

REFERAT Teknisk Udvalg (2013-2017) d. 17-06-2015

Mødedato Onsdag d. 17. juni 2015 kl. 08:30

Mødested M.1.4/rådhuset

Mødedeltagere Johannes F. Vesterby, Flemming Lund, Martin Sanderhoff, Allan
Clifford Christensen, Anders Korsbæk Jensen, Michael Nøhr, Nikolai
Hylleberg Norup

Indholdsfortegnelse

Stillingtagen til ny bebyggelse på Navnløs 3-7 i Viborg.....	3
--	---

Punkt 1: Stillingtagen til ny bebyggelse på Navnløs 3-7 i Viborg

15/26208

Sagsfremstilling

Der foreligger et nyt skitseforslag til ny bebyggelse på Navnløs i Viborg med oplysning om, at der fremsendes et mere detaljeret forslag med vinduer, fagopdeling senere. Forvaltningen har ikke modtaget dette.

Ansøger anmoder om, at forslaget bliver behandlet politisk.
Oversigtskort er i bilag 1. Ansøgningen er i bilag 2.

Tidligere politisk behandling

Teknisk Udvalg behandlede på møde den 3. september 2014 (sag nr. 6) et projekt med 3 nye lejligheder med et samlet etageareal på 360 m² i 1½ etage placeret nederst på grunden langs Sct. Nikolaj Gade.

Udvalget besluttede, at det er indstillet på at godkende et projekt, hvor gavlen ikke på noget sted er nærmere end 3 m til Navnløs, og at huset slankes i ft. det fremsendte projekt eller alternativt, at gavlen underopdeles mod Navnløs, for eksempel med en midtersektion, der trækkes ½ eller 1 sten frem. Det er udvalgets vurdering, at projektet ikke er lokalplanpligtigt under disse forudsætninger.

Teknisk Udvalg besluttede endvidere på møde den 28. maj 2014 (sag nr.5) at planlægningen for bevarende lokalplan nr. 442 for den ældste del af Viborg by igangsættes, herunder principperne herfor.

Afholdte møder

Der blev den 21. april 2015 holdt et dialog-møde mellem bygherrerådgiver, repræsentanter for områdets beboere og kommunen om et projektforslag for en ny bebyggelse med 3 boliger på hver 120 m² i 2 etager, som ligger drejet og trukket lidt tilbage i forhold til Sct. Nicolaj Gade, tæt på skel til Navnløs.

Konklusionen på mødet var, at der var opbakning til et nyt byggeri placeret midt på grunden i forbindelse med den eksisterende bebyggelse, mens den nederste del fortsat holdes grønt og åbent. Mellembygningen i 1 etage langs Navnløs bør bevares – for eksempel til depot, cykler, værksted, fællesfaciliteter. På mødet blev bygherre opfordret til at udarbejde forslag med visualiseringer ud fra ovenstående i hhv. 1,1½ og 2 etager – som grundlag for at vurdere forholdet til den eksisterende bebyggelse og fortællingen om Navnløs, særligt set oppe fra Sct. Mogens Gade.

Forvaltningen holdt den 19. maj 2015 et møde med bygherrerådgiver om et projektforslag med 2 nye bygninger i 2½ etage placeret vinkelret på Navnløs og med en samlet bebyggelse på 1.007 m², svarende til en bebyggelsesprocent på 81,9 %. Forvaltningen gav på mødet udtryk for, at det vurderedes fagligt, at projektet særligt på grund af højden vil medføre en stor påvirkning af de kulturhistoriske værdier i området. Forvaltningen tilkendegav endvidere, at projektet ikke i tilstrækkeligt omfang respekterer den særlige fortælling om Navnløs.

Projektet

Det nye projekt indeholder 2 nye bygninger med et etageareal på 572 m² – med eksisterende bebyggelse svarer det til en samlet bebyggelse på 879 m² og en bebyggelsesprocent på 71 %.

Der foreslås 2 nye bygninger på hver 286 m² i 2 etager placeret vinkelret på Navnløs.

Ansøger har tidligere foreslået at ”genopføre” de to mellembygninger, der ligger parallelt og i skel mod Navnløs, men det fremgår ikke af nuværende forslag, om der fortsat ansøges herom. Dele af den nederste mellembygning er dog fjernet i ansøgningen.

Projektet indeholder ikke beskrivelser af materialer og detaljer.

Planforhold

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan.

Kommuneplan

Ejendommen er del af et beskyttelsesværdigt kulturmiljø udpeget i Kommuneplan 2013-2025 og omfattet af Retningslinie 7: Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger.

Ifølge Retningslinie 7 skal de kulturhistoriske værdier inden for de særligt beskyttelsesværdige kulturmiljøer så vidt muligt beskyttes. Byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb, der i væsentlig grad vil forringe oplevelse eller kvaliteten af

de kulturhistoriske værdier, må ikke finde sted.

Bevaringsplan

Området er endvidere omfattet af Bevaringsplan Viborg 1972, der beskriver Navnløs som byens eneste fuldstændig uspolerede idyl.

Eksisterende bevaringsværdige forhold

Ejendommen ligger i Viborgs historiske midtby. Navnløs er sammen med Sct. Mogens Gade unik for Viborg for såvel borgere som turister. Navnløs udgør ifølge Viborg Museum byens bedst bevarede gamle bybillede, med forhuse øverst mod Sct. Mogens Gade, og den åbne grønne have mod øst. Navnløs rummer således en enestående fortælling om "det andet Viborg" som håndværkernes by (de midterste bygninger langs Navnløs) og avlsbrugernes by (den åbne have for neden mod Sct. Nikolaj Gade). Sammen med de kalkede huse udgør stendigerne en fin og klar afgrænsning som del af det uerstattelige bymiljø.

Den eksisterende bebyggelse langs Navnløs på den modsatte side af den åbne have består af tilbagetrukne solitære bygninger i 1½ etage og en afstand til Navnløs på mellem 8-10 m, der herved respekterer den særlige åbne grønne karakter og fortællingen om avlsbrugernes by. Nærområdet domineres ligeledes af huse i 1½ etage. Ud for Navnløs og syd herfor ligger husene langs Sct. Nikolaj Gade parallelt med gaden i varieret afstand, mens gaderummet nord for Navnløs forekommer mere åbent og opløst med drejede, mindre huse.

Forvaltningens bemærkninger

Teknisk udvalg vedtog i september 2014 principper for et nyt byggeri langs Sct. Nicolaj Gade i 1½ etage med et samlet etageareal på 360 m².

Forvaltningen vurderer, at det nu ansøgte projekt ikke i tilstrækkelig grad beskytter de kulturhistoriske værdier i området som forudsat i Kommuneplanens Retningslinie 7. Den øverste nye bygning, der bygges sammen med de eksisterende lave mellembygninger, virker meget dominerende i ft. de eksisterende mellembygninger i 1 etage. Det anbefales, at denne bygning kan opføres i 1-1½ etage svarende til forhuset mod Sct. Mogens Gade.

Den nederste nye bygning vurderes at sløre fortællingen om Navnløs som avlsbrugernes by, idet det dog samtidig bemærkes, at huset er trukket væk fra Navnløs i en afstand på 4-5 m.

De fleste bygninger i området er i 1-2 etager, idet der dog længere nede af Sct. Nikolaj Gade er bygninger i 2-3 etager. Såfremt den nederste nye bygning opføres i 2-2½ etage vil den således nærmere få karakter af et "hovedhus" langs Sct. Nikolaj Gade.

Konklusion

Forvaltningen anbefaler i stedet at give mulighed for 2 nye bygninger i 1-1½ etage med samme grundrids og placering som ansøgte, svarende til et samlet etageareal på 404 m². Den samlede bebyggelsesprocent inkl. eksisterende bebyggelse vil herefter blive 54 %.

Endvidere anbefales at undersøge muligheden for at det øverste nye hus skubbes opad, således det flugter med gavlen af eksisterende mellembygning.

Forslaget indeholder ikke bud på detaljer og materialer, og projektet bør bearbejdes i ft. det eksisterende historiske miljø og optage træk herfra. Såfremt der opføres en ny bebyggelse nederst på grunden mod Sct. Nikolaj Gade anbefales det, at den nederste del af grunden bearbejdes, så den fortsat fremstår som en grøn have.

Forvaltningen vurderer herefter, at det historiske miljø i området respekteres og at projektet vil være i overensstemmelse med Kommuneplanens Retningslinie 7.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø foreslår, at Teknisk Udvalg beslutter,

at det indsendte projekt ikke er i overensstemmelse med Retningslinie 7 i Kommuneplan 2013-2025.

Endvidere foreslår Direktøren for Teknik & Miljø, at Teknisk Udvalg beslutter,

at ansøger opfordres til at indsende et revideret projekt i overensstemmelse med Retningslinie 7 i Kommuneplan 2013-2025, hvor der tages højde for de i sagsfremstillingen opstillede principper, og

at de i sagen fremstillede principper indarbejdes i den kommende lokalplan for hele bevaringsområdet

Beslutning i Teknisk Udvalg den 17-06-2015

Indstillingen blev godkendt med den tilføjelse, at projektet bearbejdes arkitektonisk så det tilpasses de bevaringsmæssige omgivelser.