

Notat med behandling af høringssvar

Forslag til lokalplan nr. 541 for h jhusbebyggelsen Viborg View

Acadre sag nr. 20/2060

Forslag til lokalplan nr. 541 har været i 8 ugers offentlig høring fra den 18. november 2021 til den 13. januar 2022.

Der blev afholdt borgermøde torsdag den 14. december 2021. 43 borgere havde tilmeldt sig mødet.

Der er modtaget 24 høringssvar til planforslaget.

Nr.	Part/Navn	Adresse	Postnr. og by	Mailadresse
(1)	Carsten Hedegaard Jensen	Klosterv�nget 20, 1.tv	8800 Viborg	carsten.hedegaard@gmail.com
(2)	Lisbeth Jensen	Merkurvej 2	8800 Viborg	lisbethogtjalfe@gmail.com
(3)	Frank Pedersen (kontaktes via mail)	Vesterbrogade 23 C, 1,5	8800 Viborg	frank.pedersen.denmark@gmail.com
(4)	Boligselskabet Viborg	H.C. Andersens Vej 8	8800 Viborg	gh@boligviborg.dk
(5)	Region Midtjylland, Torben Agerkilde	Skottenborg 26	8800 Viborg	torben.agerkilde@stab.rm.dk
(6)	Svend Erik S�rning	Br�ndumsvej 19, 4.tv	8800 Viborg	svend.sj�rning@gmail.com
(7)	Aksel Rosager Johansen	Vinkelvej 83	8800 Viborg	akjoh@viborg.dk
(8)	Eva Elisabet Christensen	�sterv�nget 22	8800 Viborg	eec@mail.dk
(9)	Villy Lauritsen	Solsikkevej 11	8800 Viborg	famlau@oncable.dk
(10)	Karin Bang og Karsten Sand Iversen	Hedekr�nten 75	8800 Viborg	karinbang@outlook.dk
(11)	Ole Capi�n	Sct. Mathias Gade A 53, st.tv.	8800 Viborg	ole.capi�n@hotmail.com
(12)	John Eriksen og Mads Salling	Teglkrogen 11	8800 Viborg	mads@teglkrogen.dk
(13)	Joakim Jung	Sct. J�rgens Vej 2	8800 Viborg	joakimjhsve@gmail.com
(14)	Erik Kierkegaard	Slesvigsgade 19	8800 Viborg	erikkierkegaard@gmail.com
(15)	Gerda Skytte	Ll. Sct. Mikkel Gade 2A, 3.2	8800 Viborg	gerdaskytte@gmail.com
(16)	Knud Petersen	Kildebakken 5	8800 Viborg	duk722@hotmail.com
(17)	Anders Andersen	M�lnersvej 20	8800 Viborg	andersmj@pc.dk
(18)	Britta P�rksen	R�dyrh�jen 8	8800 Viborg	b_poerksen@hotmail.com
(19)	Mads Georgi	Vib�kvej 1A	8800 Viborg	madsgeorgi@gmail.com
(20)	Susanne B. Andersen	Herningvej 30	8800 Viborg	susannebandersen5@gmail.com
(21)	Jette Siefert	Lindev�nget 24	8800 Viborg	jettesiefert@yahoo.dk
(22)	Gina Panduro	Pallesh�je 20	8800 Viborg	g.p.k@live.dk
(23)	Stig Nielsen	Gamle Vib�kvej 20	8800 Viborg	stig.ladefoged@yahoo.dk
(24)	Ejerforeningen Riegel S�park, formand Mads Hertz	Br�ndumsvej 19	8800 Viborg	madshertz@gmail.com

Høringssvarene omhandler følgende emner:

- A. Fasthold den gældende planlægning for området i henhold til lokalplan 200, delområde V
- B. Den ansøgte bebyggelses omfang og arkitektur samt b redydgtighed
- C. Hensynet til etablering af helipad på Regionshospitalet
- D. Trafik, trafikstøj og parkeringsdæk
- E. Manglende samspil med eksisterende bebyggelser samt skyggegener for omkringboende
- F. Særlige kvaliteter i området – søbeskyttelseslinje / bevaringsværdigt landskab
- G. Hvilke interesser og hensyn varetages i denne sag.

Emnerne ses af skemaet. Heraf fremgår desuden forvaltningens bemærkninger og forslag til Byrådets svar på, hvor vidt høringssvarene kan im dekomes, delvist im dekomes, ikke im dekomes – eller at de ikke giver anledning til ændringer i planforslaget.

Emne	Forvaltningens bemærkninger	Forslag til Byrådets svar
A Fasthold den gældende planlægning for området i henhold til lokalplan 200, delområde V 1, 2, 3, 4, 6, 7, 8, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 og 23	Forvaltningen er opmærksom på, at opførelse af højhus skal ske i respekt for den historiske bykerne. Det kan oplyses, at Viborg Stiftsøvrighed og Den Kgl. Bygningsinspektør er hørt, og de har tidligere udtalt sig til sagen og meddelt følgende: "Højhuset fremtræder meget markant og vil ændre byens profil ligesom Regionssygehuset har gjort. Højhuset ligger imidlertid så langt mod syd, at Domkirken og Sortebrødre Kirke stadig vil være de markante landmarks over den gamle by. Der findes således ikke anledning til at anbefale en indsigelse mod projektet". Lokalplanforslaget er udarbejdet på baggrund af et ønske om ny planlægning for et konkret projekt.	At bemærkningerne ikke imødekommes.
B Den ansøgte bebyggelses omfang og arkitektur samt bæredygtighed 10, 11, 12, 13, 15, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 og 24	Forvaltningen henleder opmærksomheden på, at der er tale om et område, der igennem mange år har fremstået med høj bebyggelse. Med det ansøgte projekt er bebyggelsesprocenten sat højt for at sikre, at ny bebyggelse kan ses i en større sammenhæng og kan opføres i overensstemmelse med den omkringliggende bebyggelsesstruktur. Projektet har i forarbejdet til planprocessen gennemgået en arkitektonisk bearbejdning, idet forvaltningen har stillet krav til byggeriets arkitektoniske udformning – bl.a. at bebyggelsen skal placeres vinkelret på søkanten for at skabe sammenhæng fra Gl. Århusvej til Søndersø med kig og stiforbindelse. Bygningen er vist med nedtrapning mod Søndersø, så dens markante udtryk fremstår en smule mindre ved søen. Lokalplanen sikrer, at facader og udearealer bearbejdes med materialer og udformes, så de fremstår som en helhed. Lokalplanens bestemmelser omfatter retningslinjer for overflader, materialer og farver samt stiller krav til integration af bygningsdele og tekniske anlæg i bygningens arkitektur. Der stilles ligeledes krav til opdelinger og forskydninger i facaden samt til begrønnede tagflader, hvor der ikke er tagterrasser. Foruden bestemmelserne henviser visualiseringer også til udformningen af bebyggelsens facader, facade-udtryk, farvespil i overfalden samt skift i forbandt og murværk. Derudover sikrer lokalplanen sammenhæng med det omkringliggende byområde ved krav om åbne facader og offentlige funktioner i bebyggelsens nederste etager. Planloven stiller ikke krav til visualiseringer. Lokalplanen skal således definere de overordnede rammer, hvor bebyggelse skal etableres indenfor, og visualiseringer er en service, og kan hjælpe til forståelse og beskrivelse af intentionerne med planlægningen.	At bemærkningerne ikke imødekommes.

	Nogle høringssvar anfører, at højhusbebyggelse ikke er bæredygtigt og medfører en stigning i CO2 aftryk, hvorfor der skal fremlægges et CO2 regnskab for et Viborg View i henholdsvis 6, 10 og 16 etager, inden der træffes endelig beslutning om vedtagelse af forslag til lokalplan 541 og forslag til kommuneplantillæg 57. Lokalplanforslaget stiller ikke krav om, at projektet f.eks. skal anvende bæredygtige byggematerialer, og det er ikke muligt, jf. Planloven, at stille krav i en lokalplan til en særlig bæredygtig certificering af byggematerialer. Forvaltningen oplyser, at projektet ikke er færdigprojekteret. For at der kan opnås byggetilladelse, skal "brand" selvfølgelig kunne komme frem.	
C Hensyn til etablering af helipad på Regionshospitalet 5, 15 og 17	Lokalplanforslaget begrænser ikke Regionshospital Viborgs muligheder for etablering af helipad, da bebyggelsen ikke vil påvirke ind- og udflyvningskorridoren til en kommende fast helikopterflyveplads på Regionshospitalets Akutcenter i Viborg - under forudsætning af, at der benyttes lægehelikopter af fx typen Agusta/Westland A109/EC 135.	At bemærkningerne ikke giver anledning til ændringer.
D Trafik, trafikstøj og parkeringsdæk 6, 8, 10, 13, 15, 18, 19 og 24	Forvaltningen og bygherre har været i dialog med repræsentanter fra naboerne på Brøndumsvej 19 ift. deres bemærkninger til lokalplanforslaget angående parkeringsdækkets påvirkning af deres søudsigt. Der er efterfølgende foretaget ændringer i projektet (inden for byggefelt E). Forvaltningen foreslår på den baggrund, at disse ændringer indarbejdes i lokalplanen, herunder at byggemuligheden ændres fra 1 etage i maks. 6 meters højde til 1 etage i maks. 3 meters højde inden for byggefelt E. I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der lavet kapacitets beregninger for den "mer-trafik", som Viborg View vil medføre. Beregningen viser, at trafikafviklingen i krydset Brøndumsvej/Gl. Århusvej kan afvikles stort set som i dag, og at der for nuværende ikke skal ske trafikale ændringer. Byrådet er opmærksomt på den trafikale situation i området, og at der kan blive brug for trafikale tiltag ved Søndersøparken, dels som følge af en generel stigning i trafikken, og dels på grund af yderligere udbygning i området, idet Regionen vil opføre nyt byggeri til regionspsykiatrien i Søndersøparken. Ved udarbejdelse af lokalplanforslaget er der udarbejdet en screening for miljøvurdering med henblik på kortlægning af emner, der skal undersøges nærmere i en miljørapport. Påvirkning af vejtrafikstøj på bebyggelsens opholdsarealer - på terræn - er i screeningen for miljøvurdering ikke vurderet som væsentlig. Det begrundes med, at terrænet generelt er	At lokalplanforslaget ændres ift. bestemmelser for byggefelt E, så disse bemærkninger imødekommes. At de øvrige bemærkninger ikke imødekommes.

faldende fra niveauet ved Gl. Århusvej og ned mod Søndersø. Endvidere vil opholdsareal oven på p-dæk ligge i anden række bag den eksisterende bebyggelse Brøndumsvej 19, der vil have afskærmende effekt i forhold til opholdsareal, som dermed ikke er støjbelastede, og dermed ikke er omfattet af planlovens §15a. På den baggrund er emnet ikke behandlet i miljørapporten.

Der vil således ikke være behov for etablering af afværgeforanstaltninger i forhold til vejtrafikstøj fra Gl. Århusvej, og derfor indeholder lokalplanen ikke bestemmelser, der sikrer opsætning af en støjskærm langs Gl. Århusvej. Forholdene omkring støjpåvirkning af bebyggelsens opholdsarealer på terræn fremgår endvidere af lokalplanens redegørelse i afsnittet omkring vejtrafikstøj.

Der er i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan, kommuneplantillæg og miljøvurdering for den ansøgte højhusbebyggelse - taget højde for driften af sygehusvæsenet og eventuelle klager over støjgener fra kommende beboere i Viborg View. Støj fra redningshelikopterne sidestilles med trafikstøj - og ikke erhvervsstøj. Der vil således ikke kunne pålægges restriktioner i forhold til Regionshospitalet.

Der er i høringssvar spurgt, hvorfor der skal bygges en beboelsesejendom i et område med høj sårbarhed for støj? Forvaltningen gør opmærksom på, at gældende planlægning for området også pt. giver mulighed for opførelse af boliger. Der henvises til, at der findes tilfredsstillende støjreducerende løsninger, så bebyggelsen kan overholde miljøstyrelsens grænseværdier, som beskrevet i lokalplanforslaget. Derudover etableres der erhverv i de dele af bygningen, som er mest udsat for støjpåvirkning.

Lokalplanforslaget indeholder bl.a. krav om, at der skal etableres lyddæpende foranstaltninger på de facader, som er støjbelastede, som fx lyddæpende ruder, så støjkravene kan overholdes indendørs.

I henhold til kommuneplanens bestemmelser for etageboligbyggeri skal der etableres 15% opholdsareal af grundarealet. Opholdsarealer etableres på terræn, tagterrasser og private altaner. Grundarealet er samlet set ca. 5.500 m² for hele planområdet. Derfor stiller lokalplanen krav om, at der skal etableres mindst 825 m² opholdsareal, hvor grænseværdierne for støj kan overholdes, såfremt Regionshospital Viborg etablerer en HEMS-plads.

Der er ikke udarbejdet en detaljeret plan for indretning af opholds- og legearealer. Det er almindelig praksis i forbindelse med udarbejdelse af lokalplaner for boligbebyggelser. I stedet er der beskrevet nogle krav, som udearealerne skal overholde. Bygningsreglementet eller kommuneplanens retningslinjer indeholder ikke bestemmelser om overdækning af lege- eller opholdsarealer.

E Manglende samspil med eksisterende bebyggelser samt skyggegener for omkringboende 6, 7, 10, 11, 13, 18 og 24	Området har gennemgået en markant udvikling de senere år - særligt i forbindelse med planlægningen og udvidelsen af regionshospitalet. Området vil også fremadrettet udvikle sig i forbindelse med etablering af ny bebyggelse for Regionspsykiatrien - øst for sygehuset. Planlægningen for Viborg View tager afsæt i den eksisterende planlægning for området omkring Regionshospitalet Viborg og Regionspsykiatrien Midt. Et højhus vurderes i den sammenhæng ikke at være fremmed for området, idet Viborg Sygehus er opført i 13 etager og i øvrigt ligger højere i terrænet. Det kan ikke undgås, at højhusbebyggelse vil medføre gener for nærområdet. Påvirkninger må imidlertid forventes, da arealet er beliggende i byen, hvor bl.a. skygger ikke er fremmede. Mange andre bebyggelser i Viborg Midtby har samme udfordring. Skyggediagrammer viser, at Brøndumsvej 19 berøres af skygger. Afstanden mellem dette punkt og byggefeltet for Viborg View er ca. 40 meter. Her vil der blive skyggegener i perioder midt på dagen. Solens bevægelse gør, at generne ikke er konstante, og derfor vil bygningen have mindre skyggegener morgen og eftermiddag samt hele sommeren, hvor terrasserne bruges mest. Den eksisterende lokalplan 200 for området indeholder tre byggefelt, hvor af to ligger tættere på Riegels Søpark. Her kan bebyggelse opføres med en bygningshøjde på 20 m.	At bemærkningerne ikke imødekommes.
F Særlige kvaliteter i området - søbeskyttelseslinje / bevaringsværdigt landskab 4, 7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22 og 23	Forvaltningen gør opmærksom på, at ny planlægning næsten altid resulterer i en forandring af områdets udtryk. Det vil de byggemuligheder, som den eksisterende lokalplan nr. 200, delområde V også medføre, da der kan ske en udbygning af området, der strækker sig over et større areal i grundplan, men ikke i højden. Her vil de eksisterende sygehusbygninger fortsat være dominerende i området pga. den højtliggende placering. Den foreslåede højhusbebyggelse vil få en visuel og fysisk sammenhæng med det bagvedliggende hospitalsbyggeri, men vil påvirke Viborgs byprofil og være synlig på lang afstand. Der er i forbindelse med udarbejdelsen af plangrundlaget - herunder miljørapporten - vurderet på, hvor det er væsentligt, at den fremtidige bebyggelse visualiseres fra. Det er sket for at undersøge den visuelle påvirkning af bybilledet og af byens profil i forhold til opførelsen af den konkrete bebyggelse. Visualiseringerne er udvalgt for at dokumentere oplevelsen af bebyggelsen - henholdsvis på nært hold, på mellemhånd og på distancen. Visualiseringerne er endvidere udvalgt ud fra kriterier som synlighed i forhold til mellem liggende bebyggelse og lignende. De i miljørapporten gennemførte visualiseringer repræsenterer en række udvalgte placeringer, som giver et billede af, hvordan bebyggelsen indgår i den større bymæssige sammenhæng. Dermed er en række mulige placeringer af fotostandpunkter, hvor billederne	At bemærkningerne ikke imødekommes.

	er fotograferet fra, blevet fravalgt. Eksempelvis er lokaliteter i bymidten blevet udeladt, da bygningen herfra ikke vil være synlig pga. Regionshospitalet. Af høringssvar fremgår, at den planlagte bebyggelse skal planlægges, så der er visuel symmetri og harmoni i forhold til den omkring liggende bebyggelse. Bl.a. henvises til udsigten fra Bellisvej, og at projektet bør opføres i max. 10 etager. Forvaltningen vurderer, at udsigten fra Bellisvej ikke vil blive påvirket voldsomt af byggeriet, da der er stor afstand til byggeriet (minimum 125 meter) samt mange andre forskelligartede arealer imellem bebyggelserne som eksempelvis garageanlæg, banearealer, grønt område og Gl. Århusvej. Der er registreret en 150 m søbeskyttelseslinje lige op til planområdet. Beskyttelseslinjen skal sikre søen som et værdifuldt landskabselement og som levested for dyre- og planteliv. Forvaltningen oplyser, at søbeskyttelseslinjen blev reduceret i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan nr. 200 i 2002. Byggeriet, Viborg View, overskrider ikke den reducerede beskyttelseslinje. Planforslaget vurderes ikke at påvirke bevaringsstatus for udpegningsgrundlag i Natura 2000-netværket. Forvaltningen medgiver, at såfremt det ansøgte projekt opføres kan det ikke udelukkes, at bestanden af toppede lappedykkere, der yngler ved Sønderø, og hvor de bygger flydende reder fasthæftet til siv - vælger at flytte ynglested. Det vurderes dog, at der er andre mulige redepladser for fuglene langs Sønderø, så bestanden ikke vil blive påvirket.	
G Hvilke interesser og hensyn varetages i denne sag 1, 3, 10, 18, 19 og 21	Byrådet kan til enhver tid vælge at ændre planlægningen for et område - jf. planlovens § 23c. Ændringen sker gennem udarbejdelse af kommuneplantillæg, hvor borgere og andre interessenter i en offentlig høring har mulighed for at få indflydelse på planlægningen. Byrådet kan desuden til enhver tid udarbejde et lokalplanforslag, som er bindende for ejere og brugere. Forud for beslutning om offentlige høring af forslag til kommuneplantillæg nr. 57 og forslag til lokalplan nr. 541 med tilhørende miljørapport har der ligeledes været afholdt idéfase for at inddrage berørte borgere og lodsejere. Det er forvaltningens vurdering, at miljørapporten er udarbejdet i henhold til lovgivningen, og forvaltningen ser ingen grund til at betvivle rapportens gyldighed.	At bemærkningerne er ikke giver anledning til ændringer.

