

REFERAT Teknisk Udvalg (2018-2021) d. 18-12-2019

Mødedato	Onsdag d. 18. december 2019 kl. 16:00
Mødested	M.1.17/rådhuset
Mødedeltagere	Anders Korsbæk Jensen, Birthe Harritz, Martin Sanderhoff, Nikolai Norup, Johannes Vesterby

Indholdsfortegnelse

Forslag til lokalplan nr. 513 for et boligområde ved Skolevej og Tværvej samt forslag til tillæg nr. 3	3
--	---

Punkt 1: Forslag til lokalplan nr. 513 for et boligområde ved Skolevej og Tværvej samt forslag til tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2017-2029

18/42268

Resume

Boligselskabet Viborg ønsker at omdanne det eksisterende plejecenter, Overlundgården, til boliger samt bygge nye boliger i området.

Projektet kan ikke opføres indenfor den gældende planlægning, hvorfor nyt plangrundlag er nødvendigt.

Der har været afholdt idéfase fra den 28. november 2019 til den 12. december 2019.

Der foreligger nu et udkast til lokalplan nr. 513 samt forslag til tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2017-2029, som foreslås sendt i høring.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø foreslår, at Teknisk Udvalg indstiller til byrådet,

1. at forslag til lokalplan nr. 513 og tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2017-2029 vedtages med henblik på offentlig høring i 8 uger,
2. at der ikke gennemføres en miljøvurdering af planforslagene i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter,
3. at bilag 4 "Notat med behandling af høringssvar fra idéfasen" sendes som svar til dem, der har indsendt høringssvar, og
4. at der ikke afholdes borgermøde.

Beslutning i Teknisk Udvalg den 18-12-2019

Teknisk Udvalg indstiller til byrådet,

1. at forslag til lokalplan nr. 513 og tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2017-2029 vedtages med henblik på offentlig høring i 8 uger,
2. at der ikke gennemføres en miljøvurdering af planforslagene i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter,
3. at bilag 4 "Notat med behandling af høringssvar fra idéfasen" sendes som svar til dem, der har indsendt høringssvar, og
4. at der ikke afholdes borgermøde.

Sagsfremstilling

Historik

Byrådet besluttede den 22. maj 2019 ([sag nr. 13](#)) at endelig vedtage lokalplan nr. 513 for et boligområde ved Tværvej og Skolevej i Viborg samt kommuneplantillæg nr. 31 til Kommuneplan 2017-2029. Planerne blev påklaget i Planklagenævnet af nærliggende naboer.

Planklagenævnet vurderede den 15. november 2019, at anvendelsesændringen fra offentligt formål til boligformål ved Overlundgården ikke kan karakteriseres som en mindre ændring, der er undtaget kravet om forudgående offentlighed. Grundet denne mangel på idéfase forud for udarbejdelsen af kommuneplantillæg nr. 31 til Kommuneplan 2017-2029 ophæver Planklagenævnet kommuneplantillægget. Dette medfører, at lokalplan nr. 513 også ophæves, da denne plan ellers strider mod kommuneplanen.

Forvaltningen har igangsat planlægningen for ny lokalplan nr. 513 samt nyt tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2017-2029.

Oversigtskort er i bilag 1.

Inddragelse og høring

Idéfase

Da der er tale om en væsentlig ændring af kommuneplanens rammebestemmelser, har der været indkaldt idéer og forslag mv. til planlægningsarbejdet under en idéfase.

Byrådet indkaldte fra den 28. november 2019 til den 12. december 2019 idéer og forslag til planlægningsarbejdet. Hovedspørgsmålene var, om der er særlige forhold i området, som kommunen skal tage højde for i sin planlægning, samt hvordan ombygningen af plejecenteret kan tilpasse sig i området i Overlund bedst muligt.

Der kom 6 høringssvar i idéfasen (se bilag 3). Emnerne for høringssvarene, forvaltningens bemærkninger og forslag til byrådets svar til disse er i bilag 4.

Høringssvarene er delt op i 6 emner:

- A. Omdannelse til grønt rekreativt område i stedet for boliger
- B. Etablering af boliger i ét plan
- C. Bebyggelsens placering og omfang
- D. Skyggegener
- E. Manglende borgermøde samt kort idefase
- F. Gener ved parkeringsplads og trafikale forhold
- G. Bevaring af træer på Tværvej

Flere af høringssvarene peger på, at placeringen af bebyggelsen (blok D) er uheldig pga. indbliksgener og udbliksgener for naboerne. Forvaltningen vurderer, at den kommende planlægning bør stræbe efter, at byggefelter for bebyggelsen etableres i forlængelse af eksisterende bebyggelse samt 5 m fra skel for at mindske gener til nabobebyggelse. Derudover anbefaler forvaltningen, at den kommende planlægning fastlægger, at terrænet max må reguleres med +/- 0,75 m i forhold til eksisterende terræn indtil 1 m fra skel.

Flere af høringssvarene peger på, at tidsfristen for idefasen har været for kort, samt at der burde holdes et borgermøde. Forvaltningen vurderer, at tidsfristen på 2 uger for idefasen er i overensstemmelse med planlovens bestemmelser om forudgående høring.

Beskrivelse

Boligselskabet Viborg ønsker at opføre etageboliger og punkthuse ved Skolevej og Tværvej og derved omdanne plejecenteret Overlundgården til et boligområde. Det skitserede projekt er i bilag 2.

Nuværende forhold

Området er beliggende i Overlund, Viborg, og grænser op til udbyggede villakvarterer og Overlund Hallens sportsbaner samt Overlund skole.

Eksisterende planforhold

Lokalplan

Området er omfattet af lokalplan nr. 114, der udlægger området til offentlige formål (herunder ældrecenter).

Kommuneplan

Lokalplanområdet ligger i rammeområde VIBØ.A1.03 – Viborg Øst, som er udlagt til almen service i Kommuneplan 2017-2029.

Realisering af det ansøgte kræver, at der udarbejdes en lokalplan og et kommuneplantillæg.

Forvaltningen har udarbejdet et udkast til forslag til lokalplan nr. 513 og et udkast til forslag til tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2017-2029, der er i bilag 5.

Forslag til lokalplan nr. 513

Lokalplanforslaget udlægger området til boligformål og giver mulighed for etagebyggeri og punkthuse samt fælles udendørs opholdsarealer. Vejadgang sker fra Skolevej og Tværvej.

Området opdeles i 2 delområder.

Delområde I udlægges til boligformål i form af etageboliger og punkthuse. Der er fastlagt byggefelter indenfor delområde I. Bebyggelsesprocenten for området er fastlagt til 50 %. Bebyggelsen kan opføres i 2-3 etager med en bygningshøjde på maks. 15 m.

Delområde II udlægges til parkeringsareal.

Forslag til tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2017-2029

Med forslaget udlægges ny ramme for området, hvori anvendelsen overgår fra almen service til boligformål. De øvrige rammebestemmelser ændres ikke.

Arkitektur

Forvaltningen anbefaler, at nedenstående principper indarbejdes i lokalplanen. Dette skal samlet set sikre, at den nye bebyggelse indpasses i området.

- Det fastlægges i lokalplanforslaget, hvor på grunden der kan være henholdsvis 2 og 3 etager i forhold til nabohensyn, solforhold osv.
- Ny bebyggelse skal opføres med facader af tegl eller tegllignende for at tilpasse sig eksisterende bebyggelse i området.
- Ny bebyggelse skal opføres med saddeltag, pyramidetag eller valmet tag for at tilpasse sig eksisterende bebyggelse i området.

Bindinger

Gennem byggefelt 1a og 1b (nord) er der tinglyste kloakledninger, som bygherre skal sikre eller omlægge inden anlægsarbejdets start.

Miljøvurdering

Der skal kun gennemføres miljøvurdering, hvis planforslaget antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. På baggrund af en screening vurderes, at der ikke skal udarbejdes en miljørapport. Begrundelsen fremgår af lokalplanforslagets redegørelse.

Borgermøde

Forvaltningen foreslår, at der ikke afholdes borgermøde om planforslagene, da det vurderes, at borgerne igennem idefasen og senere den offentlige høring på 8 uger har god mulighed for at udtrykke deres forslag, ideer og bemærkninger til planlægningen.

Alternativer

Intet.

Tidsperspektiv

Hvis Teknisk Udvalg videresender planforslagene til Økonomi- og Erhvervsudvalget samt byrådet med indstilling om, at planforslagene offentliggøres, og nyrådet efterfølgende godkender planforslagene med henblik på 8 ugers høring, vil planforslagene blive offentliggjort i perioden fra den 19. december 2019 til den 13. februar 2020. Høringssvar vil efterfølgende blive behandlet og forventes forelagt politisk primo 2020 med henblik på endelig vedtagelse.

Økonomiske forhold og konsekvenser

Intet.

Juridiske og planmæssige forhold

Forvaltningen vurderer, at planforslagene har principiel betydning for kommunen, da området ændrer anvendelse fra almen service til boligformål. Planforslagene skal derfor vedtages af byrådet.

Bilag

Oversigtskort

Skitseret projekt

Høringssvar idefase

Notat med behandling af høringssvar fra idefase

Udkast til lokalplan nr. 513 samt forslag til tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2017-2029