



5. januar 2016

HØRINGSNOTAT:

Behandling af høringssvar helhedsplan for Viby bymidte

I dette notat sammenfattes alle bemærkninger mv. fra helhedsplanens høringsperiode fra den 29. august til den 25. oktober 2015.

Notatets indhold:

1. Resumé af høringssvar og sammenfatning af debatmødet
2. Behandling af høringssvar – uddybende gennemgang af høringssvar og Plan og Teknikudvalgets vurdering

Resumé

Forslaget har sammen med 4 scenarier for udviklingen af Viby bymidte været i offentlig høring i perioden 29. august til 25. oktober 2015. Der blev afholdt debatmøde den 8. oktober 2015. I mødet deltog borgmester Joy Mogensen samt forvaltningen, og herudover deltog ca. 60 borgere i mødet. Forvaltningen har i løbet af høringsperioden modtaget 8 høringssvar - heraf 3 fra lokale foreninger.

Høringssvarene og bemærkningerne fra debatmødet omhandler bebyggelsestæthed og udformning af ny bebyggelse på Cosmosgrunden, trafik- og parkeringsforhold i bymidten, bevaring eller nedrivning af Cosmoshallen og Mejeriet, forskønnelse af og bedre trafikafvikling på Stationspladsen samt at fastholde kulturhuset som "motor" for at skabe liv i Viby bymidte.

Behandling af høringssvar

De indkomne skriftlige bemærkninger kan opdeles i følgende emner:

1. P-forhold og Trafik i bymidten

Bemærkninger:

Flere er imod nedlæggelse af P-pladser i bymidten og specielt i Søndergade, dels når byen udbygges med flere boliger både i bymidten og på Skousbo-arealet, dels fordi biltrafikken også skaber liv i bymidten. Der er fremsat et forslag om, at Cosmoshallen fjernes og torvet reserveres til parkering. Andre mener, at der stort set kun skal være parkering på de eksisterende store p-pladser ved kroen og ved Toftvej, så trafikken begrænses mest muligt på Søndergade og Stationspladsen. Der stilles forslag om, at der skal etableres flere P-pladser ved stationen langs banen ved at åbne for gennemkørsel ad Vænget. Endvidere, at det frigjorte torv, hvor Cosmoshallen ligger i dag skal anvendes til parkering.

Der er delte meninger om trafikken på Stationspladsen. Nogle ønsker busser og øvrig trafik væk fra Stationspladsen og flyttet nord for ved parkeringstrekanten og at pladsen skal fredeliggøres med gode

opholdsmuligheder. Andre ønsker at bevare og evt. oprette flere p-pladser på Stationspladsen. Der ønskes 3 timers parkering i stedet for kiss&ride pladser. Der er forslag om bump på vejen, så hastigheden holdes nede. Flere udtrykker bekymring for en fortætning af området ved Tofthøjvej, og der ønskes primært plads til parkering og man ønsker at tankstation og parkeringsplads bevares.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen har i høringsperioden gennemført trafiktællinger i Viby bymidte. Undersøgelsen viser, at der er en stor del ubenyttede parkeringspladser selv på spidsbelastningstidspunkterne fredag eftermiddag og lørdag formiddag. Belægningsprocenten er i gennemsnit lidt over 30. Det vil sige at ca. 2 ud af 3 parkeringspladser i bymidten ikke udnyttes. På baggrund af trafiktællingen er det forvaltningens vurdering, at der er rigelig kapacitet i bymidten også i forhold til den trafik der genereres ved udbygningen af Skousbo og til den foreslåede nye bebyggelse på Cosmosarealet.

Forvaltningen vurderer, at trafikken ikke bør holdes helt væk fra Søndergade, da alle trafikformer kan skabe liv i området, men trafikken skal foregå på de bløde trafikanters betingelser. Det anbefales, at planens princip om at koncentrere hovedparten af p-pladserne i området ved Tofthøjvej og i højere grad friholde området omkring torvet og Søndergade for parkering fastholdes. Udnyttelsen af parkeringspladserne på det nuværende torv er dog højere end i den øvrige bymidte. Det anbefales samtidig, at disse pladser så vidt muligt bevares.

I forbindelse med detailplanlægningen for Stationspladsen vil muligheden for at udnytte p-pladserne langs banen evt. ved åbning af Vænget blive undersøgt.

Forvaltningen foreslår, at der ikke etableres parkering på det nye torv og ikke fortættes med byggeri på de eksisterende parkeringsområder ved Tofthøjvej og at benzintanken bevares. Det fremgår af helhedsplanen, at der kan tilvejebringes flere p-pladser ved Tofthøjvej, ved at gennemføre en opstribning af p-båsene. Helhedsplanen anviser, at trafikken ensrettes ved Stationspladsen, og at kørende trafik, busholdeplads og bilparkering adskilles skarpt fra opholdsarealerne. Det er forvaltningens vurdering, at de nuværende gener dermed mindskes. Herudover vil busstoppestedets placering på Stationspladsen give den korteste vej til perronen for dårligt gående og handicappede. Det er forvaltningens vurdering, at længere tids parkering ved stationen bedst kan foregå ved parkeringstrekanten nord for Stationspladsen, så fredeliggørelsen af Stationspladsen prioriteres. Forvaltningen vurderer, at en dæmpning af trafikken i området mellem Stationspladsen, torvet og Søndergade er vigtig. Ved udarbejdelsen af detailprojekt for Stationspladsen og Søndergade vil der konkret blive taget stilling til hvordan dette bedst løses enten ved belægningsændringer bump eller andet.

Bemærkningerne medfører følgende ændringer af helhedsplanen:

Det foreslås, at bebyggelse foran revisionsfirmaet udgår og arealet fastholdes til parkering og at der etableres beplantning, som kan danne "væg" mod torvet i stedet.

Parkeringspladserne ved Tofthøjvej fastholdes og byggefeltene i denne del af planen udgår.

2. Stationspladsen

Bemærkninger:

Mange borgere er enige om, at skitsen af Stationspladsen i helhedsplanen er god og opfylder det fleste krav, der er stillet fra lokal side.

Enkelte mener, at der mangler en elevator, så handicappede kan benytte toget og at der mangler toiletter på stationen. Flere ønsker bedre belysning på Stationspladsen. Der fremføres ønske om, at fjerne hækken og at få gjort fortovet bredere ud for cykelhandleren, så butikken bliver mere synlig.

Forvaltningens vurdering:

I forbindelse med den videre detailplanlægning for Stationspladsen og Søndergade vil belysningen og beplantning indgå som en vigtig del af projektet, og der vil blive taget stilling til, hvordan forholdene for gangbesværede kan forbedres evt. ved etablering af en elevator.

Bemærkningerne medfører ingen ændringer af helhedsplanen.

3. Torvet

Bemærkninger:

Mange borgere er positive over for planen om at etablere et torv med butikker, service og erhverv (mixed use). En del mener, at der ikke må opføres bebyggelse, som lukker af mellem Søndergade og Torvet; man skal kunne se torvet fra Søndergade. Flere mener, at det er en god ide med boliger udenpå eller oven på Meny, men ikke foran Revisionsfirmaet. Der er forslag om, at Cosmoshallen skal fjernes og at der skal opføres en bebyggelse som dublet af Mejeriet. Mange er enige om, at en forudsætning for, at torvet kommer til at fungere er, at der placeres funktioner ud til torvet, som kan give liv, som f.eks. butikker caféer, kulturhus m.v. (mixed use).

Forvaltningens vurdering:

Ved at friholde revisionsfirmaet for bebyggelse, som beskrevet under punkt 1, kan den visuelle kontakt fra Stationen og Søndergade bevares.

Det er vigtigt, at stueetagen på ny bebyggelse mod torvet forbeholdes publikumsrelaterede funktioner og butikker, herunder plads til en dagligvarebutik, for at skabe liv på torvet. Kulturhuset er et vigtigt element som "motor" for dette liv. Forvaltningens vurdering af forslaget om at opføre en dublet af mejeribygningen som en del af bebyggelsen mod torvet er, at ny bebyggelse her skal have et nutidigt udtryk og at planens princip om en karréstruktur bør fastholdes.

Bemærkningerne medfører følgende ændringer af helhedsplanen:

For at udnytte arealerne optimalt anbefaler forvaltningen, at der arbejdes videre med principperne for scenarie 4 således at bebyggelsen ved den tidligere faktabutik erstattes af ny karrebebyggelse til butikker med plads til dagligvarebutik og publikumsrelaterede funktioner i stueplan mod eksisterende dagligvarebutik (Meny) og torvet, samt til boliger ovenpå i op til maks. 3 etager. Bebyggelsen reduceres mod øst, så der kan opnås parkering delvis på egen grund. Der kan evt. på sigt etableres butikker eller andre publikumsrelaterede funktioner, med boliger ovenpå langs facaden af Meny.

4. Søndergade

Bemærkninger:

Flere mener, at Søndergades profil er vigtig at bevare, herunder husenes karakter og placering i gaden. Herudover mener mange, at det liv, der er og kommer i byen skal koncentreres i den nordlige del af Søndergade sammen med torvet og stationen.

Mange bemærkninger går på at bevare Mejeriet, da det er en vigtig bygning for Viby og for Vibys identitet. Der er forslag om at det udbygges for at kunne huse byens fremtidige kultur/borgerhus med koncertsal, café, flere foreninger, iværksætteri, skole og erhverv, kirkesal og at der kan blive plads til Dåstrup lokalhistoriske arkiv. Hvis ikke Mejeriet kan bevares skal det bygges op i samme stil, evt. rykkes ind så der kan være beplantning foran.

Forvaltningens vurdering:

Forvaltningen vurderer, at Søndergades profil skal bevares, da den er vigtig for byens identitet og attraktion og er et vigtigt kulturhistorisk spor. Mejeriet (Søndergade 11) er bevaringsværdig og er en karaktergivende og identitetskabende bygning, som er vigtig at bevare i Søndergades profil. Det nuværende kulturhus (nr. 13) og

Søndergade 15 er bevaringsværdige og indgår i harmoni med den øvrige bebyggelse i gaden. Forvaltningen anbefaler, at Mejeriets placering i Søndergades gadelinje fastholdes uanset, om den eksisterende bygning eller dele heraf kan bevares, således at en evt. ny bygning kommer til at ligge samme sted.

Forvaltningen foreslår, at der arbejdes med en ændring af anvendelsesbestemmelserne for gaden i den kommende lokalplanlægning, så det muliggøres, at der kan etableres boliger i stueetagen på bebyggelsen i den sydligste del af gaden. På den nordligste del af Søndergade fastholdes underetagen til publikumsrelaterede funktioner, så bylivet koncentrerer her i samspil med torvet og Stationspladsen.

Bemærkningerne medfører ingen ændringer af helhedsplanen

5. Cosmoshallen

Bemærkninger:

Der er delte meninger om hvorvidt Cosmoshallen skal bevares helt eller delvist. Der er forslag om, bevare noget af hallen og gør den åben og indbydende, så man kan gå igennem den.

Der peges på, at hallens eksistens skal ses i sammenhæng med muligheden for at udvikle Mejeriet til kulturhus for at sikre plads til de arrangementer, som foregår i hallen nu.

Forvaltningens vurdering:

Cosmoshallen har været i brug et år. Forvaltningen har i samarbejde med Kulturhuset, udarbejdet en evaluering, som peger på, at den med succes har kunnet anvendes til flere formål og arrangementer, men brugerne peger samtidig på, at hallen som bygning er vanskelig at anvende og vedligeholde. Den er for stor til den type arrangementer, som der er brug for i området og de manglende opvarningsmuligheder gør det vanskeligt at anvende den i vinterhalvåret. Som hallen fremstår i dag udgør den en lukket barriere for færdslen mellem Stationspladsen og biblioteket. Hvis hallen nedrives vil der opstå en meget stor plads, som vil være vanskelig at fylde ud. Samtidig har den en værdi som kulturhistorisk element fra industrivirksomhedens tid. Derfor anbefales det, at en del af hallen bevares med tag og betonkonstruktioner, så man kan passere gennem den. Samtidig kan den danne læ for anvendelse til sport, begivenheder, høstfest, torvedage m.v. f.eks. ved dårligt vejr. Resten af bygningen nedrives på sigt og giver plads til den kommende karrebebyggelse øst for.

6. Ny bebyggelse og grønt strøg på Cosmosgrunden

Bemærkninger:

Der har kun været positive tilkendegivelser i forhold til Det Grønne Strøg. Af bemærkningerne fremgår det, at det er en god idé, at skabe en rekreativ forbindelse mellem Søndergade og Toftvej.

En del af de indkomne bemærkninger går på, at der skal bygges så meget som muligt på Cosmosgrunden og at det gerne må være rimelig tæt, som i planens scenarie 4. Der ønskes små boliger på Cosmosgrunden til singler eller ældre. Der peges endvidere på, at boliger i bymidten er vigtigt, da der også findes familier, der ikke ønsker at passe have. Flere mener, at helhedsplanens bud på boliger er for moderne og at denne type i beton og med flade tage mere hører til i Skousboområdet.

Nogle ønsker at hele området friholdes for bebyggelse og laves til bypark med forsamlingssted hvor hallen er i dag. Endvidere foreslås, at der skal laves en søjlehal, så der skabes tranparens mellem Cosmosområdet og Det nuværende torv. Det foreslås endvidere, at der bygges kulturhus ovenpå søjlehallen.

Forvaltningens vurdering:

Det er forvaltningens vurdering, at ønsket om en byhave i bymidten kan tilgodeses ved etableringen af Det Grønne Strøg, som vil få en størrelse, der kan tilgodeses mange af de samme rekreative aktiviteter, som i en byhave.

Helhedsplanens idé om bevaringen af en del af hallen med dens søjler og tag, vil delvis kunne tilgodeses forslaget

til søjlehal. Her vil der kunne skabes både visuel og fysisk kontakt mellem Ramplaen og Torvet og Søndergade. Det vurderes, at kulturhusets placering mellem Søndergade og torvet, med udgangspunkt i Mejeriet vil være bedst.

Det er forvaltningens vurdering, at Søndergades byggeskik, skala og materiale skal respekteres og at bebyggelsen bag Søndergade skal respekteres og underordne sig Søndergades bebyggelse, mens der længere mod øst ved Tofthøjvej kan bygges højere, tættere og med andre materialer, ligesom den eksisterende bebyggelse i denne del af byen. På den baggrund anbefales det, at der kan opføres boligbebyggelse i op til 3 etager, men maks. 1½-2 etager mod søndergade. Det er forvaltningens vurdering, at den nye bebyggelses arkitektur kan udformes med moderne udtryk, således som vist i helhedsplanens scenarier uden at det vil skade bymidtens identitet.

Den ventede boligtilvækst ikke mindst fra Skousbo vil medføre en befolkningsforøgelse, som igen vil skabe grundlag for endnu en dagligvarebutik. Det er vigtigt, at den lokaliseres i bymidten, for også at bidrage til mest muligt liv og aktivitet. Derfor anbefales det, at der reserveres plads til en stor butik (ca. 1000m²) i området ved den ubenyttede faktabutik. Der vil kunne skabes bedre forhold for en dagligvarebutik, hvis der åbnes for gennemkørsel til Parkvej, som foreslået i trafikplan syd.

Bemærkningerne medfører ingen ændringer af helhedsplanen.

Indsigers navn	Indhold af bemærkning	Evt. ændringer i planerne
1. Foreningen Kulturcosmos, v/ Rita Thorsen, Søndergade 13, 4130 Viby	Ønsker at der sikres et kulturhus på Cosmosgrunden uanset hvad der sker med Mejeriet og Søndergade 13 og 15. Ønsker Mejeriet renoveret til kulturhus, atelier, værksteder. Lokaler til foreninger, institutioner m.v., lokaler til erhverv, fælleskøkken/folkekøkken, samt multisal med plads til 300 mennesker. Foreningen vil søge støtte til og stå for nænsom renovering af bygningen i samarbejde med RK og evt. frivillig arbejdskraft. Bygningen er bevaringsværdig og en vigtig kulturhistorisk bygning. Hvis Mejeriet ikke kan bevares som helhed foreslås den karakteristiske vinduesgavl mod Søndergade bevaret. Foreslår, at Mejeriet udbygges ind mod Cosmoshallen, med udendørs scene. Ønsker ikke Cosmoshallen bevaret, men kan bevares midlertidigt indtil Mejeriet er færdigt.	Bemærkningerne medfører ingen ændringer af helhedsplanen
2. Viby Cityforening	Tilfreds med planen som helhed og især det grønne parkstrøg. Ønsker	Bebyggelsen ved revisionsfirmaet tages ud af planen og der etableres

<p>v. Marianne Pedersen Assendløsevejen 30 4130 Viby Sj</p>	<p>flere P-pladser i bymidten nær ved butikkerne og på Stationspladsen. Ønsker hele torvet udnyttet til parkering og festplads. Bebyggelse foran revisionsfirmaet ønskes ikke. Der skal være visuel kontakt til torvet når man ankommer til byen. Tankstationen skal bevares. Foreslår Cosmoshallen helt nedrevet. Ønsker at bevare byggestilen og ny bebyggelse skal indpasses med respekt. Mejeriet skal nedrives og genopbygges og dubbleres. Ønsker overdækning af eksisterende torv mellem Meny og de små butikker. Bibliotek, Borgerservice, biograf, Kirkesal og Lokalhistorisk Arkiv ønskes tænkt sammen i fremtidigt kulturhus/borgerhus. Det ville frigive arealer på Toftthøjvej til yderligere boligbyggerier og fortætning.</p>	<p>beplantning og parkering i stedet. Visuel kontakt til det nye torv fra Søndergade bevares. Byggefelter ved Toftthøjvej sløjfes. Ellers ingen ændringer</p>
<p>3. Bent F. Hansen</p>	<p>Ikke beboelsesblokke i bymidten hverken på parkeringsplads eller på Cosmosgrunden.</p> <p>Ændring af nedgange fra spor 2, så der ikke opstår en flaskehals for folk der skal op/ned, og flytning af check-ud standere så folk ikke spærrer/går i vejen for andre. Busholdepladsen bør flyttes ned på den store parkeringsplads ved trekanten, så det atter bliver muligt at hente og bringe dårligt gående medborgere til stationen. Bymidten skal forbeholdes handel, bibliotek, kulturhus osv. med tilstrækkelig parkering. Ønsker ikke boligbyggeri i bymidten. Ønsker elevator på stationen. Bevar Cosmoshallen som funktion som Torvehaller, boder, juletræssalg og andre arrangementer. Cosmosgrunden skal være Vibys bypark og grønne åndehul med udendørs koncerter, bålmad og kaninhop. Ønsker mere overdækning til cykler ved spor 2.</p>	<p>Bemærkningerne vedrørende Stationspladsen tages med når der udarbejdes detaljeret skitseprojekt. Ellers ingen ændringer af planen</p>

	På det store torv skal etableres legeplads og et cafemiljø til de voksne, også evt. noget aktivitet for unge.	
4. Bente og Erik Larsen, Blåholmsvej 6, 4130 Viby Sj.	Foreslår at der bygges så meget som muligt i torveområdet. Gerne mindre ældrevenlige lejligheder Mener der kommer til at mangle P pladser. Foreslår, at arealet hvor der p.t. er tandlæge og læge samt bibliotek udlægges til P pladser. Tandlæge, læge og Bibliotek flyttes til nyt byggeri på Cosmosgrunden. Der ønskes gennemgang fra Vænget ind til banearealet, hvor der kan etableres mange P-pladser. Mejeribygningen moderniseres hurtigst muligt til nyt kulturhus, med en sal til min. 120 pers.	Ingen ændringer af helhedsplanen
5. Sven Westergaard, Reg. Revisor, Søndergade 7, 4130 Viby Sjælland	Ønsker ikke sin ejendom, Søndergade 7, inddraget i planen. Ønsker erstatning, hvis det bliver realiseret. Ønsker ikke at der bygges lige foran indsigerens facade mod torvet.	Se under punkt 3. Ellers ingen ændringer.
6. Jespers Cykler	Ønsker hækken væk og fortovet gjort bredere, så cykelforretningen bliver mere synlig og handicapvenlig. Det ville give meget mere luft ved p-området. Ønsker ordentlige toiletforhold på Stationspladsen. Ønsker foruden kiss & ride også 3-timers parkering på Stationspladsen, samt bedre belysning.	Bemærkningerne tages med når der udarbejdes detaljeret skitseprojekt for Stationspladsen. Ellers ingen ændringer af planen
7. Formand for Ramsø Musikhus, Charlotte Skou Hansen, Østervej	Ser det gamle Mejeri som optimalt til foreningens brug, men vil dog kræve en ombygning/tilbygning, så der kan skabes plads til 2 -300 gæster i samarbejde med KulturCosmos og	Ingen ændringer af Helhedsplanen

4, 4621 Gadstrup	<p>måske sammen med flere lokale aktører.</p> <p>Tænker en model i tråd med Gimle, men i en væsentlig mindre målstok tilpasset forholdene, hvor Ramsø Musikhus bliver en del af et aktivt Kulturhusmiljø.</p> <p>Ramsø Musikhus har været meget glade for at være med til at gøre brug af Cosmoshallen, men den er for stor og for begrænset af den manglende/dyre opvarmning, der vil være nødvendig i de kolde måneder, men ser muligheden for et samlet kulturcenter i Viby med udgangspunkt i det gamle Mejeri, som en god mulighed for at puste nyt liv i det gamle Ramsø Musikhus.</p>	
8. Birthe Gottlieb	<p>Ønsker den ubebyggede Cosmosgrund holdt fri for bebyggelse og bibeholdt som byhave. Mener Viby har behov for et lokalt sted til større arrangementer f.eks. koncerter, teater, dans, workshops, udstillinger m.m. Har en idé om at Cosmoshallen erstattes af et kulturhus bygget på søjler, så der skabes forbindelse til Cosmosgrunden. Søjlearealet kan bruges som "torvehaller" og udendørs koncerter af børn til at lege fanger m.m..</p> <p>Mener det nuværende kulturhus er for lille og at der bør bygges et nyt enten som søjle-løsning eller at Mejeriet etableres som nyt kulturhus, hvor biblioteket tænkes ind.</p> <p>Er enig i planerne for Toftvej. Læge og Tandlæge kan samles i et sundhedscenter, for at give mere plads til byggeri. Mener, at etablering af bypark og kulturhus giver et bedre afkast ved at gøre byen langt mere attraktiv og derved er en langt mere bæredygtig løsning. Foreslår at bygning af nyt kulturhus delvis kan finansieres ved hjælp af fonde og ved en opsparing over nogle år.</p>	Ingen ændringer af Helhedsplanen