Bilag nr. 5: Notat med behandling af høringssvar
Forslag til byzonetilladelse på Ramsvej 5, Viborg

Forslag til byzonetilladelse har været i offentlig høring fra den 26. jan. til den 8. feb. 2017.

Der er kommet 6 høringssvar:
1 bemærkning i forbindelse med første udvalgsbehandling i efteråret 2016
5 indsigelser i forbindelse med 2 ugers offentlige høring fra 26.1. - 8.2. 2017.

Nr.	Afsender	Mailadresse
(1)	Naboer til Ramsvej 5, Viborg (Mail med naboers bidrag + fotos sendt til Ø&E inden møde 12.10.2016)	
(2)	Verner Veedfald, Ramsvej 11, 8800 Viborg samt Ramsvej 7, 9, 18 og 20 + Morvillesvej nr. 5, 7 og 9	vernerveedfald@hotmail.com
(3)	Claus Jalk, Ramsvej 10, 2.th., 8800 Viborg	clausjalk@gmail.com
(4)	Jenny Haunsvig, Morvillesvej 7, 8800 Viborg	jeha@tjele.com
(5)	Robert Jørgensen og Ellen Petersen, Dalgasvej 1, 8800 Viborg + samt beboere Dalgasvej 3, 5, 7, 11, 13, 2 og 4.	ellen_viborg@hotmail.com
(6)	Rikke Nielsen og Kasper Larsen, Ramsvej 10 st. tv., 8800 Viborg	rikke.nielsen15@hotmail.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 forslag til byzonetilladelse.

Emne	Resumé	Forvaltningens bemærkninger	Byrådets svar
A. Bebyggelsens udseende og omfang	(2) gør indsigelse mod det planlagte byggeri på areal mellem Ramsvej 3 og 5. - En bebyggelsesprocent på 130 på matriklen vil betyde indbliksgener for de nærmeste naboer. Kommunens argument, at bebyggelses tætheden er tilsvarende høj for de syd for liggende naboejendomme legitimerer ikke en yderligere fortætning på Ramsvej 5.	Forvaltningen vurderer at bygningen, der er søgt tilladelse til, er en naturlig afslutning på karrébebyggelsen, der starter ved Ramsvej 1 og afsluttes ved hjørnet mod Dalgasvej, hvor karréen trappes ned til en bygning i 1½ etage - svarende til villabebyggelse på Ramsvej. Bebyggelse på Ramsvej 1-5 er i tråd med bebyggelsen på modsatte side af gaden, hvor randbebyggelsen er boliger i 4½ etage.	Byrådet vurderer, at indsigelserne ikke giver anledning til ændringer i det offentliggjorte forslag til byzonetilladelse til bygning 2 på Ramsvej 5.
	- Beboerne i området appellerer om at blive hørt i forbindelse med etablering af nybyggeri. --- (5) gør indsigelse mod, at Viborg Kommune vil tillade en fordobling af byggeriet på Ramsvej 5, hvor endnu en bygning vil hæve bebyggelsesprocenten fra 60% til 130%. En bygningsfortætning med bebyggelse i 2½ etage med altaner medfører indbliks-gener for naboer samt øget trafik og parkering i kvarteret. En ændring af facadeudtrykket ændrer ikke på ovennævnte gener.	Viborg Kommune har - i henhold til lovgivningen - orienteret om ansøgning og overholdt høringsprocedurer.	Byrådet har behandlet og offentliggjort forslag til byzonetilladelse om opførelse af bygning 2 på Ramsvej 5, Viborg i overensstemmelse med høringsprocedurer i henhold til Frikommuneforsøg.
	De omkringliggende naboer føler sig ført bag lyset, da det åbenbart hele tiden har været meningen at opføre 2 bygninger på adressen.	Viborg Kommune behandler alle modtagne byggeansøgninger efter samme princip. Forvaltningen modtog 1. ansøgning ved Ramsvej 5 den 7. jan. 2015. Den omhandlede én bygning på hjørnet af Ramsvej/Dalgasvej som erstatning for nedrevet bygning. Viborg Kommune kunne ikke ud af materialet se, at der var påtænkt opførelse af endnu en bygning.	
	Byggeprocessen ved første ejendom har været langsommelig, tilfældig og rodet med utallige gener for områdets beboerne i form af støj, støv, dårlig gadebelysning,	Det er ikke muligt at ophæve en byggetilladelse i tilfælde af, at byggeri ikke fremmes behørigt.	

	mangelfuld afspærring og p-pladser der ikke er etableret, og hvor arealet i stedet benyttes som oplagsplads. Borgernes retssikkerhed er under et alvorligt pres, når kommunen bruger den samme mulighed i frikommuneforsøget to gange på samme sag. En forøgelse af bebyggelsesprocenten fra 40 til 60 - og efterfølgende fra 60 til 130 kan ikke betragtes som en bagatel. Hvorfor blev kravet om bearbejdning af bygningens facadeudtryk iht. kommunens arkitekturpolitik ikke fremsat ved første byggesag? Der er - i forbindelse med høringen - ikke fremsendt facadetegning af byggeriet set fra vest. Som nabo er det vigtigt at vide, hvor altaner og vinduer placeres.	Økonomi- og Erhvervsudvalget besluttede den 15. april 2015 at meddele byzonetilladelse til bygning på hjørnet af Ramsvej/Dalgasvej. Byrådet vedtog Viborg Kommunes Arkitekturpolitik den 22. april 2015. Forvaltningen medgiver, det er en fejl, at byggeriets facadetegning set fra vest (gårdsiden) ikke er vedhæftet udsendelsesmaterialet. Ved 1. behandling af sagen i Teknisk Udvalg d. 28. sept. 2016 sendte naboer til Ramsvej 5 kommentarer til projektet inden Økonomi- og Erhvervsudvalgets møde den 12. okt. 2016 (sag 36), hvor alt tegningsmateriale var vist. Her kommenterede naboer til Ramsvej 5 i henhold til dagsordenspunkt og bilag. Efter møde den 12. okt. 2016 tilbagesendte Økonomi- og Erhvervsudvalget sagen til forvaltningen mhp. en bearbejdning af projektet i henhold til kommunens arkitekturpolitik. I forbindelse med den fornyede behandling i Teknisk Udvalg den 4. jan. 2017 er der foretaget ændring af facaden mod øst (gadesiden), men ikke mod vest. Men det ændrer ikke på fejlen, at facadetegning mod vest beklageligvis ikke er vedhæftet udsendelses materialet.	Byrådet tager meddelelsen til efterretning.

	Byrådet anmodes om at nægte byggetilladelse til opførelse af den ansøgte ejendom. Hvis anmodningen ikke imødekommes, skal der sættes begrænsning på højden af den ansøgte bygning, så den har samme højde som den nylig opførte. Endvidere bør der kun gives tilladelse til franske altaner i såvel den allerede opførte bygning - som i ny bygning. Ved en ny byggeproces må kræves, at almindelige normer for tid, oprydning, skiltning og andet overholdes. Og der skal sikres adgang til parkeringspladser bag Ramsvej 3 under en evt. ny byggeperiode. Det er vanskeligt at vurdere, om der er tilstrækkelig med friarealer. Under alle omstændigheder er der tale om en væsentlig forringelse for beboerne i Ramsvej 1-3. --- (6) gør indsigelse mod opførelse af den ansøgte bygning. Hvis byggeriet opføres, vil de som genboer miste al sollys i rum mod Ramsvej. Det er ubehageligt for naboer at overvære den manglende sikkerhed for de medarbejdere, der har arbejdet med opførelse af Ramsvej 5. Det vil sandsynligvis være samme firma, der opfører endnu en bygning på adressen - og under samme betingelser.	Forvaltningen vurderer, der ved nybyggeri skal etableres attraktive opholdsrum og friarealer i forbindelse med beboelse. Den ansøgte bygnings facade mod vest (gårdsiden) udføres med store vinduer og med altaner, hvor beboere kan opholde sig. Det er ikke muligt - efter byggelovens bestemmelser (§ 16, stk. 7) - at ophæve en byggetilladelse i tilfælde af, at byggeri ikke fremmes behørigt. Bestemmelsen omfatter alene bortfald af en byggetilladelse, når det tilladte arbejde ikke er påbegyndt inden for 1 år efter, at tilladelsen er meddelt. Forvaltningen oplyser, det er Byrådets intention, at der skal ske en fortætning af bymidtens boligområder. Det medfører, at der skal bo flere mennesker på samme areal i tættere og højere byggeri. Der er ikke bestemmelser for området, der hindrer byggeri på den modsatte side af gaden.	

B. **Trafik og parkering**	(2) Parkeringsforholdene i området er uacceptable. Flere lejemål langs Ramsvej vil forstærke disse gener. Hvordan sikrer kommunen krav om etablering af 1,5 p-plads pr. lejlighed, så der kan parkeres ved lejlighederne og ikke på andre dele af Ramsvej? I dagligdagen parkeres tæt på udkørslerne fra parcelhusene, så det er vanskeligt at komme ud. Renovationsvogne og redningskøretøjer har svært ved at passere i området. --- (3) Trafik- og parkeringssituationen på Ramsvej er i forvejen håbløs. Flere boliger giver flere biler. Da første bygning på Ramsvej 5 blev opført, blev beboerne på Ramsvej stillet i udsigt, at der blev etableret 4 p-pladser for enden af huset. Hvor skal de nu være? --- (4) Har sendt billeder visende parkerede biler på vendepladsen øverst på Ramsvej. Bilerne blokerer for offentlige passage til Morvillesvej. Disse p-problemer skyldes mere bebyggelse i området og betalings parkeringer, hvorfor folk benytter Ramsvej til parkering. --- (5) Parkeringsforholdene i området er uacceptable allerede i dag. Flere lejemål forstærker disse gener. Parkering for de 2 ejendomme løses ved sammenlægning af 3 grunde. Der stilles spørgsmål ved, hvorvidt kommunens parkeringsnorm herved er opfyldt? Hvordan sikres adgang til	Forvaltningen er opmærksom på, at det kan være vanskeligt at finde parkeringspladser i midtbyen, hvor der er mange boliger. Såfremt en ansøgning om byggetilladelse kan anvise etablering af de fornødne p-pladser på egen grund, kan der meddeles tilladelse, hvis øvrige forhold i forbindelse med byggeriet også er opfyldt. I henhold til Kommuneplan 2013-2025, parkeringsnorm – skal der inden for center-ringen i Viborg midtby etableres: - ½ p-plads pr. bolig for etageboliger - 1 p-plads pr. bolig for tæt-lav boligbebyggelse. Ansøgning viser, der etableres 14 p-pladser i gårdareal syd-vest for ejendommen Ramsvej 5, der fordeles som følger: 4 p-pladser til nyopført ejendom, 3 pladser til ansøgt ejendom, 6 p-pladser til lejligheder i ejendommen Ramsvej 3, 1 p-plads der er tinglyst til brug for Ramsvej 6. Forvaltningen anbefaler, at der afmærkes på kørebanen i form af en spærreflade - ud for stipassagen. Afmærkning kan håndhæves, dog ikke ved snefald. Afmærkning skal godkendes af Politiet. Når man bor centralt i midtbyen, må man acceptere, at det ikke altid er muligt at finde en gratis p-plads i umiddelbar nærhed af sin bolig. Forvaltningen oplyser, der ikke er noget, der hindrer etablering hen over 3 matrikler, når p-kravet opfyldes. P-kravet gælder stadig, selv om en ejendom handles. Antal p-pladser skal tinglyses.	Byrådet tager holdningen fra gadens beboere omkring trafik- og parkeringsforhold til efterretning. Byrådet er opmærksom på, at området i perioder er udfordret trafikalt, men der er på nuværende tidspunkt ikke afsat midler i budgettet til trafikale ændringer i kvarteret.

	parkering for nuværende og kommende beboere ved evt. handel med ejendommene?		
	Hvis beboerne pålægges en månedlig afgift for p-pladser af udlejer, vil det sandsynligvis betyde, at kvarterets gratis p-pladser belastes yderligere.	Viborg Kommune har ikke mulighed for at hindre, at en ejendomsejer pålægger lejer en månedlig afgift for at kunne gøre brug af en p-plads tæt på bolig.	
	Der er brug for trafiksanering i hele området, især når der opføres nybyggeri på Ramsvej, Rams Tværvej samt kommende ændringer på Posthusgrunden. Alle - herunder renovationsvogne, redningskøretøjer o.lign. har problemer med at komme omkring pga. parkerede biler.	Forvaltningen bemærker, at trafik til og fra det kommende boligområde på Posthusgrunden foregår via Skottenborg. Der bliver alene tale om en brandvej samt ud- og indkørsel for renovationsvogn.	
	Der kan eksempelvis etableres forskellige former for chikaner på vejene - startende med et gennemgående fortov på Ramsvej hen over Dalgasvej. ---	Viborg Kommune vil bede kommunens p-vagter om jævnligt at komme forbi i kvarteret og kontrollere p-forhold.	
	(6) Trafik samt parkering langs Ramsvej er tydeligvis presset. Mere byggeri giver mere trafik, der ofte spærrer dele af vejen. Det er til tider vanskeligt at komme ud for lastbiler i forbindelse med materialeleveringer til byggeri.	Forvaltningen oplyser, at der i budgettet ikke er afsat midler til trafikale ændringer i kvarteret omkring Ramsvej. Der gøres opmærksom på, at arbejdet med Trafikplanen for midtbyen viste, at der var ledige p-pladser i midtbyen.	