

Viby, den 25.10.2022

**FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 1166 – Etageboliger og dagligvarebutik ved Vestergårdsvej 16 – 24 i Viby - Høringsvar fra Viby Fællesråd.**

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at opføre ny bebyggelse i form af etageboliger og dagligvarebutik.

Lokalplanen sikrer at stueetagen anvendes til publikumsorienterede funktioner af hensyn til placeringen ud mod Viby Ringvej, som medvirker til et levende byliv.

Det tilstræbes at opnå en god byplanmæssig og arkitektonisk helhedsvirkning gennem bebyggelsens placering, dens ydre fremtræden og en bearbejdning af for arealet vha. belægning ud mod Viby Ringvej samt forskønnelse vha. begrønning så som plantebede og vejtræer - hvilket bryder parkeringslommen og inviterer til ophold samt muliggør passage fra fortov til bebyggelse, på tværs af parkeringsarealet.

Projektet skal bidrage til at styrke bymiljøet i form af en bebyggelse, der henvender sig til de omkringliggende veje og inviterer til fællesskab på grønne tagterrasser og på det hævede opholdsdæk, beboerne imellem.

Viby Fællesråd blev kontaktet tidligt i forløbet og udtalte sig positivt om forskønnelse af området, som ikke har været vedligeholdt i mange år, men udtrykte allerede dengang bekymring vedrørende byggehøjden, som vi frygtede ville blive for stor i forhold til eksisterende byggeri på Vestergårdsvej. Vi anbefalede på daværende tidspunkt ikke afholdelse af borgermøde, men vi havde en forventning om rettidig inddragelse af berørte beboere og organisationer i området.

Desværre ser det ud til, at denne inddragelse ikke har fundet sted, og den forelagte lokalplan har ikke taget hensyn til Viby Fællesråds bekymringer vedrørende bygningshøjden, som efter vores opfattelse er alt for stor. Vi synes også, at det fremlagte lokalplanforslag har en række mangler, som vi gerne vil påpege.

1). Der er i materialet ikke taget hensyn til eksisterende byggeri på vestsiden af Vestergårdsvej, hvor ALBOAs afdeling 11 ligger. Alle tegninger og snit har udelukkende fokus på det kommende byggeri og den eksisterende bygning på østsiden af Vestergårdsvej, og der er ikke lavet skyggediagrammer, som kunne synliggøre hvorledes byggeriet på vestsiden af Vestergårdsvej vil blive påvirket af det nye byggeri. Det finder vi er særdeles kritisabelt, når man påtænker at bygge i 5 etagers højde, som er væsentligt over byggehøjden i området.

Viby Fællesråd vil klart anbefale at holde byggeriet til 3 etager (evt. 4 etager på mindre strækninger), som vil harmonere med det omkringliggende byggeri og fortsat give beboere i eksisterende byggerier udsyn over området og byen og hindre for mange indbliksgener fra højere byggeri.

2). Viby Fællesråd finder også en række af forslaget visualiseringer misvisende og mangelfulde. Særligt i forhold til den faktuelle højde mellem gårdniveauet og den eksisterende bygning på østsiden af Vestergårdsvej. Der mangler målfaste snit, som viser det nye byggeri i forhold til eksisterende bygninger på både øst- og vestsiden af Vestergårdsvej (ALBOA afd. 11).

Den fremgår af lokalplanforslaget, at den eksisterende bygning på østsiden af Vestergårdsvej, som har beboelseslejligheder på 1. og 2. sal, fortsat skal anvendes. Lejlighederne på 1. sal har p.t. udsigt mod øst til en græsplæne og træer/buske. Imidlertid vil niveauet for det såkaldte gårdmiljø være beliggende 0,5 – 1,0 højere end gulvet i 1. sals lejlighederne! Adgangen til lejlighederne vil ske fra gårdmiljøet ved at gå NED ad trapper til lejlighederne. Disse vil derfor de reelt komme til at fremstå som kælderlejligheder. Underkanten af køkkenvinduerne vil være i niveau med gårdspladsen, hvilket vil gøre åbning af vinduerne uhygiejnisk. Forslaget savner derfor forklaring på den fremtidige anvendelse af lejlighederne på 1. sal.

3). Viby Fællesråd er også bekymret over den forøgede trafik af bl.a. lastbiler i området, som skal levere til en dagligvareforretning, der er væsentlig større end den Fakta forretning, som tidligere lå på grunden. Der er lagt op til tilpasning af både Thorvald Jensens Gade og Vestergårdsvej ved Q8 tanken, som skal give plads til større lastvogns-/sættevognstog, som også vil give forøget støj og lysgener ved bakning i de tidlige morgentimer og om aftenen. Og da der også er tale om et område med mange skoleelever til Vestergårdsskolen og Handelsgymnasiet, vil den forøgede trafikmængde med store lastbiler også kunne skabe farlige situationer. Hertil kommer almindelig trafik til og fra boligerne - især i spidsbelastnings perioder i de travle timer, samt adgang for bilister til og fra dagligvareforretningen.

4). En reduktion i antallet af parkeringspladser i området til kun 67 forekommer ikke at harmonere med etableringen af væsentligt flere boliger og en større dagligvarebutik i området. Lokalplanen henviser til, at der er en del offentlige parkeringspladser tæt på, men dette er ikke synliggjort i forslaget.

5). Endelig mener vi, at det medsendte 360 graders dialogværktøj er anvendt på en meget misvisende måde, da det kun medtager forhold, som taler til fordel for det foreslåede projekt. Det virker mest som en ukritisk anprisning og indeholder ikke reelle vurderinger af projektet og dets virkninger på lokalområdet.

Viby Fællesråd kan derfor ikke anbefale vedtagelse af forslaget i dets nuværende form.

Vi vil følge realiseringen af lokalplanen med stor interesse, og håber, at der fortsat er mulighed for at tilpasse byggeriet, så både nuværende og nye beboere får et attraktivt område at bo og leve i. Vi mener fortsat, at området trænger til fornyelse, men at det fortjener et projekt, som tager bedre hensyn til det eksisterende byggeri og demokratisk inddragelse af de

omkringboende borgere, så det nye byggeri ikke kommer til at dominere området fuldstændigt.

**Med venlig hilsen**

**Viby Fællesråd.**