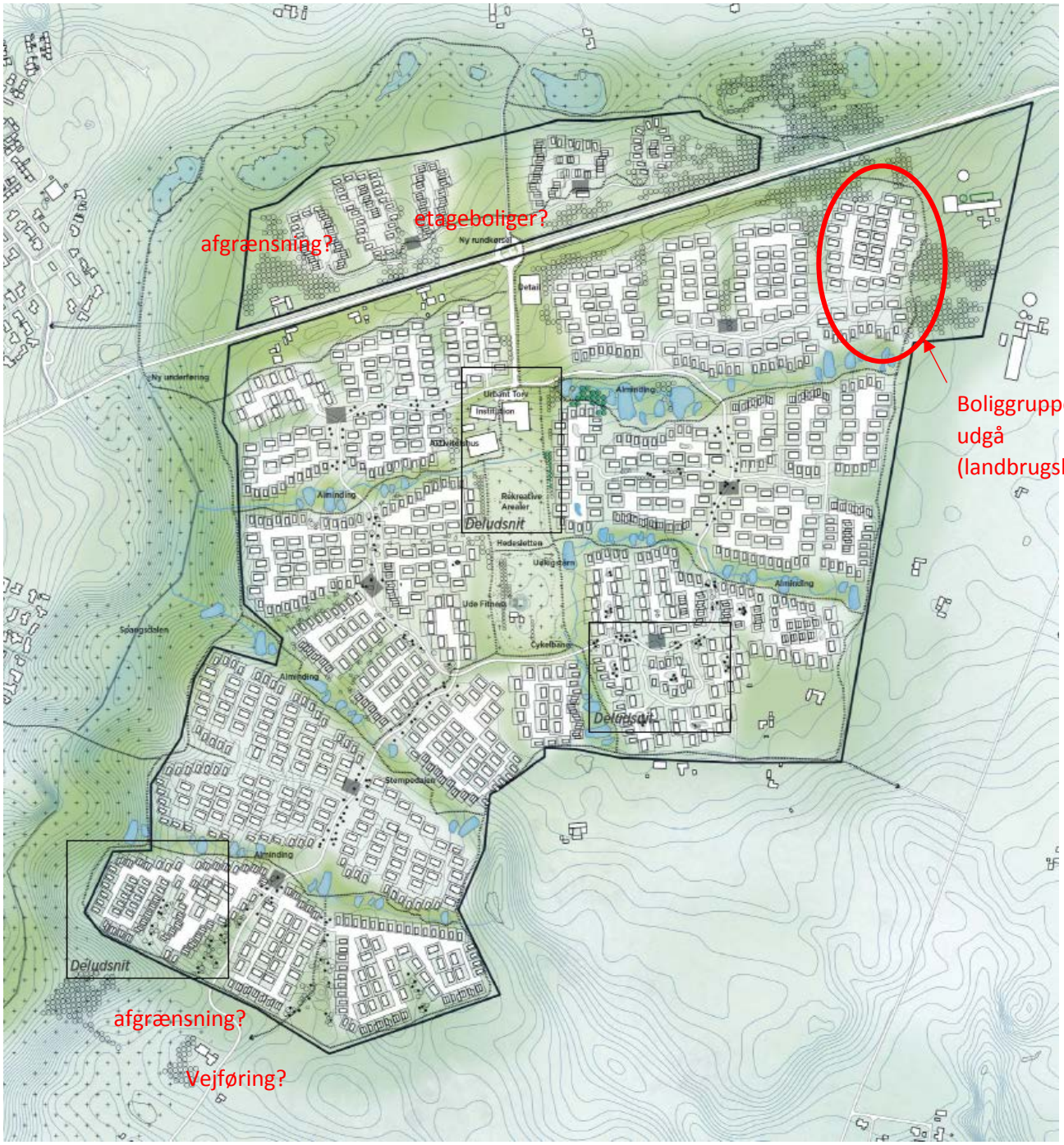
Rettelsesforslag

Helhedsplan Taphede

Bilag 3 til
OEU 07-02-2018



Forslag til helhedsplan

rød tekst angiver Økonomi- og Erhvervsudvalgets forslag til justeringer

Læs mere om:

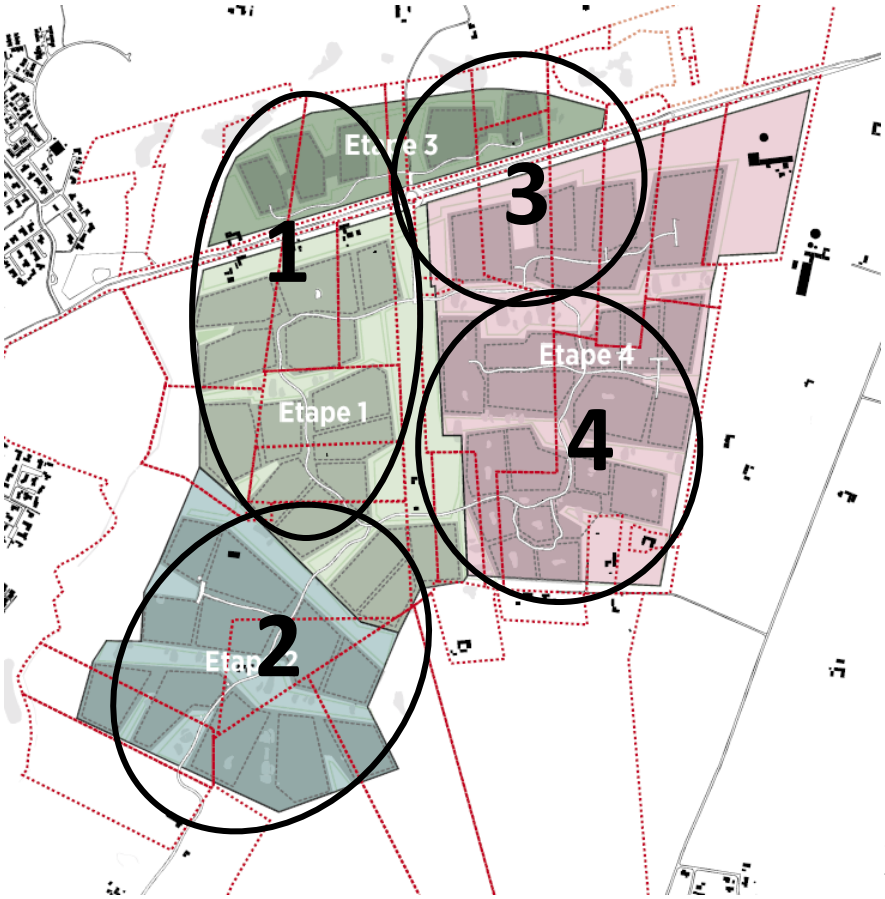
Etaper	side 2
Etageboliger	side 3-4
Sydlig vejforbindelse	side 5
Overordnet vejnet Viborg Øst	side 6
Afgrænsninger	side 7-9
Taphederåd og -forum	side 10
Bæredygtige tiltag	side 11

Etaper

Der er ønsker om, at arealer nord for Randersvej indgår i etape 1.
Både området nord og syd for Randersvej forventes vejbetjent i samme rundkørsel. Anlæg af begge områder kan derfor igangsættes sideløbende og/eller i takt med behov. Det virker naturligt at starte med byudviklingen i den østlige del af Taphede, tættest mod Viborg. Ønsket foreslås imødekommet.

Den sydlige del af etape 1 kan overføres til etape 2.

Den nordlige del af etape 4 overføres til etape 3, så arealerne omkring Randersvejs østlige del kan etableres samtidig.



Sorte cirkler angiver forvaltningens forslag til justering af etaper.

Forventet antal boliger i justerede etaper:

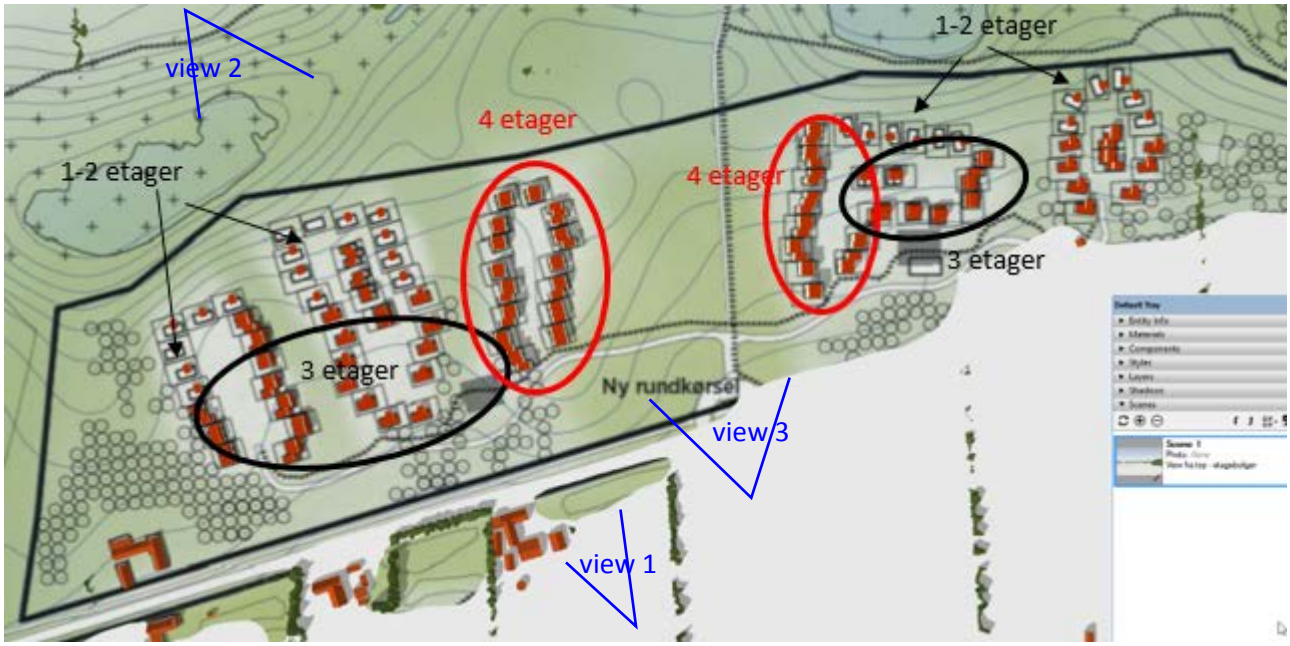
Etape 1 – ca. 400 boliger
Etape 2 – ca. 425 boliger
Etape 3 – ca. 175 boliger
Etape 4 – ca. 350 boliger

Forslag 1

- Forvaltningen foreslår at justere etaper som vist ovenfor

Etageboliger

Terrænet i Taphede falder mod nord og her er fin udsigt i dag. Forvaltningen har undersøgt påvirkningen fra etageboliger i dette område i en model. Her er taget udgangspunkt i helhedsplanens viste boligtyper/etageantal:



De blå vinkler viser, hvor visualiseringerne på næste side er set fra.

Visualiseringerne viser, at det virker OK med etagebyggeri i op til 4 etager nord for Randersvej, NÅR

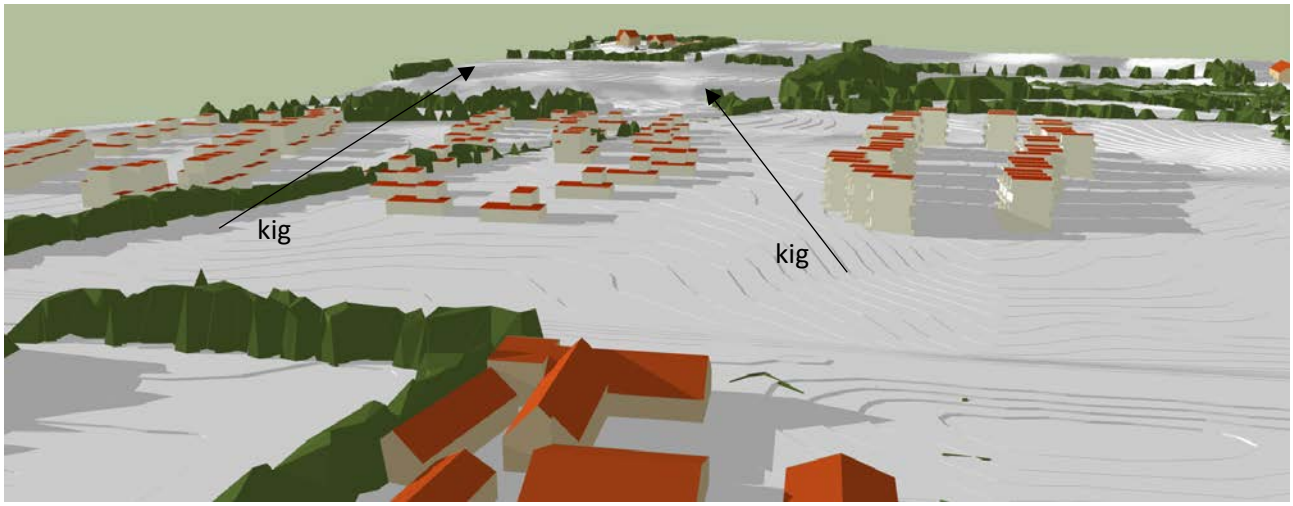
- der bevares grønne kiler mellem boliggrupperne (vigtigt) – se view 1 næste side
- bygningerne trapper ned i højde/etageantal mod nord ud mod landskabet – se view 2
- ankomstarealet mellem de to boliggrupper med 4 etager er et meget stort åbent rum – se view 3. Ankomst virker lidt diffus. Her er evt. plads til en ekstra boliggruppe.

Alternative steder til etageboliger vil naturligt være i tilknytning til butik/ankomst syd for Randersvej.

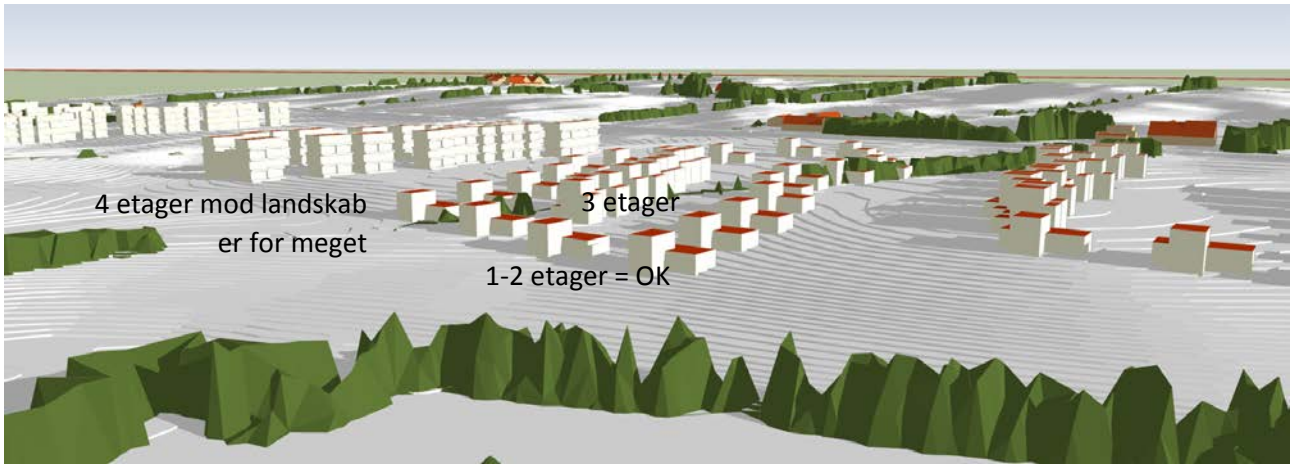
Konsulenterne vurderer ikke et stort behov/marked for etageboliger set i forhold til bydelens placering med afstand til Viborg midtby. Samtidig er det ikke optimalt at blande etageboligerne ind i klyngerne omkring den cirkulære vej.

Forslag 2

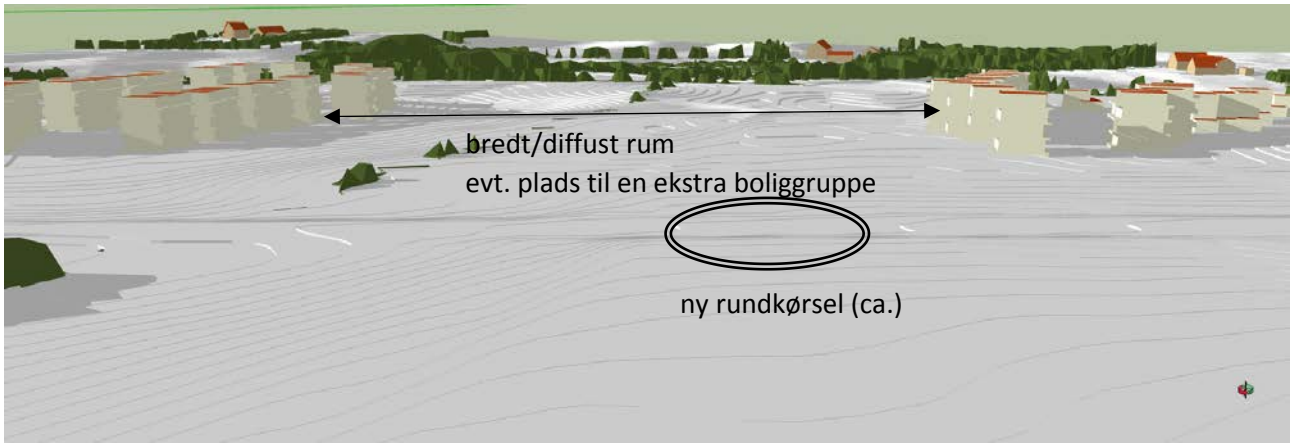
- **Forslag 2a** - Forvaltningen anbefaler at arbejde videre med etageboliger nord for Randersvej og i tilknytning til ankomst/butik syd for Randersvej. Dog er det væsentligt at trappe etageantal ned til max 2 mod landskabet mod nord og bevare grønne kiler med god bredde mellem boligklyngerne.
- **Forslag 2b** - Det undersøges, om der er plads til en ekstra boliggruppe og evt. flytte de 3 vestligste klynger mod øst (se også side 8).



View 1 – området nordvest for Randersvej set fra Randersvej 80
Grønne kiler mellem boligklynger er vigtigt for at bevare udsigt/kig til landskabet



View 2 – det nordvestlige område set fra landskabet/moser
Etageantal bør trappes ned mod nord mod landskabet

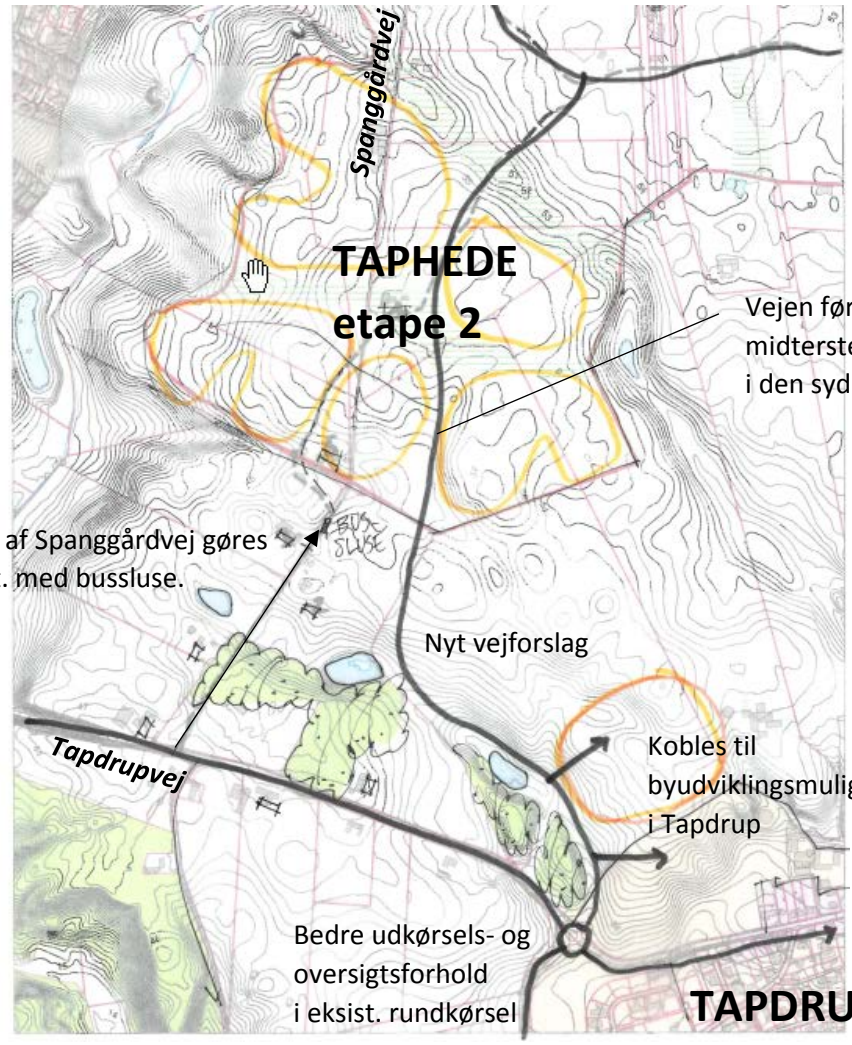


View 3 – ankomstareal nord for Randersvej er et stort åbent rum. Her er evt. plads til en ekstra boliggruppe

Sydlig vejforbindelse

Flere af ejendommene syd for Taphede føler sig utrygge ved øget trafik ad Spanggårdvej, som i dag er en privat grusvej. Alternativt ønsker de, at deres areal også indgår i helhedsplanen til byudvikling. Forbindelse til Tapdrup foreslås.

Forvaltningen har skitseret på alternativt at føre trafikken mod syd til rundkørsel i Tapdrup. Her er bedre oversigtsforhold og lettere at komme ud på vejnettet (Vibækvej).



Forslag 3

- Forvaltningen foreslår, at den sydlige vejføring skitseres til eksisterende rundkørsel i Tapdrup. Her er bedre udkørsels- og oversigtsforhold og mulighed for kobling til byudvikling i Tapdrup. Spanggårdvej lukkes for gennemkørende trafik, men evt. med bussluse.

Overordnet vejnet - Viborg Øst

Der forventes ca. 9.400 biler fra 1.500 boliger i Taphede. Trafikken fra Taphede vil fordele sig pænt på Viborgs vejnet. Flere vil benytte Nordre Ringvej som adgang til Viborg. En tredjedel af trafikken forventes at køre syd ud af området til Tapdrupvej. Dette kan aktualisere behovet for en omfartsvej øst om Viborg.

Teknisk Udvalg besluttede i forbindelse med vedtagelse af Viborg Kommunes trafikplan (møde den 29. november 2017, sag nr. 8), at *Udvalget ønsker at der på kommende møde fremlægges en procesplan for evt. forundersøgelse vedr. østlig ringforbindelse ved Viborg.* Dette blev tiltrådt af Byrådet 20. dec. 2017, sag nr. 38.

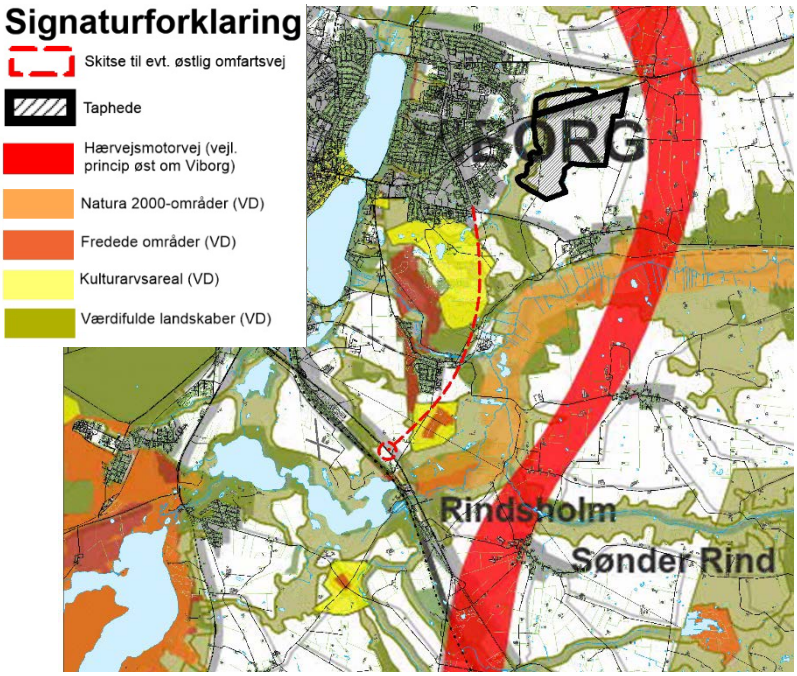
Som skitseret principielt i Viborg Kommunes Trafikplan bør en østlig omfartsvej føres øst om Bruunshåb og kobles til Århusvej i nyt tilslutningspunkt. Her har Vejdirektoratet planer om at etablere nye hankeanlæg i stedet for udkørslen i Rindsholm. Tidshorisont for statens etablering af nyt tilslutningspunkt og opgradering af Århusvej (rute 26) til motortrafikvej er ukendt.

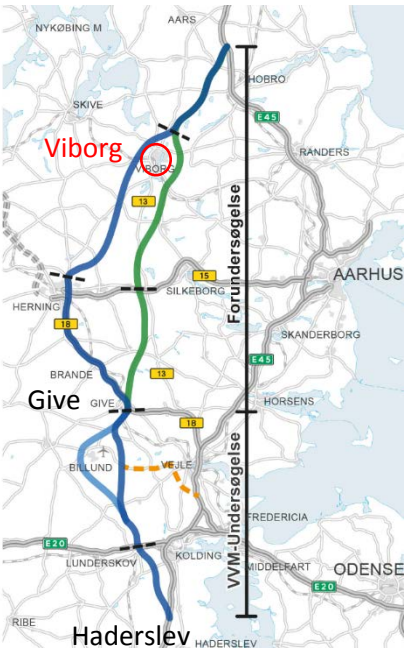
Økonomi
En østlig omfartsvej vil i længde blive ca. 5 km. Meget vejledende udgift for en 2-sporet omfartsvej er ca. 40 mio kr. pr. km = 200 mio for 5 km. Dette vil ved 1.500 boliger betyde en udgift i størrelsesordenen 130.000 kr/bolig, hvis hele udgiften lægges på Taphede. En østlig omfartsvej vil dog ikke alene betjene Taphede, men hele østbyen. Der bør derfor arbejdes med en fordeling af udgiften mellem Viborg Kommune og Taphedes byudvikling, hvis en østlig omfartsvej realiseres.

En østringvej vil aflaste Søndersøvej, Vinkelvej og Bruunshåb for trafik, men er naturmæssigt en udfordring, da den vil krydse Viborg Naturpark og tangere følsom natur (Nørreådalen) og gravhøje ved Bruunshåb.

Placering og pris for vejen skal konkretiseres og Kommunen skal i dialog med Vejdirektoratet angående tilslutning til Århusvej.

"Hærvejsmotorvej"
Staten undersøger mulighederne for en Midtjysk Motorvej enten øst eller vest om Viborg. Medio 2019 forventes statens forundersøgelser afsluttet med en vejledende fastlæggelse af linjeføringer og økonomi. Taphede ligger ca. 0,5-1,5 km fra den vejledende placering af en evt. østlig linjeføring.





Forslag 4

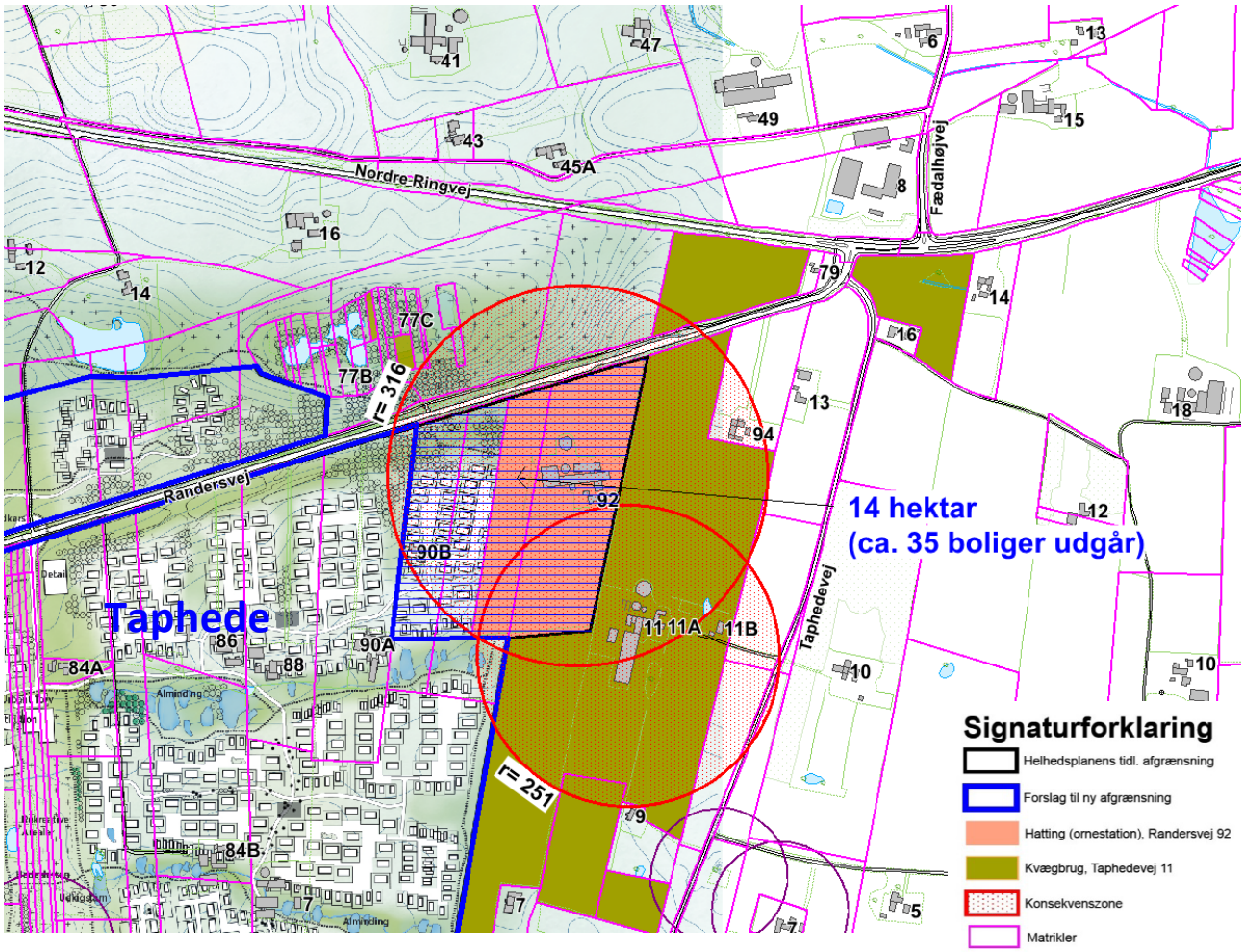
- Forvaltningen foreslår, at muligheden for en østlig omfartsvej undersøges nærmere, som besluttet af Byrådet 20. dec. 2017.

Afgrænsning - nordøst

Nordøst for Taphede ligger to større aktive landbrug:
Randersvej 92 – "Hatting" ornestation, som leverer sæd til store dele af Danmark
Taphedevej 11 – Kvægbrug med 122 årskøer og diverse opdræt, moderniseret med større staldanlæg mv.

Begge har udtrykt ønske for at fortsætte deres produktion og ønsker ikke at blive inddraget i helhedsplanen.
Forvaltningen vurderer det muligt at tage hensyn til landbrugene og udelade den nordøstligste boligklynge af helhedsplanen, så eksisterende landbrugsproduktion kan opretholdes. Landbrugene får dog ikke mulighed for at udvide deres husdyrproduktion, når Taphede udlægges som ramme i kommuneplanen.

De røde cirkler angiver konsekvensradius (= afstand, hvor produktion under normale omstændigheder kan lugtes/registreres). Lugtgene-afstanden er mindre.



Forslag 5a

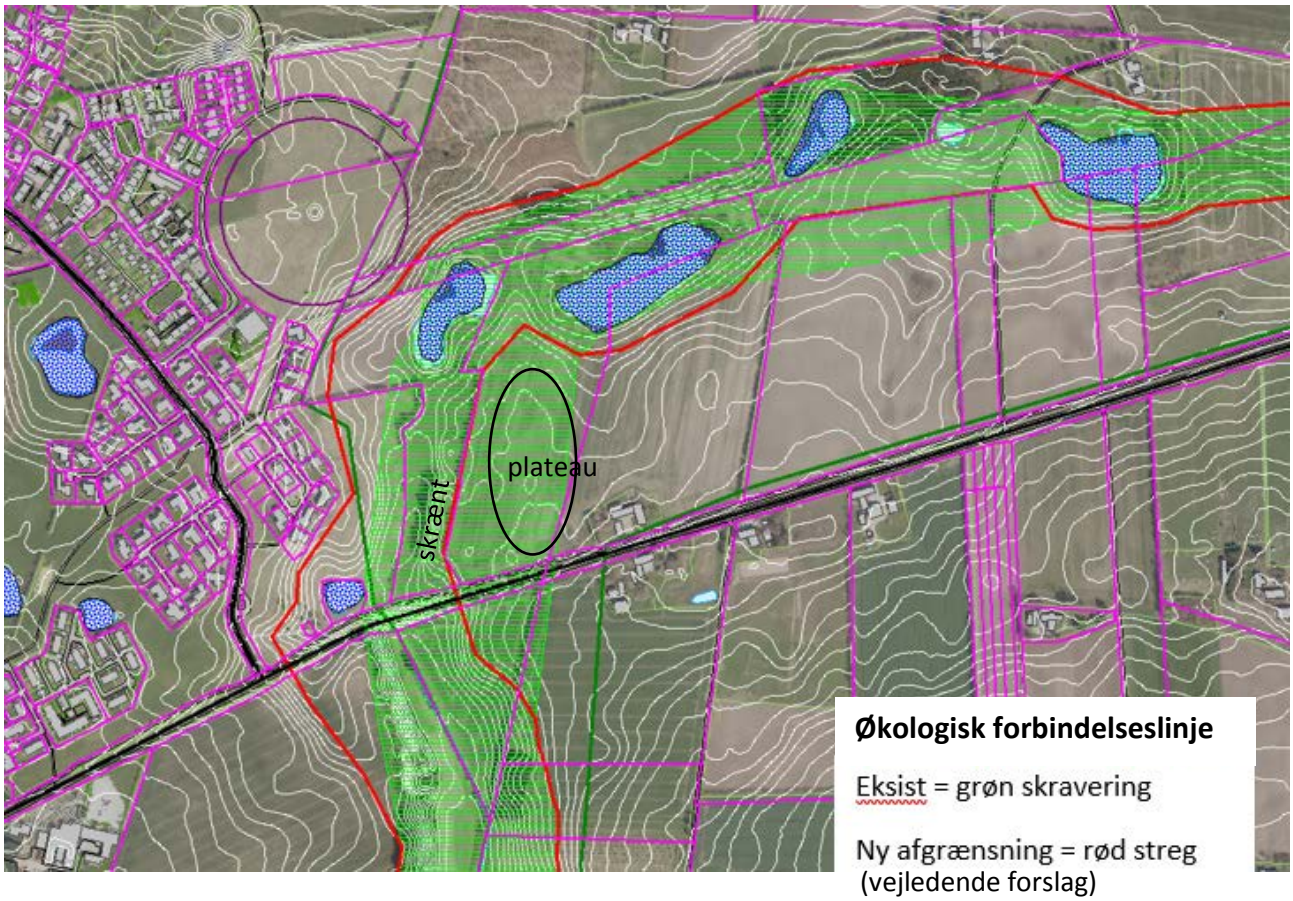
- Forvaltningen foreslår at udelade 14 hektar mod nordøst under hensyn til landbrugsvirksomheder, så blå afgrænsning følges.

Afgrænsning – nordvest

Helhedsplanens afgrænsning mod nordvest følger afgrænsningen af en økologisk forbindelseslinje (grøn skravering). Den økologiske forbindelseslinje skal både sikre dyr og planters mulighed for at sprede sig i området og sikre en sammenhængende natur.
Forvaltningen har holdt fast i, at denne grænse bør respekteres.

Ved besigtigelse og konkret vurdering fremtræder området med sort cirkel som et højtliggende plateau/mark, som naturligt hører sammen med resten af området nord for Randersvej. I det videre arbejde foreslås det, at overveje, om dele af plateauet kan indgå til bebyggelse – mod at bredden på korridoren ikke indskrænkes væsentligt. Dvs. den økologiske forbindelseslinje forlægges mod vest. Samtidig vil det være naturligt at kigge på at udvide den økologiske forbindelselinje omkring vandhullerne mod nord.

Stillingtagen til den konkrete afgrænsning af den økologiske forbindelseslinje (kommuneplanens retningslinje nr. 10) skal ske i forbindelse med udarbejdelse af et kommuneplantillæg efter helhedsplanens vedtagelse.



Forslag 5b

- Forvaltningen foreslår at udvide afgrænsningen mod nordvest med ca. 2 hektar mod nordvest, så arealet indenfor sort cirkel (plateau) evt. kan bebygges. Dette forudsætter en ændring af den økologiske forbindelseslinjes afgrænsning – uden at ændre omfanget af korridoren væsentligt.

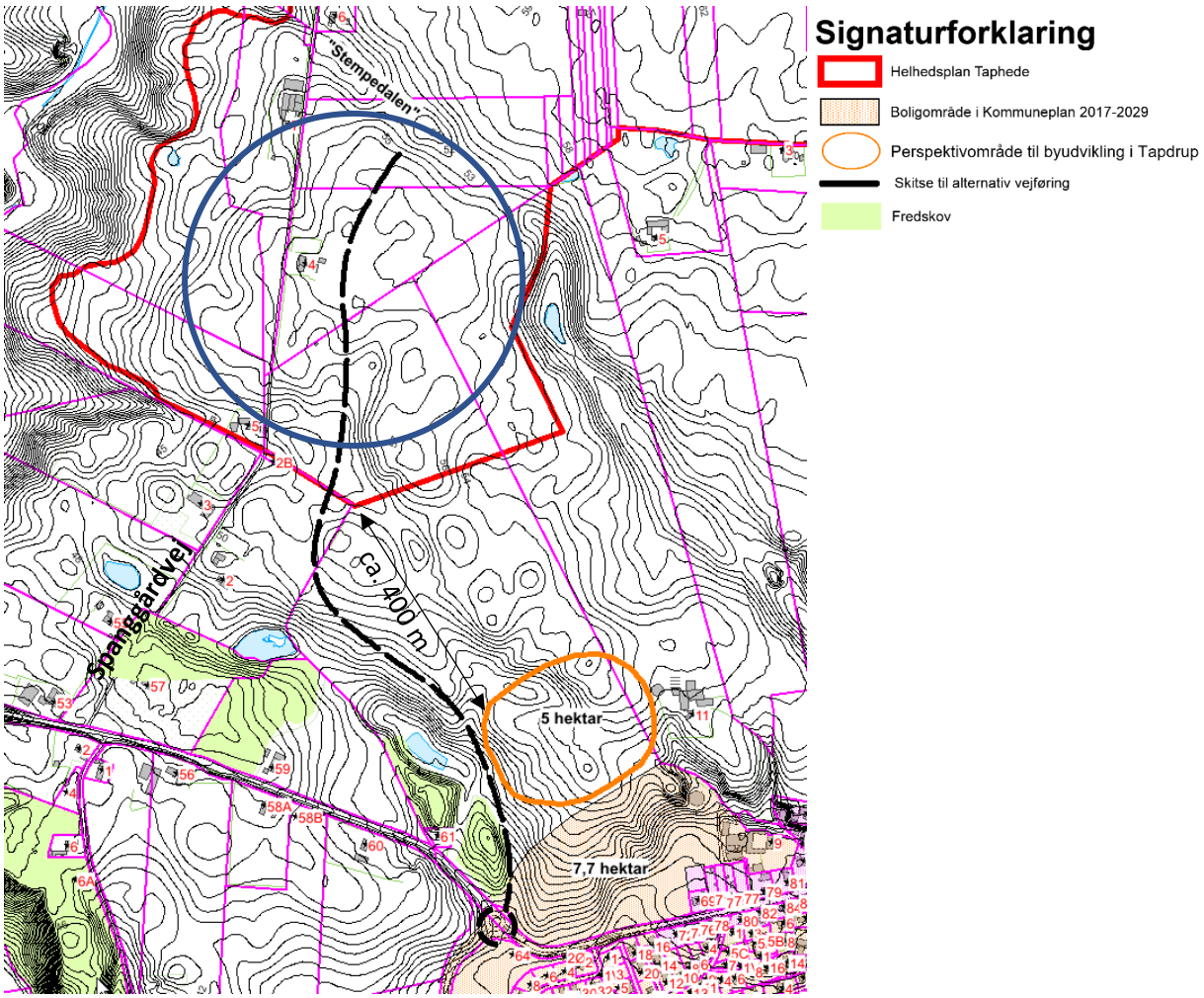
Set i sammenhæng med forslag 2b (side 2) kan dette give mulighed for en ekstra boligklynge i det nordvestlige hjørne og samtidig bevare bredere grønne arealer/kig imellem boligklyngerne.

Afgrænsning – syd

Enkelte lodsejere på den sydlige del af Spanggårdvej ønsker som nævnt på side 5 evt. at komme med i helhedsplanen, hvis gennemgående trafik på Spanggårdvej fastholdes.

Afgrænsningen mod syd af helhedsplanen følger matrikelskel og en rimelig naturlig landskabelig afgrænsning (blå cirkel ligger højt i landskabet).
Samtidig har Tapdrup borgerforening tidligere givet udtryk for, at de ønsker at bevare en vis afstand til byudviklingen på Taphede, så de bevarer deres landsbypræg og ikke vokser sammen med Viborg by.

Forvaltningen vurderer på denne baggrund, at den sydlige afgrænsning bør fastholdes.
Vejføring foreslås forlagt mod øst (vejl. sort stiplet linje) – se forslag 5, side 7 – så den sydlige del af Spanggårdvej "fredeliggøres" for trafik i stedet for.



Forslag 5c

- Forvaltningen foreslår at afgrænsningen mod syd fastholdes, så der bevares en afstand på mellem Taphede og Tapdrup by som åbent landskab [ca. 400 m].

Med forvaltningens forslag til justeringer af afgrænsninger (5a, 5b og 5c) vil helhedsplanen for Taphede omfatte i alt ca. 180 hektar, fordelt som 157 hektar syd for Randersvej og 23 hektar nord for Randersvej. Her forventes ca. 1.350 boliger, svarende til en boligtæthed på 7,5 boliger/hektar.

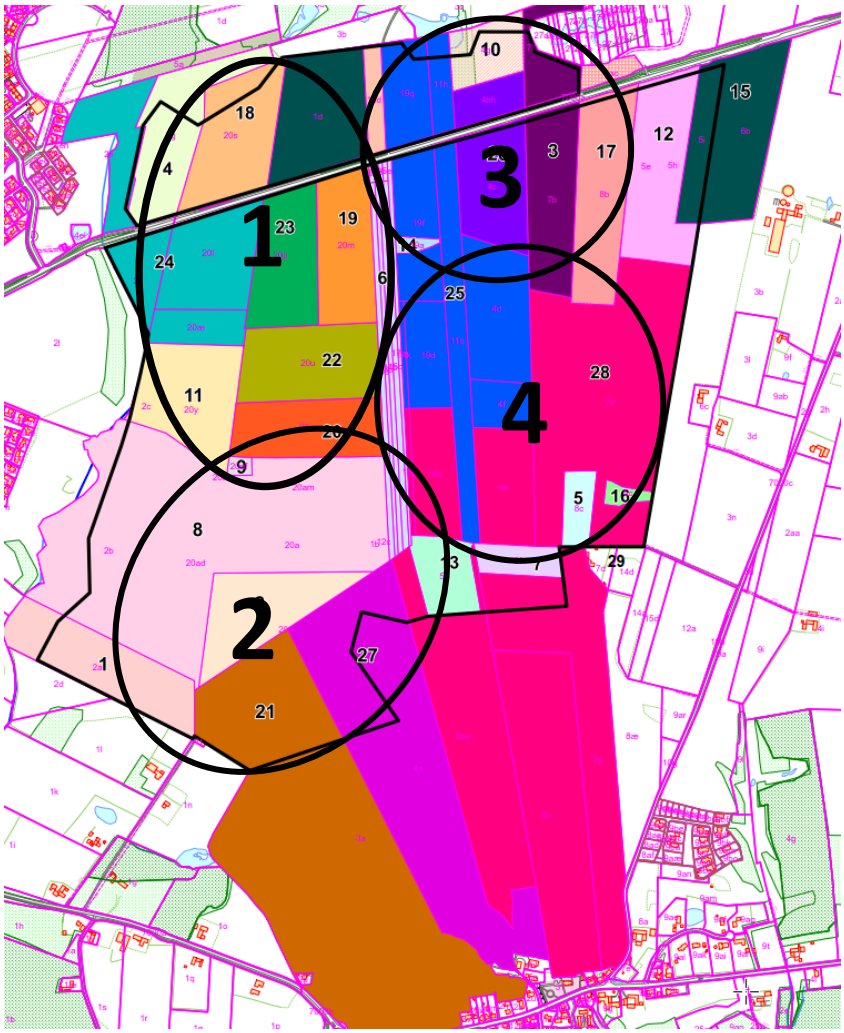
Taphederåd/-forum

Viborg Kommune har meget gode erfaringer med at etablere et lokalt byudviklingsråd i Viborg Baneby med bl.a. repræsentanter fra store og små lodsejere i området, boligselskaber og politisk deltagelse.

Ejerstrukturen i Taphede består af mange lodsejere. Viborg Kommune ejer ingen jord i området.
Flere developpere har købt eller har forhåndsret til evt. køb af ejendomme i området.

Byrådet har besluttet, at der skal nedsættes et Taphederåd og et Taphede-forum (bredere).
Erfaringerne fra Banebyrådet viser, at det er meget væsentligt at skabe en fælles vision som grundlag for samarbejdet. Samtidig er det væsentligt at dele viden omkring projektet og udnytte lokale ressourcer.

Der bør i organiseringen af Taphederåd skeles til etapegrænser for at opnå overskuelige enheder.
I det bredere Taphede Forum vil det være naturligt at repræsentanter fra de tilstødende områder (Tapdrup, Houlkær, Spangsdal) også inddrages.



Forslag 6

- Forvaltningen foreslår, at der udarbejdes et kommisorium for nedsættelse af et Taphederåd og Taphedeforum til drøftelse i Økonomi- og Erhversudvalget, når helhedsplanen vedtages.

Bæredygtige tiltag

I budgetforlig 2018-2021 besluttede Byrådet at bevilge 0,5 mio til bæredygtige tiltag i Taphede:

Taphede – analyse af muligheder for at udbygge bæredygtighed i udviklingsplan

Med en ny stor bydel i Taphede har Viborg Kommune muligheden for at gå endnu videre i bæredygtig retning end tiltagene i Arnbjerg og således profilere sig på miljøområdet. Analysen skal undersøge muligheder for at gå videre med erfaringerne fra Arnbjerg om f.eks. lavenergihuse, LAR-løsninger, byggematerialer og varierende boligtyper. Der skal undersøges flere bæredygtighedstiltag: muligheder for at udbygge med solceller og jordvarme, solfangere, regnvandsanlæg, fællesanlæg som værksted og nyttehaver. Endelig transport: veje, stisystemer, adgang og tilgængelighed.

Analysen skal derfor undersøge, hvorledes yderligere tiltag kan reguleres og udføres konkret i Taphede. Der afsættes 0,5 mio. kr. i 2018 til formålet.

Det er således et **bredt bæredygtigt perspektiv**, som Byrådet ønsker undersøgt.
Forvaltningen foreslår at undersøge muligheden for evt. at arbejde med en bæredygtigheds-certificering efter tysk standard (DGNB-certificering) for byområder. Her vægtes både mijløмæssig, social og økonomisk bæredygtighed.

DGNB er en metode til at planlægge, udføre og certificere bæredygtige byområder (sølv, guld, platin). Metoden roses for at være systematisk og hjælpe til at vælge de rigtige løsninger på rette tid.
Certificeringsordningen fokuserer på emnerne:

Miljø	Global og lokal miljøpåvirkning
	Ressourceforbrug og affald
Økonomi	Levetidsomkostninger
	Værdiudvikling
Sociokulturel og funktionel kvalitet	Mangfoldighed og struktur
	Bylivskvaliteter
	Funktion og tilpasning
	Æstetik
Teknik	Teknisk Infrastruktur /drift
	Transport
Proces	Inddragelse
	Plankvalitet
	Styring og anlæg

Metoden gennemgår 45 forskellige parametre/underemner – bl.a. livscyklusvurdering, energiforbrug og vedvarende energi, materialeforbrug og jordbalance, levetidsomkostninger, arealudnyttelse, social mangfoldighed, tryghed, byliv, friarealer, fleksibilitet, bymæssig integration, affaldshåndtering, regnvandshåndtering, trafik og mobilitet, inddragelse, integreret planlægning, kommunal deltagelse, markedsføring mm.

Enkelte emner er obligatoriske, mens andre vægtes i forhold til relevans for det konkrete byområde.
Det er også en mulighed at bruge metoden uden at opnå certificering.

Forslag 7

- Forvaltningen foreslår at undersøge muligheden for at certificere Taphede efter DGNB-standard for byområder.