



Notat

Dato: 14. august 2017

Deltagere: Ca. 90 lodsejere, naboer/borgere
Johannes Vesterby, fmd. for Teknisk Udvalg
Flemming Lund, Byrådsmedlem
Eva Pinderup, Byrådsmedlem
Hans Jørn Laursen, Teknisk Direktør
Karl Johan Legaard Jensen, Planchef
Lasse Vilstrup Palm, C.F. Møller (rådgiver)
Ole Hjort, Sadolin & Albæk (underrådgiver)
Anette Vinther, Planlægger

Emne: Forslag til helhedsplan for Taphede, Viborg Øst

Borgermøde

Indledning v/Johannes Vesterby, fmd. for Teknisk Udvalg

Det går godt i Viborg, i 2016 er solgt 54 grunde i Viborg, i 2017 er der allerede inden sommerferien solgt samme antal. Byrådet vil med helhedsplanen for Taphede se fremad og være på forkant med den positive udvikling

Viborgs demografi og udvikling v/Ole Hjort, Sadolin og Albæk

Der forventes ca. 6.300 nye borgere i Viborg, de næste 15 år. Der er et solidt vækstgrundlag, som giver grundlag for at tænke fremad og være modige.

Planmæssig forhistorie v/planlægger Anette Vinther, VK

Byrådet har entydigt peget på Taphede som det næste kommende byudviklingsområde efter Arnbjerg. Pt. indgår området som perspektivområde til boligformål i kommuneplanen. Helhedsplanen danner skelettet for den kommende detailplanlægning (kommuneplantillæg og lokalplan).

Gennemgang af helhedsplanen v/Lasse Vilstrup Palm (rådgiver)

Helhedsplanen rummer ca. 1.500 boliger på 191 ha = ca. 8 boliger/ha. Planen er bygget op omkring fællesskaber og naturkvaliteter – mindre boliggrupper omkring en cirkelformet vej med adgang fra Randersvej. Blanding af boligtyper (40% parcelhuse, men også mindre villagrunde på 400 m² med stort hus og etagebyggeri indtil 3-4 etager). Grønne kiler med plads til regnvand og natur tæt på boliger strukturerer området.

Tidsplan v/planchef Karl Johan Legaard Jensen

Forslag til helhedsplan forventes vedtaget ultimo 2017. Herefter skal der sandsynligvis lokalplanlægges for etape 1 i løbet af 2018-2019. Kommunen skal have lov af staten at lægge arealet ud til boligformål – og dokumentere behov og efterspørgsel. Derfor er det svært at sige præcist, hvornår der kan planlægges og byggemodning – et bud er byggemodning fra ca. 2020 i etape 1. Der vil blive oprettet et Taphede-råd, hvor lodsejer-repræsentanter så også deltager i nærmere planlægning og realisering.

Spørgsmål

- Er der kun behov for byudvikling i Viborg? Foreligger der en kommunal handlingsplan for andre dele/byer i kommunen? Der er også flot natur og fællesskaber i mindre byer.

Elo Nielsen, Skals (byråds kandidat)

Svar (Johs. Vesterby): Udvikling i Viborg smitter af på andre byer også. Det er ikke et spørgsmål om kun at udvikle i Viborg, men både/og – også i mindre byer.

Byrådet kan sikkert godt gøre mere for at markedsføre lokalområdernes kvaliteter.

- Godt, at der er tænkt på regnvand og natur – opfordring til også at indtænke grønne tage for at mindske nedsigningsproblematik i området.
- Der står kun lidt om en evt. østlig omfartsvej – bliver der ikke behov herfor?

Stig Jensen, Initiativgruppen Houlkær

Svar (Johs. Vesterby): Byrådet foreslår i det igangværende forslag til trafikplan at kigge nærmere på en evt. østringvej.

- Der kommer mange nye børn i området – hvor skal de gå i skole?

Svar (Eva Pinnerup): Byrådet vil på det den kommende økonomiudvalgsmøde og budgetkonference drøfte forskellige muligheder – bl.a. set i lyset af at skolen på Vinkelvej 20 (planer om at samle Overlund og Rosenvænget) genovervejes. Andre placeringsmuligheder er i spil. inkl. Taphede og evt. udviklingsmuligheder i Houlkær.

- Det er svært at finde ud af, hvad man skal forholde sig til i helhedsplanen.

Else Jensen, Spanggårdvej 9

Svar (planchef): Helhedsplanen fastlægger principper for disponering, trafikbetjening og etaper.

- Skal vi blive boende eller sælge?? Hvad er tidshorisont? Vil kommunen ekspropriere? Hvis der kommer en finanskrisen, bliver det sandsynligvis først om 10 år...

Elin Gundorf, Spanggårdvej 6 – etape 1

Svar (planchef): Det er svært at sige præcis tidshorisont, men et bud vil være at forvaltningen starter op med kommuneplanlægning af etape 1 i 2018-19.

Kommunens praksis er ikke at tvangsekspropriere.

- Vi har kun en alm. parcel og vil gerne derfra indenfor kort tidshorisont. Kan vi sælge til kommunen?

xx

Svar (planchef): Kommunen kan først købe på ekspropriationslignende vilkår (dvs. uden at sælger bliver beskattet af fortjeneste), når der er udarbejdet en lokalplan og der er et aktuelt behov for grundene.

- Er det rigtigt forstået, at der både skal et kommuneplantillæg og en lokalplan til før området kan udstykkes?
- Det kunne være fint med en udmelding om tidshorisont, f.eks. når 200 grunde er solgt i Arnbjerg og 1/3 i Banebyen.

Tommy Jensen

Svar (planchef): Ja, det er rigtigt forstået.

Behov: Forvaltningens opgave er at være klar med planlægningen, når der er et behov. Vejl. halvdelen af grundene i Arnbjerg forventes at skulle være solgt før realisering i Taphede.

Kommunen forventer at etablere et Taphederåd, hvor repræsentanter for lodsejere også vil blive involveret i planlægningen.

- Det er en god idé at lave en etapevis plan. Boligselskabet deltager gerne i et lokalråd. Boligselskabet oplever stor efterspørgsel på boliger pt.

Grete Hassing, Boligselskabet Viborg

- Skal bydelen have egne faciliteter? Etapevis udbygning af bydelen taler for en kobling til Houlkær og faciliteterne her.

Henrik Søgård, Initiativgruppen Houlkær

Svar (planchef): Bydelens servicefaciliteter er ikke afklaret endnu. Der forventes som minimum behov for en daginstitution. Skole/hal skal afklares og ses i perspektiv for hele østbyen

Svar (LVP, arkitekt): Helhedsplanen indeholder mulighed for en butik ved Randersvej og midt i planen er der plads til fælles servicefaciliteter (bh/fælleshus, evt. skole/hal/boldbaner).

- Bliver det en selvstændig bydel? Der kan være god synergi i at koble bydelen til de omkringliggende bysamfund. Bl.a. er der tennisbaner i Tapdrup

Claus Bo Andreasen, Tapdrup Borgerforening

Svar (LVP, arkitekt): Bydelen skal ses som en del af hele Viborg bys kultur- og servicefaciliteter, ikke som en lukket bydel.

- Fin plan, godt at tænke i nye baner og nye boligtyper. Det virker rigtigt ramt at fokusere på klynger og fællesskab i forhold til markedets efterspørgsel.
- God idé med Taphederåd. Offentlige faciliteter bør ses med baggrund i de tilknyttede bydele.
- Der er stor lodsejerinteresse i at byudvikle områderne tættest på byen.

Hans Erik Lund, Boligselskabet Sct. Jørgen

- Der etableres ny rundkørsel på Randersvej, lukkes vejen mod nord herfra?

xx, bor ml. Randersvej og Nordre Ringvej

Svar (AV, planlægger): Der er ikke taget stilling til detail-lukninger af veje.

Sandsynligvis vil området nord for Randersvej fortsat have adgang til Randersvej, mens det skal sikres, at man ikke kan køre gennem området som genvej til Nordre Ringvej.

- Er dette planen, eller er det ikke??

Tommy Jensen, Spanggårdvej 9

Svar (planchef): Planen fastlægger principperne. Der vil med stor sandsynlighed komme tilpasninger af planen, når der skal detailplanlægges.

Høring af helhedsplanen er et forsøg på at involvere lodsejere så tidligt som muligt.

Hvornår der bliver behov for grunde skal ses i perspektivet af, at kommunen ikke ønsker at etablere ufærdige bydele. Kommunen skal redegøre overfor staten, at der er behov for ny byudviklingsjord. Det afhænger således af efterspørgslen på grunde. Et bud vil være, at 1/2-1/3 af grunde i Arnbjerg skal være udbygget. Forvaltningen vil gerne hurtigt tage stilling til at lave et "Taphederåd" og invitere lodsere i 1. etape til individuelle samtaler.

Svar (Johs. Vesterby): Planen kan virke ustruktureret og diffus, men skal ses som et udtryk for, at kommunen gerne vil inddrage beboerne hurtigt og tættest muligt.

- Grundene blev revet væk i Spangsdal. Mange venter på Taphede i stedet for Arnbjerg.

Rikke Skov, Spanggårdvej

Svar (Johs. Vesterby): Det er klart, at jo flere varer, vi har på hylderne, jo mere sælger vi. Samtidig ønsker kommunen en variation i boligtyper og en udvikling af muligheder i landsbyerne.

- Er operasanger og bor på en gård i området. Tænkes der på at etablere kultur- og musikfaciliteter i området? Hvad med kirkedistrikter?
- Højhuse mod nord er synd for de kommende beboere - her er flot udsigt.
- Fint med naturområder syd for gården, men vejen "går gennem stuen".

Anders Hald, Randersvej 88 - etape 4

Svar (Johs. Vesterby): Helhedsplanen er de foreløbige streger, detailplanlægning kommer senere.

- Er der en dato for nedsættelse af et Taphederåd?

xx

Svar (Johs. Vesterby): Efter helhedsplanen er vedtaget og når vi skal til at arbejde videre med detailplanlægning.

- Er vi indenfor eller udenfor området? Vi er ældre og vil gerne sælge.

Inge Jakobsen, Tærvevejen 2 – udenfor etape 4

Svar (AV, planlægger): Ejendommen ligger indenfor området men som grønt område/evt. gartneri. Ekspropriation er ikke muligt i etape 4 – det forudsætter et aktuelt behov for jorden.

- Hvorfor skal Randersvej lukkes. Der bliver en del ekstra trafik. Tvivler på at folk vil køre via Nordre Ringvej.

Søren Andersen, Randersvej 90A

Svar (AV, planlægger): Der er ikke planer om at lukke Randersvej. Trafikmængder er testet i trafikmodel, som viser at en del trafik vil søge via Nordre Ringvej til Viborg by.

- Trafikmønsteret er, at man bruger Skaldehøjvej ved ærinder i Houlkær og Nordre Ringvej ved ærinder vest for Viborg (f.eks. Storcenteret).

Peter, Spanggårdvej 6

Svar (Johs. Vesterby): En østlig omfartsvej i størrelsesordenen 100-200 mio skal ses i sammenhæng med, at kommunen er underlagt statens anlægsloft. En omfartsvej vil desuden være afhængig af, at kunne tilsluttes Århusvej mod syd, og her skal Vejdirektoratet først lave nye hankeanlæg i Bruunshåb. Det har de endnu ikke sat penge af til.

- Rundkørsler er gode, men laves tit for små.

Peter, Spanggårdvej 6

Svar (Johs. Vesterby): Ja, rundkørsler er gode, hvor der er nogenlunde ens trafikmængder. Hvis der er stor gennemkørende trafik i en rundkørsel, giver det problemer med lokal afvikling af øvrig trafik.

Johs. Vesterby: Tak for det stærke fremmøde!

- Send jeres bemærkninger til plan@viborg.dk senest onsdag 6. sept. 2017.