

REFERAT Teknisk Udvalg (2022-2025) d. 30-06-2022

Mødedato Torsdag d. 30. juni 2022 kl. 16:00

Mødested M.1.4/rådhuset

Mødedeltagere Torsten Nielsen, Johannes Vesterby, Martin Sanderhoff, Niels Jørgen
Ottesen (Afbud), Aksel Rosager Johansen

Indholdsfortegnelse

Stillingtagen til dispensation fra lokalplan nr. 456 - bebyggelse langs Hærvejen i Viborg Baneby.....	3
Underskriftsark.....	6

Punkt 1: Stillingtagen til dispensation fra lokalplan nr. 456 - bebyggelse langs Hærvejen i Viborg Baneby

17/14986

Resume

Ejagod Ejendomme har ansøgt om dispensationer fra lokalplan nr. 456 til to byggerier, der ønskes placeret ud til Hærvejen i Viborg Baneby – henholdsvis et parkeringshus og et etagebyggeri med boliger. Oversigtskort er i bilag 1. Ansøgningen er i bilag 2.

Da ansøgningen om dispensationer omhandler to byggerier, der er centralt placeret langs Hærvejen i Viborg Baneby, skal der tages stilling til, om udvalget ønsker at sende dispensationer til de ansøgte projekter i nabohøring.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller til Teknisk Udvalg, at der tages stilling til,

1. om der skal sendes dispensationer fra lokalplan nr. 456 i nabohøring.

Beslutning i Teknisk Udvalg den 30-06-2022

Teknisk Udvalg besluttede på det foreliggende grundlag ikke at dispensere fra lokalplanen. Udvalget opfordrer til yderligere dialog om evt. alternative muligheder for placering af parkeringshus med henblik på sikring af det gode byrum omkring Hærvejen.

Sagsfremstilling

Historik

Intet.

Inddragelse og høring

Intet.

Beskrivelse

De to ansøgte projekter omhandler henholdsvis matrikel nr. 26ce og matrikel nr. 26bø, Viborg Markjorder, der begge er placeret langs det nyanlagte Hærvejsforløb i Viborg Baneby. Oversigtskort er i bilag 1.

De ansøgte projekter

Bygherre skulle ifølge krav i lokalplan nr. 456 have etableret et parkeringshus til områdets interne brug. Bygherre har indtil videre fået dispensation til midlertidig parkering på terræn (3 års varighed), der udløber september 2023.

Nu ønsker bygherre at etablere et parkeringshus i 3 etager (samt trappetårn i 4 etager) på matrikel nr. 26bø – ud mod Hærvejen.

Den ønskede placering af parkeringshuset er i strid med lokalplanen og vil kræve en dispensation.

Bygherre ønsker herudover at etablere et samlet byggeri med etageboliger på hele matrikel nr. 26ce (hvor parkeringshuset udlægges i lokalplanen) med en fordeling af etageantal som følger:

- 6 etager – 30 %
- 5 etager – 41 %
- 4 etager – 29 %

Det vil sige, at projektet har 71 %, der er over 4 etager, når man regner det ud fra det samlede projekt, der er placeret på hele matriklen.

Det ønskede projekt er i strid med lokalplanen i forhold til etageantal og vil kræve en dispensation.

Eksisterende planforhold

Ejendommene er omfattet af lokalplan nr. 456, der udlægger området til centerformål.

Lokalplanens bestemmelser ift. parkeringshus

Lokalplanens § 3.2 beskriver, at der inden for delområde Ia skal etableres ét parkeringshus til lokalplanområdets interne brug.

Lokalplanens § 7.6 beskriver, at parkeringshuset ikke må grænse op til Hærvejen.

Lokalplanens § 8.3 beskriver, at bebyggelse langs Hærvejen skal

- Have hovedindgange mod Hærvejen
- Have vinduespartier i stueetagen mod Hærvejen svarende til mindst 50 % af facaden
- Have ”aktive facader” i stueetagen mod Hærvejen (butiksvinduer, fællesrum til boligbebyggelse, vinduer til restaurant eller lignende).

§ 7.6 og § 8.3 skal sikre, at der langs Hærvejen er bebyggelse, der understøtter et aktivt byliv på Hærvejen med imødekomende facader/funktioner, og hvor mennesker bevæger sig ind og ud af bygningerne mod Hærvejen.

Lokalplanens § 8.4 beskriver, at parkeringshusets facader skal begrønnes med klatreplanter eller lignende, så facaderne i løbet af en årrække vil dække mindst 75 % af hver enkelt facade.

Lokalplanens § 16.4 beskriver, at parkeringshuset skal være etableret, når højst 30 % af bebyggelsen inden for lokalplanområdet er etableret.

Bygherre ønsker at placere et parkeringshus ud mod Hærvejen, hvilket er i strid med lokalplanens § 7.6 og § 8.3 og vil kræve en dispensation.

Forvaltningen har på den baggrund haft en dialog med bygherre om projektet ift. om parkeringshuset kan gives en facade mod Hærvejen med en udformning, der understøtter intentionerne i lokalplanen angående aktive facader mv.

Forvaltningen vurderer, at såfremt parkeringshuset flyttes, bør projektet bearbejdes yderligere, så trappetårnet indarbejdes bedre i facaden, og så der etableres opholdsmuligheder, beplantning og lignende på områderne omkring trappetårnet, hvis det skal kunne leve op til intentionerne i lokalplanen.

Lokalplanens bestemmelser ift. etagebebyggelse på matrikel 26ce

Lokalplan 456 fastlægger, at der skal placeres et parkeringshus inden for delområde Ia, og at det ikke må grænse op til Hærvejen. Den eneste reelle mulige placering af parkeringshuset er dermed den nordvestlige del af matrikel 26ce, som det også fremgår af lokalplanens illustrationsplan (se bilag 3). Lokalplanen udlægger ikke et præcist byggefelt, hvor parkeringshuset skal placeres, da der har været et ønske om fleksibilitet i lokalplanen.

Lokalplanens § 7.1 beskriver, at bebyggelse inden for delområde Ia skal opføres i mindst 2 etager og højst 4 etager. Herudover gives der mulighed for op til 6 etager ved bebyggelse, der grænser op til Hærvejen - dog højst 50 % af det enkelte byggeprojekts samlede fodaftryk.

Intentionen med lokalplanen har dermed været, at man på matrikel 26ce kan have et bagvedliggende parkeringshus i op til 4 etager, og et andet byggeri ud til Hærvejen med boliger og lignende, der kan opføres i op til 4 etager samt op til 6 etager for 50 % af denne bebyggelse (se illustrationsplanen i bilag 3).

Bygherre ønsker at opføre et etagebyggeri, hvor man ved udregning af etageantal tager udgangspunkt i et samlet byggeri for hele matrikel 26ce, og hvor der for det samlede projekt vil være 71 % af byggeriet, der er over 4 etager.

Forvaltningen vurderer, at et sådant byggeri vil fremstå meget bastant i Viborg Baneby, hvor intentionerne generelt er, at bebyggelse overvejende skal fremstå i maks. 4 etager med mindre andele i 5 og 6 etager.

Projektet vil ligeledes fremstå meget bastant og ikke tilpasset konteksten i forhold til de omkringliggende bebyggelser, der har væsentligt færre antal etager (fx PFA boligerne i 3 etager, et muligt parkeringshus i 3 etager og House of Industry, der mod Hærvejen fremstår i 3 og 4 etager).

Forvaltningen anbefaler, at projektet tilpasses, så det følger de oprindelige intentioner med lokalplanen, hvor hovedparten af bebyggelsen er i højst 4 etager, mens en mindre del af bebyggelsen, der har facade mod Hærvejen, kan varieres i 4, 5 og 6 etager.

Alternativer

Forvaltningen vurderer, at der er tre muligheder:

1. At fastholde lokalplanen, hvor parkeringshuset ikke må placeres ud mod Hærvejen, men skal placeres på matrikel 26ce med en foranliggende bebyggelse med fx boliger ud mod Hærvejen.
2. På baggrund af en revideret ansøgning herom, at sende et udkast til dispensation i nabohearing, hvor der gives mulighed for, at parkeringshuset placeres ud mod Hærvejen på matrikel 26bø (i en bearbejdet udgave), men hvor principperne fra lokalplanen for etageantal på matrikel 26ce fastholdes, så boligbebyggelsen er højst 4 etager, men med mulighed for en mindre andel af bebyggelse ud mod Hærvejen i højst 6 etager.
3. At sende et udkast til dispensation i nabohearing, på baggrund af de ansøgte projekter, dog med en bearbejdet udformning af parkeringshuset.

Tidsperspektiv

Intet.

Økonomiske forhold og konsekvenser

Intet.

Juridiske og planmæssige forhold

Intet.

Bilag

Oversigtskort

Materiale fra bygherre ang. ansøgning om dispensation fra lokalplan nr. 456

Illustrationsplan fra lokalplan nr. 456

Afbud Niels Jørgen Ottesen

Punkt 2: Underskriftsark

21/43697

Resume

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen skal hvert medlem underskrive elektronisk i Prepare ved at trykke på ”Godkend”.

Afbud Niels Jørgen Ottesen