

Viborg Kommune
 Att.: Rasmus Trangbæk Kjærsgaard/Teknisk Forvaltning
 Prinsens Alle 5
 8800 Viborg

22. januar 2020

Afklarende spørgsmål vedr. Forslag til lokalplan nr. 530 for et lokalcenter ved Koldingvej i Viborg samt forslag til tillæg nr. 48 til Kommuneplan 2017-2029

Vi har fuldt med i behandlingen af ovenstående i forhold til foreliggende referater fra Teknisk udvalg den 8. januar 2020 samt den 18. september 2019. Af hensyn til den kommende høringsfase i perioden 30. januar til den 27. februar 2020 har vi brug for afklaring/præcisering af nedenstående tvivlsspørgsmål.

1. Støjafskærmning

Af forslag til lokalplan fremgår det på side 12:

"På baggrund af en støjberegning stiller lokalplanen krav om, at der skal etableres en mindst 1,8 m høj støjskærm langs størstedelen af områdets skel mod naboer. Støjskærmen skal placeres på egen grund inden for lokalplanområdet og for at sikre et grønt udtryk skal den beplantes med klatreplanter."

Af forslag til lokalplan fremgår det på side 27:

"10.4 Der skal etableres en isoleret støjskærm mellem boligbebyggelsen og lokalplanområdet mod vest og syd. Støjskærmen skal placeres mod skel, på egen grund med en udstrækning, der sikrer, at de vejledende støjgrænser for virksomheder mod boligområder kan overholdes. Placeringen skal følge princippet vist på kortbilag 28. Støjskærmen skal være mindst 1,8 m høj og have en fladevægt på mindst 10 kg/m². Støjskærmen skal være tæt og fremstå sammenhængende og ensartet. Støjskærmen skal etableres som en vækstskeerm og skal beplantes med klatreplanter i form af vildvin, vedbend eller lignende, så afskærmningen fremstår med en sammenhængende beplantning.

10.5 Vedligehold af beplantningen, der er fastlagt jf. § 10.2-10.4, indebærer, at der skal genplantes i samme omfang som tidligere, hvis den på noget tidspunkt går ud eller lider anden skade."

På tegningsmaterialet udarbejdet af KHJ Consult ApS er flere steder påført *"støjafskærmning placeret i skel."* Se eksempel på Situationsplan fra Jacobsens Tegnastue, sags nr. 18.011, som også fremgår af side 10 i forslag til lokalplan

Vi har følgende præciseringer/spørgsmål hertil:

- Støjafskærmningen skal IKKE placeres i skel, men opføres på bygherres (Aldis) grund?
- Bygherre SKAL vedligeholde dette på begge sider, idet hegnet ikke er i skel. Det vil sige, at der skal ske beplantning på begge side for at sikre et grønt udtryk og det er bygherre, som er ansvarlig herfor, både beplantning og vedligeholde/klipning heraf? Det vil sige, at der på bagsiden (mod nabo) mod skel, er så meget plads, at bygherre kan vedligeholde/klippe beplantningen på egen grund?
- Vi kan af det foreliggende materiale ikke læse, om støjafskærmningen opsættes, som noget af det første i forhold til arbejdet på grunden. Hvad er praksis herfor?

2. Miljøklasse 1-3

Af forslag til lokalplan fremgår det på side 21:

"3.2 Området må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 1-3."

"Detailhandel uden aktiviteter eller vareindlevering i tiden kl. 18-07 er som udgangspunkt miljøklasse 1-3. Detailhandel med vareindlevering i aften og natperioder er som udgangspunkt miljøklasse 4"

Af tillæg nr. 48 til kommuneplan 2017-2020 fremgår det på side 6

"Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad. Kan placeres i randzonen i erhvervsområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m."

Af støjrapport af 22. november 2018 som er vedlagt som bilag til Teknisk udvalg den 18. september 2019 fremgår det af side 5:

"Butikken kan være åben alle dage kl. 08-20.00"

Af støjrapport af 22. november 2018 som er vedlagt som bilag til Teknisk udvalg den 18. september 2019 fremgår det af side 6:

"5.1 Vareindlevering

Da butikken ikke er etableret endnu, er standarddata for de indarbejdede støjkloder hentet fra Miljøprojekt nr. 596, 2001 "Støj fra varelevering til butikker."

Ifølge denne rapport kan en vareleverance opdeles i følgende betydende delelementer:

- *Klargøring og sammenpakning*
- *Håndtering af paller og trædbure i vogn*
- *Kørsel med lastbiler (lastbilsførsel)*
- *Håndtering af paller og trædbure på terræn*

Hævning og sænkning af læsebagsmæk er støj- og tidsmæssigt mindre betydende end de øvrige støjbidrag fra aktiviteterne ved varelevering og er derfor ikke medtaget.

Beregningerne er udført under forudsætning af, at hver varetransport har en samlet driftstid på 15 minutter. Af de 15 minutter foretages klargøring og sammenpakning i 10 % af tiden, håndtering af paller og trædbure i vogn i 35 % af tiden og håndtering af paller/bure på terræn i 40 % af tiden.

Kørsel med lastbiler ved vareleverancerne er fastlagt for den typiske kørevej køretøjerne kører ad, idet hastigheden er ansat til 2,5 km/h jvf. ovennævnte rapport. Der er regnet med max. 2 vareleverance pr. dag i dagperioden, fordelt som vist i nedenstående figur 5.1. Ca. 4 minutters kørsel pr. lastbil.

Køleanlæg er slukket når den kører ind på matriklen, der er mulighed for at slutte lastbilens køleanlæg til strøm i forbindelse med aflæsning, og er her tilnærmelsesvis lydløs. Der regnes med 2 lastbiler pr. dag i dagperioden kl. 7-18.

Aldi:

1 vareleverance pr dag i dagperioden kl. 7-18.

1 lastbil til affald pr uge i dagperioden kl 7-18.

Figur 5.1"

Af støjrapport af 22. november 2018 som er vedlagt som bilag til Teknisk udvalg den 18. september 2019 fremgår det af side 7:

”Om der skal gives genetillæg for impulser afgøres rent subjektivt og hænger meget sammen med baggrundsstøjniveauet i området omkring virksomheden. Her tænkes specielt på trafikstøjniveauet.”

Vi har følgende præciseringer/spørgsmål hertil:

- Området kan anvendes til erhverv i miljøklasse 1-3. Hvis der er tale om miljøklasse 3, anbefales der en minimumsafstand på 50 meter i forhold til boliger. Denne afstand ses ikke opfyldt ud fra det faktum, at lastbiler med varer skal tæt på ejendommene Koldingvej 59, 59A, 59B, 59C, 59D, 59E, Koldingvej 53 og Tyttebærvej 18. Hvis der foreligger en konkret vurdering af, hvorfor dette ikke er opfyldt, ønskes det oplyst, hvilke forhold der taler for, at anbefalinger om minimumsafstanden ikke skal overholdes?
- Når der er tale om miljøklasse 1-3, må der ske vareindlevering/aktiviteter i tidsrummet 07:00 – 18:00 og IKKE i tidsrummet fra kl. 18:00 – 07:00. Støjberegningen er beregnet med max 2 vareleverancer pr. dag i dagperioden og af figur 5.1 vises det, at der tale om 1 lastbil pr. dag og 1 lastbil til affald pr. uge. Hvad er sanktionen, hvis der sker yderligere vareindlevering (flere lastbiler) eller disse kommer i tidsrummet fra 18:00-07:00?
- Er det muligt for Aldi på et senere tidspunkt at blive omvurderet til miljøklasse 4?
- Af støjberegningen fremgår det, at butikken kan have åbnet alle dage fra kl. 8:00 – 20:00. Det ses ikke at fremgår af lokalplanen/støjrapporten, at hvis åbningstiden udvides, vil støjniveauet alt andet lige stige. Skal det derfor forstås, at åbningstiden er kl. 8:00-20:00 og der ikke er mulighed for udvidelse heraf? Hvis der sker udvidelse, hvad er sanktionen herfor i forhold til støjniveau?
- Eventuelt genetillæg for støj, som nævnt på side 7 i støjrapporten, hvem undersøger og tager stilling til om et sådant tillæg skal gives?
- Køleanlæg skal være slukket, når lastbiler kører på matriklen. Hvad er sanktionen, hvis dette ikke overholdes?

3. Belysning

Af forslag til lokalplan fremgår det på side 27:

”Belysning 10.9 Udendørs belysning på den enkelte grund, herunder belysning af bygningsdele, afskærmede oplag, veje og parkeringsarealer, må etableres med en lyspunktshøjde på højst 3,5 m og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.”

Vi har følgende præciseringer/spørgsmål hertil:

- Der må etableres lys med en max højde på 3,5m og dette skal være afskærmet. Det vil sige, at der IKKE er risiko for, at der bliver ”spotlys”, hvor lastbiler skal køre ind i forbindelse med vareindlevering/varegård eller andet, således at denne belysning vil være til gene for naboerne?
- Der vil ikke være lamper i en højde af 3,5 m. placeret i nærheden af skel, idet disse uvilkaarlig vil give en yderligere belysning mod beboelse, og dermed være til gene for omgivelserne?

4. Mindre bygninger

Af forslag til lokalplan fremgår det på side 24:

"7.14 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter samt stationære telte må ikke etableres i området."

Vi har følgende præciseringer/spørgsmål hertil:

- Der må ikke etableres stationære telte, men der må gerne i perioder opsættes telte/teltpavilloner, således salgsarealet udvides?
- Hvis ja til ovennævnte, hvornår anses et sådant telt for at være stationær? Ud over teltets kvalitet/stand tænkes også om der er en vis periode, et sådant må stå før det betragtes som stationær.

Vi har som grundejere mod skel behov for afklaring af ovennævnte spørgsmål til brug for den høring som skal offentliggøres den 30. januar 2020, hvorfor vi ser frem til svar på ovennævnte tvivlsspørgsmål. Skulle forvaltningen ikke have nået at besvare dette brev senest den 10. februar 2020 ser vi os allerede nu nødsaget til at bede om udsættelse af høringsfristen, idet ovennævnte svar er af væsentlig betydning herfor. Anmodningen om udsættelse skyldes, at vi ikke har en rimelig tid til at behandle disse nye oplysninger inden vi kommer med vores endelig indsigelser.

På vegne af grundejerne:

Koldingvej 53
Koldingvej 59, 59A, 59B, 59C, 59D, 59E
Tyttebærvej 18
Tyttebærvej 20
Tyttebærvej 22
Tyttebærvej 24

Pia Kibsgaard
Tyttebærvej 18
8800 Viborg



Pia Kibsgaard
Tyttebærvej 18
8800 Viborg

Svar til naboers spørgsmål vedr. forslag til lokalplan nr. 530 for et lokalcenter ved Koldingvej i Viborg samt forslag til tillæg nr. 48 til Kommuneplan 2017-2029

Dato: 05-02-2020

Sagsnr.: 19/19569
Sagsbehandler: vprak

Direkte tlf.: 87 87 86 38
Direkte e-mail: rak@viborg.dk

Side 1 af 4

Kære Pia Kibsgaard

Du har i brev af 22. januar 2020 stillet afklarende spørgsmål til planlægningen for en dagligvarebutik på Koldingvej på vegne af en række naboer på Tyttebærvej og Koldingvej. Vi takker for jeres spørgsmål og håber I kan bruge vores svar i dette brev til afklaring/præcisering i forhold til den igangværende høring om planforslagene, som varer til den 27. februar.

Forvaltningens nedenstående svar er opstillet emne- og punktvis som i dit brev.

1. Støjfaskærmning

1.a) I udkastet til lokalplanforslaget indgår det i § 10.4 at *"... Støjfaskærmen skal placeres mod skel, på egen grund..."*. Med egen grund forstås der naturligvis inden for det område, hvor lokalplanen gælder – dvs. på bygherres (Aldis) grund. Hensigten er at det får status som egne hegn, som defineres i hegnsloven som hegn, som rejses på egen grund langs ejendommens skel.

Det kan supplerende oplyses, at hegnsloven ikke indeholder nærmere regler for placering af egne hegn, end at disse skal placeres helt på egen grund og skal vedligeholdes af hegnets ejer alene. Der findes ikke regler om respekt afstand af hensyn til den fremtidige vedligeholdelse af hegnet, og ejeren af hegnet har ikke ret til at gå ind på naboens grund for at passe hegnet.

1.b) I udkastet til lokalplanforslaget indgår det i § 10.4 at *"... Støjfaskærmen skal etableres som en vækstskaerm og skal beplantes med klatreplanter i form af vildvin, vedbend eller lignende, så afskærmningen fremstår med en sammenhængende beplantning."* Med denne ordlyd betyder bestemmelsen at hegnet skal beplantes på begge side for at sikre et grønt udtryk. I udkastet til lokalplanforslaget fremgår det af § 10.5 at beplantningen skal genplantes, hvis går ud eller lider anden skade. Men derudover er der ingen bestemmelser om vedligehold af beplantningen op af vækstskaermen, og derfor gælder alene reglerne i hegnsloven om vedligehold af hegnet. Det er intensionen med bestemmelsen om klatreplanter, at det skulle være en beplantning, som Aldi har begrænset arbejde med at vedligeholde.

1.c) I udkastet til lokalplanforslag indgår det i § 14.1, at *"Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug, før: (...) - Støjafskærmning er etableret i henhold til § 10. - Hegn og beplantning er etableret, jf. § 10 og § 5."* Det vil altså være ved ALDIs færdigmelding af byggeriet (som en del af byggesagen), at støjafskærmningen skal være etableret.

2. Miljøklasse 1-3

2.a) Lokalplanlægningen tager afsæt i den gældende kommuneplans bestemmelse om vejledende miljøklasse i det konkrete rammeområde VIBS.B4.05, som siger *"Miljøklasse 1-2. Der kan dog jf. retningslinje 2 indpasses lokale butikker i op til miljøklasse 3, hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende."*. Forvaltningen har vurderet, at butikken ikke vil medføre væsentlige støjgener for de omkringboende på baggrund af en støjberegning udarbejdet af ansøger. Det indgik ved Økonomi- og Erhvervsudvalget beslutning om igangsætning af planlægningen d. 2. oktober 2019 (sag nr. 14). Her var støjberegningen vedlagt som bilag og det fremgik af sagsfremstillingen at *"Ansøger har fået udarbejdet en støjberegning, som viser, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser vil kunne overholdes. I beregningen indgår det, at der foretages max. to vareleverancer med lastbil pr. dag i dagperioden kl. 7-18."*

Det er kommuneplanen, som indeholder en generel rammebestemmelse om miljøklasser: <https://viborg.viewer.dkplan.niras.dk/plan/37#/4191>.

Afstandskravene er vejledende, og udbedrende miljøforanstaltninger kan mindske afstandskravene. Således betragtes støjskærmen, der fastlægges i lokalplanforslaget, som en udbedrende miljøforanstaltning, som gør det muligt at planlægge for en butik i miljøklasse 3, selvom afstanden er under de vejledende min. 50 m.

2.b) Hvis der opstår situationer, hvor naboerne har gener af butikkens vareindlevering og sender en klage til kommunen, vil forvaltningen vurdere klagen i forhold til de forudsætninger, der ligger til grund i støjberegningen. Hvis det kan dokumenteres, at støjbelastningen hos omkringboende ligger over de vejledende støjgrænser for området, kan Viborg Kommunen meddele påbud efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser om at nedbringe støjen. Hvis der opstår en situation, hvor butikken får vareindlevering i tidsrummet fra kl. 18:00 til 7:00, kan planlovens § 51 om tilsyn komme i spil.

2.c) Miljøklassen fastlægges i lokalplanforslagets anvendelsesbestemmelse i § 3. Kommunen vil formentlig ikke kunne dispensere fra denne bestemmelse efter planlovens § 19, stk. 1, da det umiddelbart vil være i strid med planens principper, som netop udgøres af de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med planen.

2.d) Hverken lokalplanen eller miljøbeskyttelsesloven regulerer direkte butikkens åbningstider. Men der kan være en begrænsning for, hvilke åbningstider butikken kan have, når den samtidig skal overholde § 3.2 om miljøklasse i udkastet til lokalplanforslaget samt overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser. Det bemærkes, at § 3.2 har som fodnote at *"Detailhandel uden aktiviteter eller vareindlevering i tiden kl. 18-07 er som udgangspunkt miljøklasse 1-3. Detailhandel med vareindlevering i aften og natperioder er som udgangspunkt miljøklasse 4."* Dvs. at miljøklassen vurderes ud fra en konkret vurdering, hvor åbningstider bør indgå. Støjberegningsen viser, at butikken med de beskrevne forudsætninger, herunder åbningstider, vil kunne overholde de vejledende støjgrænser. Det er ikke givet, at støjgrænserne kan overholdes, hvis åbningstiderne udvides.

2.e) Forvaltningen har vurderet, at de anvendte forudsætninger i støjberegningsen er rimelige, og at støjberegningsen har sandsynliggjort, at butikken vil kunne overholde de vejledende støjgrænser.

2.f) Ligesom svaret under pkt. b og d gælder det at støjberegningsen forudsætter at *"Køleanlæg er slukket når den kører ind på matriklen, der er mulighed for at slutte lastbilens køleanlæg til strøm i forbindelse med aflæsning"*. Hvis der opstår situationer, hvor naboerne har gener af butikkens vareindlevering og sender en klage til kommunen, vil forvaltningen vurdere klagen i forhold til de forudsætninger, der ligger til grund i støjberegningsen. Hvis det kan dokumenteres at støjbelastningen hos omkringboende ligger over de vejledende støjgrænser for området kan Viborg Kommune meddele påbud efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser om at nedbringe støjen.

3. Belysning

3.a) I udkast til forslag til lokalplanen fastlægger § 10.9 bestemmelse om udendørs belysning. Dette drejer sig ikke om lys på køretøjer, men om faste installationer på grunden, da det er hvad der kan reguleres efter planlovens § 15, stk. 2 nr. 10. Mht. kørsel inden for lokalplanområdet er det fastlagt på lokalplanens bilag 2, hvor der er færdselsareal, hvor der er grønne arealer og hvor der skal placeres en støjafskærmning, som også vil have en afskærmende effekt for lys fra køretøjer.

3.b) Lokalplanen fastlægger ikke, hvor der må etableres lamper, men det indgår i § 10.9 at de *"skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne."*

4. Mindre bygninger

(svar på begge punkter)

Telte er ikke stationære, hvis de ikke står i perioder på over 6 uger. Teltets kvalitet/stand er ikke afgørende herfor.

Udkastet til lokalplanforslaget fastlægger i § 3.4 at der højst må etableres 1.200 m² bruttoetageareal til detailhandel inden for lokalplanområdet. Hvis den forventede Aldi-butik ikke udnytter hele dette detailhandelsareal, vil der kunne etableres yderligere detailhandelsareal. I en vurdering af om et salg fra et midlertidigt telt er et detailhandelsareal følges Erhvervsstyrelsens Vejledning om detailhandelsplanlægning. Ifølge vejledningen skal salg, der har en permanent karakter med normale butiksåbningstider som udgangspunkt behandles efter reglerne om detailhandel.

Det kan supplerende oplyses, at hvis der opstilles et telt, der er større end 50 m² vil det altid kræve, at det enten skal være certificeret iht. bekendtgørelse om certificeringsordning for transportable konstruktioner eller have en byggetilladelse forinden opsætning.

Med venlig hilsen

Rasmus Trangbæk Kjærsgaard
Planlægger