

Bilag nr. 3: Notat med behandling af høringssvar

Forslag til tillæg nr. 56 til Kommuneplan 2013 – 2025.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 56 har været i offentlig høring fra den 27. april 2016 til den 25. maj 2016.
Der har ikke været afholdt et borgermøde.

Der er kommet 6 høringssvar fra:

Nr.	Afsender	Mailadresse
(1)	Brøndum Boliger, Mikael M�ller, Falkevej 17, 8800 Viborg,	mmo@brondum-boliger.dk
(2)	Banedanmark, Teknisk Drift, Stine Hansen, Lumbyesvej 34, 7000 Fredericia	stha@bane.dk
(3)	Mikkel �ris, Quattro Arkitekter på vegne af Brøndum Boliger og Gammelvagt Ejendomme	maa@quattro-as.dk
(4)	Bestyrelsen, Byggeselskabet Fasanvænget Viborg A/S - Underskrifer	bestyrelsen@viborgfasanvej.dk
(5)	Joakim Dahl, KPF Arkitekter på vegne af Flemming Sølvsten Ejendomme ApS	jd@kpf.dk
(6)	Bach Gruppen Ejendomme A/S, Industrivej 22, 8800 Viborg	mette.skals@bachgruppen.dk

Resume af høringssvarene ses af skemaet på næste side. Heraf fremgår desuden forvaltningens bemærkninger.

Nr.	Fra	Resumé	Forvaltningens bemærkninger
1	Mikael Møller Brøndum Boliger Falkevej 17 8800 Viborg	Ønsker boliger inden for planområdet. Det fremgår af økonomi- og erhvervsudvalgets referat, at begrundelsen for at udtage boliger af planforslaget er støj. Konstaterer, at de bygninger vi i projektet har planlagt til boliger holder sig inden for de grænseværdien i den udarbejdede rapport, hvorfor vi er uforstående over for konklusionen. Det ville have været en enkel beslutning at imødekomme ønsket om boliger med det helt naturlige forbehold, at de fremtidige boliger før projektet igangsættes skal dokumenteres at holde sig inden for grænseværdierne. Ønsker at det revurderes om der kan tillades boliger inden for rammeområdet.	Støjberegninger viser, at der vil kunne etableres et antal boliger, hvor støjgrænserne er overholdt. Det forventes, at der ved konkrete projekter skal udarbejdes lokalplan. Hvis der gives mulighed for boliger, skal der i lokalplanen fastsættes bestemmelser, så støjkrav kan overholdes i såvel boliger som på udendørs opholdsarealer.
2	Banedanmark Teknisk Drift Team Areal Lumbyesvej 34 7000 Fredericia	Banedanmark er ejer af jernbaneinfrastrukturen med tilhørende banearealer, som grænser op til planområdet. Banedanmarks bemærkninger til planen er, at udgangspunktet er, at byggeri, mv. skal være i overensstemmelse med Jernbaneloven.	Området støder ikke direkte op til jernbanearealer.
3	På vegne af Brøndum Boliger og Gammelvagt Ejendomme fremsendes høringssvar fra Mikkel Åris Quattro Arkitekter A/S Brovej 20A 8800 Viborg	Ønsker mulighed for boliger inden for planområdet. Vedlægger en ny støjsimulering på baggrund af det aktuelle projekt med en 5 etagers bygning til erhverv langs Ringvejen og med tværgående 4-5 etagers bygningskroppe mod Falkevej til bolig/erhverv udarbejdet af Sweco, der har udarbejdet den oprindelige støjrapport fra d. 18.03. 2016, som var bilag til behandlingen i Økonomi- og Erhvervsudvalget d. 6. 4. 2016. Rapporten konkluderer at <i>"Aktuelt overstiges de vejledende støjgrænser ved dele af boligfacaderne og -gavlne mod Falkevej samt kontorfacaden mod ringvejen. Afvigelserne ved boligerne er størst ved gavlene men i øvrigt beskedne. Anvendelse af arealer til støjfølsomme formål i et eksisterende støjbelastet byområde vil indebære, at der – ud over beskyttelse af de udendørs opholdsarealer - skal ske en særlig støjprojektering af facader, vinduer og døre, svarende til retningslinjerne for planlægning af nye boliger, kontorer mv. jf. Miljøstyrelsens vejledning"</i>. Det fremgår af simuleringen, at specielt gavle får en lidt højere støjbelastning end kravet på 58 dB, men der er ikke tale om støjværdier, der ikke kan løses ved projekteringen. Som eksempel kan trappetårne og elevatorkerner placeres i gavle.	Støjberegninger viser, at der vil kunne etableres et antal boliger, hvor støjgrænserne er overholdt. Det forventes, at der ved konkrete projekter skal udarbejdes lokalplan. Hvis der gives mulighed for boliger, skal der i lokalplanen fastsættes bestemmelser, så støjkrav kan overholdes i såvel boliger som på udendørs opholdsarealer.

4	Bestyrelsen for Byggeselskabet Fasanvænget A/S samt Beboere (underskriftsindsamling)	Gør indsigelse mod etagehøjden i planområdet. Vi er 36 lejligheder samt 2 erhvervslejemål beliggende Fasanvej 2-12 samt Falkevej 2A+B som i udgangspunktet er positiv stemt over for byfornyelse, særligt området ved Falkevej. For rammeområdet VIBM.C1.22_T56 vil 6 etages bygning på 24 meter resulterer i skyggevirkning, øget trafik, øget støj samt udsigten blive væsentlig forværret. Resultatet heraf vil give værditab for ejerne af lejligheder på Fasanvej 2-12.	Forvaltningen vurderer, at 5 hhv. 6 etager harmonerer med fremtidigt byggeri i den øvrige del af banebyen.
5	På vegne af Flemming Sølvsten Ejendomme ApS Joakim Dahl Arkitekt maa. - Bygherrerådgiver - KPF Arkitekter A/S	Gør indsigelse mod planforslaget i.f.t. at muligheden for boliger udtages af forslaget. Det synes ubegrundet, da der af sagsfremstillingen fremgår, at dele af arealet kan disponeres til etageboligbyggeri under opfyldelse af de vejledende støjgrænser. Hvis den tilladte bygningshøjde reduceres fra 5 til 4 etager i den sydlige del af området (Falkevej 21 og 23), vil der i praksis være svært at udnytte rammebestemmelsernes bebyggelsesprocent på 175%. Beder om, at området udlægges til centerformål med mulighed for boliger samt bebyggelse op til 5 etager i den sydlige ende af området.	Støjberegninger viser, at der vil kunne etableres et antal boliger, hvor støjgrænserne er overholdt. Det forventes, at der ved konkrete projekter skal udarbejdes lokalplan. Hvis der gives mulighed for boliger, skal der i lokalplanen fastsættes bestemmelser, så støjkrav kan overholdes i såvel boliger som på udendørs opholdsarealer. Der kan ved konkret lokalplanlægning vurderes om bygningshøjderne kan ændres. Der kan i den forbindelse udarbejdes tillæg til kommuneplanen, hvis der skal gives mulighed for flere etager.
6	Bach gruppen v. Benjamin Galacho Fabrikvej 12, 1. sal 8800 Viborg	Gør indsigelse mod planforslaget: Som ejer af hjørnegrunden Indre Ringvej/Holstebrovej er vi forundret over fravalget af boliger og ser dette som katastrofalt for realisering af projekter her. Erhvervs-/centerarealer i det omfang, som der åbnes for, er ikke efterspurgt. Derimod er interessen for dagligvarebutikker og boliger tilstede og det er det kunderne efterspørger. Det bør derfor tillades boliger i anvendelseskriterierne for de nye rammer.	Støjberegninger viser, at der vil kunne etableres et antal boliger, hvor støjgrænserne er overholdt. Det forventes, at der ved konkrete projekter skal udarbejdes lokalplan. Hvis der gives mulighed for boliger, skal der i lokalplanen fastsættes bestemmelser, så støjkrav kan overholdes i såvel boliger som på udendørs opholdsarealer. Området ligger uden for bymidten, hvis afgrænsning er aftalt med staten i forbindelse med frikommune forsøget. Der er derfor ikke mulighed for detailhandel indenfor området.