

Bilag nr. 4: Notat med behandling af høringssvar

Forslag til tillæg 2 til lokalplan nr. 231 for boligområde ved Kokholmvej i Viborg

Forslag til tillæg 2 til lokalplan nr. 231 har været i offentlig høring fra den 2. juni - 29. juni 2016.

Der er modtaget 2 høringssvar fra:

Nr.	Afsender	Mailadresse
(1)	Underskrevet af ejerne af Palleshøje nr. 5, 7, 11, 13, 25, 27, 29 og 33, 8800 Viborg	Ole.Hansen@konicaminolta.dk
(2)	Grundejerforeningen Palleshøje v./ fmd. Peter Boll, Palleshøje 58, 8800 Viborg	gfpalleshoeje@gmail.com

Resume af høringssvarene ses af skemaet på næste side. Heraf fremgår desuden forvaltningens bemærkninger og Byrådets svar på, om høringssvarene kan imødekommes, delvist imødekommes, ikke imødekommes eller at de ikke giver anledning til ændringer i planforslaget.

De modtagne indsigelser er inddelt i nedenstående emner:

- A. Arealforbrug
- B. Bebyggelsens udseende og omfang
- C. Veje, stier og parkering mm.
- D. Beplantning
- E. Grundejerforening

Emne	Resumé	Forvaltningens bemærkninger	Byrådets svar
A. Arealforbrug	(1 og 2) gør indsigelse mod lokalplanforslaget: • idet tæt-lav boligbebyggelse vil ændre områdets identitet. Da ejerne købte byggegrunde på Palleshøje, var det med forventning og tillid til, at de blev naboer til andre parcelhusejere. • da tæt-lav boliger betyder flere boliger og beboere i området - end planlagt. • da omlægning til tæt-lav bebyggelse primært skønnes anvendt til udlejning, hvilket ikke anses så attraktivt som parcelhuse, idet lejere sandsynligvis ikke har samme interesse i at vedligeholde området - som ejere. --- (1) undrer sig over, at Viborg Kommune d. 25. 5. 16 vedtog tillæg 1 til lokalplan 231 (Hedelyngen), hvor et delområde ændres fra tæt-lav til åben-lav bebyggelse, fordi det er vanskeligt at imødekomme efterspørgslen på ledige kommunale parcelhusgrunde i Viborg.	Ejendommen Kokholmvej 25, Viborg er privatejet. Viborg Kommune ejer arealet mellem Kokholmvej 25 og Kokholmvej. Forvaltningen vurderer, at en planlægning for den ansøgte tæt-lave bebyggelse på 7 huse med bevarelse og istandsættelse af den eksisterende bolig på adressen kan indpasses med områdets øvrige udstykningsform. Der er ikke tale om en væsentlig forøgelse af antal boliger i området. Med den gældende planlægning for delomr. 1a kan der opføres i alt 11 parcelhuse på arealet øst for Palleshøje 19, 25, 27, 29, 31 og 33. Med den foreslåede planlægning kan der opføres i alt 14 boliger. --- Viborg Kommune kan pt. ikke imødekomme efterspørgslen på parcelhusgrunde i Viborg. Det kommunalt ejede arealet ved Hedelyngen har været til salg siden april 2009. Der har ikke været interesse for at opføre tæt-lav boligbebyggelse her. Derfor blev planlægningen ændret til åben-lav boligbebyggelse. Det samme er tilsyneladende ikke tilfældet for det privatejede areal.	Byrådet vurderer, at indsigelserne ikke giver anledning til ændringer i forslag til tillæg 2 til lokalplan nr. 231. Den ansøgte anvendelsesændring af et areal på godt 7000 m² fra parcelhusområde til tæt-lav boligbebyggelse vurderes ikke at medføre en negativ forandring af området. Byrådet har besluttet, at der arbejdes videre med det ansøgte projekt, selv om bebyggelsen medfører en mindre forøgelse af boligområdets tæthed.
B. Bebyggelsens udseende og omfang	(2) vurderer, at bevarelse af dele af den eksisterende ejendom Kokholmvej 25 vil skille sig væsentlig ud fra områdets øvrige parcelhus bebyggelse bl.a. pga. dårlig vedligeholdelse. Herved mister området noget af sin attraktive status.	I henhold til planlovens § 18 udløser en lokalplan ikke handlepligt. En lokalplan kan heller ikke gribe ind i bestående lovlige forhold. Beboelsen på Kokholmvej kan således istandsættes og den eksisterende lovlige anvendelse fortsætte. Virkeliggørelsen af en lokalplan afhænger af, at grundejer tager initiativ til at disponere over de af lokalplanen omfattede ejendomme. Ejeren af Kokholmvej 25 ønsker ikke at udstykke arealet til 5 parcelhusgrunde.	Byrådet har besluttet, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i planforslaget.

C. Veje, stier og parkering mm.	(1 og 2) anslår, at omlægning til tæt-lav byggeri giver mere trafik samt yderligere én udkørsel til Kokholmvej. Det vil medføre mere pres på den lange lige Kokholmvej, hvor der i forvejen køres for stærkt. Det kan opstå farlige situationer, når børn og bløde trafikanter krydser Kokholmvej på vej til legepladsen, det grønne område og til stisystemet, der fører til områdets skole eller institutioner. --- (2) Af sikkerhedsmæssige grunde finder naboerne, det er mærkværdigt at placere et muligt regnvandsbassin overfor legepladsen.	Forvaltningen vurderer, det er begrænset, hvor meget "mer-trafik" tæt-lave boliger i delomr. Ia vil generere. I forbindelse med byggemodning af arealet og anlæggelse af ny vej til betjening af bebyggelsen - kan der eventuelt etableres en hævet flade på Kokholmvej på en del af vejstykket mellem legeplads og det kommende boligområde. Udgift til fartdæmpende foranstaltning skal i så fald betales af ejeren af Kokholmvej 25 og Viborg Kommune. --- Regnvandsbassin etableres på det lavest beliggende areal, som ligger ud mod Kokholmvej. I perioder, hvor der ikke falder megen regn, vil regnvandsbassinet være tørt og kan anvendes til ophold. Under store regnhændelser vil bassinet fyldes med vand. Forvaltningen vurderer, at et regnvandsbassin ikke vil udgøre en risiko for ulykker i forhold til børn.	Byrådet tager bemærkningerne til efterretning. I forbindelse med byggemodning af det resterende delomr. Ia bør det overvejes at etablere en trafikdæmpende foranstaltning på Kokholmvej ud for ny adgangsvej og legeplads i delomr. IVc. Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i tillæg til lokalplanforslaget.
D. Beplantning	(1) frygter, at de fine gamle træer i skel fældes, såfremt tillæg 2 til lokalplan 231 gennemføres.	Uanset om det er den gældende lokalplan 321, eller det er bestemmelserne i tillæg 2 til lokalplan 231, der gælder, vil de gamle træer langs markvejen ind til Kokholmvej 25 blive fældes, så der kan gennemføres en udstykning øst for Palleshøje nr. 25, 27, 29, 31 og 33. Det samme gør sig gældende i skel mellem matr. nr. 566dq og 560 bba, Viborg Markjorder.	Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i tillæg til lokalplanforslaget.
E. Grundejerforening	(2) estimerer, at: forudsætningerne for den gældende planlægning til åben-lav boliger blev indregnet ved prissætning af grundene, og den forventede videre udbygning af området. Denne prissætning vurderes forringet, såfremt tillæg 2 til lokalplan 231 vedtages.	Forvaltningen oplyser, at den kommunale kvadratmeterpris på jord til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse stort set er ens. Prisen på areal til tæt-lav kan umiddelbart forekomme mindre, hvilket skyldes, at der ikke er indregnet kloakbidrag og intern byggemodning, fordi det ikke vides, hvor mange boliger der opføres på storparcellen.	Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i tillæg til lokalplanforslaget.

	(2) gør opmærksom på, at tillæg 2 ikke beskriver, hvorvidt en tæt-lav bebyggelse er pligtig til medlemskab af grundejerforeningen Palleshøje - i henhold til lokalplan 231, hvor området er udlagt til parcelhusgrunde. Flere biler vil belaste områdets private fællesveje. --- (1) undere sig over, at det alene er beboere med skel til forslags-området, der har modtaget information og ikke områdets grundejerforening.	Forvaltningen oplyser, det er en fejl, at der i forslag til tillæg 2 til lokalplan nr. 231 ikke er indsat bestemmelse om oprettelse af selvstændig grundejerforening for det nye delområde IIc. Det er nu tilføjet forslaget på side 16, § 10. --- Forvaltningen har ikke sendt orientering til områdets grundejerforening, men udelukkende til naboer til den omhandlende ejendom, som vurderes at have interesse i sagen. Forvaltningen erkender, at forslag til tillæg 2 til lokalplan nr. 231 burde være sendt til alle ejendomsejere inden for delområde Ia. Det beklages hermed.	Byrådet har besluttet, at forslag til tillæg til lokalplan nr. 231 ændres, så bemærkningen imødekommes. --- Byrådet tager bemærkningen til efterretning.
--	--	---	---