

Bemærkninger til Lokalplan for Taphede – Viborg Øst – Etape 1.

Kommuneplantillæg nr. 37.



Fra Taphede til midtbyen er der allerede en udmærket cykelsti men for at motivere flere til at benytte cyklen, kunne denne cykelsti gøres hurtigere for cyklisterne ved at lade cyklerne have forkørselsret hele vejen ind til Sct. Ibs Gade. Det kan gøres ret let ved at give cyklerne forkørselsret ved f.eks.

indkørslen til Vestre Landsret – Asmildvej. Resultatet vil være, at man på cykel kan tilbagelægge denne strækning lige så hurtigt eller hurtigere på cykel – ikke mindst på en elcykel – end biler, specielt i myldretiden. (En sidegevinst er, at man derved vil bidrage til afhjælpning af trængselsproblemerne, være en del af den grønne omstilling samt få den anbefalede halve times daglig motion).

Erfaringen fra supercykelstier i København viser, at disse i gennemsnit får 23% flere til at benytte cyklen og af disse er 14% tidligere bilister. I Vejle har man erfaret, at anlæggelse af en supercykelsti har givet 30 % flere cyklister på strækningen. I Silkeborg Kommune har man lavet et projektforslag for supercykelstier, dog ikke igangsat det endnu.

Etablering af Taphede giver et langt større trafikpres på Bruunshåb og Rindsholm.

I Bruunshåb vil vi pege på to problemer for cyklister.

Flere steder på Vinkelvej er der trafikchikaner, hvor bilister skal dreje uden om. Desværre er de ikke lavet, så cyklister kan køre inden om, men skal også dreje uden om disse og bliver derfor tvunget ud blandt bilerne – man kunne næsten give dem betegnelsen ”cyklistfælder”. Blandt andet er der en på ruten mellem BTs idrætsanlæg og Bruunshåb by – denne strækning vil trafikken fra Taphede også komme til at benytte. Cykelstien gennem kvarteret ved Høgevej slutter uden forbindelse til Nørreåstien. Dette kan også give farlige situationer for cyklister – ikke mindst i myldretiden. Denne problematik hænger dog ikke sammen med etablering af Taphede.

I Rindsholm er der allerede et særdeles kraftigt trafikpres i myldretiden. På strækningen fra Bruunshåbvej til udkørslen til den firesporede vej mod Aarhus og Silkeborg (og i øvrigt videre gennem Rindsholm), er vejbanen så smal, at der ikke er plads til cykler overhovedet. Med en kraftig forøgelse af trafikken, bliver forholdene for bl.a. cyklister fuldstændig uacceptable.

Etablering af Taphede må forde, at der gøres noget ved trafikproblemerne her – bl.a. adskillelse af bløde trafikanter fra bilerne.

På vegne af Cyklistforbundet i Viborg

Villy Lauritsen

Solsikkevej 11

8800 Viborg.

Tlf. 29436803

07-02-2020

Høringssvar fra Grundejerforeningen Gl. Asmild

Vi har i vedhæftede høringssvar gennemgået at:

- de markante mangler i miljørapport, forslag til kommuneplanstillæg og aktindsigter, som minimum bør medføre at de manglende undersøger af naturværdierne i planområderne VIBØ.R1.09_T37 og VIBØ.B4.14_T37 gennemføres og behandles før forslaget til kommenplanstillæg fremlægges til politisk behandling.
- igangsætningen af byggemodning i Taphede først bør ske, når der er et reelt behov.
- boligplanområderne VIBØ.B4.14_T37 og VIBØ.B4.15_T37 som hører til Houlkærskolens opland bør friholdes for etageboligbyggeri.
- der fastsættes en øvre grænse på 11 boliger pr. hektar for brutto tætheden inden for hvert af de fire boligplanområder.
- planlægningen i forhold til støjgrænser fremtidssikres, så WHO's anbefaling på en støjgrænse fra veje 53 dB allerede nu anvendes for Taphede udstykningen.
- facade- og bygningshøjder mod Spangsdal og Langmosen følger principperne for lokalplan 218, hvor bygningshøjderne er begrænset til et-plans huse mod Spangdal.
- den eksisterende økologiske forbindelseslinje friholdes for byggeri og at byggeri holdes i god afstand fra Langmosen. Vi foreslår at afgrænsningen af boligplanområderne følger de angivne grænser i den helhedsplan, som var i høring.
- der allerede nu laves konkrete planer for håndtering af lavbundsarealerne i Langmosen og langs Vibæk i bunden af Spangsdal. Vi foreslår at vandstanden i den vestlige del af Langmosen hæves og at Vibæk nord for Randersvej genåbnes og genslynges.

Indsendt af Jim Rasmussen

Vedhæftet fil

Houlkær den 7. februar 2020

Til Viborg Kommune

Høringssvar fra Grundejerforeningen Gl. Asmild ift. kommuneplanstillæg nr. 37

Indhold i høringssvar:

- (I) Høringssvar afgivet under protest
- (II) Indsigelse mod igangsætning af Taphede allerede i 2021
- (III) Indsigelse i forhold til etageboligbyggeri, arealforbrug, støj og facade højder
- (IV) Indsigelse mod byggeri i den eksisterende økologiske forbindelseslinje

Ad. (I): Høringssvar afgivet under protest

Vi afgiver dette høringssvar under protest. Vi protesterer over, (a) at høringen foregår på en åbenlyst ufuldstændigt og i nogle tilfælde et direkte ukorrekt grundlag, og (b) at forvaltningen nægter os aktindsigt i baggrundsmaterialet for de miljø- og naturmæssige vurderinger.

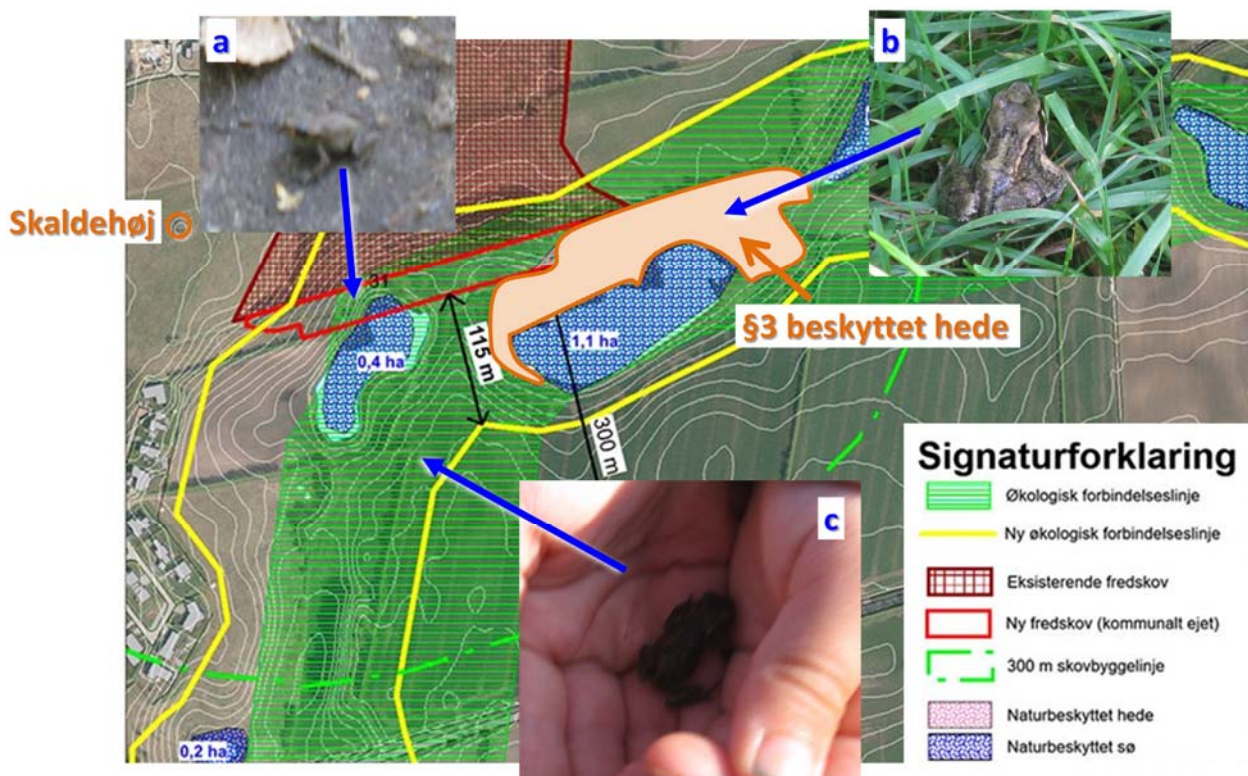
I forhold til (a) 'ufuldstændigt høringsgrundlag' protesterer vi specifikt over:

- at tilstedeværelse af 'bilag IV'-arter ikke er undersøgt i området nord for Randersvej – planområderne VIBØ.R1.09_T37 og VIBØ.B4.14_T37. Viden om 'bilag IV'- og eventuelt rødlistede arter er helt centralt for at kunne vurdere værdien af et naturområde, og en redegørelse for 'bilag IV'-arter indgår bl.a. i en eventuel ansøgning om reduktion af skovbyggelinjen i området.
- at forvaltningen mod bedre vidne skriver, at "Søerne nord for Randersvej er større, og der er større sandsynlighed for, at de indeholder fisk, og der dermed ikke er padder". Dette på trods af, at vi tydeligt har gjort forvaltningen opmærksom på tilstedeværelse af padder i den vestlige del af Langmosen – område VIBØ.R1.09_T37 (se figur 1 a, b, c). Vi finder det uforståeligt og kritisabelt, at forvaltningen end ikke vil undersøge tilstedeværelsen af padder, men baseret på rene vurderinger fremstiller det direkte modsatte billede af, hvad vi fra lokalt hold har oplyst dem.
- at forvaltningen fremfører, at "Markfirben vurderes ikke sandsynlig inden for planområdet", når forvaltningen i perioden mellem den første miljørapport i august 2019 til den reviderede miljørapport indenfor planområdet har identificeret et typisk levested for firben – den beskyttede hede i den vestlige del af Langmosen (se figur 1; område VIBØ.R1.09_T37). Vi har lokale observationer af firben bl.a. i området ved Skaldehyøj et par hundrede meter fra den nyfundne hede. Derfor bør en konklusion omkring tilstedeværelse af firben – og især markfirben – i det mindste baseres på reelle undersøgelser og ikke de nuværende 'vurderinger' (som i bedste fald må beskrives som gætteri).
- at forvaltningen fremfører, at "der er enkelte spredte lavbundsarealer i området", når hele Langmosen er lavbundsareal (jf. kortet nederst side 3 i bilag 1 til miljørapporten; se figur 2 og 3). Forvaltningen bør beskrive hvilke tiltag, der skal tages for bl.a. at mindske disse lavbundsarealers klimabelastning og forbedre lavbundsarealernes naturværdi.
- at forvaltningen – bevidst eller ubevidst – giver urigtige oplysninger i besigtigelsesnotatet fra august 2019 omkring omlægning af arealet vest for Vibæk, hvortil den økologiske forbindelseslinje ønskes forlagt. Forvaltningen skriver, at arealet har været uforstyrret i 10-15 år og fremhæver på den baggrund naturværdierne på pågældende areal, som grundlag for forlægningen af den økologiske

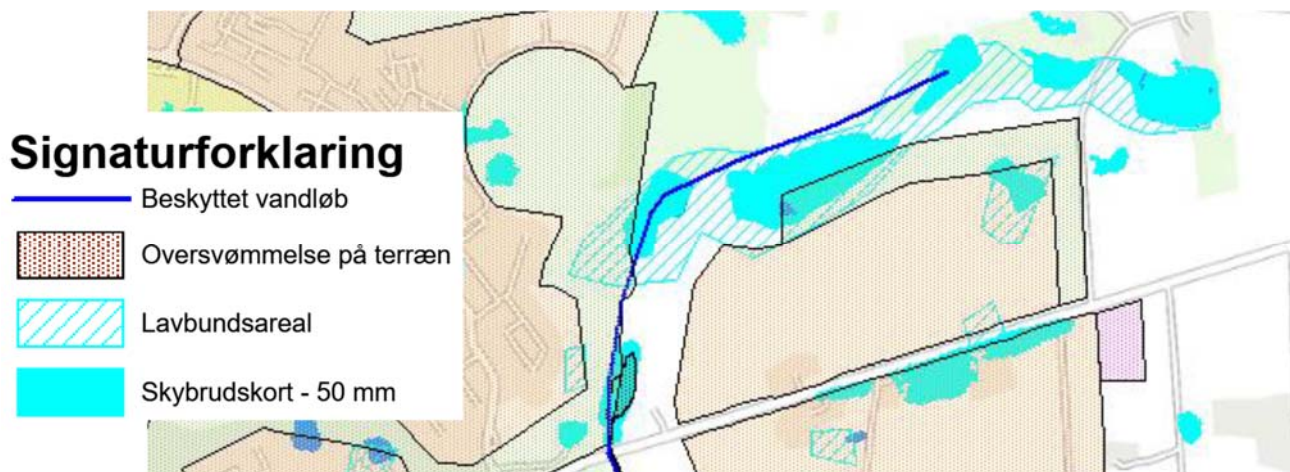
forbindelseslinje. Dette på trods af, at forvaltningen selv forestod omlægning (rodfræsning til 25-30 cm) af samme areal i forsommeren 2017.

- at forvaltningen fremstiller arealforbruget som værende væsentligt mindre end de faktiske planer. I hovedteksten fremgår det, at arealforbruget er ”ca. 10 boliger pr. hektar (1.000 boliger på knap 100 hektar)” – det samlede areal af de fire planområder til boliger VIBØ.B4.14-17 er 96,9 hektar (14,1 + 18,5 + 20,2 + 44,1 hektar) – altså et arealforbrug for bolig-planområderne på 10,3 boliger pr. hektar. Ser man derimod i miljørapporten – side 10 i bilag 1 – fremgår det, at ”der planlægges for større tæthed end normalt og større grønne områder. 1.000 boliger på 45 hektar (netto kommuneplanramme til boliger) = 22 boliger/hektar. Brutto: 1.000 boliger på 69 hektar (incl. grønne områder) = 14 boliger/hektar”. Altså en væsentlig anderledes information i miljørapporten end i hovedteksten i forslaget til kommuneplanstillæg. Og har man fulgt med i de konkrete planer for området nord for Randersvej (planområde VIBØ.B4.14_T37), så vil man vide at planerne indeholder 260 boliger på 14,1 hektar – altså et brutto arealforbrug på 18,4 boliger pr. hektar inkl. grønne områder. Altså igen væsentligt anderledes tal end det forvaltningen trækker frem i forslaget til kommuneplanstillæg. Det er dybt bekymrende, at offentligheden og byrådet ikke forelægges reelle tal for arealforbruget.

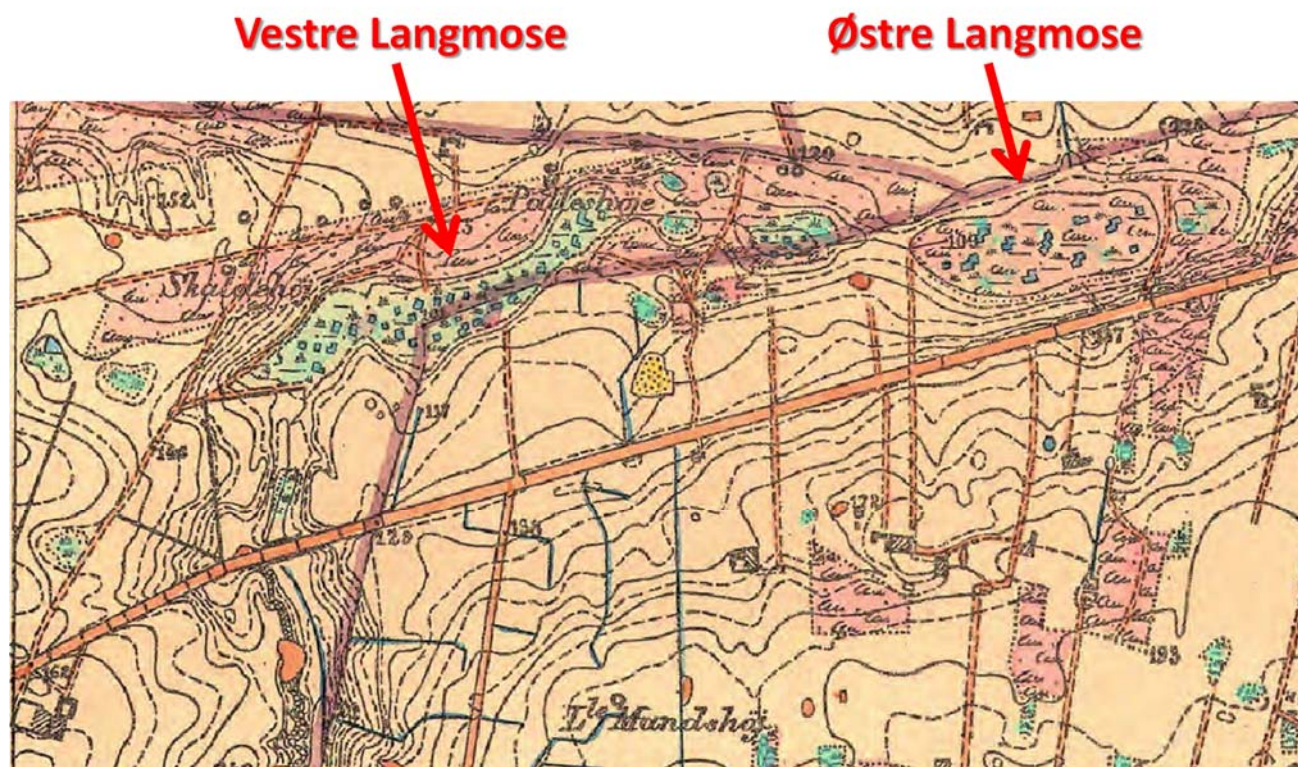
- at forvaltningen – bevidst eller ubevidst – har forholdt offentligheden og byrådet oplysningen om tilstedeværelse af en offentlig skov og dermed en skovbyggelinje ved tidligere høringer om Taphede planerne. Man kan jo kun spekulere over, om byrådets indstilling til byggeri nord for Randersvej havde været anderledes, hvis man havde vidst, at området ikke blot indgår i Naturpark Viborg, er udlagt som skovrejsningsområde, til dels er dækket af økologiske forbindelseslinjer, indeholder store områder §3-beskyttet natur, men også til en stor del er beskyttet af en skovbyggelinje.



Figur 1. Oversigt over observationer af padder (a, b, c), og den §3 beskyttede hede i den vestlige del af Langmosen – område VIBØ.R1.09_T37.



Figur 2. Lavbundsareal i hele Langmosen nord for Randersvej. Illustration taget fra side 3 i Bilag 1 til den reviderede miljørapport.



Figur 3. Historisk kort fra 1878, der viser Østre og Vestre Langmose i den nordlige del af Taphede. Vådområdet ses tydeligt i "Vestre Langmose" – svarende til lavbundsarealerne i planområdet VIBØ.R1.09_T37. Kilde: <https://hkpn.gst.dk/mapviewer.aspx?type=lkMaalebordsblade&id=15849>.

I forhold til (b) protesterer vi over, at vi forholdes aktindsigt bl.a. i:

- baggrundsmaterialet og beslutningsgrundlaget for de vurderinger forvaltningen har foretaget i miljørapporten og forslaget til kommuneplanstillæg, og tidligere i forbindelse med behandlingen af helhedsplanen. Jævnfør Miljøoplysningsloven gælder retten til aktindsigt både i ekstern og intern kommunikation og notater i forvaltningen, når sagsbehandlingen omhandler natur og miljø. Sådan indsigt kan være central for os borgere i forhold til at forstå, hvorfor forvaltningen er kommet frem til et bestemt udfald i en given sag, og i forhold til at kunne give fyldestgørende høringssvar.

Vi har bl.a. allerede i juni 2018 bedt om aktindsigt i baggrundsmaterialet, der dannede grundlag for forvaltningens positive indstilling til byggeri i den økologiske forbindelseslinje nord for Randersvej ved vedtagelsen af helhedsplanen i marts 2018. Vi er blevet forholdt denne aktindsigt på trods af, at vi har gentaget anmodningen om aktindsigt. Det eneste vi har kunnet få lov at se er en besigtigelsesrapport fra august 2019 – udarbejdet en uge før udsendelsen af den først miljørapport – altså over et år efter forvaltningen først anbefalede byggeri i den eksisterende økologiske forbindelseslinje. Forvaltningen skriver selv (bl.a. i mail til Jim Rasmussen den 4. juni 2018), at vurderingen af byggeri i den eksisterende økologiske forbindelseslinje bygger på besigtigelser, men den manglede aktindsigt i notater og kommunikation fra disse besigtigelser sætter jo alvorligt spørgsmålstegn ved om disse besigtigelser er foretaget og dermed selve grundlaget for forvaltningens vurdering i forbindelse med ændringen af helhedsplanen fra høringsmaterialet ([Sagsnr. 5, den 21-6-2017](#)) til den helhedsplan, som efterfølgende blev fremlagt for byrådet ([Sagsnr. 21, den 21-3-2018](#)).

- Forvaltningens kommunikation med lodsejerne hhv. Randersvej 77 og 78. Jævnfør både Offentlighedsloven og Miljøoplysningsloven har offentligheden ret til aktindsigt i forvaltningens kommunikation eksternt. Vi har brug for denne aktindsigt i forhold til at forstå baggrunden for forvaltningens ageren for eksempel i forhold til afgrænsningen af den økologiske forbindelseslinje nord og syd for Randersvej og ved Langmosen, i forhold til konkrete planer for ændringer i natur tilstanden i den økologiske forbindelseslinje og Langmosen, samt i forhold til baggrunden for de konkrete planer for byggeri i planområderne nord og syd for Randersvej.

Vi har bl.a. i maj 2019 anmodet om aktindsigt i kommunikationen mellem forvaltningen og lodsejer Randersvej 78 i forbindelse med pågældende lodsejers rydning af en skov og et læhegn i den økologiske forbindelseslinje (hvilket ellers i andre sager kræver forvaltningens tilladelse). Vi er blevet nægtet denne aktindsigt.

Vi har senest – i november 2019 – anmodet om aktindsigt i forvaltningens kommunikation med lodsejer Randersvej 77 i forbindelse med tilstedeværelsen af den offentlige skov og skovbyggelinjen dækkende en væsentlig del af arealet tilhørende Randersvej 77. Vi har fået aktindsigt i én af forvaltningens medarbejders kommunikation med lodsejer Randersvej 77, men af denne kommunikation fremgår det tydeligt, at andre dele af forvaltningen også har kommunikation med pågældende lodsejer – denne øvrige kommunikation bliver vi nægtet aktindsigt i. Herunder nægtes vi aktindsigt i notater fra og kommunikation før og efter et møde i slutningen af september mellem lodsejer Randersvej 77 og ”Ulrik, Hans Jørgen og Karl Johan” – altså borgmesteren, chefen for teknisk forvaltning og chefen for planforvaltningen. På dette møde er lodsejer Randersvej 77 jævnfør eget udsagn blevet stillet et bestemt udfald i udsigt vedrørende vurderingen af en reduktion af skovbyggelinjen. Dette på trods af, at forvaltningen først i midten af oktober holdt møde med Miljøstyrelsen vedrørende den offentlige skov.

Disse manglende aktindsigter efterlader os med indtrykket af, at forvaltningens vurderinger ikke er reelle vurderinger baseret på fakta, men vurderinger tilpasset et bestemt udfald i forhold til byggeri indenfor skovbyggelinje og økologiske forbindelseslinjer. Det er dybt bekymrende.

Vi mener, at det er af afgørende betydning for tilliden til forvaltningen og byrådets arbejde, at borgerne kan stole på, at forvaltningen ordentligt og objektivt belyser en sag. Det kan ikke være

rigtigt, at det påhviler borgerne at belyse centrale dele af eks. naturtilstanden i et planområde. Det kan heller ikke være rigtigt, at det som burde være ”objektive vurderinger” tilpasses, så de passer med forvaltningens eller lodsejeres ønske om bestemte udfald om udbredelse af bebyggelse.

Vi mener, at ovenstående mangler i fremlagte forslag til kommuneplanstillæg og miljørapport og den manglende aktindsigt, som minimum skal have den konsekvens, at de manglende undersøgelser af naturtilstanden i planområderne VIBØ.R1.09_T37 og VIBØ.B4.14_T37 skal foretages og konsekvensen af undersøgelserne gennemgås før sagen sendes til politisk behandling. Vi mener, at undersøgelserne skal foretages af en af forvaltningen uafhængig part. Helst ser vi, at forslaget til kommuneplanstillæg og miljørapport sendes i fornyet høring, og at baggrundsmaterialet og beslutningsgrundlaget for forvaltningens vurderinger offentliggøres som bilag til en sådan høring.

Ad. (II): Indsigelse mod igangsætning af Taphede allerede 2021

Vi mener ikke, at det sammenhængende er godtgjort, at der allerede fra 2021 er for et behov for at påbegynde byggemodningen af Taphede. I forhold til åben/lav boliger bygger forvaltningen behovet på et endog meget optimistisk gæt på et fremtidigt salg af byggegrunde på 80 pr. år mod historisk set reelt højest 60 solgte grunde pr. år i Viborg by. Specielt for tæt/lav boliger er der intet behov for at påbegynde udstykning af tæt/lav grunde i Taphede, idet beholdningen i Arnbjerg dækker behovet i mindst 5 og måske 10 år frem og samtidigt er der et overudbud af tæt/lav boliger i Viborg by; for eksempel har [Bach gruppen](#) svært ved at sælge tæt/lav boliger i et ellers relativt attraktivt område som Sønæs. Desuden er der ikke redegjort for hvordan allerede igangsat byggeri af lejligheder i banebyen påvirker behovet for denne type boliger i Taphede, eller hvordan ny-planlagte områder til åben/lav og tæt/lav boliger bl.a. ifb. med Hald Ege påvirker udbuddet af denne type byggegrunde. Vi mener, at byrådet bør udsætte igangsætningen af byggemodningen af Taphede indtil der er et faktisk behov, og at dette behov fastsættes på baggrund af det faktiske grundsalg og ikke nogen meget optimistiske gæt. Når det på et tidspunkt bliver nødvendigt at igangsætte Taphede, så bør fokus være på igangsætning af de områder, som rummer den type grunde som er ”i mangel” – formodentlig åben/lav. De nuværende planer for planområde VIBØ.B4.14_T37 er for eksempel primært tæt/lav byggeri, hvor det ingen mening giver at igangsætte byggemodningen i Taphede, så længe beholdningen andet steds i Viborg by er så stor.

Ad. (III): Indsigelser i forhold til etageboligbyggeri, arealforbrug, støj og facade højder

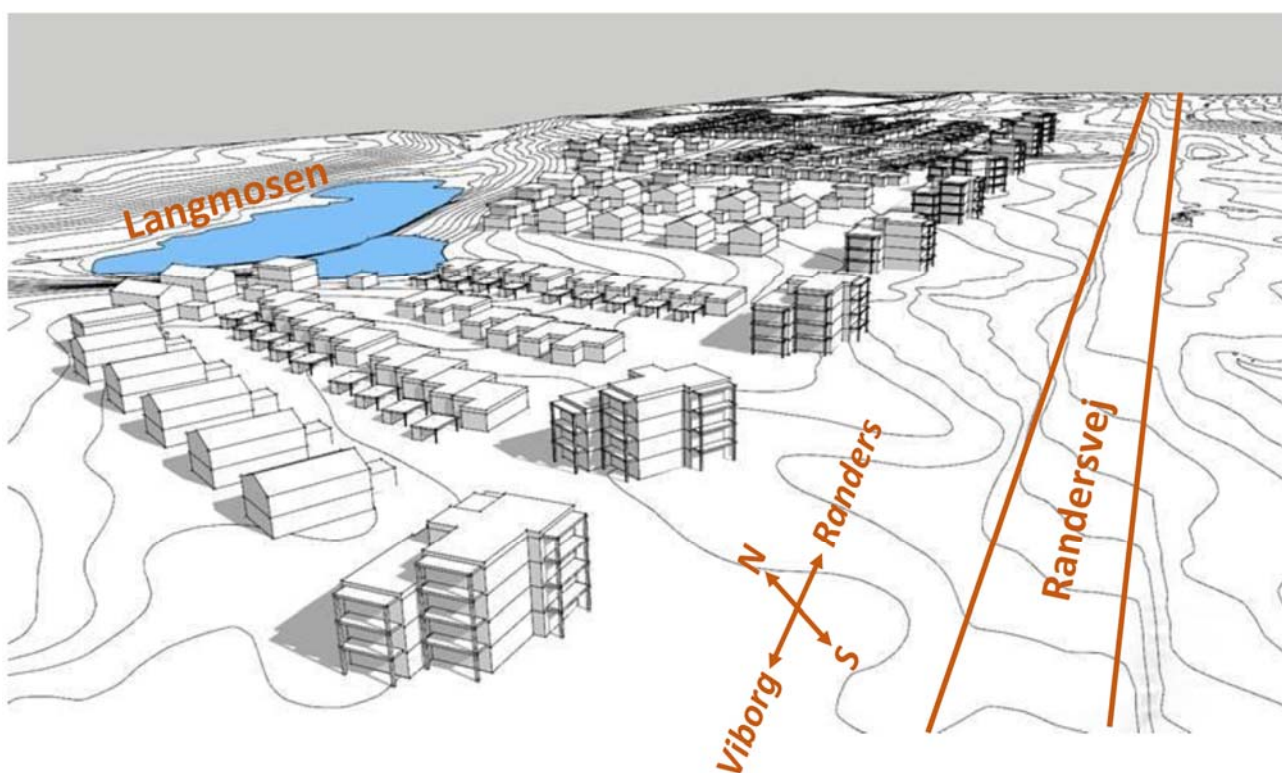
Indsigelse mod etageboligbyggeri i Houlkærskolens opland

Vi gør indsigelse mod planlægning af etageboligbyggeri i Houlkærskolens opland. Vi mener derfor, at forslaget om etageboligbebyggelse i planområderne VIBØ.B4.14_T37 og VIBØ.B4.15_T37 skal afvises, idet børn i disse to planområder – nord og syd for Randersvej – hører til Houlkærskolen.

Houlkærskolen er pt. en af de skoler i kommunen, som har den højeste andel af elever med anden etnisk baggrund og fra mindre ressourcestærke familier. Yderligere etageboligbyggeri i Houlkærskolens opland risikerer at belaste Houlkærskolens elevsammensætning i negativ retning, når man ser på hvordan højhusbyggerier normalt udvikler sig over tid. Denne bekymring i forhold til de konkrete planer om etageboliger klos op af nordsiden af Randersvej (se figur 4), understøttes af forvaltningens udsagn på borgermødet 15. januar 2020 om, at grundene langs Randersvej ”er uattraktive, så vi vil placere højhusene der for at skærme for bebyggelsen bagved”. Yderligere, er det

stærkt bekymrende, at borgmesteren på borgermødet affejede bekymringen om etageboliger langs Randersvej med, at ”så kan man jo bare senere ændre skole-oplandene”. Det er virkelig en sølle tilgang at have til kommunens overordnede planlægning – det er da nu – før byggeriet går i gang – at byrådet og forvaltningen skal tænke langsigtet og undgå åbenlyse fremtidige problemer.

I det hele taget mener vi, at byrådet bør overveje om der overhovedet skal være etageboliger i Taphede bydelen. Vi mener, at byrådet skal følge forvaltningens indstilling fra tidligt i Taphede processen, hvor forvaltningens indstilling var ”at det var urealistisk med etageboliger så langt fra midtbyen”. Vi har svært ved at se, hvilke forhold der har ændret sig, som nu skulle gøre det realistisk med etageboliger langt fra midtbyen. Såfremt Taphede bydelen virkelig skal rumme etageboligbyggeri, så mener vi som ovenfor nævnt, at dette bør placeres i Overlund skolens opland, som har større buffer-kapacitet end Houlkærskolen i forhold til socialt udfordrede elever og i forhold til elever med anden etnisk baggrund.



Figur 4. Visualisering af de konkrete planer for byggeri i planområde VIBØ.B4.14_T37 nord for Randersvej – inklusive 9 etageboliger langs Randersvej. Kilde: Aktindsigt i projektleder Anette Vinthers kommunikation med lodsejer Randersvej 77 (og dennes repræsentanter).

Indsigelse mod høj tæthed i planområderne for boliger - arealforbrug

Vi gør indsigelse imod planlægning af meget høj tæthed i boligområderne – boligplanområderne VIBØ.B4.14-17. Selvom det er vanskeligt at forstå hvad forvaltningen rent faktisk mener arealforbruget bliver, når man ser på tværs forslaget til kommuneplanstillæg og miljørapporten (se beskrivelse under Ia), så kan vi fra de konkrete planer for området nord for Randersvej – planområde VIBØ.B4.14_T37 – konstatere, der planlægges efter 260 boliger på 14,1 hektar. Det svarer til brutto 18,4 boliger pr. hektar inkl. grønne områder. Til sammenligning er der for eksempel i nabogrundejerforeningen 'Gl. Asmild' 127 boliger fordelt på 13 hektar uden grønne områder

(svarende til netto 9,8 boliger pr. hektar) og fordelt på 26 hektar inkl. grønne områder (svarende til brutto 4,9 boliger pr. hektar). Grundejerforeningen Gl. Asmild er pt. den første bebyggelse man møder når man kører ind i Viborg af Randersvej og består både af åben/lav- (ca. 70%) og tæt/lav-byggeri (ca. 30%). Vi mener, at de angivne tætheder for boligplanområderne (i miljørapporten bilag 1 side 10) på netto 22 boliger pr. hektar og brutto 14 boliger pr. hektar, og især den endnu højere tæthed i planområdet nord for Randersvej på brutto 18,4 boliger pr. hektar, er alt for høje.

Vi foreslår derfor, at byrådet fastsætter en øvre grænse for brutto bolig-tætheden på 11 boliger pr. hektar indenfor hvert af de fire boligplanområder VIBØ.B4.14-17. Forvaltningen sigter efter 1.000 boliger fordelt på de fire boligplanområder, som samlet dækker 96,9 hektar. En helt ligelig fordeling af brutto arealforbruget over de 96,9 hektar giver 10,3 boliger pr. hektar. Med en øvre grænse for brutto tætheden på 11 er der både plads til at justere antallet af boliger mellem de fire boligplanområder, og plads til at reducere arealerne af VIBØ.B4.14 og VIBØ.B4.15, så de eksisterende økologiske forbindelseslinjer udgår af boligplanområderne (se nedenfor).

Fastsættelse af en øvre grænse for bolig-tætheden gældende indenfor hvert af de fire boligplanområder, vil desuden sikre, at boliger som bygges på grunde væsentligt mindre end normalen – der planlægges med åben/lav boliger på grunde ned til 400 m² – får adgang til tilsvarende større grønne arealer. Forvaltningens begrundelse for at tillade åben/lav boliger på så små grunde var på borgermødet netop, at beboerne ville få en mindre have at passe, men adgang til et tilsvarende større grønt areal.

Indsigelse mod byggeri tæt på Randersvej

Vi gør indsigelse imod at planlægge byggeri indtil 50 meter fra midten af Randersvej, idet det giver en stor risiko for støjplagede boliger. Forvaltningens analyse af støjbelastning bygger på en grænseværdi på 58 dB, men [WHO](#) har i 2018 ændret deres anbefaling til en grænseværdi på 53 dB. Vi mener, at man skal fremtidssikre byggeriet i Taphede-bydelen allerede her i planlægningsfasen, sådan at man anlægger et forsigtighedsprincip i forhold til støjgrænser og allerede nu indarbejder WHO's anbefaling på 53 dB i planlægningen af hvor tæt, der kan bygges på støjplagede veje - herunder Randersvej.

Indsigelse mod facade højder over det normale i områder grænsende op til naturområder

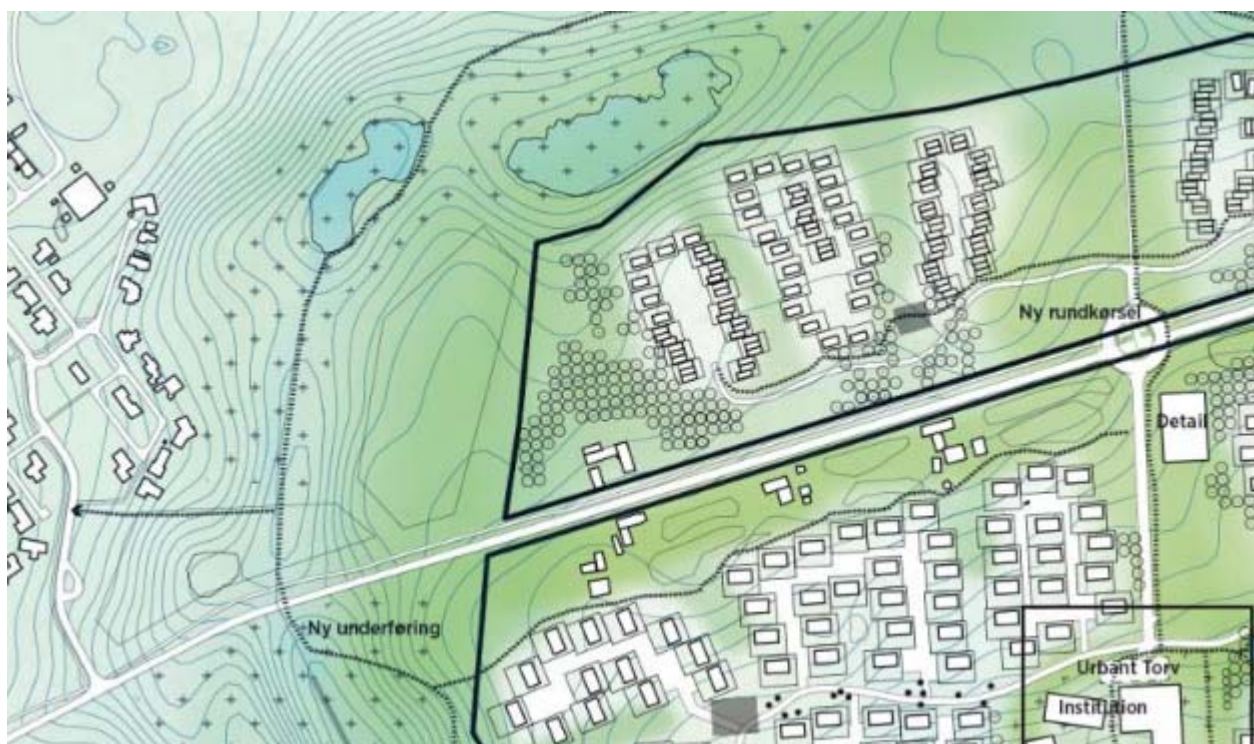
Vi gør indsigelse imod at tillade bygningshøjder på op til 8,5 meter for åben/lav bebyggelse, 10 meter for tæt/lav og 15 meter for etageboliger i områder, der grænser umiddelbart op til rekreative områder – herunder naturområderne Spangsdal og Langmosen. I nabogrundejerforeningerne på den vestlige side af Spangsdal – lokalplanerne 163 og 218 – er de maksimale bygningshøjder ud mod naturområdet lavere end foreslået for boligplanområderne VIBØ.B4.14-17. Vi mener, at de foreslåede bygnings- og facadehøjder negativt vil påvirke naturoplevelsen i Spangsdal og Langmosen, hvilket er uhensigtsmæssigt i forhold til at lave en attraktiv bydel i det østlige Viborg.

Vi foreslår derfor, at forslaget til kommuneplanstillæg nr. 37 tilrettes og de efterfølgende lokalplaner følger principperne for lokalplan 218, hvor områder grænsende op til Spangsdal er udlagt til åben/lav bebyggelse i et-plan med en facadehøjde, der ikke overstiger 3 meter mod højest liggende terræn (Delområderne Ia i lokalplan 218).

Ad. (IV): Indsigelse mod byggeri i økologiske forbindelseslinje og forslag til naturgenoprettelse

Indsigelse mod forlægning af økologiske forbindelseslinje mod vest og byggeri tæt på Langmosen

Vi gør indsigelse imod at den økologiske forbindelseslinje forlægges mod vest og imod byggeri meget tæt på Langmosen. Specifikt foreslår vi, at planområde VIBØ.B4.14_T37 og VIBØ.B4.15_T37 henholdsvis nord og syd for Randersvej reduceres i udstrækning mod vest, så den eksisterende økologiske forbindelseslinje bevares – og vi foreslår at planområde VIBØ.B4.14_T37 reduceres i udstrækning mod nord, så den eksisterende økologiske forbindelseslinje langs Langmosen bevares. Vi foreslår, at disse arealer tilgår det rekreative planområde VIBØ.R1.09_T37. Vi foreslår altså en afgrænsning af boligplanområderne, som i det store hele svarer til afgrænsningen af boligområderne i den helhedsplan, som var i [høring i juni-september 2017](#) (se figur 5). Det er vigtigt at notere sig, at byggeri i den eksisterende økologiske forbindelseslinje ikke var en del af høringsmaterialet i forbindelse med Helhedsplanen. Det var først med 'idefasen' i foråret 2019, at vi fik mulighed for at afgive høringssvar i forhold til byggeri i den eksisterende økologiske forbindelseslinje. I behandlingen af de indkomne høringssvar til 'idefasen' valgte byrådet at [udsætte spørgsmålet om byggeri i den økologiske forbindelseslinje til denne høring](#). Vi beder derfor byrådet om at genoverveje deres beslutning fra vedtagelsen af Helhedsplanen, idet vi ikke mener, at den beslutning blev taget på grundlag, hvor offentligheden ikke reelt var blevet hørt.



Figur 5. Udsnit af den nordlige del af helhedsplanen for Taphede, som var i høring fra juni til september 2017. Bemærk i øvrigt, at der er en væsentlig forskel på helhedsplanen som var i høring og helhedsplanen, som byrådet vedtog i marts 2018 – specielt ift. byggeri i den økologiske forbindelseslinje.

I bilag 4 til miljørapporten gennemgår NIRAS grundigt den vigtige rolle økologiske forbindelseslinjer har i at skabe sammenhængende natur. Lokale observationer nord for Randersvej viser, at Spangsdal bliver brugt som forbindelsesvej for større fugle som agerhøns, fiskehejre, gæs,

svaner, tårnfalk, musvåge, ugler og andefugle, og af større dyr som rådyr, grævling, ræv, hare og hermelin. Desværre foreligger der ingen observationer af hvilke mindre dyr, fugle, padder, insekter eller planter, der bruger Spangsdal som spredningsvej. Men den økologiske forbindelseslinje langs Spangsdal og Langmosen bidrager med stor sandsynlighed til at skabe det sammenhængende naturnetværk også for disse arter. De fugle og dyr, vi observerer, bruger primært den østlige side af Spangsdal som forbindelsesvej – netop den side af Spangsdal, som nu foreslås inddraget til byggeri.

I Viborg Kommunes politik for ”Naturområder og økologiske forbindelseslinjer” ([Punkt 10 i Kommuneplan 2017-2029](#)) hedder det bl.a.:

”10.1. Naturværdierne i naturområder og økologiske forbindelseslinjer skal beskyttes.

Beskyttelseshensynet går forud for andre interesser.”,

”10.4. Anlægsarbejder og byggeri tillades ikke i naturområder og økologiske forbindelseslinjer, hvis det indebærer en forringelse af de naturmæssige værdier, der ligger til grund for udpegningen, herunder forringer muligheden for at skabe nye eller udvide eksisterende økologiske forbindelseslinjer.” og

”10.5. Anlægsarbejder eller byggeri, der isoleret set medfører forringelse af de værdier, som ligger til grund for udpegningen af økologiske forbindelseslinjer og naturområder, tillades kun undtagelsesvist, og kun hvis projektet også indebærer tiltag, der opvejer forringelsen. Tiltagene skal kunne forbedre levevilkårene for det naturlige dyre- og planteliv.”

Vi mener, at tilladelse af byggeri i den eksisterende økologiske forbindelseslinje i planområde VIBØ.B4.14_T37 og VIBØ.B4.15_T37 er i direkte modstrid med kommunens vedtagne politik i forhold til beskyttelse af naturen i økologiske forbindelseslinjer. Forvaltningen ønsker at bruge undtagelsesbestemmelsen (Punkt 10.5 ovenfor), idet forvaltningen argumenter med, at arealet (se figur 6) som inddrages til økologisk forbindelseslinje har en højere naturværdi end de arealer som udgår af den økologiske forbindelseslinje. Men naturværdien der måtte være på det areal på den vestlige side af Spangsdal, som ønskes inddraget i den økologiske forbindelseslinje er allerede underlagt bestemmelser i forhold til pleje og naturindhold i [lokalplan 163](#), hvor arealets brug som rekreativt areal for borgerne bosat på den vestlige side af Spangsdal er beskrevet. Forlægning af den økologiske forbindelseslinje hertil vil således ikke indebære tiltag som opvejer forringelsen i forhold til de arealer som udgår. Desuden vil den foreslåede forlægning af den økologiske forbindelseslinje umuliggøre fremtidig udvidelse af den økologiske forbindelseslinje (Punkt 10.4 ovenfor).

Den foreslåede forlægning af og bebyggelse i den økologiske forbindelseslinje vil betyde, at den rekreative aktivitet bliver presset sammen i bunden af Spangsdal. Dette vil forringe – hvis ikke ødelægge – området som spredningsvej og økologisk forbindelseslinje, og dermed naturværdierne i den økologiske forbindelseslinje. Vi mener derfor, at den eksisterende økologiske forbindelseslinje skal bevares både langs Spangsdal og mod nord ved Langmosen. Vi foreslår, at den østlige skrænt af Spangsdal nord for Randersvej, hvor der nu er græsmark udtages af landbrugsdrift i forbindelse med igangsætning af Taphede bydelen og i stedet overføres til uforstyrret natur friholdt for rekreative aktiviteter (inkl. stier). De rekreative aktiviteter bør være på den vestlige side af Spangsdal og på plateauet ovenfor den østlige side af Spangsdal. På den vestlige side af Spangsdal er der allerede i henhold til lokalplan 163 etableret stier, bænke, bål- og shelter-plads i et samarbejde mellem Viborg Naturpark, Teknisk forvaltning og Grundejerforeningen Gl. Asmild (se figur 7). På plateauet på den østlige side af Spangsdal vil det være naturligt, at en kommende ”Taphede Nord”-grundejerforening

er med til at definere indholdet og funktionen af det rekreative areal – vi naboer bidrager gerne i et sådant arbejde for at skabe et sammenhængende naturområde.



Figur 6. Det er arealet neden for bebyggelsen på den vestlige side af Spangsdal nord for Randersvej, som jævnfør forvaltningen nu åbenbart har fået så høj naturværdi, at det samlet vil øge naturværdien at forlægge den økologiske forbindelseslinje hertil. Forrest i billedet anes det lange græs over Vibæk, som er rørlagt på strækningen nord for Randersvej, samt græsmarken på den østlige side af Spangsdal.



Figur 7. På den vestlige side af Spangsdal har Grundejerforeningen Gl. Asmild i samarbejde med Viborg Naturpark og Teknisk forvaltning indrettet det rekreative areal med stier, bænke, bål- og shelterplads, samt frugt- og valnøddetræer.

Forslag til håndtering af lavbundsarealer i Langmosen og genåbning af Vibæk nord for Randersvej
Vi undrer os over, at forvaltningen hverken i miljørapporten eller i forslaget til kommuneplanstillæg beskriver hvilke tiltag man vil igangsætte for at håndtere lavbundsarealerne i Langmosen og langs Vibæk i bunden af Spangsdal. Vi mener, at det er nødvendigt, at der foreligger konkrete planer for håndteringen af disse lavbundsarealer før der igangsættes konkret lokalplanlægning, idet de konkrete planer for lavbundsarealerne med stor sandsynlighed vil have indvirkning på de konkrete lokalplaners indhold og begrænsninger. Hvis man mener bæredygtighed alvorligt, er det nu før byggerierne går i gang, at man skal planlægge fremtidig indsats i forhold forbedring af naturværdier og genopretning af moseområder og Vibæk.

I forhold til lavbundsarealerne i Langmosen – den nordlige del af det rekreative planområde VIBØ.R1.09_T37 – er det nødvendigt først at få lavet en korrekt klassificering af lavbundsarealerne – der er væsentlig forskel på naturplejen og planen for håndtering af lavbundsarealerne afhængigt af om området er klassificeret som hede, mose eller kær. Konkret foreslår vi, at vandstanden i Langmosen hæves til niveauet før dræningen i første halvdel af 1900-tallet. Dette vil reducere tabet af kulstof fra den gamle mose, og samtidig give plads til at naturen over tid kan genindfinde sig.

I forhold til lavbundsarealerne langs Vibæk i bunden af Spangsdal foreslår vi, at Vibæk genåbnes og genslynges. Dette vil naturligt hænge sammen med en hævnning af vandstanden i den vestlige del af Langmosen. En sådan genopretning af Vibæk og Langmosen vil medføre forbedrede spredningsveje for dyr, insekter og planter og øge naturværdien yderligere i området. Samtidig vil det gøre området mere attraktivt til rekreativt brug (se forslag på figur 8).



Figur 8. Oversigt over eksisterende trampestier og bål- og shelterplads på den vestlige og nordlige side af Spangsdal nord for Randersvej, samt forslag til nye trampestier, genåbning af Vibæk og hævnning af vandstanden i den vestlige del af Langmosen.

Vi er overbeviste om, at det er i kommunens langsigtede interesse at fokusere planlægningen på at gøre området attraktivt at bo i. Det er muligt, at nogle investorer har en umiddelbar interesse i at få bebygget så store arealer som overhovedet muligt, men det er ikke det der skaber en attraktiv by. Vi

mener, at Viborgs største aktiv er nærheden til natur og at nuværende og fremtidige beboere i det østlige Viborg vil værdsætte en prioritering til gavn for naturværdierne i Taphede.

Desuden vil vi foreslå, at kommunen i regi af for eksempel Taphedeforum eller via nabo-grundejerforeningerne får identificeret lokale "besøgsværter" i forhold til moderne superlav-energihuse. De som bor i sådanne huse ved, at det kræver tilvænning. Vi foreslår, at "besøgsværterne" tilbyder 'ny-byggere' i Taphede erfaringsudveksling i forhold til at bo i moderne superlav-energihuse, idet forståelsen af hvilke udfordringer sådanne boliger byder på er lettere at tage og føle på, hvis man kan se det med egne øjne.

Opsummering

Vi har i ovenstående gennemgået at:

- de markante mangler i miljørapport, forslag til kommuneplanstillæg og aktindsigter, som minimum bør medføre at de manglende undersøger af naturværdierne i planområderne VIBØ.R1.09_T37 og VIBØ.B4.14_T37 gennemføres og behandles før forslaget til kommenplanstillæg fremlægges til politisk behandling.
- igangsætningen af byggemodning i Taphede først bør ske, når der er et reelt behov.
- boligplanområderne VIBØ.B4.14_T37 og VIBØ.B4.15_T37 som hører til Houlkærskolens opland bør friholdes for etageboligbyggeri.
- der fastsættes en øvre grænse på 11 boliger pr. hektar for brutto tætheden inden for hvert af de fire boligplanområder.
- planlægningen i forhold til støjgrænser fremtidssikres, så WHO's anbefaling på en støjgrænse fra veje 53 dB allerede nu anvendes for Taphede udstykningen.
- facade- og bygningshøjder mod Spangsdal og Langmosen følger principperne for lokalplan 218, hvor bygningshøjderne er begrænset til et-plans huse mod Spangdal.
- den eksisterende økologiske forbindelseslinje friholdes for byggeri og at byggeri holdes i god afstand fra Langmosen. Vi foreslår at afgrænsningen af boligplanområderne følger de angivne grænser i den helhedsplan, som var i høring (se figur 5).
- der allerede nu laves konkrete planer for håndtering af lavbundsarealerne i Langmosen og langs Vibæk i bunden af Spangsdal. Vi foreslår at vandstanden i den vestlige del af Langmosen hæves og at Vibæk nord for Randersvej genåbnes og genslynges.

Jim Rasmussen

Formand for grundejerforeningen Gl. Asmild

07-02-2020

Trafikale forhold - Vibækvej

Høringssvar Kommuneplantillæg nr. 37

Trafikale forhold - Vibækvej

Vi er en gruppe beboere, der har drøftet de nuværende og ikke mindst de fremtidige trafikale udfordringer på Vibækvej.

Vi har alle boet på Vibækvej i mere end 20 år, og det er tydeligt, at trafikbelastningen på Vibækvej, de sidste mange år har været støt stigende og har nået et ikke sikkerhedsmæssigt acceptabelt niveau.

På borgermødet den 15. januar 2020 på Viborg Rådhus blev det oplyst, at estimatet for den daglige trafikmængde på Vibækvej, ved fuld udbygning af Taphede, vil udgøre 4.550 biler i døgnet.

Vi finder det problematisk at koble Taphede på rundkørslen i Tapdrup af følgende grunde:

Der køres med for høj hastighed trods smal vej, mange sving og dårligt udsyn. Det er årsagen til de mange trafikuheld, og at der årligt bliver trafikdræbt rigtigt meget vildt.

Den tætte og tunge trafik forårsager huller i vejkanterne som udgør en sikkerhedsrisiko.

Flere beboelsesejendomme ligger helt op til kørebanen.

Cykelstien, som blandt andet benyttes af skolebørn til Møllehøjsskolen, krydser Vibækvej 4 – 5 gange.

Idrætsanlæg, spejderhytte, børneskov har alle tilkørsel fra Vibækvej.

Vi anbefaler, at der foretages en aktuel statusmåling af den nuværende trafikbelastning på Vibækvej for at få et reelt billede af den nuværende trafikbelastning.

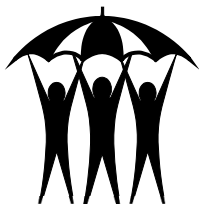
Vi anbefaler, at Taphede ikke kobles på rundkørslen ved Vibækvej, og at der findes et alternativ til den yderligere trafikbelastning.

Peter Dalsgaard Jensen

På vegne af

Vibækvej 31, 32, 33, 36

Indsendt af Peter Dalsgaard Jensen



Initiativgruppen Houlkær

Viborg den 27. januar 2020

Sendes til plan@viborg.dk senest den 13. februar 2020

Udkast til forslag til kommuneplantillæg 37 Taphede og miljørapporten om

1. Økologiske forbindelseslinje gennem Spangsdal
2. Vandstand sænket i 1930-erne, tørvegravning
3. Støj og overordnede veje
4. Forudsætter anlæg for 80.000 kr. pr bolig

Bemærkninger til miljørapporten

Miljørapporten er velskrevet og grundig, men desværre med 2 mangler

- Spangsdal med Vibæk er en markant geologisk landskabsdannelse, der forløber fra Nørreådalene til moserne syd for Nordre Ringvej og ender i vandskellet mod Limfjorden. Det er særdeles bemærkelsesværdigt og efter vores mening en fejl, at miljørapporten ikke analyserer denne dal som helhed, men åbenbart bliver distraheret af en gammel dæmning til Randersvej og at dalen mod syd ikke er åben.
- Vandstand i moserne er kunstigt sænket. Hæves vandstanden vil arealet i Spangsdal syd for Randersvej blive vådere og spredningsveje for bilag IV arter blive bedre. På Side 18 afsnit 5.1 i miljøvurderingsrapporten står bl.a. : "Viborg kommunes Naturpolitik fra 2012 er det også kommunens målsætning af bevare, beskytte, genoprette og udvikle biodiversitet og skabe mere sammenhængende natur." Vandstanden i Vibæk og dermed i moserne blev sænket vist i 1930-erne og der er gravet tørv i moserne. Men det fremgår ikke af rapporten,
 - hvor meget vandstanden blev sænket
 - om der stadig er tørvejord og hvor meget

Økologisk forbindelseslinje gennem Spangsdal

Miljøvurderingsrapporten tillægger et mindre areal nord for Randersvej og vest for Vibæk til den økologiske forbindelseslinje; arealet er i forvejen udlagt til grønt område efter lokalplanen og det er rigtig fint at bringe formalia i overensstemmelse med realiteten.

Mod øst og syd beskæres den økologiske forbindelseslinje uacceptabelt; konsekvensen er

- - enten at indskrænke bygefelterne
- - eller at reducere afstanden til Randersvej og/eller rykke bygefelterne 50-100 m mod øst.

Bemærkninger til forslag til kommuneplantillæg 37 om Taphede

I overensstemmelse med Kommunens Naturpolitik skal mulighederne belyses for at genoprette og udvikle biodiversiteten og sammenhængende natur ved at hæve vandstanden med tilhørende reduktion af CO₂-udledningen både nord og syd for Randersvej.

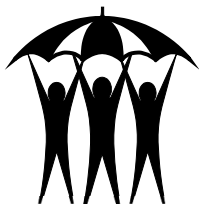
Kommuneplantillægget skal sikre både det visuelle indtryk af Spangsdal som gennemgående dal og passagemuligheder for fauna som rådyr og hare samt frøer og fisk samtidig med at skabe en unik stiforbindelse gennem Spangsdal og fra boligerne til Houlkær Skole og Hal – dvs. en elegant bro til Randersvej og en cykel- og gangsti under Broen i østsiden.

I den nuværende kommuneplan <https://viborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/37#/4121>:

Nord for Randersvej og syd for Nordre Ringvej: Planlagt lokalisering af biogas

Initiativgruppen Houlkær, Henrik Søgaard, Skaldehøjvej 60, 8800 Viborg

Mail HS@HS-Byg.dk tlf. 2280 9280



Initiativgruppen Houlkær

Syd for Nordre Ringvej: Område til store husdyrbrug og værdifuldt landbrugsområde:

I midten og øst for Nordre Ringvej nord for Randersvej: Ingen udpegning

Bemærkning:

Arealet er ca. 10-15 ha eksklusiv det der planlægges til byformål – illusorisk at udpege det til lokalisering af biogas og store husdyrbrug og værdifuldt landbrugsområde nu Taphede planlægges udlagt til byformål. Arealet i midten er lavt og kan muligvis ikke dyrkes, hvis vandstanden i moserne hæves.

Forslag til overvejelse bl.a. fordi image som bæredygtig bydel indebærer forventning om anvisning på hvorfra vedvarende energi skal komme – og helst i nærheden: Udpeg arealet til vedvarende energianlæg som varmepumpe, solvarme- og solcellepark, med økologisk forbindelseslinje med den historiske vandstand.

Selvfølgelig skal afklaringen ske bl.a. gennem en 8 ugers idé-fase og det er der intet formelt i vejen for at iværksætte, så planerne i øvrigt ikke bliver forsinkede.

Randersvej blev i sin tid anlagt på en høj meget synlig dæmning over Spangsdal; skal landskabet gennem Spangsdal genoprettes i overensstemmelse naturpolitikken, må den væk og erstattes af en bro med en eminent mulighed for en sti gennem Spangsdal.

Trafik og støj

Går man på Natursport Øst for Paradis – Houlkær-Tapdrup kirkesti i dag høres bilerne meget tydeligt og fremtidige boliger vil også blive generet af trafikstøj fra nord; allerede nu er der således behov for støjdæmpende foranstaltninger, f.eks. støjvold. Hertil kommer usikkerheden om hærvejsmotorvejen. Altså er det nødvendigt at planlægge med en passende foranstaltning/støjvold langs nordsiden af Randersvej.

Anlæg og økonomi

Arealet kan bebygges som kommuneplanforslaget åbner mulighed under forudsætning af bedre landskabstilpasning og under forudsætning af diverse anlæg udføres som byggemodning inden alle beboerne flytter ind.

Planlægges f.eks. jordarbejderne godt kan anlægsudgifterne groft anslås til 80.000 kr. pr bolig ekskl. moms baseret på følgende elementer:

Element som arealet skal bidrage til byggemodning	andel %
Rundkørsel - Randersvej - Taphede	100%
Rundkørsel - Randersvej - Skaldehøjvej	0%
Elegant bro over og sti gennem Spangsdal	75%
Hæve vandstand og gensno Vibæk	75%
Økologiske forbindelseslinjer/landskabspleje	50%
Omfartsvej Øst	25%
Diverse herunder projektering	100%

Eksemplerne neden for viser at prisen på en byggegrund i Viborg koster betydeligt mere end en byggegrund i en af byerne uden for og stadig i cykelafstand fra Rådhuset og forskellen er langt mere end 100.000 kr.:

Initiativgruppen Houlkær, Henrik Søgaard, Skaldehøjvej 60, 8800 Viborg

Mail HS@HS-Byg.dk tlf. 2280 9280



Initiativgruppen Houlkær

Viborg: Arnbjerg Søakset 5 er solgt for 875.000 kr. og Brudelyset 14 for 950.000 kr.,
Byer uden for Viborg Egelundsparken 9H Ørum er solgt for 400.000 kr., Fyrrevej 6, Ørum er solgt for 400.000 kr. Speltvænget 10 Løvel er solgt for 300.000 kr., Kærmyse 5 Rødding solgt for 300.000 kr.

Slaget på Taphede

Slaget startet ved Viborg den 6. eller 7. oktober 1334 efter at Ottos dansk-tyske hær, som var forstærket med jysk støtte, stødte **på** grev Gerhards holstensk-tyske hær, som havde danske stormænd med i følget. **Slaget** ved **Taphede** var meget hårdt og blodigt.

En sten til minde om **slaget på Taphede** var oprindelig placeret i ved DLG-centeret tæt ved hovedvej A16. Stenen blev skænket af forvalter Gunnar Hansen, Tjele og udført af billedhugger Kaj W. Nielsen, Viborg. Nu står den ved P pladsen på nordsiden af Randersvej.

Der bør i lokalplanlægningen findes en bedre plads til mindestenen, evt. i den økologiske forbindelseslinje mellem et par af søerne.

Med venlig hilsen

Henrik Søgaard
Formand

Stig Jensen
bestyrelsesmedlem

Viborg Kommune
Prinsens Allé 5
8800 Viborg
Att. Planafdelingen

HØRINGSSVAR - KOMMUNEPLANTILLÆG 37 - TAPHEDE

På vegne af Niels Kristensen, Viborg ApS, der ejer ejendommen Randersvej 78, 8800 Viborg, der udgøres af matr.nr. 2e, 2k, 20l samt 20æ Gl. Asmild by, Asmild, hvis jordtilliggende i alt væsentlig omfattes af ovenstående tillæg, afgives nærværende høringssvar.

1. TILLÆGGETS GEOGRAFISKE AFGRÆNSNING

Afgrænsningen i tillægget er i al væsentlighed trukket efter byggelinjerne og ikke de matrikulære skel.

Hvis grænsedragningen afspejler den tænkte grænsedragning i den kommende lokalplan, vil min klient insistere på, at afgrænsningen af tillægget i stedet følger matrikelgrænserne for de involverede ejendomme; eller i det mindste for hans ejendoms vedkommende.

For min klients ejendom ville det i modsat fald betyde, at alene en del af ejendommen syd for Randersvej omfattes af tillægget, mens hele ejendommens jordtilliggende nord for Randersvej ikke omfattes af tillægget.

Den del af min klients ejendom, der er beliggende nord for Randersvej, udgøres af matr.nr. 2e, der består af:

- 1) et ikke dyrket eng-areal,
- 2) en sø, og
- 3) en mindre dyrkbar mark.

Engarealet er reelt inddraget i det grønne område, der er beliggende syd for bebyggelsen på Skaldehøjvej, mens søen skaber herlighedsværdi for de ejendomme på Skaldehøjvej, der er beliggende med udsigt hertil.

Med udbygningen af byen nord for Randersvej, vil disse arealer definitivt blive "klemte" inde mellem 2 bebyggelser.

Arealerne burde tilbydes overtaget af kommunen.

En overtagelse kan mest hensigtsmæssigt ske på ekspropriationslignende vilkår, og med henblik på at muliggøre dette, vil det være nødvendigt, at hele ejendommen inddrages i den senere lokalplan.

Hvis den nuværende afgrænsning af tillægget til kommuneplan indebærer, at hele ejendommen ikke efterfølgende kan inddrages i den kommende lokalplan, bør afgrænsningen af tillægget ændres.

Generelt bør der således ved planlægningen tages højde for, at private lodsejere ikke "afterlades" med ikke-dyrkbare arealer, der reelt skal tjene som rekreative arealer eller udsigtsarealer for de fremtidige beboere, da det på sigt blot vil kunne blive kimen til konflikter.

2. FORHOLDENE MOD RANDERSVEJ

Min klient har noteret sig, at politiet påtænker, at fartgrænsen mellem den nye rundkørsel og ind mod byen skal være 70 km/t.

Min klient opfordrer kommunen til at arbejde for, at fartgrænsen sænkes til 60 km/t, svarende til hastighedsbegrænsningen på Houlkærvej.

En sænkning af fartgrænsen vil selvsagt reducere støjpåvirkningen, og dermed reducere minimumskravet til bredden af den bræmme langs Randersvej, der ikke vil kunne bebygges for at overholde støjkravene.

Dernæst opfordres kommunen til at tillade, at der etableres støjvolde af overskudsjord langs bebyggelsen på den sydlige del af Randersvej.

Byggemodningen af området vil genere en masse overskudsjord, der alternativ vil skulle køres væk.

Det vil være mindre miljøbelastende, vil overskudsjorden anvendes på stedet til etablering af støjvolde.

Støjvoldene kunne eksempelvis udformes som de støjvolde, der er etableret mellem Agerlandsvej og Lupinmarken.

Etableringen af støjvolde vil yderligere reducere kravet til udlæg af græsarealer ud mod Randersvej for at sikre overholdelse af støjgrænserne.

Alternativet til støjvolde er, at der skal anvendes et uforholdsmæssigt stort areal til sikring af overholdelse af støjkravene. Et areal, der ikke vil have nogen rekreativ værdi, og som alene vil afstedkomme en løbende vedligeholdelsesudgift til græsslåning mv.

Etablering af støjvolde vil således muliggøre en bedre udnyttelse af de arealer, der grænser op til Randersvej samlet set, og reducere de fremtidige udgifter til pasning af arealet mellem den fremtidige bebyggelse og Randersvej.

3. MATR.NR. 2K

Arealet er det areal, der er beliggende længst mod vest umiddelbart syd for Randersvej.

Hovedparten af arealet er foreslået inddraget i den økologiske forbindelseslinje.

Det særegne for forbindelseslinjen på dette sted er:

dels at der ikke findes bebyggelse på vestlige side af kløften. Området vest for kløften er forsat landbrugsjord, og der langt til nærmeste nabo (Asmild Plantecenter), og

dels at udlægget af korridoren umiddelbart på den anden side af Randersvej (mod Nord) slår et stort slag mod vest.

Hensynet til at etablere en korridor af en passende bredde ses derfor ikke at nødvendiggøre, at hovedparten af matr.nr. 2K inddrages i korridoren. Korridoren kunne derfor med fordel parallelforskydes mod vest, indtil korridorens afgrænsning mod vest fik en mere ret linjeføring.

Venlig hilsen

Henrik Ottosen
Advokat (H) /Partner
hot@dahllaw.dk
Dir. tlf. +45 88 91 94 07

SØREN ANDERSEN
RANDERSVEJ 90 A
8800 VIBORG
TLF.: 86 67 27 67
E-MAIL : soren90a@gmail.com

Viborg d. 12. feb. 2020.

Viborg Kommune
Prinsens Allé 5
8800 Viborg
Att. : Planafdelingen

Høringssvar, Kommuneplantillæg nr. 37, Taphede.

Hermed fremsendes kommentar / forslag, til Kommuneplantillæg nr. 37, Taphede.

Områdets afgrænsning :

Jeg har tidligere påpeget overfor Viborg Kommune at der bør tages hensyn til de enkelte ejendommers arealafgrænsning, således at der planlægges i helheder for de ejendomme, der vil blive indraget til byudvikling. Planlægningen skal ske i samarbejde med de enkelte lodsejere og ud fra de ønsker den enkelte lodsejer måtte have.

Som planerne se ud nu, vil der opstå mange rest-arealer det vil være uhensigtsmæssigt fremadrettet at udnytte til landbrugsdrift og som de enkelte lodsejere formentlig ingen interesse har i at eje, når først man har måttet afgive hovedparten af sin ejendom.

Grønne-områder :

Der er i kommuneplantillægget udlagt arealer til grønne / rekreative områder, mod nord (ved Langmosen) og mod vest (Spangsdal).

Det bør helt tydeligt afklares hvordan disse arealer skal anvendes, plejes, samt hvem der skal eje disse arealer, derfor foreslår jeg at disse arealer kommer til at indgå i den kommende Lokalplanlægning, da det ikke er rimeligt at lade den enkelte lodsejer stå tilbage med disse arealer, der reelt er tænkt som rekreative områder.

Trafik :

Reelt set har Viborg Kommune ikke kunnet komme med en løsning på afviklingen, af den voldsomt øgede trafikmængde, som boligbyggeri på Taphede vil medfører.

Trafikken vil særligt blive øget på Randersvej, såvel imod vest, samt imod øst. Derudover må der forventes øget trafik på Skaldehøjvej, Tapdrupvej, Vibækvej, samt igennem Bruunshåb og Rindsholm.

Taphedevæg må også forventes at blive belastet, så længe at der ikke er anlagt en ny forbindelsesvej imellem Randersvej og Tapdrupvej.

Jeg vil foreslå at Viborg Kommune på sigt, dog senest ved opstart af byggeri syd for Randersvej, anlægger en ny vej fra den planlagte nye rundkørsel på Randersvej til Nordre Ringvej, ved Kokholmvej.

Så snart at denne vej er anlagt, lukkes Randersvej ved dens nuværende tilslutning til Nordre Ringvej.

Denne nye forbindelsesvej, fra Randersvej til Nordre Ringvej, skal udformes som en stillevej, således at den gennemkørende trafik, fra øst, der i dag benytter Randersvej ind til Viborgs centrum, og omvendt, ikke bliver fristet til at benytte denne vej, men vælger at fortsætte ad Nordre Ringvej, hvorimod bilister der kommer fra Taphede og skal imod f.eks. Ålborg, Skive eller Randers og Hobro vil vælge denne nye tilslutningsvej til Nordre Ringvej.

Alternativt bør krydset Randersvej / Nordre Ringvej ombygges til en rundkørsel.

Jeg er naturligvis bevist om at Nordre Ringvej er en statsvej, så derfor er det også at udvise rettidig omhu hvis Viborg Kommune allerede nu fremlægger disse løsningsforslag, for Vejdirektoratet.

Jeg er naturligvis også bevist om at disse tiltag, ikke løser problemerne omkring den øgede trafik, igennem Bruunshåb og Rindsholm.

Håndtering af overfladevand :

Jeg finder det meget betænkelig, at Viborg Kommune, vil tillade at der bliver udledt overfladevand fra befæstede arealer til Vibæk, hvordan vil man sikre at at overfladevandet ikke indeholder miljøfarlige stoffer, det er efter min mening helt klart et meget forkert skridt at tage.

Venlig hilsen

Søren Andersen

Til Viborg kommune

Jeg deltog i borgermødet i januar måned omkring den kommende Taphede udstykning. I denne forbindelse ønsker jeg at komme med følgende indsigelse.

På borgermødet gav kommunen udtryk for, at man gerne vil have et passende antal byggegrunde, som tilflyttere og andre kan købe. Det lyder som en god tanke, men når man kigger sig omkring i Viborg by, så kan man konstatere, at der er mange steder, hvor der allerede er sådanne projekter i gang og hvor der fortsat er grunde at købe. I er naturligvis selv bekendt med antallet af ledige byggegrunde så der er ingen grund til at gentage disse områder i denne kommentar. I den udstykning, hvor jeg selv bor, er der fortsat byggegrunde, som endnu ikke er bebygget, hvilket er til gene for de resterende beboere omkring veje og stier som ikke kan færdig anlægges og som skal efter-repareres i mange omgange. Hvis ikke grundene kan bebygges i en periode med økonomisk vækst samtidig med nul-rente finansiering ja, så er jeg spændt på hvor længe Taphede vil henlægge som et tomt og trist område med veje og belysning, men kun meget få huse. Dette vil være rigtig ærgerligt for rigtig mange indbyggere i området, at de skal leve med et "spørgelses-område", hvor man i dag har et naturskønt område at bo i. Jeg er derfor meget enig i mange af de andre deltagers kommentarer om virkelig at tænke over hvad behovet er, når man ser på den række af projekter (Banebyen, Hald Ege, Arnbjerg, Posthus-grunden, Handelsskole grunden, Asmild Mark, Overlund skole og plejehjemmet i Overlund), som alle ligger mere bynært end Taphede. Som beboer i området ved jeg, at vi ofte har rykket og givet udtryk for vores utilfredshed med at der henligger tomme grunde, som samler affald og meterhøjt ukrudt. Jeg ved, at det kan forekomme som bagateller i jeres optik, men som beboer i sådan et område, er det bestemt ikke en bagatel. Så en opfordring til at I virkelig genovervejer forløbet og hastigheden med udstykningen af etaperne i Taphede.

På borgermødet blev der ligeledes drøftet placeringen af etage ejendommene. Jeg og andre beboere i mit nabolag blev temmelig overrasket over kommunens holdning om, at det ikke ligger fast hvor disse etageejendomme skal ligge. Som kommunen selv gav udtryk for så var det jeres oplæg at disse etageejendomme skal placeres langs Randersvejen (etape 1) både for at agere støj-afskærmning, men også fordi dette område anses som det mindst attraktive område. Dette er jeg helt enig i og det er også dette oplæg der er for Asmild Mark, at man ud mod Tapdrupvejen forventer, at der kan komme etage ejendomme.

Som jeg også gav udtryk for på borgermødet, så vil det være meget uhensigtsmæssigt at opføre etage ejendomme på det højeste punkt i de etaper, som forventes udstykket senere. Hvis man bebygger etage ejendomme på det højeste punkt, som er omkring den nuværende grusvej Spanggårdvej vil altanerne ikke være anvendelige på grund af vindforholdene. Derudover vil byggegrundene nedenfor etage ejendommene være generet af indkig fra netop etage ejendommene. Dette vil ligeledes betyde, at kommunen ikke kan forvente at få en attraktiv grundpris for disse grunde nedenfor etage ejendommene. Endelig vil det også påvirke landskabsudtrykket negativt for beboerne på Asmild Dige og Asmild Eng – et landskab, som kommunen selv gav udtryk for var det mest attraktive i Taphede udstykningen – derfor bør man heller ikke

bebygge det mest attraktive sted med etage ejendomme når man samtidig gerne vil have en optimal grund pris.

Sidst men bestemt ikke mindst vil det få en afgørende betydning for beboerne overfor (Asmild Dige og Asmild Eng) hvorledes I beslutter jer for at fordele de kommende udstykninger nedenfor grusvejen Spanggårdvej. Mange af beboerne bor netop i området på grund af naturen og det vil være et stort indgreb i denne natur når de senere udstykninger skal foretages. Jeg er meget enig med andre på det pågældende borgermøde at kommunen bør tænke på lidt mere luft mellem husene eventuelt at rykke den nederste grænse ned mod bækken overfor Asmild Dig og Eng tilbage, således at beboerne i området får mere plads. Samtidig vil det også betyde at naturstien fra Houlkær til Overlund og helt til Tapdrup vil få mere plads til gavn for mange. Det vil også give mulighed for at udleje et grønt areal ved bækken, således som det er udlejet i dag til kvægbrug til glæde for mange familier der går tur med deres børn for at se på køerne. Det er også således I selv har udfærdiget oplægget til Taphede – så vi håber I kan leve op til det og ikke får lavet udstykninger der ligger alt for tæt.

DN Viborg

Kontaktperson: Jens Ove Nielsen

Telefon: 31 70 48 44, e-mail: jensoveni@gmail.com

Danmarks
Naturfredningsforening

Bemærkninger fra Danmarks Naturfredningsforening, Viborg (DN-Viborg) til forslag til kommuneplantillæg nr. 37 - Byudvikling ved Taphede

DN-Viborg har med interesse studeret Viborg Kommunes reviderede forslag til kommuneplantillæg nr. 37 - Byudvikling ved Taphede, Viborg Ø. DN-Viborg har forståelse for, at der er behov for at udlægge nye områder til boligbyggeri og erhverv i Viborg og lægger vægt på, at arealudlæggene sker efter en grundig planlægning hvor naturinteresserne får høj prioritet.

DN-Viborg har en række bemærkninger til det fremlagte forslag, som dels vedrører de grønne områder, trafikforhold og bebyggelsen. Desuden har vi til slut nogle generelle betragtninger vedrørende planlægningen af nye boligområder.

1: Grønne områder:

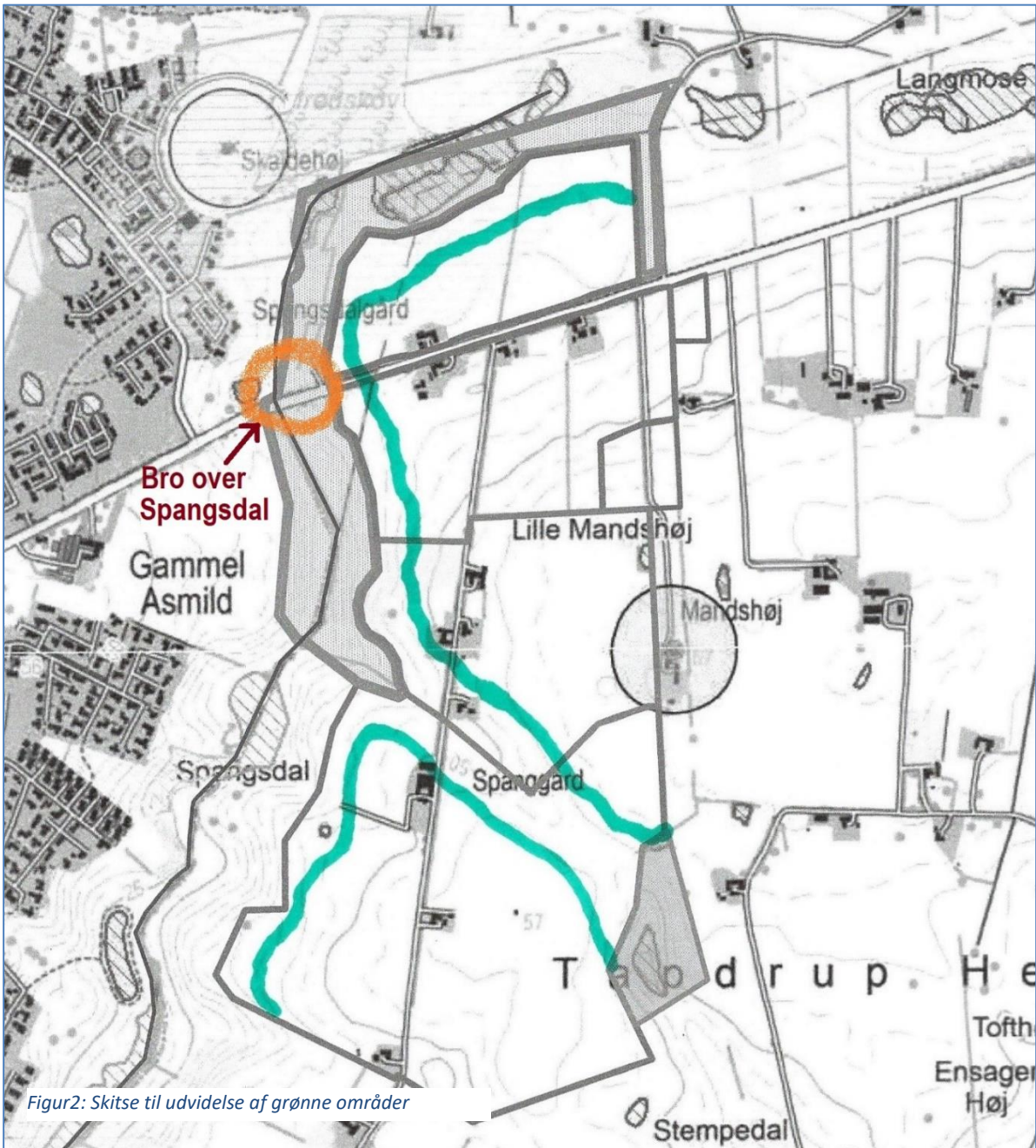
I det planlagte boligområde udgør Spangsdal med Vibæk og en række søer/moseområder og Stempeldal de mest markante landskabs- og naturmæssige træk. Desuden findes nogle mindre søer hvoraf den største er på ca ½ ha. I planforslaget udlægges 2 grønne områder, dels i Spangsdal dels omkring den ca. ½ ha store sø.

Spangsdal og Stempeldal er landskaber, som rummer enestående muligheder for at skabe et grønt naturområde, der kan blive af stor værdi for både de eksisterende og kommende byområder. Den sydlige del af Spangsdal er i dag udlagt som "værdifuldt landskab". Denne udpegning er sket på et overordnet plan. I forbindelse med udlægning af et nyt stort boligområde som kommuneplantillæg 37, burde denne udpegning analyseres nærmere. DN-Viborg finder helt klart, at hele Spangsdal videre op nord for Randersvej og over omkring Langmose er landskaber af stor værdi, og hele dalstrøget burde udlægges som "værdifuldt landskab" i forbindelse med kommuneplantillægget.

DN-Viborg finder, at de udlagte områder til byggeri går for tæt på Spangsdal og at det grønne område omkring søen (VIBØ-R1-10) ligger afsnøret fra andre grønne områder, hvilket i høj grad forringer dets naturværdi. Bebyggede områder der går for tæt på Spangsdal ses der desværre grelle eksempler på i forbindelse med byggeri andre steder ud til dalen. Billedet på figur 1 viser et eksempel på terrænregulering og byggeri på kanten af dalen, der har skadet oplevelsen af dalen voldsomt.

For at sikre, at Spangsdal kan opleves som et uforstyrret grønt naturområde bør boligområderne trækkes ca. 50 m tilbage fra dalen, så der ikke kan bebygges ud på arealer, der skråner ned i dalen, og så der f.eks. bliver mulighed for at anlægge en sti øverst langs dalkanten, og således at udsynet fra dalens bund ikke skæmmes af terrænreguleringer og bebyggelse der rager unaturligt ud over dalsiderne. Den økologiske forbindelseslinje bør samtidig justeres tilsvarende. For at styrke værdien af den økologiske forbindelseslinje, og for at fremme mulighederne for den rekreative udnyttelse, bør Randersvej føres over Spangsdal på en vejbro fremfor den nuværende rørunderføring af Vibækken.

For at opdele boligområderne og for at skabe en økologisk forbindelse fra Spangsdal til søen i område VIBØ.R1.10_T37, foreslår vi, at også Stempeldal udlægges som grønt område i kommuneplanen.



De foreslåede arealudlæg og bro over Randersvej er skitseret med den grønne linje på figur 2.

Det beskrives i forslaget vedr. vandhuller: *"De to vandhuller, som ligger indenfor bebyggelige områder sikres bevaret i planforslaget, og der sikres en grøn forbindelse mellem søer langs den østlige side af kommuneplantillæg nr. 37."* Den nævnte grønne forbindelse til sø 1 synes dog at mangle i det fremlagte forslag. Planforslaget bør derfor ændres, så den nævnte grønne forbindelse udlægges som "grønt område".

DN-Viborgs lægger generelt stor vægt på, at der tages størst muligt hensyn til de eksisterende naturværdier i området og at der skabes nye naturværdier, som kan opveje hvad der måtte gå tabt i forbindelse med byudviklingen. DN-Viborg vil lægge stor vægt på, at byområdet planlægges og udbygges, så natur og landskab indgår som en naturlig og ikke uvæsentlig del af området. Adgang til samlede naturområder vil have stor rekreativ værdi for beboerne i området, og vil være med til at gøre det attraktivt for tilflyttere.

2: Trafikforhold

De trafikale forhold er kun beskrevet på et meget overordnet plan i planforslaget. I Miljørapporten er der fokuseret på støjforholdene, men der ses desværre ikke en nærmere analyse af de trafikale konsekvenser af op mod 3000 nye boliger, når Taphede er fuldt udbygget. Der må forudses væsentligt forøget trafikbelastning særligt på Randersvej, men også Tapdrup og Vibækvej må forventes at blive stærkt belastet.

DN-Viborg vil stærkt anbefale, at der ved trafikplanlægningen for Taphede – og for Viborg by som helhed – sigtes på at fremme den kollektive trafik, cykling m.v. Et vigtigt element vil være effektive og attraktive buslinjer gennem området og at man f.eks. planlægger for etablering af reserverede busruter langs Randersvej. Ligeledes bør cykelstier internt i området og direkte ind til Viborg prioriteres højt.

Trafikalt vil det også være væsentligt, at der ved videre planlægning af Taphede også åbnes op for visse former for erhverv, så behovet for transport ud af området begrænses.

3: Bebyggelsen

DN-Viborg vil foreslå, at bebyggelsen planlægges ud fra den overordnede plan, at der ud mod de grønne områder kun bygges i 1 - 1½ etages højde, medens byggerier i 2 eller evt. 3 etager begrænses til de centrale og østlige dele af planområderne. Herved opnås, at de grønne områder skæmmes mindst muligt af byggeri. Det bør endvidere indgå i planerne for området, at der ikke må foretages terrænreguleringer ud mod de grønne områder.

DN-Viborg finder det vigtigt at afledning af overfladevand sker lokalt, primært ved nedsivning på egen grund eller i fælles anlæg f.eks. i form af regnbede. Afledning af overfladevand direkte til Vibæk bør ikke finde sted.

Alternativ energi og lavenergi bør gøres til et selvfølgeligt element i byggeriet i området i form af solceller, jordvarme el. lign.

4: Andre bemærkninger

DN-Viborg vil gerne opfordre Viborg Kommune til at udarbejde en langtidsplan for Viborgs udvikling hvor også transportproblematikken får en høj prioritet. Kollektive transportformer og cykling bør her vægtes højt samtidig med, at mulighederne for at begrænse behovet for transport gennem en optimal planlægning fremmes.

Men samtidig må behovet for at udvikle de øvrige byer i kommunen med både boliger og erhverv ikke glemmes.

Med venlig hilsen

Medlem af bestyrelsen for DN-Viborg

Jens Ove Nielsen

I forbindelse med den offentlige planlægning af den nye bydel Taphede, er det fortsat vores første prioritet, at hele vores ejendom, beliggende Randersvej 82, 8800 Viborg, omfattes af Kommuneplanens etape 1 i henhold til kommuneplantillæg nr. 37, og derved samlet kan eksproprieres af Viborg Kommune ved lokalplanvedtagelse for området.

(areal markeret med gult)



Vores køb af ejendommen:

Da vi tilbage i 2014 købte ejendomme, var det med ønske om at bo på landet i skønne og rolige omgivelser. Dog gik det ret hurtigt op for os, at i så fald, det var ønsket, skulle vi nok ikke have valgt netop dette sted. Det nuværende forslag om byudviklingen Taphede vil nemlig indlemme vores ejendom i en ny bydel, og der vil på sigt være naboer hele vejen rundt om os, hvor vi nu har ca. 400m til nærmeste nabo.

Tidligere bemærkninger:

Vi har ved høringen i april 2019 også indsendt forslag til denne nye udstykning, men ifm. at vi er kommet i besiddelse af oplysninger om bl.a. de økonomiske konsekvenser af måden og ikke mindst størrelsen af det areal, som vores ejendom skal afgive/beholde, ser vi nu noget anderledes på vores situation, og vi føler os om noget mere presset end tidligere.

Skattemæssige forhold:

En skatteekspert hos LMO (Velas) har oplyst os om, at hvis den nuværende kommuneplan gennemføres, og kun en del af vores ejendom inddrages i forbindelse med realisering af kommuneplanen, vil restejendommen risikere at blive vurderet efter mere byrdefulde ejendomsvurderingsregler, herunder bl.a. med en væsentlig højere ejendomsskat til følge. Dette vil være en **vedvarende årlig forhøjelse af omkostningerne ved at være bosiddende her**. Vel at mærke en "beboelsesejendom" med et areal på mellem 1,5 og 4 hektar. Hvem har råd til at bo her?? Vi har ikke!!

Som følge af ovenstående forhøjelse af de årlige omkostninger, hvilket vi finder urimeligt, da vi er usikre på, om vi kan blive boende, fordi købet af ejendomme i sin tid, var baseret på en ejendomsskat for en landbrugsejendom i landzone kan vi tillige se frem til at miste den nuværende lejeindtægt af jorden, som vi ikke kan forvente at få fuld erstatning for.

Fremtidige muligheder for salg af ejendommen:

Hvis vi skulle ønske at afhænde ejendommen, må det i øvrigt forventes, at evt. købere vil undersøge forholdene og evt. lokalplaner/kommuneplaner for området, og med de **lange fremtidsudsigter**, der ligger for området her, anser vi det for næsten umuligt at handle ejendommen i almindelig fri handel. Hvem vil købe, uden at vide, hvad jord, der er tilbage, og hvornår der sker noget med det tilbageværende? I tilfælde af salg, vil den sydligst del af vores ejendom ved kig på BBR-meddelelsen være stemplet med bemærkninger om, at det ligger i planer om udstykning/byudvikling.

Det er i øvrigt vores/rådgiveres opfattelse, at ejendommen vil blive mindre værd i en evt. salgssituation.

Øvrige bemærkninger:

Vi finder det urimeligt, at vi bliver påtvunget denne økonomiske byrde, om end det er årlige forhøjelser af omkostningerne, eller om det er en forringelse af en salgspris, såfremt det er dette, det måtte ende ud med for vores vedkommende. Vi føles os bundet til denne ejendom, og ude af stand til at træffe selvstændige beslutninger omkring vores tilværelse, hvilket pt og fremadrettet giver dårlig livskvalitet grundet en politisk beslutning truffet hen over hovedet på os.

Vi foreslår at hele vores ejendom medtages i kommuneplanens etape 1, hvorved der åbnes muligheder for at ejendommen kan komme med i de efterflg. lokalplaner for området

Som alternativ til den nuværende kommuneplan, hvor det er meningen, at vi allerede i etape 1 – del 1. kan forvente, at blive påtvunget afståelse af en del af vores jord ved ekspropriation (den nordligste del af jorden til projektet). Foreslår vi fortsat at hele jordstykket på den nordlige del af ejendommen – dvs. til og med gravhøjen, medtages i etape 1, del 1. Hvis arealet ikke kan anvende til boligformål, kan arealet omkring gravhøjen alternativt anvendes/udlægges til grønt areal. Dette forslag bringer vi hermed i spil igen, idet vi fremkom med forslaget ved vores tidligere bemærkninger til sagen.

(Arealet er markeret med grønt på nedenstående kort)



Samlet konklusion:

Viborg Kommune bør ved den offentlige planlægning om vedtagelse af kommuneplan og efterfølgende lokalplan sikre, at hele vores ejendom kan inddrages og eksproprieres ved første etape.

Subsidiært skal kommuneplantillægget tilpasses i forhold til vores tidligere forslag omkring bebyggelse vest for ejendommen inddrages, samt rykkes ned til et område t.o.m. gravhøjen – se indsigelser ifm. høringen april 2019 – kun tæt/lav - åben/lav bebyggelse.

Jens Frydendal,
formand, Danmarks Naturfredningsforening, Viborg
Batum Hedevej 3 Rødding 8830 Tjele
Tlf. 64664288 Mail mail@jensfrydendal.dk



Tilføjelse til DN Viborgs bemærkning om trafik mv. til forslag til Kommuneplantillæg nr 37

Trafik, støj og anlæg

Efter miljørapporten kan biltrafikken stige væsentligt på Randersvej og byggefeltene kan slet ikke rykkes mod nord og væk fra Randersvej; derfor er det vigtigt at tage højde støjdæmpning i den tidlige anlægsfase, hvor det alt andet lige er billigst at udføre, f.eks. med en støjvold, når der samtidig udføres store jordarbejder.

Miljørapporten dokumenterer ligeledes også en væsentlig stigning i trafikken på de eksisterende veje. Denne biltrafik vil påvirke omgivelserne uacceptabelt meget, det gælder f.eks. boligerne langs Vibækvej og Bruunshåbvej samt Vinkelvej.

Disse ulemper kan imødegås ved anlæg af Omfartsvej Øst, som beskrevet i Miljørapporten. Derfor bør plan for Omfartsvej Øst indarbejdes i Kommuneplanen og et passende bidrag fastsættes fra det område Kommuneplantillæg 37 åbner mulighed for at bebygge.

Arealet kan nok bebygges som kommuneplanforslaget åbner mulighed for med passende justeringer under forudsætning af diverse anlæg som byggemodning, som groft anslået vil koste 80.000 kr. ekskl. moms pr bolig; beløbet er skønnet ud fra nedenstående kalkulation

Beløb til kommuneplanforslag 37	1000 kr.	andel %	beløb
Rundkørsel - Randersvej - Taphede	7.000 kr.	100%	7.000.000 kr.
Rundkørsel - Randersvej - Skaldehøjvej	5.000 kr.	0%	0 kr.
Bro over og sti gennem Spangsdal	20.000 kr.	75%	15.000.000 kr.
Økologiske forbindelseslinjer/landskabspleje	6.000 kr.	50%	3.000.000 kr.
Omfartsvej Øst	212.000 kr.	25%	53.000.000 kr.
Diverse herunder projektering	2.000 kr.	100%	2.000.000 kr.
I alt for 1000 bolig-enheder	252.000 kr.	32%	80.000.000 kr.
Pr boligenhed ekskl. moms			80.000 kr.

Med venlig hilsen

Jens Frydendal
Formand for DN Viborg

Viborg 13-02-2020

Til Viborg kommune

Høringssvar vedr. Revideret forslag til tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2017 - 2029 for et område i Taphede, Viborg Øst

Forslag om at respektere skovbyggelinje

I det reviderede forslag er der indlagt en skovbyggelinje, som var overset i tidligere forslag.

Ved borgermødet vedr. det reviderede forslag onsdag den 15. januar 2020 blev det antydnet, at Viborg kommune ikke havde i sinde at respektere skovbyggelinjen.

Det blev ikke afsløret, hvilket argument Viborg kommune ville fremføre for at opnå dispensation fra skovbyggelinjen. Et troværdigt argument kan ikke være, at der er begrænset rådighed over egnet areal til bebyggelse al den stund, at området inden for skovbyggelinjen udgør et relativt begrænset areal ud af en samlet plan omfattende 180-190 hektar.

Forslaget er derfor, at Viborg kommune anvender skovbyggelinjen til at begrænse det pt. skitserede omfattende byggeri ned mod søerne i det berørte område, hvorved naturen omkring søerne skånes. Det er en justering af den nuværende kurs, hvor der er skitseret væsentlig mere byggeri ned mod søerne end i det oprindelige forslag fra 2017.

Med venlig hilsen

Martin Tang Sørensen

Pallesløje 210

Viborg

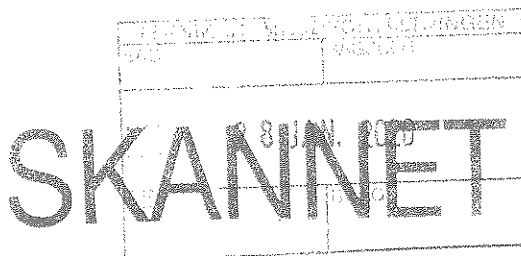
Viborg kommune

Viborg, den 27. jan. 2020.

Teknik & Miljø, Plan

Prinsens Allè 5

8800 Viborg



Att. Anette Vinther

Sag nr. 19/1787 Taphede – Tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2017 – 2029

Efter læsning af det reviderede tillæg til kommuneplanen ser det efter min opfattelse ud til, at en del af matr.nr. 2 I Gl. Asmild by, Asmild bliver medtaget til det grønne område og samtidig overføres til byzone.

Da matr.nr. 2 I i sin helhed ikke er medtaget i Taphede området, vil jeg anmode om, at arealet fortsat forbliver i landzone og ikke medtages i det grønne areal, inden der foreligger en lokalplan for hele matr.nr. 2 I Gl. Asmild by, Asmild.

Jeg går ud fra, at et areal i byzone vil blive vurderet højere end et areal i landzone, og at der dermed skal betales en højere ejendomsskat. Jeg synes ikke det er rimeligt, at jeg skal betale for et byzoneareal, som ikke kan udnyttes til byggegrunde.

Vil i øvrigt gerne vide hvad det indebærer, at et areal bliver en del af det grønne område, bliver der adgang til for alle at færdes i området? Vil arealet blive indhegnet, så der ikke bliver adgang til det øvrige område?

Vil også gerne vide, hvor stort areal der er tale om, og om der påtænkes en ekspropriation på nuværende tidspunkt.

Jeg imødeser svar på ovennævnte.

Med venlig hilsen

Ea Lund

Spanggårdvej 7, 8800 Viborg