

Viborg den. 21 Januar 2014

Viborg Kommune

Teknik og Miljø

Plan

Prinsens Alle' 5

8800 Viborg.

Sendt som e-mail: plan@viborg.dk

Indsigelse/bemærkninger/ændringsforslag til lokalplanforslag nr. 416 omfattende et område ved Koldingvej og Finderupvej i Viborg.

Indsigelse:

Indledningsvis skal oplyses, at samtlige ejendomme på Koglevej blev opført i 1979/1980, dvs. på et tidspunkt hvor de tilstødende arealer enten var bebyggede parcelhusgrunde eller grønt åbent areal, og området havde således karakter af et parcelhuskvarter omkranset af enten andre parcelhuse eller et grønt område med træafskærmning. Ca. 12 år efter blev lokalplan nr. 131 vedtaget som omfatter ikke alene den daværende butik hvor bygningerne var beliggende på hjørnet af Koldingvej og Finderupvej, men også nedrivning af 3 parcelhuse langs Koldingvej efterfulgt af nedrivning af 2 parcelhuse langs Finderupvej (nu sammenlagt under matr. nr. 6 v) og i senere yderligere et parcelhus langs Finderupvej (matr. nr. 6 aa) der blev inddraget under lokalplanen til senere nedrivning (hvilket også ses som et ikke eksisterende parcelhus i illustrationsplanen i lokalplanforslag nr. 416).

Det er vigtigt at gentage og påpege, at det første forslag til lokalplan nr. 131 som blev forelagt beboerne af ejendommene på Koglevej indeholdt en nybygning af en butik med samme placering som det daværende mindre eksisterende butiksareal på hjørnet af Koldingvej og Finderupvej. Dette forslag blev ved indsigelse afvist af beboerne allerede under indledende drøftelser af forslaget til lokalplanen. Begrundelsen var netop, at det var uanstændigt at vedtage en lokalplan der indeholdt forslag om en butiksparkeringsplads kun få meter fra parcelhusgrundene, og hvor der på dette tidspunkt var et grønt område.

Efter møde med det daværende Teknisk Udvalg i Viborg Kommune besluttede udvalget ved den endelige udarbejdelse af lokalplanforslaget, ud fra den rimelige indsigelsesgrund fra grundejerne på Koglevej, i stedet ved en spejlvending at placere butiksbygningen i den sydlige del af matr. nr. 6 v, og ikke den nordlige del, **således at ejendommene på Koglevej ikke blev afgrænset til et parkeringsareal. Og ikke mindst, valgte Viborg Kommune en præcisering i den vedtagne lokalplans kortmateriale, og således en præcisering i den endelige lokalplan, at vareindlevering skulle foregå i den modsatte side (nu bygningens facade mod nord) n således at lastvognstrafikken blev vendt længst muligt væk fra Koglevej.**

Vores indsigelse nu er derfor, at denne beslutning om at spejlvende byggeriet som blev resultatet efter grundejernes ønske, var et resultat af, at udvalget ønskede at vise hensyntagen og respekt for ejernes dispositioner ved opførelse af husene i 1979/1980. **Denne hensyntagen og respekt for ejernes tidligere dispositioner med køb af grund og opførelse af parcelhuse ses ikke respekteret ved lokalplanforslag nr. 416.**

Etablering af et bydelscenter midt i et parcelhuskvarter, stiller i sagens natur større krav til hensynet til de omkringliggende parcelhuse, i modsætning til etablering på et åbent område. Lokalplanforslaget skal i en sådan situation også klart i sin redegørelse og bestemmelser vise, at der er taget sådanne ekstra hensyn til det omkringliggende miljø. Sådanne bestemmelser er eksempelvis anvendt ved lokalplanforslaget om bydelscenter i Asmild, der indeholder grønne arealer som buffer på henholdsvis 12 m og 6 m og skelveje omkring centret, uanset afstanden til parcelhuse i forvejen er væsentlig længere end i dette lokalplanområde. Dette ses således hverken oplyst, eller beskrevet, som en speciel pligt og hensyntagen ifm. planlægning af dette bydelscenter i dette parcelhusområde Koldingvej/Finderupvej.

Bemærkninger:

Lokalplanens redegørelse:

B. EKSISTERENDE FORHOLD

1. Anført at området bl.a. omfatter ejendommene Finderupvej 2-12.

En almindelig fortolkning må vær, at alle disse ejendomme er omfattet indenfor disse vejnumre. **Nr. 9 og 11 er ikke omfattet af kortmaterialet.**

2. Det kan i høj grad diskuteres, om de få mindre træer langs afgrænsningen af Løvbjergs parkeringsplads mod Finderupvej og Koldingvej kan karakteriseres som en alle 'beplantning, og på parkeringsarealet på det område der i lokalplan nr. 131 er anført som matr. nr. 6 at (nu nedrevet ejendom på Findedrupvej7) **er der overhovedet ingen beplantning.**

C. LOKALPLANENS INDHOLD

1. Lokalplanen giver mulighed for at området kan anvendes til "forlystelse".

Indsigelsen vedrører **benyttelsesbenævnelsen: forlystelse**. Betydningen og fortolkningen af dette er så upræcist, at det ikke bør/kan anvendes i en lokalplan/kommuneplan, da disse er juridisk bindende og derfor ikke bør udsættes for ordets fortolkning i hver enkelt lokalplan hvori ordet forekommer.

Ifølge den danske ordbog:

forlystelsessted substantiv, intetkøn

Bøjning -et, -er, -erne

Udtale 🗣️ 📢

Beslægtede ordbeta mere generelt: [sted](#) mere specifikt: [legeplads](#) [kasino](#) [spillekasino](#) [dansested](#) [bar](#) [etablissement](#) [spillested](#) [musiksted](#) [tivoli](#) 📢

Forslaget burde indeholde en konkretisering og specificering af hvad dette indeholder. Indeholder det eksempelvis diskoteker/restauranter med natåbent, eller hvad indeholder det? En nøjagtig præcisering skal indføres i forslaget og ikke først indføres i det vedtagne forslag, da ingen således har haft mulighed for indsigelse mod lokalplanens indhold med dette brede fortolkningsord. Det er uanstændigt for omverdenens forståelse, at det ikke er præciseret, og derfor umulig at foretage en stillingtagen/indsigelse til, og senere om den konkrete anvendelse er i strid med lokalplanen. Hvad er i øvrigt "almen service og lignende". Der bør udarbejdes et nyt forslag med præciseringer så borgerne i kommunen har mulighed for at vurdere hvad forslaget indeholder.

2. Hvorfor anføres det, at der ikke kan etableres nye boliger inden for lokalplanområdet, da det ligger inden for en støjkonsekvenszone fra skydebane, når denne begrundelse efterhånden er en sjælden forekommende situation, og i givet fald er en minimal støjforurening i modsætning til, og sammenlignet med, den betydelige støj fra tung trafik der allerede er nu ifm. vareleveringer døgnet rundt og alle ugens 7 dage og som er noget mere støjmessigt belastende for de nærtboende end skydebanen, men overhovedet ikke er nævnt med hensyn til modvirkende foranstaltninger i forslaget.

3. Anført: Bebyggelse skal placeres inden for de afgrænsede byggefelter og kan etableres i op til 2 etager og op til 8,5 m.

Dette kan, især overfor de tilstødende bebyggelser på Koglevej, fremstå og i dagligdagen virke som en massiv mur ganske tæt på ejendommene. **Det foreslås derfor, for at modvirke en gentagelse af en opførelse af den massive mur (og om mulig forøgelse/-højelse)) som i dag fremstår mod Koglevej, at eventuel udvidelse af bebyggelsen mod Koglevej 6 og 8 udføres som udformningen af bygningens nuværende facade mod Koldingvej fremstår, nemlig med en noget mindre facadehøjde og med tagflader udført som skrå tagflader af teglsten fra facade og mindst 5 meter ind og med en taghældning på 25 grader målt i forhold til det vandrette plan.**

Vedr. udvidelse af byggefelt for Løvbjerg- butikken:

I lokalplanforslaget er foreslået og anvist, en udvidelse af byggefeltet langs den vestlige facade af det nuværende "Løvbjerg", og inddragelse af hele ejendommen Finderupvej 7 inkl. hele have-/grundareal tilstødende Koglevej 8 til parkeringsareal. **Det foreslås derfor, under hensyntagen til støjforholdene mod ejendommen Koglevej 8, at byggefeltet for udvidelsen drejes 90 grader, således at udvidelsen følger parallelt med Koglevej, og at udvidelsen facade- og højdemæssigt kun kan ske i henhold til det i foranstående afsnit anførte, nemlig med facadeudseende på samme måde som den gamle bygningsfacade mod Koldingvej (mindre højde og skrå flader med teglsten). På denne må opnås, en fjernelse af støjen fra parkeringsområdet, en flytning af parkeringspladser nærmere indgangspartier, samt undgås biltrafik i forbindelse med at der i byggefeltet etableres en form for drive-in forretning som etableret i bydel center Asmild.**

Det skal anføres, at dette forslag om ændring (drejning)er betinget af, at denne udvidelse alene anvendes til butik uden vinduesarealer mod Koglevej og Finderupvej 9, og ikke må anvendes til forlystelser af enhver art og varegård jf. bibeholdelse af den nuværende placering mod nord af vareindlevering/-afhentning i den gældende lokalplan nr. 131, samt at bygningens bredde nord/syd ikke bliver under 10 meter.

Se også bemærkningerne til § 7.2 vedr. bygningshøjden.

4. Vedr. afskærmning og beplantning:

Lokalplanforslaget bør indeholde følgende:

Vareindlevering og – afhentning til bygninger på Koldingvej 128-138 (delområde I på kortbilag 2 – Anvendelsesplan), samt eventuelle udvidelser på den sydlige side af Finderupvej, kan kun ske i den del af bygningen som tidligere er fastlagt af teknisk udvalg (jfr. det tidligere anførte) og som vist på "illustrationsplan kortbilag nr. 3" i lokalplan nr. 131.

Og som det er også er fastlagt i lokalplan nr. 131 skal der være et krav om **at "ubebyggede arealer må ikke under nogen form benyttes til oplag"**

Vedr. placering af varegårde:

Hvorfor er der anført i forslaget at varegårde skal placeres væk fra veje?

Det er absolut **mere vigtigt at det bestemmes at varegårde på grund af trafikstøj og af- og pålæsningsstøj placeres så langt væk fra nabobebyggelser som overhovedet muligt**, idet det er til varegårdene at den tunge trafik med lastbiler kommer, og at denne trafik nu ikke mere alene sker i dagtimerne men så godt som døgnet rundt. Denne problemstilling er især aktuell i denne lokalplan og på dette areal/område, hvor der oprindeligt ikke var plads til centerbebyggelser af denne størrelse, men at dette alene skabes ved at nedrive parcel huse og placere centerbebyggelser op ad, og derfor i meget nær kontakt med de omkringliggende beboelser, især på Koglevej.

I lokalplanforslaget er det givet frit hvor og hvordan vareindlevering og afhentning placeres i bygningerne.

Der bør, i lighed med lokalplan nr. 131, i lokalplanen fastsættes i både tekst og kortbilag at vareleveringer/-modtagelser kun må foretages fra/på samme placering i centerbygningen på delområde I som angivet i lokalplan nr. 131. **Herefter bliver det en pligt for de ansvarlige for virksomhedens drift at dette skal efterleves og ikke er til diskussion med naboer.**

Støjsafkærmning mod naboejendomme:

Det anføres i forslaget, at der skal udlægges areal til en støjskærm mod naboejendomme med boliger. Støjafskærmningen skal etableres, ” ***hvis de vejledende støjgrænser for virksomheder mod boligområder ikke kan overholde***”.

Dette bør, igen under hensyntagen til at der er tale om nabobeboelser, **ændres således at støjafskærmning SKAL etableres under alle omstændigheder og sætningen med ”hvis” fjernes.** Hvis der står ”hvis” i forslaget opstår der sandsynligvis det der skete efter vedtagelsen af lokalplan nr. 131, nemlig at den støjafskærmning der skulle etableres med yderligere træbeplantning, aldrig er etableret selv om der ikke er anført hvis i denne lokalplan. **Hvor nødvendig dette er, er bevist inden for de seneste par år efter at ejendommen Finderupvej 5 (matr. nr. 6 at, nu sammenlagt med matr. nr. 6 v) blev nedrevet, og der blev etableret parkeringsplads med belægningssten mod naboejendommene Koglevej 6 og 8. Arealet blev hurtigt anvendt til rasteplads for lastbiler, opbevaring af papaffald, blomsterstativer, udskiftet inventar og andet oplag med deraf følgende lastbilsaktivitet på arealet, som først stoppede da virksomheden blev forelagt at dette ville blive anmeldt til kommunen som tilsynspligtig på lokalplanen, hvis det ikke ophørte.**

Støjafskærmningen skal fastlægges som en minimumsafskærmning som i lokalplan nr. 131 og eventuelt udvides ved kommende konkrete projekter.

Med indarbejdelse af disse bemærkninger anses kriterierne under miljøvurdering som opfyldt vedr.

- Det sikres, at området disponeres og indrettes, så det ikke medfører støj i forhold til naboejendomme.

Bemærkninger til forslag til lokalplanens bestemmelser:

Bemærkningerne i det foranstående skal også betragtes som bemærkninger til lokalplanforslagets bestemmelser i den juridiske del, og følgende skal betragtes som delvis nye indsigelsespunkter, og delvis supplerende punkter til både forslagets redegørelse og bestemmelser.

Supplerende bemærkninger til bestemmelserne:

§ 5.6 I delområde I må der ikke etableres parkeringspladser mellem byggefeltet og Koldingvej.

Området benyttes i dag som periodevis parkeringsområde, hvorfor området bør ombygges således at det ikke kan anvendes til parkering og fortovsoverkørsel, og derfor kan opfylde kravet i § 5.6.

§ 7.2. Bestemmer at udnyttelse af den samlede byggemulighed for bebyggelse til centerformål kan kræve, at der etableres bebyggelse i to etager.

Dette bør suppleres med at det på byggefeltet i lokalplanen **præciseres hvor der må være 2 etager, og at dette bør være i centrum af centerområdet og derfor i betydelig afstand fra ejendommene på Koglevej, som i forvejen er skæmmet af en høj mur meget tæt (ganske få meter) på ejendommene.**

§ 7.3 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager med en bygningshøjde på op til 8,5 meter.

Se tidligere bemærkninger.

§ 7.6 Mindre bygninger, der kan placeres uden for byggefeltet jf. § 7.7 må opføres med en bygningshøjde på højst 4 meter. Disse bygninger må hver højst være 10 m².

Det er anført i forslaget § 7.7 at dette kun gælder for lokalplanens delområde I.

Det bør/skal ændres til, at disse mindre bygninger ikke må placeres i den vestlige/ sydvestlige del af område I, dvs. på matr. nr. 6aa (Finderupvej 7) og det tidligere matr. nr. 6at (nu en del af matr. nr. 6v).

Baggrunden er denne, som også anført i foranstående, at området for nyligt er forsøgt anvendt som udendørs oplag med betydelig aktivitet til og fra af tung trafik i strid med lokalplan nr. 131 og uden hensyntagen til nabobebyggelsen.

En bestemmelse som denne i lokalplanforslaget betragter vi som en nedgørelse af vores ønske om et roligt parcelhusområde, **og er ikke en nødvendighed for en gennemførelse af hovedideen i lokalplanforslaget.** Ønsket om denne bestemmelse må være kommet fra ejer/centerledelsen pga. vores påpegning overfor dem om andre forhold i lokalplan 131 som, som anført, ikke er blevet overholdt, jf. udendørs oplag udenfor byggefelt. Der skal vel være en mening med at lave en lokalplan, og hvorfor skal denne bestemmelse ikke omfatte delområde II?

Det bør præciseres i lokalplanen, at disse mindre bygninger ikke må anvendes til udendørs oplag, og at disse mindre bygninger udenfor byggefelt kun må indeholde cykelskure **i det område der iflg. den gamle lokalplan nr. 131 udgør matr. nr. 6aa og 6at.**

§ 8: Bebyggelsens udseende.

Generelt er det vores opfattelse at Koldingvejs udseende og fremtoning virker ret rodet, og Byrådet bør se på en form for fornyelsesplan for vejen og omgivelserne. Derfor undrer det, at bestemmelserne om facader i forslaget indeholder så mange forskellige muligheder for materialevalg og farver, at reglerne i realiteten ikke fastlægger nogen som helst regel eller plan for bygningernes udseende, sammenholdt med at der er tale om en beliggenhed i et parcelhuskvarter, og at det forhåbentligt er hensigten at etablere et pænt og præsentabelt

bydelscenter, som falder naturligt ind i det omkringliggende område. En etablering af et bydelscenter kan, hvis det etableres som et samarbejde mellem borgere og kommunens planlæggere, medvirke til at gøre et område både præsentabelt og attraktivt, men det fordrer, at forslag ikke udarbejdes alene under påvirkning af særinteresser, eksempelvis entreprenører og butikskoncerner hvis eneste baggrund kan være at etablere virksomheden og ikke har ønsker om en samtidig forskønnelse af området.

Viborg Kommune forspilder, ved dette lokalplanforslag, at kunne byplanlægning ved at planlægge og udvikle en bydel hvor bygninger og grønne arealer indgår i et forskønnende byplansområde uden bygninger der udskiller sig både i materialevalg og farver. Selv om det ikke var voldsomt var der dog lidt af en ide til denne planlægning i lokalplan 131

Lokalplanforslaget giver indtryk at være en genanvendelse af en standardiseret skabelon for udarbejdelse af lokalplaner, og ikke udtryk for, at der nu er en mulighed/anledning for et forskønnelsesprojekt ud fra en plan om, hvordan områdets rodede indtryk kan forskønnes. Lokalplanforslaget haster vel ikke mere end at det kan udarbejdes efter at der er udarbejdet en endelig forskønnelsesplan for hele området og som en delplan heraf.

9: Skiltning.

Skiltning foregår pt. ved store bannere permanent opsat på facader (**i øvrigt i strid med gældende regler i § 7 i lokalplan nr. 131 og formentlig også kommunens generelle skiltningspolitik**) samt lejlighedsvis mobile flagalle'er (og der er virkelig tale om et farverigt og betydeligt antal langs Koldingvej og Finderupvej farver) med reklamation for Løvbjerg-butikken. Der er tale om et butiksområde med dagligvarer, og ikke en markedsplads med musik og gøgl.

Langs Koldingvej er glasfacaden anvendt til butiksreklame, hvilket formentlig også er i strid med gældende lokalplan.

Vores bemærkninger er derfor, at der ingen mening er i at lave regler for skiltning både i en lokalplan samt generelt for kommunen, når de ikke følges.

§ 10:

Som tidligere anført skal støjafskærmning og **beplantningsbælte altid etableres i et naboskel og ikke som foreslået i lokalplanen først efter en miljømæssig måling**. Reglerne i gældende lokalplan § 8 bør videreføres selv om opfyldelsen pt. er mangelfuld, men det kan vel ændres.

Vedr. varegårde er der i § 10.9 foreslået: at varegårde i delområde I skal placeres, så de ikke er synlige fra Koldingvej,

men intet om, at de ikke må være synlige fra de tilstødende naboejendomme med boliger. **Dette må absolut tilskrives som en fejl og skal selvfølgelig ændres, stadig ud fra den holdning at ejendomme der ER opført med parcelhuse som naboer mod vest, nord og syd nu bevidst efter lokalplansforslaget skal have miljøet så**

voldsomt forringet ved at grønne nabogrunde og boligbygninger NU godt må erstattes med udsyn til varegårde. Dette er da et klart forslag og en hensigt om at der bevidst skal gives naboboliger negative oplevelser ved forslagets indhold. Det er virkeligt noget nyt if.m. behandlingen af medborgere.

§ 11: Tekniske anlæg.

Dette er vist en gentagelse af lokalplan 131, **men er heller ikke pt. opfyldt**. Det kan være at gentagelse hjælper!

§ 12: Miljøforhold

Vi henviser til tidligere bemærkninger, herunder at der skal indføres regler for afskærmning af trafikstøj fra især lastbiltransporter som foregår døgnet rundt til centeret. Der ses ikke indført en bestemmelse identisk med det nyligt fremlagte lokalplanforslag for etablering af dagligvarebutik og tankanlæg på Århusvej, hvori der er indlagt begrænsning af varetransporter i tidsrummet 18:00 til 07:00. **Det burde der også være i dette forslag idet der på samme måde som på Århusvej skal tages hensyn til omkringliggende boliger.**

§ 12.2 foreslår: Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra trafikstøj:

- Kontorer og lignende Lden 63 dB.

Hvordan skal dette forstås? Umuligt at kommentere når det ikke kan forstås.

§ 12.3 foreslår: Der skal etableres fast bund under parkeringsarealer, arealer til udendørs oplag, vejarealer, varegårde og lignende.

Efter § 10.8 må der ikke etableres nogen form for oplag udenfor de indhegnede og afskærmede varegårde.

Hvordan kan der så i § 12.3 henvises til "arealer til udendørs oplag" udover "varegårde"? Og "er arealer til udendørs oplag" efter § 12.3 nu legaliseret i forslaget?

§ 15.1 foreslår: Vedr. betingelser for ibrugtagning mv. er anført:

- Støjafskærmning mod naboskel er etableret på den enkelte ejendom, jf. § 10. Og henviser til note 15 der anfører at udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberegning.

Jf. tidligere bemærkninger skal støjafskærmning altid etableres indenfor ejendommen og ikke være betinget af konkret støjberegning.

Indsigelse til kommuneplantillægget:

Kommuneplantillægget indeholder på lige fod med lokalplanforslaget at:

”der gives mulighed for, at der i området kan placeres andre centerfunktioner som restauranter, liberale erhverv, almen service og forlystelse”

For en kommuneplan og lokalplan er det altafgørende hvad der konkret gives tilladelse til. For et område med boliger som nabo er det altafgørende for godkendelse af et lokalplanforslag at definere hvad man konkret giver tilladelse til, i stedet for alt mellem legepladser og diskoteker/spillested for ikke at tale om en tivolipark.

Afslutning:

Det er vores forventning, at Viborg Kommunes teknik og miljø udvalg har forståelse for, at der anstændigvis bør vises et hensyn overfor de væsentlige ændringer der tidligere er foretaget/sket og som nu forstærkes ved lokalplanforslaget i relation til vores ejendom og bolig på Koglevej 8.

Vi havde ikke i vores fantasi forestillet os, at der gennem årene fra opførelsen af vores hus i 1980 huset til nu, ville blive foretaget så væsentlige ændringer i vores naboforhold at vi ville gå fra grønne parcelhusgrunde (delvis ødelagt ved lokalplan nr. 131 og efter lokalplanforslaget til lokalplan nr. 416 nu helt ødelagt) til parkeringsarealer til et centerområde med trafik fra både biler og lastbiler inkl. weekender, som igen er en miljøforringelse fra 1980.

Vi har den opfattelse, at ændringer af lokalplanforslaget med de forhold som vi har beskrevet, vil kunne reducere effekten af yderligere støj, forurening, udsyn mv. væsentligt. Eksempelvis er støjniveauet, for vores vedkommende, efter nedrivning af Finderupvej 5, og etablering af stenbelagt parkeringsområde på denne tidligere parcelhusgrund, forøget betydeligt, sammenholdt med, at der nu er åbnet for forøget støj fra vareafleveringer om natten og tidlig morgen samt afhentning af returmateriale fra flasker og dåser og affaldstømning.

Vi er i besiddelse af luftfotograferinger som vi gerne fremviser til dokumentation for vores oplysninger om hvordan forholdene var, og området så ud, da vi købte grunden og opførte parcelhuset, samt er i øvrigt til rådighed til belysning af sagen, såfremt Teknik og Miljø efter vores ønske vil holde et møde til supplerende af denne indsigelse, eller drøftelse af yderligere oplysninger til brug for en ændret løsningsmodel.

Teknik og Miljø skal ligeledes (med et varsel forinden) være velkommen til et indblik fra vores bopæl hvis dette kan hjælpe på forståelsen for vores indsigelser.

Vi skal anmode at modtagelsen af dette brev indeholdende indsigelser bliver bekræftet og at det er modtaget rettidigt. Dette kan gøres ved svarfunktion på denne e-mail.

Med venlig hilsen
Sonja Bohnstedt
Ib Lysdal Christensen
Koglevej 8
8800 Viborg.

Vs: Lokalplan 416, Koldingvej

plan til: Britta B. Pørksen

Sendt af: **Helle Georgi**

Besvar venligst plan

14-02-2014 12:56

----- Videresendt af plan@viborg.dk den 14-02-2014 12:56 -----



Finn Hessellund
<mail@hessellund.de>
 14-02-2014 12:53

Til "plan@viborg.dk" <plan@viborg.dk>
 cc

Emne Lokalplan 416, Koldingvej

Jeg har kigget på forslaget vedrørende bydelscenter på Koldingvej, og har følgende bemærkning:

I øjeblikket er der i myldretiden problemer med at komme fra Finderupvej. Ud på Koldingvej. Der er meget lidt plads til 2 biler ved siden af hinanden. Bus og lastbil gør, at det kun kan være en ad gangen.

Jeg har flere gange tænkt, at der bør gøres noget ved det, enten i form af en lille rundkørsel eller et lyskryds. Problemet gøres jo ikke mindre af at udkørslen fra Rema 1000 er lidt forskudt i forhold til Finderupvej.

Jeg mener, at man nu får chancen for at fremtidssikre krydset ved at flytte Finderupvej lidt mod Nord, så den ligger lige overfor Rema 1000 udkørslen. Så kan man senere kan lave et regulært lyskryds.

Jeg håber, at I kan se fordele ved denne løsning, for der bliver jo ikke mindre trafik på stedet.

Med venlig hilsen
 Finn Hessellund, Porsevej 6, 8800 Viborg
 Telf. 2617 7582

Sendt fra min iPad

JBM APS

Finderupvej 8

8800 Viborg

Viborg Kommune

Teknik & Miljø, Plan

Prinsens alle 5

8800 Viborg

Partiel indsigelse/dispensation lokalplan nr. 416 med tillæg 14 Viborg kommune 2013-2025

Hermed gøres indsigelse mod ovennævnte lokalplan (skrivelse af 6. januar 2014 sag 13/71142) indsigelsen retter sig mod følgende afsnit i den fremsendte skrivelse:

”Eksisterende boliger kan genopføres, men der kan ikke etableres nye boliger”

Sagen er, at selskabet på nuværende tidspunkt er ejer af adressen Finderupvej 8 – matrikel Viborg markjorder 574g. Matriklen er bebygget med et ældre tømrer –og snedkerværksted. Ejendommen er p.t. udlejet til den af selskabets hovedanpartshaver drevne tømrerforretning.

Bygningernes indretning og beliggenhed betyder, at de ikke kan forventes genudlejet til virksomhedsformål når det nuværende lejemål ophører.

En gennemgang af lokalplanen viser, at ejendommen er den eneste ejendom hvorfra der drives virksomhed det ikke er omfattet af begrebet ”butikker og liberale erhverv”.

Det har – på længere sigt – hele tiden været meningen, at ejendommen (når det nuværende lejemål ophører) skulle nedrives, og der skulle opføres et antal boliger evt. som rækkehuse på matriklen.

En vedtagelse af lokalplanen vil efter vor mening betyde en væsentlig værdiforringelse af ejendommen. Alternativt værende usælgelig.

Opsamling:

Der ønskes dispensation fra lokalplanen med hensyn til fremtidig bebyggelse til boligformål på matrikel Viborg markjorde 574g

Hvis De ønsker yderlige oplysninger er De – selvfølgelig – velkommen til at kontakte mig.

Viborg, den 25. februar 2014

JBM APS

Jørgen Balle Madsen

Telefon: 86621731

Viborg d. 4/3-2014

Indsigelse til lokalplan 416:

Undertegnede mener at lokalplan 416 vil forringe værdien af vores hus, samt forringe vores mulighed for at sælge huset på Finderupvej 10. Vi er derfor imod vedtagelsen af lokalplan 416!

Med venlig hilsen
Pernille Køjborg og Jan Kristensen
Finderupvej 10
8800 Viborg

Indsigelse.

Viborg d. 3marts 2014

Til Viborg kommune teknik og miljø.

Planlægning for udvidelse af butiksområde på Koldingvej / Finderupvej.

Viborg byråds økonomiudvalg vedtog d. 5 maj 2013 (sag nr. 12) at iværksætte planlægning for detailhandel i bydelscentre i Viborg. D. 19 august 2013 fik vi tilsendt en kopi hvor vores hus og naboernes huse var indbefattet af den udvidelse af bydelscenter her på Finderupvej. Det var fra hus nr. 6 – 16.

Vi skulle så komme til møde på kommunen d. 28 aug.2013 hvor vi så fik at vide at det var bestemt at hus nr. 14 og 16 ikke var med i denne beslutning.

Vi havde 1 md. Før sat vores hus nr. 14 til salg og betalt tilstandsrapport på 13,000 kr, og lige pludselig bliver det ikke til at sælge.

Hvem tror i vil købe et gammelt hus med udsigt til en butik eller mur til nabo + uro og spetakkel. Vi har nok i forvejen fra Løvbjerg / Tanken

Vi har snakket med ejendomsmægleren som heller ikke tror vi kan få det solgt nu, og af helbredsmæssige årsager er vi nødt til det. Der har desuden ikke været en eneste og se på huset siden.

Vores ejendomsmægler og mange andre kan ikke forstå at når i nu vil lave det til bydelscenter, ikke tager de to huse med nr. 14 og 16 og udvider udkørslen Liseborgvej / Finderupvej som er meget belastet af bla. Busser og lastbiler. De kan ikke passere hinanden og skaber lange kødannelser flere gange i døgnet, så hvordan vil det blive med tiden hvis der kommer flere butikker eller andet. Der er jo plads nok til at lave en god udkørsel fra vores grunde og ud i en rundkørsel på Liseborgvej. Vi håber at i vil se på mulighederne om det ikke alligevel er en god ide at tage nr. 14 og 16 med alligevel så vi kan få ro på også til at fortælle folk når de vil købe huset at det med tiden måske bliver solgt / nedrevet så de ved hvor de står, vi får det aldrig solgt nu det vil sige at i stavnsbinder os 2 familier, og det er vi meget kede af.

Med venlig hilsen Finderupvej 14

Conny og Svend Åge Christensen.



Miljøministeriet
Naturstyrelsen

Viborg Kommune
Teknik & Miljø
Plan

sendt elektronisk til: plan@viborg.dk

Tværgående planlægning
J.nr. NST-122-791-00045
NST-123-791-00063
NST-123-791-00064
Ref. hakka
5. marts 2014

Høringssvar til forslag til kommuneplantillæg nr. 11, 14 og 16 og lokalplan nr. 416 og 433

Viborg Kommune har sendt forslag til kommuneplantillæg nr. 11, 14 og 16 og lokalplan nr. 416 og 433 i offentlig høring i perioden 9. januar 2014 til 5. marts 2014.

Med planforslagene gives der mulighed for udvidelse af to bydelscentre ud over 5.000 m² (rammeområde VIBSV.C1.02 og rammeområde VIBØ.C1.03), mens de tidligere bydelscentre i Overlund (VIBØ.D2.1), Houlkær (VIBØ.D2.2) og Koldingvej 1 (VIBSV.D2.1) nedklassificeres til lokalcentre.

Forslagene har baggrund i det godkendte frikommuneforsøg, hvor Viborg Kommune i forslag nr. 2.2.3 har fået godkendt, at kommunen ved afgrænsning af bydelscentre i Viborg by kan fravige bestemmelsen i planlovens § 5 p, stk. 1, om, at bruttoetagearealet ikke må overstige 5.000 m² i byer mellem 20.000 og 40.000 indbyggere. Det fremgår af godkendelsen af 24. september 2013, at det er en forudsætning for udvidelsen af et bydelscenter til mere end 5.000 m² i en bydel, at øvrige bydelscentre i bydelen overgår til lokalcentre.

I de fremlagte planforslag nedgraderer kommunen de pågældende bydelscentre til lokalcentre, men dette rettes ikke for de "almindelige" rammebestemmelser for de pågældende områder.

Naturstyrelsen har den 3. marts 2014 tilkendegivet over for kommunen, at det er styrelsens opfattelse, at det var en klar betingelse for godkendelse af forsløget, at de pågældende bydelscentre blev nedgraderet til lokalcentre.

Kommunen har den 4. marts 2014 fremsendt bemærkninger hertil.

Kommunen finder, at der er tale om en misforståelse og redegør for, at detailhandelsplanlægningen alene reguleres af retningslinje 2 – Detailhandel og butiksområder. Kommuneplantillæg nr. 11 er et tillæg til retningslinje 2. I dette tillæg nedklassificeres de tidligere bydelscentre i Overlund, Houlkær og Koldingvej 1 til lokalcentre i overensstemmelse med det godkendte frikommuneforsøg.

Kommunen fremfører endvidere, at kommuneplanens rammer for lokalplanlægning regulerer i øvrigt, hvad områderne kan anvendes til, og hvordan de kan bebygges. Disse rammeområder er en blanding af bolig og erhverv. Rammeområderne, der er navngivet C1-områder, omfatter bycentre og

bydelscentre. Disse centerområder relaterer sig ikke til planlovens detailhandelsbestemmelser, og det fremgår entydigt af de generelle rammebestemmelser, at der kun kan laves dagligvare- og udvalgswarebutikker i D1 og D2 områder efter kriterier i rammer for detailhandel.

Der er alene udarbejdet kommuneplantillæg for rammeområde VIBSV.C1.02 og VIBØ.C1.03, der skal fastholdes og udvides som bydelscentre. Der er ikke udarbejdet tillæg for de bydelscentre, der skal nedgraderes til lokalcentre, da der ikke ændres i disse rammeområder. Ændringen fra bydelscentre til lokalcentre sker alene i retningslinje 2.

Kommunen anfører, at man er uenig i Naturstyrelsens vurdering, men for ikke at forsinke processen er kommunen indstillet på at de generelle rammebestemmelser for C1-områder ændres, så overskriften ændres fra "bycentre og bydelscentre" til "bycentre, bydelscentre og lokalcentre".

Naturstyrelsen lægger til grund, at kommunen nedklassificerer de tre lokalcentre, overlund (VIBØ.D2.1), Houlkær (VIBØ.D2.2) og Koldingvej 1 (VIBSV.D2.1).

Naturstyrelsen finder ikke anledning til at gøre indsigelse efter planlovens § 29¹, mod forslag til kommuneplantillæg nr. 11, 14 og 16 og lokalplan nr. 416 og 433 under forudsætning af, at der ved den endelige vedtagelse medtages den af kommunen anførte ændring.

Med venlig hilsen

Holger Bisgaard
kontorchef

¹ jf. lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013 af lov om planlægning. Beføjelsen er henlagt til Naturstyrelsen, jf. § 17, stk. 1, nr. 8, i bekendtgørelse nr. 1411 af 8. december 2010 om henlæggelse af opgaver og beføjelser til Naturstyrelsen. Naturstyrelsen gør opmærksom på, at styrelsen ikke har foretaget legalitetskontrol af planforslagene ud over de forhold, der vedrører de overordnede statslige interesser. Naturstyrelsen har således alene vurderet de skønsmæssige og retlige mangler i forhold til de statslige interesser.

Viborg kommune, Teknik & Miljø, Plan
Prinsens Alle 5
8800 Viborg

Via Plan@viborg.dk



**VEJDIREKTORATETS BEMÆRKNINGER VEDR.
LOKALPLANFORSLAG 416 FOR ET BYDELSCENTER VED
KOLDINGVEJ I VIBORG**

Viborg kommune har den 9. januar 2014 sendt lokalplanforslag for et bydelscenter ved Koldingvej i offentlig høring.

Vejdirektoratet er vejbestyrelse for hovedlandevejen Søndre Ringvej (Rute 26) og de tilhørende rampeanlæg, som grænser op til lokalplanområdet.

Forud for lokalplanforslaget har der været dialog mellem Viborg Kommune og Vejdirektoratet vedr. afgrænsning af lokalplanområdet.

Vejdirektoratet har ikke bemærkninger til lokalplanforslaget, som giver anledning til indsigelse. Idet det bemærkes:

- at lokalplanforslagets redegørelse s. 17, samt § 15.3 indeholder bestemmelser, der sikrer at vejbyggelinjen til hovedlandevejen på 15 meter plus højde og passagetillæg overholdes.

Kopi af dette brev er sendt til Naturstyrelsen.

Med venlig hilsen

Erik Søbjerg
Fuldmægtig