

Miljørapport

til **revideret** forslag til lokalplan nr. 440 og forslag til tillæg nr. 30 til kommuneplan 2013-2025



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

En miljørapport er en miljøvurdering af fx et forslag til lokalplan og et forslag til et kommuneplantillæg. Reglerne for miljørapporter er fastlagt i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Der skal udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, som fastlægger rammerne for anlægstilladelser for visse projekter, eller hvis planerne påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Lokalplanforslag nr. 440 for et boligområde ved Øster Teglgårdsvej i Viborg samt forslag til tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er omfattet af kravet om miljøvurdering.

Da planerne omhandler anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser, har Viborg Kommune gennemført en forundersøgelse (screening) for at afgøre, om planforslagene kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen viser, at det er sandsynligt, at realiseringen af planerne kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Viborg Byråd har på den baggrund afgjort, at planforslagene skal miljøvurderes. Der er derfor udarbejdet denne miljørapport.

Miljørapporten skal læses som et bilag til planforslagene. Lokalplanteksten er derfor kun i begrænset omfang gengivet i miljørapporten.

Miljørapporten offentliggøres i høring i 8 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer. Efter høringsperioden vil Byrådet vurdere bemærkninger og ændringsforslag i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen og kommuneplantillægget.

Ved den endelige vedtagelse af planerne skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse for,

- hvordan miljøhensyn er integreret i planerne,
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- hvorledes væsentlige miljøpåvirkninger af planerne påtænkes overvåget.

Den sammenfattende redegørelse vil blive vedhæftet som bilag til den endeligt vedtagne lokalplan.

Offentliggørelse

Viborg Byråd offentliggør hermed i overensstemmelse med lov om miljøvurdering af planer og programmer § 8 miljørapport til **revideret** forslag til lokalplan nr. 440 for et boligområde ved Øster Teglgårdsvej i Viborg samt forslag til tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune

fra den xx. til den xx. xxx 2016.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til miljørapporten skal være modtaget af Viborg Kommune senest den **xx. xxxx 2016**. De skal sendes til:

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

E-mail: plan@viborg.dk

Miljørapport

til **revideret** forslag til lokalplan nr. 440 og forslag til tillæg nr. 30 til
Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune

Indholdsfortegnelse

1. Indledning.....	5
1.1. Lovgrundlag	5
1.2 Ikke-teknisk resume.....	5
2. Baggrund	7
2.1 Historik.....	7
2.2 Lokalplanens indhold og formål	8
2.3 Forholdet til anden planlægning.....	9
3. Afgrænsning af miljøvurdering.....	11
3.1 Metode.....	11
3.2 Screening - forundersøgelse.....	12
3.3 Scoping - emnemæssig afgrænsning.....	12
4. Miljøvurdering.....	13
4.1 Vurdering	13
4.2 Afhjælpende foranstaltninger	24
4.3 Overvågning.....	26
5. Alternativer	26
5.1 O-alternativ.....	26
5.2 Alternativer	27

Miljørapporten er udarbejdet af COWI A/S i samarbejde med Viborg Kommune.

Illustrationer side 13, 14, 15, 20 og 28 er udarbejdet af E+N Arkitektur A/S.

1. INDLEDNING

1.1. Lovgrundlag

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 939 af 3. juli 2013) skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, hvis planerne fastlægger rammerne for anlægstilladelser for projekter omfattet af bilag 3 eller 4, eller hvis planen/planerne påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Nærværende lokalplanforslag/ forslag til kommuneplantillæg er omfattet af bilag 4, 10b – anlægsarbejder i byzone.

Ifølge § 3, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Da dette planforslag omfatter et område på ca. 2,4 ha og ikke ligger i umiddelbar nærhed af naturområder med national interesse (Natura 2000-områder), vurderes det, lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan.

Forundersøgelsen (screeningen) viser, at det er sandsynligt, at realiseringen af planerne kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet med hensyn til byarkitektonisk værdi (visuel påvirkning), landskabelig påvirkning, kulturmiljø/bevaring og bilag IV-arter.

Viborg Kommune har derfor afgjort, at planforslagene skal miljøvurderes.

Screeningen gav følgende resultater vedr. andre miljøforhold:

Søndersø er et beskyttet naturområde i henhold til naturbeskyttelsesloven. Der laves ikke indgreb i søen, ud over at der gives mulighed for etablering af en offentlig sti langs søen. Byggeri placeres med afstand til søen.

Hele lokalplanområdet ligger inden for søbeskyttelseslinje. Søbeskyttelseslinjen er fastlagt i 1999 af daværende Skov- og Naturstyrelse. I forbindelse med lokalplanforslaget ansøger Viborg Kommune om, at søbeskyttelseslinjen reduceres inden for de bebyggelige områder.

Lokalplanområdet er udpeget som et område i kommuneplanen, hvor skovrejsning er uønsket. Området vil fortsat fremtræde med parkkarakter, og lokalplanen sikrer at dele af beplantningen langs Søndersø bevares. Beplantning inden for området kan udtyndes.

Der er ikke kortlagt forurenede jord i området.

Der er ingen drikkevandsinteresser i området, og tag- og overfladevand skal nedsives i området.

Aktiviteterne inden for planområdet bidrager med en begrænset øget trafikmængde i området. For cyklende og gående er der god adgang til Viborg C, da området ligger tæt ved hovedsti omkring Søndersø.

1.2 Ikke-teknisk resume

Miljøvurderingen beskriver den sandsynlige indvirkning på følgende miljømæssige områder:

Byarkitektonisk værdi (visuel påvirkning)

Området ligger ved den sydlige bred af Søndersø og vil i nogen grad være synlig fra søen og Viborg by.

Det vurderes, at det markante beplantningsbælte af høje træer mod Søndersø, der med lokalplanen stadig vil fremstå karakterdannende, vil sløre for bebyggelsen, der består af det eksisterende stuehus på Øster Teglgårdsvej 27, genopført stald- og ladebygning, 1 længehus og 3 punkthuse. Sløringen vil være størst i sommerhalvåret, hvor træerne har blade på. Samtidig vurderes det, at de terrænmæssige forhold med skrænten, der rejser sig med en højde på 4-5 m, skærmer for bebyggelsen ved ophold på søen tæt på søbredden.

Påvirkningen af den byarkitektoniske værdi (visuel påvirkning) med fokus på bebyggelsens fremtoning mod Søndersø vurderes på denne baggrund ikke at være væsentlig.

Landskabelig påvirkning

De nordlige og sydlige arealer af lokalplanområdet ligger inden for areal, der er udpeget som værdifuldt landskab i Kommuneplan 2013-2025.

Værdien af at opretholde det værdifulde landskab på det sydlige areal er vurderet for værende begrænset. Dette skal ses i lyset af, at det værdifulde landskab på dette sted vurderes af underordnet betydning, idet det værdifulde landskab mod vest ikke videreføres og slutter ved et boligområde. Historisk set har området desuden haft en anden funktion. Derudover omfatter det værdifulde landskab sønære arealer mod Søndersø, hvilket sikrer et sammenhængende landskabstræk langs søen, og hvilket sikrer, at byggeri placeres i afstand fra søen.

Påvirkningen af ændringen af afgrænsningen af det værdifulde landskab mod Søndersøvej vurderes på denne baggrund ikke at være væsentlig, da planforslagene respekterer og sikrer et sammenhængende landskabstræk langs Søndersø, og da parkering i den sydlige del af boligområdet mod Søndersøvej delvist skal nedgraves i terræn for at mindske synligheden af parkeringen set fra Søndersøvej. Der er ikke observeret beskyttede arter opført på EF-habitatets bilag IV ved vandhul beskyttet efter Naturbeskyttelses § 3.

Kulturmiljø/bevaring

De bevaringsværdige bygninger inden for planområdet er det gamle stuehus på Øster Teglgårdsvej 27 udpeget med bevaringsværdi 2 og stald- og ladebygningen på Øster Teglgårdsvej 25A udpeget med bevaringsværdi 3. Der er desuden udpeget en tredje bygning, som tidligere udgjorde et udhus på Øster Teglgårdsvej 27. Denne bygning kan ikke lokaliseres på ejendommen i dag og er nedrevet.

Stuehuset sikres bevaret i lokalplanen. Den bevaringsværdige stald- og ladebygning er ikke vedligeholdt og fremstår i meget ringe stand. Realiseringen af planlægningen vil medføre at denne stald- og ladebygning nedrives og genopføres med overordnet samme hovedform og grundrids som den eksisterende bygning med mulighed for at supplere med nyere tiltag som f.eks. kviste og vinduer og hæve taget 0,5 meter. Bevaring af stald- og ladebygningen er derfor ikke sikret i lokalplanen.

Planlægningen er en konsekvens af områdets ændrede anvendelse til boligformål i tråd med Kommuneplan 2013-2025. Østre Teglgård har gennem mange år medvirket til den sydlige del af Viborgs identitet, men det vurderes, at omdannelsen af området med bevaring af stuehuset og med genopførelse af stald- og ladebygning i samspil med ny parkbebyggelse og i samspil med hovedbygningen på naboejendommen Øster Teglgårdsvej 23 bidrager til at bevare de væsentligste dele af kulturmiljøet og sikre stedets fremtidige udvikling.

Bilag IV-arter

I forbindelse med screening af miljøvurderingen er der foretaget en besigtigelse pr. 8.10.2014 af lokalplanområdet og en efterfølgende vurdering af tilstedeværelsen af bilag IV-arter, særligt flagermus.

Besigtigelsen viste, at der er flagermus i området. Der er observeret én langørret flagermus i ladebygningen. Ud fra besigtigelsen vurderes, at der muligvis er rastepladser for arter af flagermus i udpegede ældre træer i området. Det vurderes samtidig, at området er uden betydning som yngle- og rasteområde for bilag IV-arter som odder, padder, krybdyr og grøn kølleuldsmed.

Med hensyn til langørret flagermus, der er observeret i ladebygningen, vurderes det, at der forinden nedrivning af ladebygningen kan etableres foranstaltninger, hvor denne/disse langørrede flagermus flyttes. Dette kan ske ved hjælp af udslusning eller ved, at nedrivningen foretages forsigtigt og trinvis, for at flagermusene kan nå at flyve ud. Naturstyrelsen skal give dispensation hertil.

Med hensyn til rastepladser i de ældre træer inden for lokalplanområdet sikrer lokalplanbestemmelser beplantningsbæltet mod Sønder sø og bevaringsværdig beplantning i form af solitærtræer, træækker og udpegede træer i beplantningsbæltet mod Sønder sø, herunder træer, som er potentielt egnede flagermustræer. Udtynning af træer bør ikke foregå i perioden fra november til september af hensyn til forekomst af flagermus.

Resultaterne af besigtigelsen for flagermus er vejledende, men skal iagttages i forbindelse med ansøgning om nedrivning.

Realiseringen af planlægningen vurderes på denne baggrund ikke at true yngle- og rastepladser for bilag IV-arter omfattet af Habitatdirektivet inden for området, da projektet ikke påvirker bestanden af flagermus i området.

Potentiel jordforurening

Teglværksproduktion vurderes at være foregået sydvest for området i nyere tid. Det vurderes således ikke sandsynligt, at der findes større nedgravede olietanke i området.

På den sydlige del af området er der tidligere gravet tørv/ler. Her kan der være påfyldt jord af ukendt kvalitet.

Viborg Kommune skal godkende al flytning af jord fra området.

2. BAGGRUND

2.1 Historik

Baggrunden for planforslagene er Byrådets ønske om at give mulighed for realisering af et projekt for ny bebyggelse med **etageboliger og rækkehuse samt** bevaring af det eksisterende stuehus. **I det reviderede forslag genopføres stald- og ladebygningen med overordnet samme hovedform og grundrids som den eksisterende bygning.**

Ønsket om ny boligbebyggelse ved Øster Teglgårdsvej er i tråd med Byrådets intension om at understøtte bydelens udvikling med planlægning for et mindre boligområde ved Øster Teglgårdsvej. Området blev udlagt til dette boligformål i form af etageboliger i Kommuneplan 2013-2025.

Udover at give mulighed for boligformål ønsker Byrådet, at der med planforslagene også åbnes mulighed for etablering af en offentlig stiforbindelse langs Søndersø gennem planområdet. Dette skal ses i lyset af, at området ligger tæt på det grønne areal Strandparken, og at det grønne sammenhængende træk langs Viborgs søer ønskes forstærket.

2.2 Lokalplanens indhold og formål

Lokalplanen har til formål at udlægge området til boligområde med boliger i op til 4 etager og at udlægge ny bebyggelse under hensyntagen til områdets sønære beliggenhed og eksisterende landskabelige kvaliteter. Derfor udlægges et mindre område langs Søndersø til grønt område. Lokalplanen har desuden til formål at sikre vejadgang til området, hvorfor den sydligste del af Øster Teglgårdsvej indgår som et område til vejanlæg.

Området omfatter et areal på ca. 2,4 ha. og er, som beskrevet oven for, opdelt i 3 delområder; et boligområde, et grønt område og område til vejanlæg.

Boligområdet indrettes med etageboliger og rækkehuse udformet som en parkbebyggelse med 3 punkthuse på den sydlige del af området og 1 længehus tættest på søen samt bevaring af eksisterende stuehus og genopførelse af stald- og ladebygning. Den bevaringsværdige bebyggelse indgår i samspil med hovedbygningen på naboejendommen vest for lokalplanområdet, Øster Teglgårdsvej 23. Området forventes at omfatte ca. 32-36 boliger.

Lokalplanen fastlægger, at boligbebyggelsen skal ligge tilbagetrukket fra Søndersø og placeres inden for udlagte byggefeltet. Disse byggefeltet udlægges stort set, hvor der i dag er eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse nærmest Søndersø udlægges med byggeri i 1 etager med udnyttet tagetage, tagryg i max. 10 meters højde og maksimal bygningshøjde på 12 m. Bygningen ligger tilbagetrukket ca. 25 m fra Søndersø og erstatter en eksisterende aftægtsbolig, men forudsætter dispensation fra søbeskyttelseslinjen.

Genopførelsen af den eksisterende stald- og ladebygning må være byggeri i op til 1 etage med udnyttet tagetage, tagryg max. 10 meter og en maksimal bygningshøjde på 12 meter (kamtakke gavle). Tag og facader må hæves 0,5 meter over eksisterende gesims.

Ny bebyggelse på den sydlige del af området udlægges i op til 4 etager med en maksimal bygningshøjde på 13,75 m. Den øverste etage af byggeri i 4 etager skal udformes med delvist tilbagetrukne facadelinjer. Med udlæg af byggefeltet fastlægger lokalplanen disponeringen af området, således, at der sikres visuelle forbindelser mellem Øster Teglgårdsvej og Søndersø på tværs af lokalplanområdet.

Med lokalplanen optages der derudover bestemmelser om bevaring af hovedbygningen på Øster Teglgårdsvej 27 og bestemmelser om, at forandringer af denne bygning skal ske i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Søndersøvej, hvorfra der via den sydlige del af Øster Teglgårdsvej via to overkørsler er vejadgang til boligområdet og dets fælles parkeringsarealer.

Parkeringsarealer kan anlægges på og under terræn (p-kælder) samt i konstruktion. I den sydlige del af boligområdet mod Søndersøvej fastlægger lokalplanen, at parkeringsarealer på terræn skal placeres delvist nedgravet i terræn. Dette skal mindske synligheden af parkeringen set fra Søndersøvej.

Fra Øster Teglgårdsvej til det rekreative område "Strandparken" øst for lokalplanområdet sikres stiforbindelse gennem den vestlige del af boligområdet og gennem det grønne område langs Søndersø.

De ubebyggede arealer inden for boligområdet og det grønne område langs med Søndersø skal fremstå som grønne arealer med parkagtig karakter uden synlige ejendomsskel.

Træer og buske på de ubebyggede arealer skal bestå af løvfældende, hjemmehørende arter, og ny beplantning må ikke forringe udsigten til Søndersø.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om, at flere eksisterende og markante solitærtræer og træækker samt udpegede træer i beplantningsbæltet mod Søndersø skal bevares.

For bæltet af de høje træer på skråningen gælder desuden, at det må udtyndes for at skabe udsigt til Søndersø.

Disse bestemmelser sikrer, at beplantningen fungerer som naturmæssige ledelinjer.

2.3 Forholdet til anden planlægning

Landsplanlægning

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsar-områder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 3 km vest for EU-habitatområde "N30 ved Nørreåren" og ca. 3,6 km fra nordøst for EU-habitatområde "N35 Hald Ege". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områderne væsentligt på grund af afstanden.

Bilag IV-arter

Påvirkningen af eventuelle Bilag IV-arter i området belyses nærmere i miljørapportens afsnit 4D, hvor påvirkningen miljøvurderes i relation til ny bebyggelse.

Kommuneplan

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBS.B3.02 samt en del af VIBS.R1.01_T1 i den gældende kommuneplan, dvs. i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune, hvorfor der er udarbejdet forslag til tilæg nr. 30 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Planforslagene medfører, at særbestemmelserne for rammeområde VIBS.B3.02 samt afgrænsningen af det værdifulde landskab i retningslinje 11 ændres i overensstemmelse med fremtidig anvendelse. Desuden ændres afgrænsningen af rammeområderne VIBS.B3.02 og VIBS.R1.01_T1.

Planforslagene er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

Planforslagene er i overensstemmelse med Byrådets målsætning om, at alle byer skal have muligheden for at udvikle sig, bl.a. ved at etablere nye boligområder. I retningslinjen indgår bl.a. nye arealer til byudvikling ved Øster Teglgårdsvej.

7 Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger

Planforslagene er delvist i overensstemmelse med Byrådets målsætning om, at de bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet søges bevaret, og at der ved om- og tilbygninger af bevaringsværdige bygninger tages hensyn til arkitektur, bygningskultur og omgivelserne, idet stuehuset omfattes af lokalplanbestemmelser herom. Stald- og ladebygningen er i meget ringe stand, **og forventes nedrevet/genopført i overordnet samme hovedform og grundrids. Stald/ladebygningen må suppleres med nye tiltag som kviste og vinduer og taget må hæves 0,5 meter, men portmotiv på nordfacaden skal bevares. Bygningen må ikke** nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort, og Byrådet har meddelt ejeren, om den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen. Forhold vedrørende kulturmiljøet belyses nærmere i miljørapportens afsnit 4C.

10 Naturområder og økologiske forbindelseslinjer

Planforslagene er i overensstemmelse med Byrådets retningslinje om beskyttelse af naturværdier inden for naturområder, i dette tilfælde naturområdet Søndersø.

11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Planområdet ligger inden for et geologisk interesseområde, hvilket der skal tages hensyn til i byudviklingen, så de geologiske træk og landskabsformer ikke sløres, og oplevelsen af disse fremmes. Planforslagene er i overensstemmelse med denne målsætning, idet byggeri placeres tilbage trukket fra Søndersø, og idet den offentlige adgang til området øges, samt naturoplevelsen af området fremmes.

Samtidig ligger planområdet inden for retningslinjens afgrænsning af værdifuldt landskab. Afgrænsningen af det værdifulde landskab ændres med planforslagene. Forhold vedrørende ændringen af afgrænsningen af det værdifulde landskab belyses nærmere i miljørapportens afsnit 4B.

Lokalplan og byplanvedtægt

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 44 for et område ved Søndersø.

Ved den offentlige bekendtgørelse af vedtagelsen af lokalplan nr. 440 ophæves byplanvedtægt nr. 44 for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 440.

Forhold til anden planlægning

Søbeskyttelseslinje

Området er omfattet af søbeskyttelseslinje placeret ca. 125 m til ca. 150 meter fra Søndersø.

Inden for søbeskyttelseslinjen er der i dag eksisterende bebyggelse hovedsagligt bestående af et stuehus, en staldbygning og en aftægtsbolig. Aftægtsboligen er beliggende ca. 25 m fra Søndersø.

I forbindelse med planforslagene vil Viborg Kommune ansøge Miljø- og Fødevareministeriet (Naturstyrelsen) om reducere af beskyttelseslinjen i lokalplanområdet.

Naturstyrelsen har meddelt, at de er indstillet på at ophæve søbeskyttelseslinjen til forkant af byggefeltet til punkthuse, jf. kortbilag 2.

Alle tilstandsændringer (herunder byggeri, beplantning og anlæg) inden for søbeskyttelseslinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16.

Nyt byggeri i byggefelt B2 (1 længehus langs Sønderø) forudsætter således, at Viborg Kommune meddeler efterfølgende dispensation fra søbeskyttelseslinjen.

Drikkevandsinteresser

Der er ingen drikkevandsinteresser i planområdet.

Forhold til sektorplaner / teknisk forsyning

Vandforsyning

Området ligger i Energi Viborg Vands forsyningsområde.

Ifølge Viborg Kommunes Vandforsyningsplan 2012/2022 skal området forsynes med drikkevand fra Viborg Vand A/S.

Varmeforsyning

Området er udlagt til varmforsyning med individuel naturgas.

Lokalplanen fastlægger ikke tilslutningspligt til naturgasforsyning. Der kan evt. udarbejdes et projekt efter varmforsyningsloven, som belyser, om der er basis for at ændre områdefægrænsningen mellem naturgas- og fjernvarmforsyningen, så området fremover forsynes af Viborg Fjernvarmes distributionsnet.

Jf. kommuneplantillæg nr. 20 skal nye lokalplaner ikke fastlægge tilslutningspligt til naturgas.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan pt. Spildevandsplan 2014-2018 for Viborg Kommune.

Området er jf. spildevandsplanen spildevandskloakeret, hvilket vil sige, at husspildevand afledes i en ledning til renseanlæg, mens alt tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund. Der er ikke etableret anlæg eller ledninger til afledning af tag- og vejvand.

3. AFGRÆNSNING AF MILJØVURDERING

3.1 Metode

Miljøvurderingen er udført efter principperne beskrevet i vejledning om miljøvurdering af planer og programmer, nr. 94 af 18. juni 2006.

I henhold til vejledningen er der først udarbejdet en screening (en forundersøgelse), der kort undersøger, om planen medfører en væsentlig indvirkning på miljøet, og om der derfor er pligt til at udarbejde en miljøvurdering. Da screeningen resulterede i, at der skulle gennemføres en miljøvurdering, er der efterfølgende gennemført en scoping (afgrænsning) af de emner, miljøvurderingen skal omfatte.

3.2 Screening - forundersøgelse

Lokalplanforslaget og forslag til kommuneplantillæg er omfattet af lovens § 3, stk. 1, nr. 1, idet planerne fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 4, pkt. 10b anlægsarbejder i byzoner.

Planerne fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan. Derfor skal der kun gennemføres en miljøvurdering, hvis planerne må antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet jf. lovens § 3, stk. 2.

Screeningen af planforslagene er foretaget i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2.

I screeningen er anvendt et notatskema med de miljøtemaer, en miljøvurdering jf. lovens § 1, stk. 2 skal omfatte.

Screeningen viser, at planforslagene kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet hvad angår

- Byarkitektonisk værdi (visuel påvirkning)
- Landskabelig påvirkning
- Kulturmiljø/bevaring
- Bilag IV-arter

Vurderingen af planens indvirkning på miljøet er foretaget under hensyntagen til, at området på forhånd er planlagt til etageboligområde og grønne arealer i kommuneplanen.

3.3 Scoping - emnemæssig afgrænsning

Andre myndigheder, hvis områder kan være berørt af planforslagene, har fået mulighed for at foreslå emner eller bidrage med oplysninger, der kan indgå i miljøvurderingen.

Kommunen har hørt Kulturstyrelsen, Naturstyrelsen og Region Midt.

Region Midt har meldt tilbage, at der kan være tale om opfyld af jord i den sydlige del af området, men at det ikke vurderes sandsynligt, at der har været teglværksproduktion i selve området.

Emnet potentiel jordforurening belyses i miljørapporten.

På baggrund af scoping og høringen skal der gennemføres en miljøvurdering, der belyser planforslagets/enes mulige miljøkonsekvenser med hensyn til:

- A. Byarkitektonisk værdi (visuel påvirkning)
- B. Landskabelig påvirkning
- C. Kulturmiljø/bevaring
- D. Bilag IV-arter
- E. Potentiel jordforurening

Emnerne er belyst i afsnit 4.

4. MILJØVURDERING

4.1 Vurdering

A. Byarkitektonisk værdi (visuel påvirkning)

Med disponering af ny bebyggelse inden for planområdet har der været fokus på bebyggelsens fremtoning mod Sønder sø og byens profil, idet området ligger sønært og i nogen grad synligt fra Sønder sø. Omkring Sønder sø er der en væsentlig rekreativ stiforbindelse. Viborg by ligger på en bakkekam med domkirken som et markant bygningsværk omgivet af middelalderby.

Planområdet er karakteriseret af et landskab bestående af et forholdsvis fladt plateau med en markant skrænt mod Sønder sø. Skrænten rejser sig med en højde på ca. 4-5 m over Sønder sø. Oven for skrænten stiger terrænet ca. 3 m fra den nordlige del af lokalplanområdet til i den sydlige del af lokalplanområdet. Landskabet er derudover karakteriseret af et markant beplantningsbælte af høje træer på skrænten mod Sønder sø.

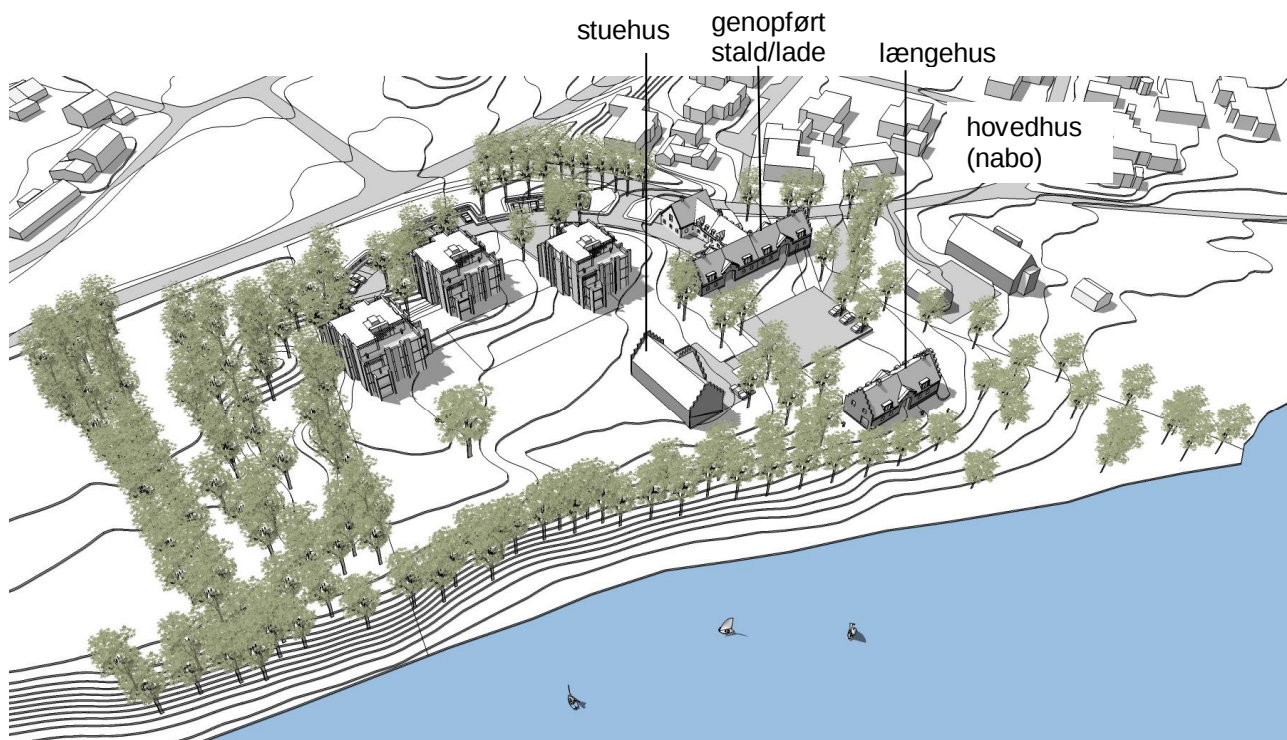
Bag dette beplantningsbælte ligger i dag det bevaringsværdige stuehus på Teglgårdsvej 27 og stald- og ladebygningen på Øster Teglgårdsvej 25A. Aftægtsboligen på Øster Teglgårdsvej 25 ligger ca. 25 m tilbage trukket fra søen og kan delvist ses fra Sønder sø, jf. nedenstående foto af eksisterende forhold.



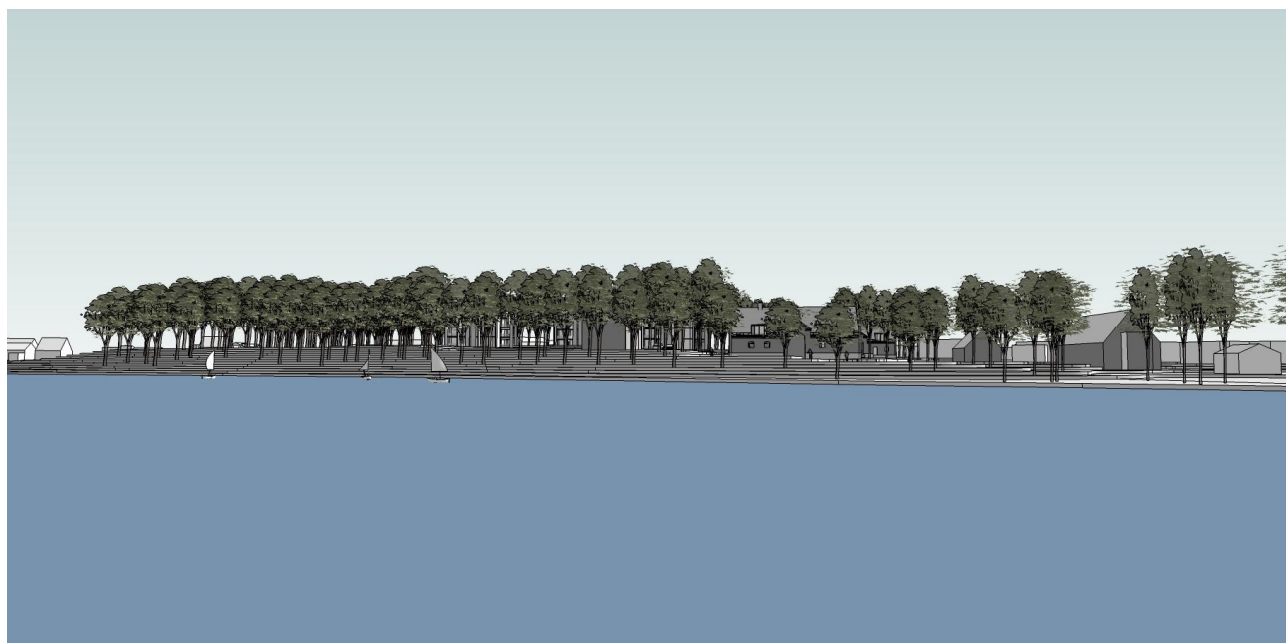
FOTO AF EKSISTERENDE FORHOLD VED ØSTER TEGLGÅRDSVEJ 25-27 I VIBORG SET FRA SØNDERSØ.

For at illustrere ny bebyggelse inden for planområdet og dennes påvirkning af landskabet og byprofilen er der udarbejdet en 3D-model af området, hvori ny bebyggelse er indtegnet.

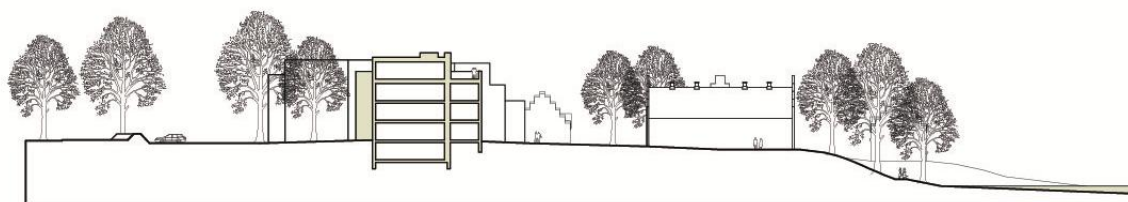
Denne 3D-model illustrerer omfanget af ny bebyggelse, jf. 3D-view 1, 3D-view 2 samt principsnit.



3D-VIEW 1 – FUGLEPERSPEKTIV AF MULIG UDFORMNING AF NY BEBYGGELSE I SAMSPIL MED BEVARINGSVÆRDIGT STUEHUS OG GENOPFØRELSE AF DEN EKSISTERENDE STALD- OG LADEBYGNING MED ET BYGNINGSOMFANG SOM DEN EKSISTERENDE BYGNING.



3D-VIEW 2 – NY BEBYGGELSE SET I CA. 1,8 M'S HØJDE OVER VANDOVERFLADE AF SØNDERSØ. ETAGEBYGGERI SLØRES AF BEPLANTNINGEN AF HØJE TRÆER.



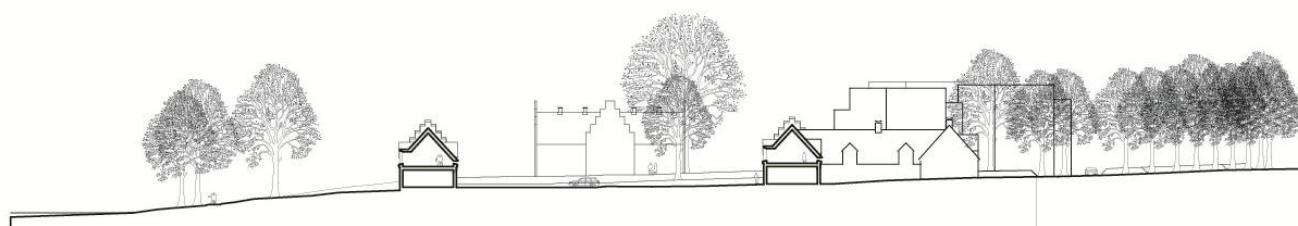
NY BEBYGGELSE
4 ETAGER

BEVARINGSVÆRDIGT
STUEHUS

SØNDERSØ

PRINCIPSNIT FRA ØST AF BEVARINGSVÆRDIGT STUEHUS OG MED PUNKTHUSBEBYGGELSE I 4 ETAGER

- SET I FORHOLD TIL DE TERRÆNMÆSSIGE FORHOLD MOD SØNDERSØ.



SØNDERSØ

NY BEBYGGELSE
2 ETAGER

BEVARINGSVÆRDIGT
STUEHUS

NY BEBYGGELSE
2 ETAGER
(GENOPFØRELSE MED PROPOR-
TIONER SOM EKSISTERENDE
STALD- OG LADEBYGNING)

PRINCIPSNIT MOD FRONT AF BEVARINGSVÆRDIGT STUEHUS OG MED STALD- OG LADEBYGNING I 1 ETAGE MED UDNYTTET TAGETAGE OG PUNKTHUSBEBYGGELSE I 4 ETAGER

-SET I FORHOLD TIL DE TERRÆNMÆSSIGE FORHOLD MOD SØNDERSØ.

Af illustrationerne fremgår det, at den nye bebyggelse ligger tilbagetrukket på grunden, bortset fra **en længebygning i 1 etage med udnyttet tagetage**, der placeres **langs** med og i ca. samme afstand til Sønder sø som den eksisterende aftægtsbolig på Øster Teglgårdsvej 25, dvs. ca. 25 m fra Sønder sø. Med lokalplanens udlæg af byggefeltet og mulighed for at udtynde beplantningen på skråningen sikres desuden luft mellem de enkelte bygninger. **Lokalplanen sikrer, at byggefeltet til punkthuse højst må bebygges 70 % af grundplan. Dette vil sikre visuelle forbindelser mellem Øster Teglgårdsvej og Sønder sø på tværs af lokalplanområdet.**

Det fremgår endvidere af illustrationerne, at etageboligbebyggelsen ligger bag ved det markante beplantningsbælte af høje træer på skrånten mod Sønder sø, og at bebyggelsen i op til 4 etager med en maksimal bygningshøjde på 13,75 m ikke bliver højere end dette beplantningsbæltes profil.

Det vurderes, at det markante beplantningsbælte af høje træer mod Sønder sø, der med lokalplanen stadig vil fremstå karakterdannende, vil sløre for bebyggelsen. Sløringen vil være størst i sommerhalvåret, hvor træerne har blade på. Samtidig vurderes det, at de terrænmæssige forhold med skrånten, der rejser sig med en højde på 4-5 m, skærmer for bebyggelsen ved ophold på søen tæt på søbredden.

Påvirkningen af den byarkitektoniske værdi (visuel påvirkning) med fokus på bebyggelsens fremtoning mod Sønder sø vurderes på denne baggrund ikke at være væsentlig.

B. Landskabelig påvirkning

Det nordlige og sydlige areal af lokalplanområdet ligger inden for areal udpeget som værdifuldt landskab i Kommuneplan 2013-2025.

Kommuneplanen indeholder retningslinjer for værdifulde landskaber. For de værdifulde landskaber gælder:

- at de landskabelige værdier skal beskyttes,
- at beskyttelseshensynet skal tillægges særlig stor vægt i kommunens afgørelser og planlægning,
- at anlægsarbejder eller byggeri ikke må tillades placeret i de værdifulde landskaber, hvis det indebærer en forringelse af de landskabelige værdier, der ligger til grund for udpegningen, og
- at hvis anlægsarbejder eller byggeri isoleret set medfører en forringelse af de værdier, som ligger til grund for udpegningen, kan de undtagelsesvis tillades, hvis projektet også indebærer tiltag, som opvejer forringelsen, såsom forbedrede muligheder for rekreative og landskabelige oplevelser.

I udarbejdelsen af bebyggelsesplanen, der ligger til grund for lokalplanen, respekteres det værdifulde landskab i den nordlige del mod Søndersø ved tilbagetrækning af ny bebyggelse fra søen. Desuden bevares og forstærkes den landskabelige forbindelse langs Søndersø med en offentlig stiforbindelse, der forbedrer mulighederne for rekreative og landskabelige oplevelser.

Ét af målene i disponeringen af bebyggelsen har været at indpasse bebyggelsen så nænsomt som muligt i landskabet med særligt fokus på placering af byggeriet og dets anlæg som f.eks. parkering.

Karakteren af det værdifulde landskab inden for det sydlige areal af lokalplanområdet er et græsareal afgrænset af større træer. Arealet er forholdsvis smalt og ligger ud mod Søndersøvej. Arealet stopper ved Øster Teglgårdsvej og ligger som en solitær lomme uden visuel sammenhæng mod øst og vest.



FOTO AF EKSISTERENDE FORHOLD VED AREAL UDPEGET SOM VÆRDIFULDT LANDSKAB I DEN SYDLIGE DEL AF PLANOMRÅDET.



LUFTFOTO FRA 1954 OVER OMRÅDET. ANGIVELSE AF DET AKTUELLE AREAL UDPEGET SOM VÆRDIFULDT LANDSKAB INDEN FOR PLANOMRÅDET ER VIST MED RØDT

Historisk set har dette areal, som er udpeget som værdifuldt landskab, ligget ubebygget, men det har udgjort en del af Øster Teglgaards tidligere arbejdsområder, jf. luftfoto fra 1954.

På denne baggrund vurderes værdien af at opretholde det værdifulde landskab på det sydlige areal for værende begrænset. Dette skal ses i lyset af, at det værdifulde landskab på dette sted vurderes af underordnet betydning, idet det værdifulde landskab mod vest ikke videreføres og slutter ved et boligområde. Historisk set har området desuden haft en anden funktion. Derudover omfatter det værdifulde landskab sønære arealer mod Søndersø, hvilket sikrer et sammenhængende landskabs-træk langs søen, og hvilket sikrer, at byggeri placeres i afstand fra søen.

I boligområdet anlægges parkeringsarealerne på og under terræn (p-kælder) samt i konstruktion. Anlæg af parkering under terræn sker for at mindske synligheden og andelen af parkeringsarealer på terræn.

I den sydlige del af lokalplanområdet er der placeret parkeringsarealer umiddelbart ved vejadgangen til punkthusene. De terrænmæssige forhold gør, at delvis nedgravning af parkering kan mindske synligheden af parkeringen set fra Søndersøvej.

Lokalplanen sikrer, at parkering placeret i den sydlige del af boligområdet mod Søndersøvej delvist skal nedgraves i terræn, og at der må ske terrænregulering i forbindelse med dette.

Inden for lokalplanområdet og på den del af matr. nr. 51 Viborg Markjorder er to vandhuller, som er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Disse vandhuller udgør to tidligere lergrave i og uden for lokalplanområdet. Vandhullerne er beskyttede efter Naturbeskyttelseslovens § 3 til trods for, at de har ringe naturværdi pga. høje, skyggende træer og stejle brinker. Ved vandhullerne er der ikke observeret beskyttede arter opført på EF-habitatsdirektivets bilag IV.

Det vestlige vandhul, der for størstedelens vedkommende er beliggende inden for lokalplanområdet, kan ved dispensation fra Viborg Kommune nedlægges og udlægges som erstatningssø i nærområdet, f.eks. nord for Sø-næs - jf. beslutning i Klima- og Miljøudvalget 13. august 2015 (sag nr. 3).

Påvirkningen af ændringen af afgrænsningen af det værdifulde landskab mod Søndersøvej vurderes på denne baggrund ikke at være væsentlig, da planforslagene respekterer og sikrer et sammenhængende landskabstræk langs søen, og da parkering i den sydlige del af boligområdet mod Sønder-søvej delvist skal nedgraves i terræn for at mindske synligheden af parkerin-gen set fra Søndersøvej. Der er ikke observeret beskyttede arter opført på EF-habitatets bilag IV ved vandhul beskyttet efter Naturbeskyttelsens § 3

C. Kulturmiljø/bevaring

Dele af bebyggelsen inden for planområdet er udpeget som bevaringsvær-dige i Kommuneplan 2013-2025, hvor alle ejendomme i Viborg Kommune med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4, jf. Kulturstyrelsens SAVE-register, er optaget.

En bygning udpeges som bevaringsværdig, hvis den er af væsentlig betyd-ning for området, og hvis den kan fortælle om byggeskik, arkitektur og kul-turhistorie. Udpegning som bevaringsværdig gælder alene bygningens ydre udformning.

De bevaringsværdige bygninger inden for planområdet er det gamle stuehus på Øster Teglgårdsvej 27 udpeget med bevaringsværdi 2 og stald- og lade-bygningen på Øster Teglgårdsvej 25A udpeget med bevaringsværdi 3, jf. kortudsnit fra Viborg Kommuneatlas, 1990.

På kortudsnittet er desuden vist en tredje bygning, som tidligere udgjorde et udhus på Øster Teglgårdsvej 27. Dette udhus kan ikke lokaliseres på ejen-dommen i dag.

De bevaringsværdige bygninger inden for planområdet har tidligere udgjort en del af den større gård Øster Teglgård.



KORTUDSNIT AF OMRADET VED ØSTER TEGLGÅRDSVEJ VIST I VIBORG KOMMUNEATLAS, BEVARINGSVÆRDIER I BYER OG BYGNINGER, 1990. BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER INDEN FOR PLANOMRADET ER FREMHÆVET MED SORT RINGSIGNATUR.

Øster Teglgaard har med sin placering ligget i et større område, hvor der siden middelalderen har ligget teglværker. Desuden har Viborg Teglværk haft produktion på arealer i tilknytning til Øster Teglgaard fra 1846 og frem til ca. 1960. Teglværket var placeret vest for Øster Teglgårdsvej, jf. kortudsnit med lave og høje målebordsblade.

Stuehuset på Øster Teglgårdsvej 27 har tidligere været forpagterbolig til den oprindelige hovedbygning på Øster Teglgårdsvej 23. Her boede én af Viborgs mest dynamiske købmænd, Georg Boye. Boye opkøbte store hedearealer og skabte et mønsterlandbrug på Øster Teglgaard med bl.a. osteproduktion og studestald. Hovedbygningen på Øster Teglgårdsvej 23 umiddelbart vest for planområdet er i dag bolig for en privat familie.

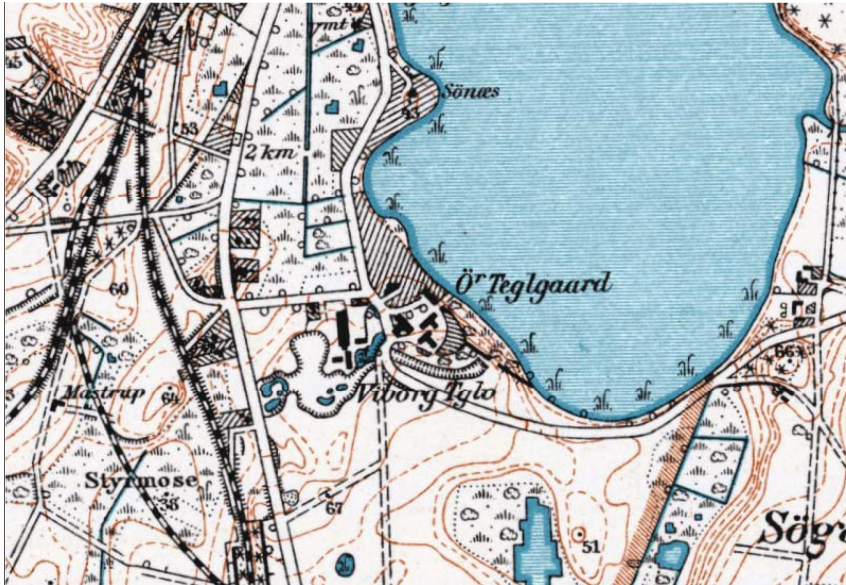
Stuehuset på Øster Teglgårdsvej 27 har desuden været hjem for Viborg-maleren Lasse Winsløw (1911-2006), der er opvokset på ejendommen og senere har boet på Øster Teglgårdsvej med sin familie.

Set i forhold til arkæologiske interesser er det sandsynligt, at der inden for området vil kunne findes spor fra middelalderens teglproduktion. Det kan heller ikke udelukkes, at der vil kunne findes spor fra yngre stenalder eller bronzealder. Viborg Museum har frigivet den vestlige del af lokalplanområdet, hvor museet vurderer, at der er ringe sandsynlighed for fortidsminder. I den østlige del af lokalplanområdet vurderer museet imidlertid, at der er stor sandsynlighed for forekomst af ukendte fortidsminder.

Hvorvidt der er væsentlige fortidsminder i området, kan afdækkes ved en arkæologisk forundersøgelse, dvs. en prøvegravning.



KORTUDSNIT AF HØJE MÅLEBORDSBLADE 1842-1899, KILDE: AREALINFORMATION.



KORTUDSNIT AF LAVE MÅLEBORDSBLADE 1928-1945, KILDE: AREALINFORMATION.

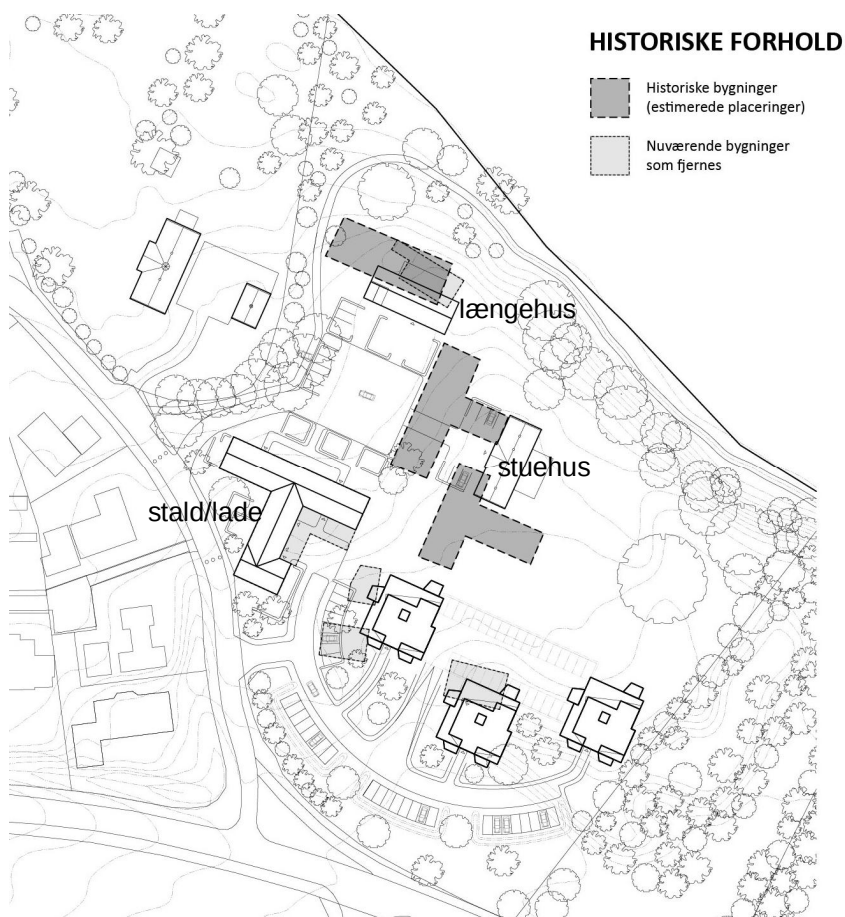


ILLUSTRATION AF HISTORISKE FORHOLD INDEN FOR PLANOMRÅDET I RELATION TIL PÅTÆNKT BEBYGGELSE SOM VIST I FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 440.

Øster Teglgård har gennem tiden bestået af flere bygninger, hvoraf størstedelen er nedrevet og erstattet af andre bygninger, jf. illustration af historiske forhold.

Den bevaringsværdige stald- og ladebygning, er ikke vedligeholdt og fremstår i meget ringe stand. Bygningen er registreret med en bevaringsværdi på 3 og er omfattet af Bekendtgørelse af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Den fremstår i dag ikke med bevaringsværdier, der kan danne grundlag for at nedlægge forbud mod nedrivning. – Det skal tilføjes, at nedrivningen af stald- og ladebygningen skal ske i henhold til Bekendtgørelse af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Dette forudsætter høring af kulturstyrelsen, offentlig bekendtgørelse af nedrivningsanmeldelse og tilladelse fra Byrådet.

Realiseringen af planlægningen vil medføre, at denne stald- og ladebygning nedrives og **genopføres med overordnet samme hovedform og grundrids som den eksisterende bygning**. Bevaring af stald- og ladebygningen er derfor ikke sikret i lokalplanen.

Planlægningen er en konsekvens af områdets ændrede anvendelse. Gårdbebyggelsen har gennem mange år medvirket til den sydlige del af Viborgs identitet, men det vurderes, at omdannelsen af området med bevaring af **stuehuset og med genopførelse af den historiske stald- og ladebygning** i samspil med ny parkbebyggelse og i samspil med hovedbygningen på naboejendommen Øster Teglgårdsvej 23 bidrager til at bevare de væsentligste dele af kulturmiljøet og sikre stedets fremtidige udvikling.

Stuehuset på Øster Teglgårdsvej 27 kan anvendes til fælles faciliteter, liberale erhverv (kontor) og boliger.

D. Bilag IV-arter

I forbindelse med screening af miljøvurderingen er der foretaget en besigtigelse pr. 8.10.2014 af lokalplanområdet og en efterfølgende vurdering af tilstedeværelsen af bilag IV-arter, særligt flagermus.

Besigtigelsen viste, at der er flagermus i området. Der er observeret én langøret flagermus i ladebygningen, hvor ét individ af langøret flagermus blev observeret. Der blev ikke fundet spor af flagermus i hovedbygningen eller i andre bygninger i området.

Der blev imidlertid registreret fire flagermusarter udendørs i området. Én af disse fire flagermus arter er brunflagermus, som vurderes at være forbiflyvende. Én anden af disse fire arter kunne ikke artsbestemmes, men kan teoretisk forekomme i området. Én tredje af disse fire arter er troldflagermus, som blev hørt tæt på hovedbygningen, søen og ét af de større solitærtræer, dvs. en stor poppel, på den vestlige del af lokalplanområdet. Ved samme træ og ved hovedbygningen blev den fjerde af disse fire arter, dvs. dværgflagermus, hørt. Det kan ikke siges med sikkerhed, om dværgflagermusen raster i et træ inden for selve lokalplanområdet, eller om dværgflagermusen raster i et træ eller et hus på naboarealerne. Ud fra besigtigelsen vurderes, at der muligvis er rastepladser for arter af flagermus i udpegede ældre træer i området.

Besigtigelsen viste ingen spor af andre bilag IV-arter. Området vurderes derfor at være uden betydning som yngle- og rasteområde for bilag IV-arter som odder, padder, krybdyr og grøn kølleghedsmed.

To vandhuller mod sydøst (tidligere lergrave) er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3. De har ringe naturværdi pga. høje skyggende træer og stejle brinker. Der er ikke observeret beskyttede bilag IV-arter i vandhullerne.



OVERSIGTSKORT OVER ØSTER TEGLGÅRDSVEJ 25-27 MED OPTEGNING AF POTENTIelt EGNEDe FLAGERMUSTRÆER OG PUNKTER FOR FLAGERMUSLOKALITETER.

Med hensyn til langøret flagermus, der er observeret i ladebygningen, vurderes det, at der forinden nedrivning af ladebygningen kan etableres foranstaltninger, hvor denne/disse langørede flagermus flyttes. Dette kan ske ved hjælp af udslusning eller ved, at nedrivningen foretages forsigtigt og trinvis, for at flagermusene kan nå at flyve ud. Naturstyrelsen skal give dispensation hertil.

For udslusning og for forsigtig og trinvis nedrivning gælder, at dette skal ske på tidspunkter, hvor der ikke er unger, eller hvor flagermusene er i dvale. Disse tidspunkter er:

- i en kort periode fra sidst i august til først i september, når ungerne er blevet store nok til at flyve med ud, eller
- i begyndelsen af maj, inden yngletiden, da alle dyr i den periode er aktive og flyvedygtige.

Med hensyn til rasteplasser i de ældre træer inden for lokalplanområdet sikrer lokalplanbestemmelser beplantningsbæltet mod Søndersø og bevaringsværdig beplantning i form af solitærtræer, træerækker og udpegede træer i beplantningsbæltet mod Søndersø, herunder træer, som er potentielt egnede flagermustræer. Udtydning af træer bør ikke foregå i perioden fra november til september af hensyn til forekomst af flagermus.

Resultaterne af besigtigelsen for flagermus er vejledende, men skal iagttages i forbindelse med ansøgning om nedrivning. Lokalplanen indeholder derfor:

- Fodnote i lokalplanens bestemmelser om undersøgelse for flagermus inden nedrivning af stald- og ladebygningen.

- Fodnote i lokalplanens bestemmelser om, at beplantning på grønne arealer ikke må fældes, før den er undersøgt for flagermus. Desuden må hule træer og træer med spættehul-ler/flagermus ikke fældes i perioden fra 1. november til 31. august.
- Lokalplanbestemmelse om, at evt. udslusning af flagermusbestand fra stald/ladebygning forudsætter dispensation fra Naturstyrelsen.

Realiseringen af planlægningen vurderes på denne baggrund ikke at true yngle- og rasteplasser for bilag IV-arter omfattet af Habitatdirektivet inden for området, da projektet ikke påvirker arten eller bestanden af flagermus i området.

E. Potentiel jordforurening

Området er ikke kortlagt som forurennet, men Region Midt oplyser, at teglværker er virksomhedstyper, der normalt kortlægges. Problematikken kan være større olietanke og måske udlægning af slagter/restoplæg af koks og kul.

Det er derfor undersøgt, om teglværksproduktion er foregået i området.

Der har ligget et teglværk syd for Søndersø i Viborg fra ca. 1400 til 1960. Industriel teglproduktion blev indledt på Øster Teglgård omkring 1846 samtidig med at gården blev drevet som landbrug med stude, mejeri mv. Der er gravet store mængder tørv i området (Søndre Mose mv).

Historiske kort og fotos fra området viser, at teglværket i 1954 lå sydvest for området. Teglværksproduktion fra den tid, hvor opvarmningsformen har været olie, vurderes at være foregået uden for lokalplanområdet. Det vurderes således ikke sandsynligt at finde større nedgravede olietanke fra den industrielle teglværksproduktion i lokalplanområdet.

Region Midt udpeger ikke området som et indsatsområde og har pr. 15. marts 2016 meddelt at området ikke kortlægges som forurennet.

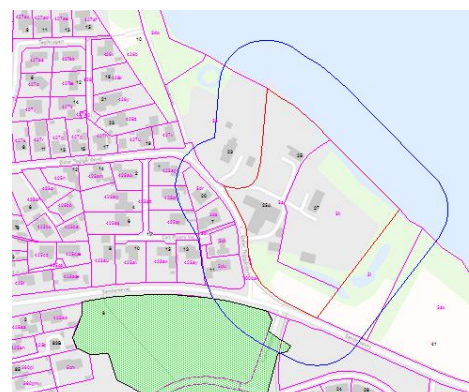


LUFTFOTO 1954 – MED OMTRENTLIG LOKALPLANGRÆNSE

SYD FOR OMRÅDET (GRØNT OMRÅDE) ER KORTLAGT EN JORDFORURENING PÅ VIDENSNIVEAU 2.

DETTE SVARER TIL PLACERINGEN AF TEGLVÆRKET I NYERE TID

(DEN NORDLIGE DEL AF DET TIDLIGERE TEGLVÆRK ER I DAG BEBYGGET MED PARCELHUSE)



De historiske måleblade viser dog også, at der har været gravet på et smalt areal på den sydlige del af området. Sandsynligvis tørv/ler.

Denne rende kan indeholde opfyld, som enten kan være ren jord eller diverse affald.



KORTET VISER EN KOMBINATION AF OMRÅDET VED DEN SYDLIGE DEL AF SØNDERSØ I PERIODEN 1928-1940 SAMMENLAGT MED OMRÅDET, SOM DET SER UD I DAG

Der er gennemført 6 geotekniske borer 8. maj 2014 til 6 meters dybde (Franck Geoteknik). Heraf fremgår, at de sydlige borer (B4 og B6) indeholder store lag af muldjord eller sand/fyld indtil 2 meters dybde. Dette bekræfter, at der er fyldt jord i lavninger på den sydlige del af lokalplanområdet, idet muldjord normalt ikke træffes i den dybde.

Kvaliteten af den jord, der er fyldt på kendes ikke præcist. I forbindelse med byggearbejdet skal der gennemføres supplerende borer/prøvegravning for at karakterisere fyldjorden for forekomst af forurenende stoffer.



4.2 Afhjælpende foranstaltninger

I lokalplanforslaget er der indarbejdet følgende foranstaltninger, der kan begrænse, opveje eller overvåge miljøindvirkningen på baggrund af rapportens resultater:

- Visuel påvirkning:

Bestemmelser som sikrer,

- at etageboligbebyggelse placeres inden for udlagte byggefelter tilbagetrukket fra Søndersø
- at inden for byggefelterne B4 må bebygget areal af hvert byggefelt højst udgøre 70 %
- at bebyggelse kun må opføres i op til 2 etager mod Søndersø
- at bebyggelse må opføres i op til 4 etager mod Øster Teglgårdsvej, hvor byggeri i 4 etager skal opføres med delvist tilbagetrukne facadelinjer
- at beplantningsbælte af høje træer mod Søndersø må udtyndes for at skabe udsigt til Søndersø

- Landskabelig påvirkning:

Bestemmelser som sikrer,

- at parkering i den sydlige del af boligområdet mod Søndersøvej delvist skal nedgraves i terræn
- at vandhullet i den sydlige del af området angives med signatur for § 3 sø
- at der ikke må placeres byggeri inden for delområde II, bortset fra mindre tekniske anlæg og bygninger til områdets rekreative anvendelse

- Kulturmiljø/bevaring:

Bestemmelser som sikrer,

- at hovedbygningen bevares
- at forandringer af denne bygning skal ske i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur
- at stald- og ladebygningen genopføres med proportioner som den eksisterende bygning

- Bilag IV-arter:

Bestemmelser som sikrer,

- at bevaringsværdig beplantning i form af solitærtræer og træærker samt udpegede træer i beplantningsbæltet mod Søndersø bevares som landskabselementer ved vedligeholdelse og om nødvendigt med genplantning
- at evt. udslusning af flagermusbestand forudsætter dispensation fra Naturstyrelsen

Fodnoter som beskriver,

- undersøgelse for flagermus inden nedrivning af stald- og ladebygningen.
- at beplantning på grønne arealer ikke må fældes, før den er undersøgt for flagermus. Desuden må hule træer og træer med spættehuller/flagermus ikke fældes i perioden fra 1. november til 31. august.

- Potentiel jordforurening:

Bestemmelser som sikrer,

- at Viborg Kommune skal godkende al flytning af jord fra området

Foranstaltningerne sikres formelt gennem lokalplanlægning og byggesagsbehandling.

Afværgende foranstaltninger

I forhold til bilag IV-arter observeret i stald- og ladebygningen kan der anvendes foranstaltninger, hvor denne/disse langørede flagermus flyttes, f.eks. ved udslusning eller ved forsigtig og trinvis nedrivning uden for yngletid og uden for dvaletid. Naturstyrelsen skal give dispensation hertil.

Dette kan begrænse, opveje eller overvåge miljøindvirkningen på baggrund af rapportens resultater.

4.3 Overvågning

Følgende indsatser oplistet i forhold til overvågning:

- Viborg Kommune overvåger:
 - at den byarkitektoniske værdi (visuelle påvirkning),
 - at den landskabelige påvirkning, og
 - at bevaring af hovedbygningen,vil blive fulgt i forbindelse med den løbende administration af lokalplan og byggeri.
- Viborg Kommune overvåger forhold for bilag IV-arter i form af flagermus og vil desuden specielt have opmærksomhed på, at beplantning ikke må fældes, før den er undersøgt for flagermus, og at hule træer og træer med spættehuller/flagermus ikke må fældes i perioden fra 1. november til 31. august.
- Såfremt realisering af lokalplanens bebyggelse mv. indebærer behov for udslusning af flagermusbestand, vil dette forudsætte dispensation fra Naturstyrelsen og i givet fald skulle ske i respekt for styrelsens afgørelse og anvisninger.

5. ALTERNATIVER

5.1 0-alternativ

Efter lov om miljøvurdering skal det vurderes, hvad den sandsynlige udvikling er, hvis planen ikke gennemføres – dvs. et 0-alternativ.

0-alternativet betyder, at lokalplanen ikke vedtages. Som følge deraf kan lokalplanens muligheder for boligbebyggelse ikke realiseres. 0-alternativet skal indbefatte en fremskrivning af den udvikling, som må forventes uden den foreslående plan.

Hvis boligområdet ikke etableres vil det have følgende konsekvenser:

Positive:

- Der ændres ikke i naturområder.

Negative:

- Byrådets intension om at understøtte bydelens udvikling med planlægning for et mindre boligområde ved Øster Teglgårdsvej realiseres ikke.
- Det eksisterende stuehus vil forfalde yderligere.
- Der vil ikke blive etableret offentlig adgang gennem området og langs Sønder sø med forbindelse til øvrige rekreative områder i nærområdet. Dette vil ikke understøtte intentionerne om udviklingen af det rekreative grønne område i den vestlige del af Viborgs "grønne kvadrant".

- Der vil ikke åbnes for udsigt og visuelle forbindelser på tværs af planområdet til gavn for omgivelserne.

Lokalplanområdet er omfattet af gældende byplanvedtægt nr. 44 for et område ved Sønder sø. Hvis der ikke vedtages en ny lokalplan, vil ændret anvendelse, bebyggelse mv. kunne opføres i henhold til byplanvedtægt nr. 44.

5.2 Alternativer

Ved gennemførelsen af en miljøvurdering skal myndigheden om muligt fastlægge nogle rimelige alternativer til planforslagene og beskrive og vurdere miljøindvirkningen af disse.

Da området er udlagt i kommuneplanen som et nyt areal til byudvikling ved Øster Teglårdsvej i overensstemmelse med Byrådets målsætning om at skabe byudvikling, vurderes en videreførelse af de hidtidige anvendelser som irrelevant. Alternativerne skal på denne baggrund findes inden for de gældende rammer.

Alternativ 1 – alternative disponeringer

Et alternativ til den byudvikling, som forslag til lokalplan nr. 440 åbner mulighed for, kunne være en omdannelse med etageboliger i 3½ etage i op til 15 m's højde med alternative disponeringer af planområdet.

I byudviklingsperspektiv vil en sådan omdannelse ligge tæt op ad planforslagene og disponeringen som vist i lokalplanforslaget.

Alternative disponeringsforslag vurderes ikke at være bedre, idet bygningshøjden vil være højere og tagformen mere dominerende, og idet det viste forslag tager udgangspunkt i at tilgodese og bevare de i planforslagene videreførte udpegninger inden for området.

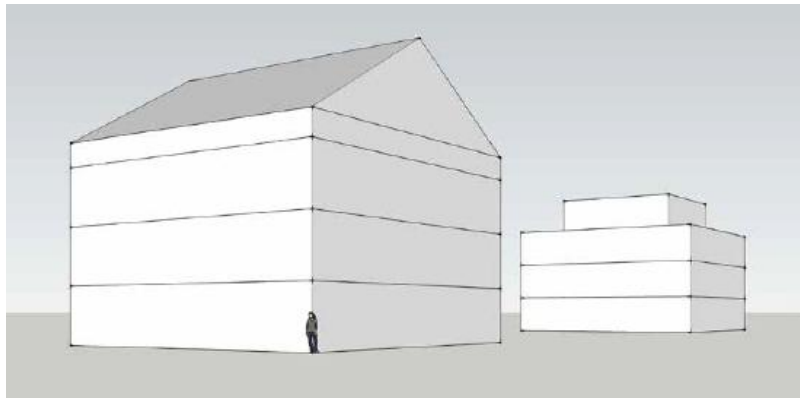


ILLUSTRATION AF 3½ ETAGE MED TREMPEL KONTRA 4 ETAGER, HVOR 4. ETAGE UDFORMES MED TILBAGETRUKNE FACADELINJER OG UDGØR ET PENTHOUSE.

Alternativ 2 – lavere byggeri

Et andet alternativ kunne være udelukkende at opføre lavere byggeri (parcelhuse). Dette vil medføre større grad af bebygget areal/spredt byggeri, så parkkarakteren mindskes. Denne løsning er ikke i tråd med Byrådets beslutning om etageboliger og vil i ringere grad give mulighed for at sikre et samspil med den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse.

Byrådet har vurderet, at det er væsentligt at sikre det historiske miljø og vægter det 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.