

Lokalplan nr. 485

Centerområde ved Dumpen i Viborg
(Fischers Tårn)

Vedtaget



Lokalplanen blev vedtaget den 13.11.2024



VIBORG
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan	1
Redegørelse	2
Oversigtskort	3
Lokalplanens baggrund og formål	4
Luftfoto	5
Eksisterende forhold	6
Illustrationsplan	8
Lokalplanens indhold	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
Bindinger på planområdet	18
Miljøvurdering	20
Bestemmelser	21
Kortbilag 1 - Matrikelkort	22
§ 1 Formål	23
§ 2 Afgrænsning og zonestatus	24
§ 3 Anvendelse	25
§ 4 Udstykning	27
§ 5 Veje, stier og parkering	28
§ 6 Terrænregulering	30
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	31
§ 8 Bebyggelsens udseende	38
§ 9 Skiltning	47
§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	48
§ 11 Tekniske anlæg	52
§ 12 Miljøforhold	53
§ 13 Ophævelse af lokalplan	54
§ 14 Grundejerforening	55
§ 15 Betingelser for ibrugtagning	56
Vedtagelse	57
Lokalplanens retsvirkninger	58
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan	59
Bilag - sammenfattende miljøredegørelse	60

Hvad er en lokalplan

Læsevejledning

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i lov om planlægning.

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

Pligt til at lave en lokalplan

Byrådet skal tilvejebringe en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

Når forslaget til en lokalplan er offentliggjort, må der ikke retligt eller fysisk foretages ændringer i området, som kan foregribe lokalplanens gennemførelse. Ejendomme inden for lokalplanområdet underlægges et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse (lov om planlægning, § 17).

Det midlertidige forbud gælder i højst et år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget og bortfalder, når den endelige lokalplan er offentliggjort. Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen gælder de endelige retsvirkninger, der fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Forslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet dog give tilladelse til mindre ændringer inden for lokalplanområdet, hvis de er i overensstemmelse med lokalplanforslaget og kommuneplanen. Hvis vedtagelsen af lokalplanforslaget stoppes på grund af indsigelse fra andre myndigheder, kan Byrådet dog ikke give en sådan tilladelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 været fremlagt offentligt fra den 29. februar til den 25. april 2024.

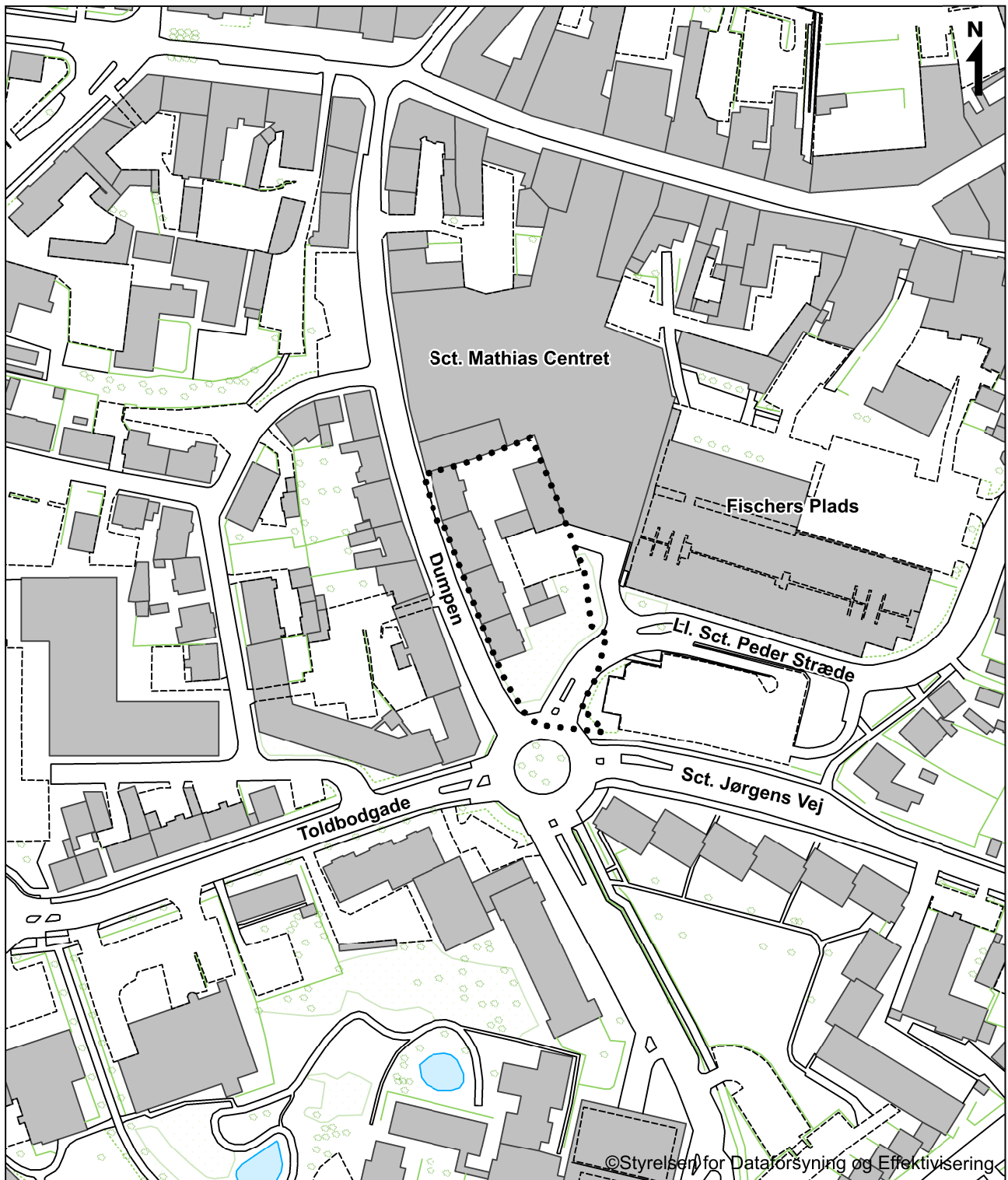
Der blev på baggrund af den offentlige høring indarbejdet ændringer i lokalplanen.

Offentliggørelse

Lokalplan nr. 485 er vedtaget den 13. november 2024 og offentliggjort den 21. november 2024.

Redegørelse

Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.



Oversigtskort mål ca. 1: 2.000

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt kaldet "Fischers Tårn", der består af en bebyggelse i op til 12 etager.

Formål

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en bebyggelse i op til 12 etager inden for udlagte byggefelter i lokalplanområdets sydlige del.

Bebyggelsen skal nederst bestå af en base med mulighed for detailhandel, erhverv mv. og oven på basen en tårnbebyggelse med boliger. Bebyggelsen placeres ovenpå en p-kælder, der er skjult af et foranliggende terræn.

Herudover sikrer lokalplanen bevaring af bevaringsværdig bebyggelse på Dumpen 4, 6 og 8 samt mulighed for nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse på Dumpen 2.

Luftfoto



Eksisterende forhold

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses af Dumpen mod vest, af en rundkørsel mod syd og af Ll. Sct. Peder Stræde og Sct. Mathias Centret mod henholdsvis øst og nord.

Øst for lokalplanområdet ligger Fischers Plads, der består af et offentligt parkeringshus, hvor der på øverste dæk er en forplads og forskellige opholdsmuligheder i tilknytning til indgangen til Sct. Mathias Centret.

Fra Fischers Plads og Sct. Mathias Centret er der adgang videre til Viborgs handelsliv og gader.

Området ligger på kanten af den historiske bydel, der er kendetegnet af en karréstruktur, hvor bebyggelserne overvejende er etableret som randbebyggelse og hvor røde teglbyggerier med saddeltage er et gennemgående træk.

Sydvest for området er der tale om en mere sammensat bydel, der beretter om byens udvikling gennem årene.

Regionshospitalets arkitektur står som et tydeligt eksempel på modernismens arkitektur. Med sine 13 etager står det store bygningsvolumen i skærende kontrast til byhusene, i udtryk såvel som skala. Sundhedshuset ("Toldboden"), fra starten af indeværende århundrede, indskrives sig i den dialog med sine hvide betonfacader og horisontale vinduesbånd.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 0,3 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommene Dumpen 2A, 2, 4, 6 og 8.

Området anvendes i dag overvejende til etageboliger i de eksisterende bevaringsværdige bygninger.

Landskab og beplantning

Området er placeret ved gaderne Dumpen og Ll. Sct. Peder Stræde, der begge har et faldende terræn ned mod rundkørslen, der er placeret syd for lokalplanområdet.

Langs Ll. Sct. Peder Stræde er en blandet beplantning bestående af buske, krat og træer.

Historisk baggrund

Dumpen indgår i det gamle, middelalderlige fæstningsanlæg, der har omgivet byen. Navnet betyder egentlig en naturlig fordybning i jorden, og gaden tjente i ældre tid både som færdselsåre og rendesten, der førte overfladevandet ned til søen.

Fra omkring år 1900 og følgende år skød et industrikvarter op i området mellem Jernbanegade og Dumpen. I 1896 overtog farversvend Thomas Bentsen et farveri i Dumpen. Han udvidede med uldspinderi og klædeproduktion samt i 1906-1908 også kemisk tøjrensning og dampvaskeri.

De små byhuse og den gamle klædefabrik fra denne periode ligger stadig i området. De karakteristiske røde teglbyggerier langs Dumpens skrånende gadeforløb er opført i en tid, hvor industri og boliger lå side om side i bymidten.

Bebyggelse og anlæg

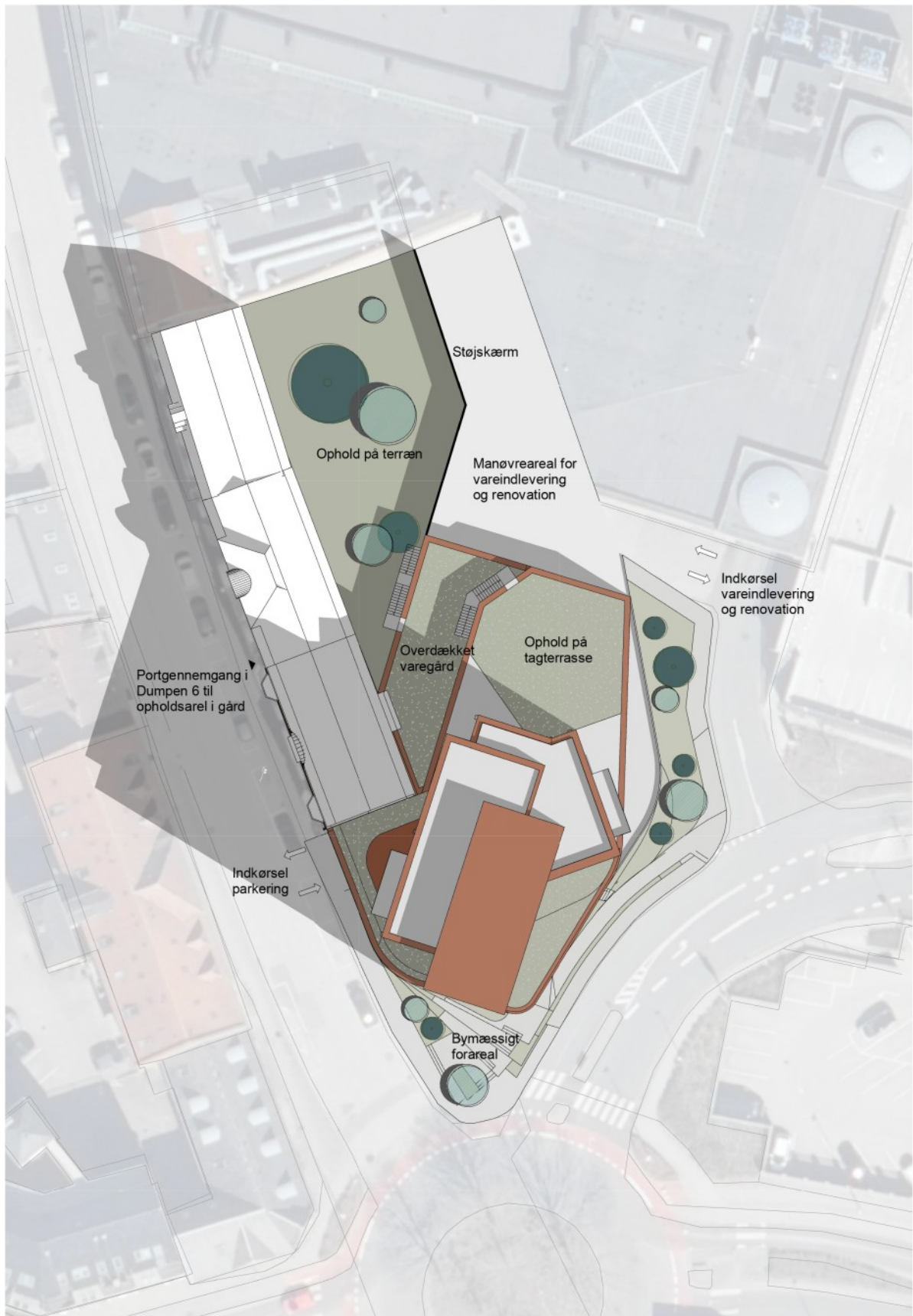
De små byhuse på Dumpen 2, 4 og 6 er vurderet bevaringsværdige i kategori 3 og byhuset på Dumpen 8 i kategori 4. Baggrunden er bl.a. at der er gode murede detaljer og at bebyggelsen indgår som del af et helstøbt gadebillede.

Ejendomme, der har en bevaringsværdi fra 1-4 efter Kulturarvsstyrelsens SAVE-register, er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen. I henhold til kommuneplanen skal bevaringsværdige bygninger søges bevaret for at fastholde og bevare bygningskulturen i byerne og dermed skabe atmosfære og kvalitet i gadebilledet.

Trafik

Eksisterende vejadgang til lokalplanområdet er fra Ll. Sct. Peder Stræde.

Illustrationsplan



Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en bebyggelse i op til 12 etager inden for et udlagt byggefelt i lokalplanområdets sydlige del.

Den nye bebyggelse - kaldet "Fischers Tårn" - er en komposition bestående af et tårn placeret ovenpå en bredere base. Nederst kan der etableres p-kælder, der er skjult af et foranliggende terræn.

Herudover sikrer lokalplanen bevaring af bevaringsværdig bebyggelse på Dumpen 4, 6 og 8.

Anvendelse

Inden for lokalplanområdet gives der mulighed for etablering af etageboliger, liberale erhverv, restauranter, hoteller og lignende.

Derudover gives der mulighed for butikker i den nye bebyggelses nederste etager (basen).

Bebyggelse

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse er afstemt byens skala og materialitet:

- Selve tårnet vil være synligt flere steder i Viborg og indgår i en dialog med byens øvrige tårne. For at nedbryde tårnets bygningsvolumen, og signalere at anvendelsen er beboelse, skal tårnet fremstå som sammensat af flere volumener (mindst tre) i forskellige højder, der placeres på den lavere base i 1-2 etager. Det centrale volumen mod syd skal være højest og udføres med taghældning på min. 12 grader, så der skabes sammenhæng til byens saddeltage. Det østlige volumen skal være lavest, så byggeriet trapper ned mod den historiske bykerne. Volumenerne skal indbyrdes forskydes, vinkles og drejes, så bygningen fremstår med forsider/facader fra alle sider.

- Facader skal fremstå i tegl (blank mur) i varme røde/rødbrune nuancer, for at skabe sammenhæng til eksisterende bebyggelse i området.

Teglfacaderne må i deres helhed ikke fremstå mørkere end facaden på den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse på Dumpen 4, som den nye bebyggelse kan bygges sammen med. Der skal være mindre farvenuancer i teglstenene, så der samlet set bliver et farvespil i facaden. Facader skal varieres og detaljeres og fremstå med murede detaljer i horisontale og/eller vertikale retninger i form af recesser (fordybninger), karnapper e. lign. samt afvekslende rytmer i vinduer/opdelinger.

- Ved ny bebyggelse skal der etableres mønstermurværk i 1. etage, så der skabes en sammenhæng til mønstermurværk ved eksisterende bebyggelse på Dumpen 4.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse bidrager til byens liv:

- Hovedindgang(e) til bebyggelsen skal placeres mod Ll. Sct. Peder Stræde og/eller mod rundkørslen og skal integreres naturligt i forhold til det bymæssige forareal.

- I 1. etage skal der etableres vinduer svarende til mindst 40 % af facaden. Op til 50 % af disse vinduer kan delvis afskærmes via tegl, så der opstår en perforering af facaden, forudsat at der fortsat er visuel kontakt gennem facaden (se illustration).

- Der skal etableres et bymæssigt forareal i lokalplanområdet sydlige del, der skal skabe en overgang fra niveauet for de omgivende veje/rundkørsel til bygningens 1. etage, der terrænmæssigt placeres højere. Det bymæssige forareal skal udover trapper/ramper etableres med en kombination af beplantning og siddemuligheder.

Vejadgang og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet for boliger, kundeparkering mv. skal foregå fra Dumpen med højst én adgang.

Al parkering skal etableres som fælles parkering i p-kælder under den nye bygning.

Vejadgang for varelevering til dagligvarebutik o.lign. skal foregå adskilt fra anden trafik via ind- og udkørsel fra Ll. Sct. Peder Stræde.

Ubebyggede arealer

Der udlægges et fælles opholdsareal på terræn som vist på kortbilag 2. Opholdsarealet skal være tilgængeligt for hele lokalplanområdet.

Opholdsarealet skal anlægges med en blanding af beplantning og muligheder for ophold og aktiviteter (fx legeplads, drivhus, grillområde, siddemuligheder osv.).

Inden for opholdsarealet kan der ligeledes etableres regnvandsbede, men kun i et omfang hvor ophold/aktiviteter fortsat er muligt.

Udover det fælles opholdsareal på terræn skal der ved ny boligbebyggelse etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 5 % af boligernes bruttoetageareal.

Disse opholdsarealer skal etableres som altaner og/eller tagterrasser.

Der er udarbejdet en miljørapport til planforslagene, hvori der bl.a. indgår en støjdegørelse.

Støjdegørelsen viser, at der er udfordringer ift. støj, hvis der etableres varegård inden for lokalplanområdet ved siden af det udlagte opholdsareal på terræn samt hvis der etableres tagterrasse i den nordlige del af det udlagte byggefelt, da dette areal er støjpåvirket af virksomhedsstøj fra Sct. Mathias Centret.

Lokalplanen sikrer, at støjkrav til opholdsarealer overholdes, ved at stille krav om støjafskærmning af disse opholdsarealer.

Illustrationer

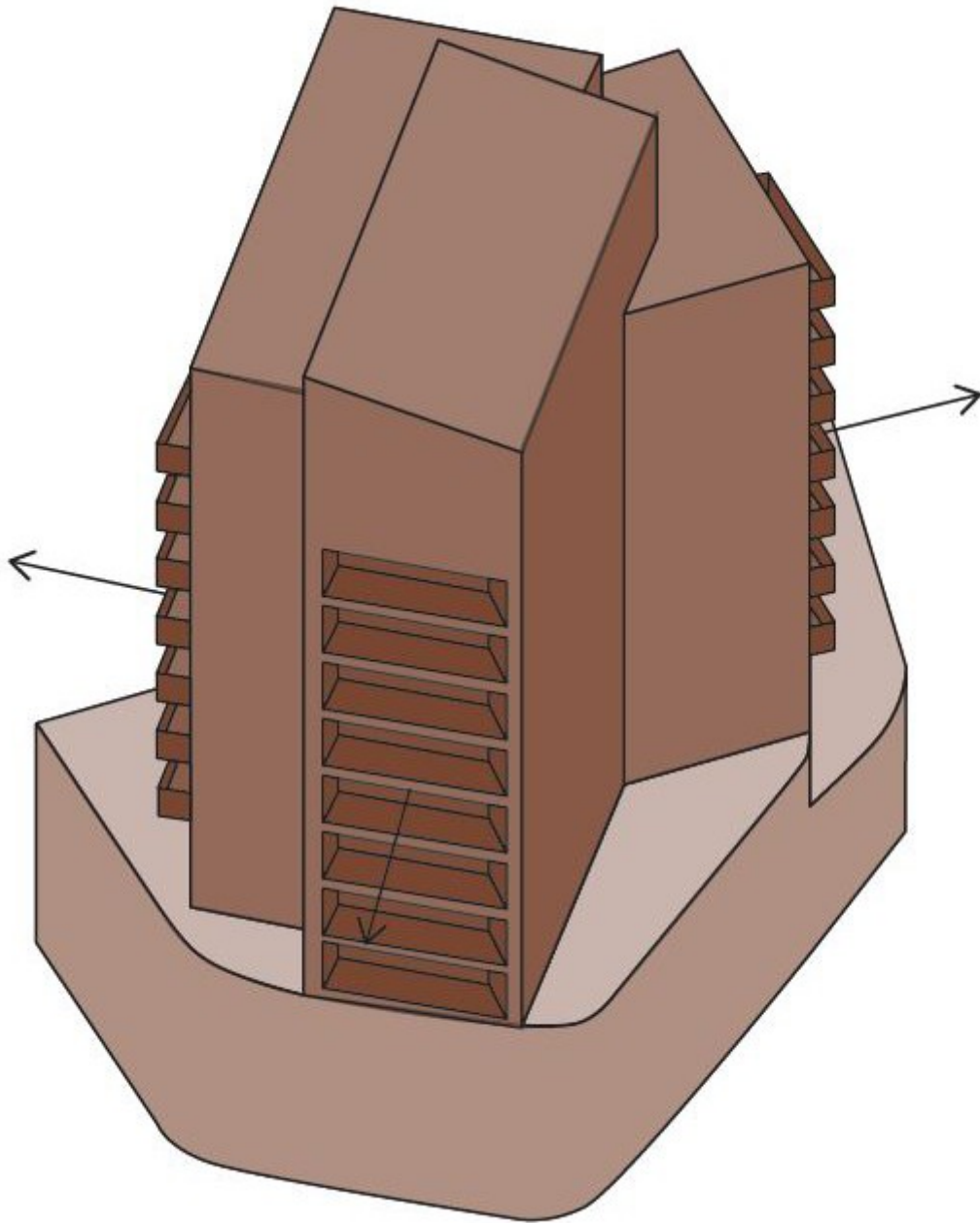


Illustration der viser, at tårnet skal fremstå som sammensat af mindst tre volumener i forskellige højder, der placeres på en lavere base i 1-2 etager.

Tårnets volumener skal indbyrdes forskydes, vinkles og drejes, så bygningen fremstår med forsider/facader fra alle sider.



Illustration der viser, hvordan nyt byggeri skal fremstå i tegl i røde/rødbrune nuancer samt at parkeringskælder skal være skjult af et bymæssigt forareal.

Det bymæssige forareal skal udover trapper/ramper etableres med en kombination af beplantning og siddemuligheder.

OBS! De eksisterende parkeringspladser nærmest rundkørslen, der er vist i illustrationen, vil ikke være mulige fremadrettet, når der etableres indkørsel til p-kælder pga. oversigtsforhold.



Illustration der viser, at der i 1. etage skal etableres vinduer svarende til mindst 40 % af facaden. Op til 50 % af disse vinduer kan delvis afskærmes via tegl, så der opstår en perforering af facaden, forudsat at der fortsat er visuel kontakt gennem facaden.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Landsplanlægning

Beskyttelse af vandmiljøet

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.5 Randers Fjord.

Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafikanlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 3,9 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, Skravad Bæk.

Der er ingen fuglebeskyttelsesområder eller Ramsarområder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og planens udlæg af areal til centerformål ikke - hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer - er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller Natura 2000-områders integritet væsentligt.

Bilag IV-arter

Området vurderes ikke som levested for særlige arter, herunder bilag IV-arter og rødlistede arter.

Det vurderes derfor, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Der findes på matriklen enkelte større træer, hvor flere planlægges fældet i forbindelse med realisering af projektet, og der planlægges nedrivning af flere ældre bygninger.

Store træer og gamle bygninger kan potentielt tjene som levested for flagermus, som er fredede bilag IV-arter.

Fældning af træer og nedrivning af bygninger må ikke påvirke yngle- og rasteområder for disse arter.

Når der er tale om fældning af hule træer, træer med revner, sprækker og spættehuller skal man være opmærksom i forhold til særligt beskyttede arter som bl.a. fugle og flagermus.

De eksisterende træer er max. 10 meter høje løvtræer, primært plantede eg og bøg.

Træerne vurderes at være max. 50 år gamle og sunde træer og derfor kun i begrænset omfang at rumme hulheder og sprækker.

Det vurderes derfor, at træerne ikke har en alder, størrelse og tilstand, så de tjener som væsentlige levesteder for bl.a. flagermus og hulerugende fugle, og at eventuel fældning af nogle af træerne ikke vil påvirke bestandene.

Området indgår i en forstyrret bykerne, hvor det vurderes, at forholdene for flagermus ikke er gunstige.

Det vurderes således ikke, at de ældre bygninger i bykernen tjener som væsentlige dagopholdssteder, mellemkvarterer eller vinterkvarterer for arter af flagermus.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2017 - 2029.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 2 Detailhandel og butiksområder
- 6 Turisme, oplevelser og ferieanlæg
- 7 Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger
- 13 Solenergianlæg
- 14 Klimatilpasning

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen er der vedtaget et tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017 - 2029. Lokalplanen er herefter i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde VIBM.C1.02_T9, der fastlægger områdets anvendelse til centerformål i form af blandet bolig og erhverv. Området er desuden omfattet af "Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten" og "Helhedsplan for Fischers Plads".

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 111 for Fischerkarréen til center- og boligformål.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 485 ophæves lokalplan nr. 111 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 485.

Servitutter

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Det vurderes, at der ikke er servitutter, der er i strid med lokalplanen, og der aflyses derfor ikke servitutter i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Der er tinglyst en ret for ejerne af matr.nr. 401f og 401g til at påbygge en brandmur på den nordlige gavl af forhuset på matr.nr. 401h.

Fremtidige byggearbejder i området skal respektere denne ret så længe servituten er gældende.

Der er ligeledes tinglyst en ret for ejeren af matr.nr. 454a til at lade opføre en mur i skel mod matr.nr. 401k samt ret til at foretage reparation af muren fra matr.nr. 401k.

Fremtidige byggearbejder i området skal respektere denne ret så længe servituten er gældende.

Zonestatus og bonusvirkning

Området ligger i byzone.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres i alt 2.000 m² butiksareal til detailhandel.

Den enkelte dagligvarebutik må ikke være større end 2.000 m² og den enkelte udvalgswarebutik skal være mindst 500 m².

Butikker må kun etableres på 1. og 2. etage inden for byggefeltene A, B, C og D, og vil således blive integreret i den større sammenhængende bebyggelse, der kan etableres inden for byggefeltene, så butikkerne indgår i en helhed i bymiljøet.

Der stilles arkitektoniske krav til ny bebyggelse inden for disse byggefelter, så der skabes en sammenhæng til eksisterende bebyggelse i området.

Lokalplanen sikrer, at der etableres et bymæssigt forareal med opholdsmuligheder mm. mod de omgivende veje, samt et fælles opholdsareal på terræn bag bebyggelsen, der skal være tilgængeligt for hele lokalplanområdet. Samlet set tilføres der merværdi til området hvad angår friarealer, opholdsmuligheder osv.

Lokalplanen sikrer ligeledes, at der sker en hensigtsmæssig trafikafvikling i området, hvor vejadgang for varelevering til dagligvarebutik o.lign. skal ske via LI. Sct. Peder Stræde, så den er adskilt fra anden trafik til lokalplanområdet, der skal ske fra Dumpen.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget, offentligt bekendtgjort lokalplan/byplanvedtægt på tidspunktet, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
 - Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
 - Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
 - Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
 - Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
 - Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, f.eks. ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
 - Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebs karakter og betydning for de involverede.
- Det er byrådet, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal byrådet følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:
- at kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
 - at kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
 - at kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
 - at kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
 - at ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
 - at byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
 - at ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
 - at kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og - i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen - senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.
- En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

Vandforsyning

Området ligger i Energi Viborg Vand A/S's forsyningsområde.

Ifølge Viborg Kommunes Vandforsyningsplan 2012-2022 skal lokalplanområdet forsynes af Energi Viborg Vand A/S.

Varmeforsyning

Området ligger i Viborg Fjernvarmes forsyningsområde.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan, og spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes (ved lokalplanens udarbejdelse er områdets afløbskoefficient fastlagt til 60 %).

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som separatkloak. Det vil sige med separate kloakledninger for henholdsvis hus- og industrispildevand samt for tag- og overfladevand (regnvand).

Affald

Området og bebyggelse skal indrettes, så de lever op til Viborg Kommunes gældende affaldsregulativer.

Antenneanlæg

Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.

Der kan opsættes mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m, når særlige betingelser er opfyldt.

Antenner og paraboler må ikke placeres på bygningsfacader eller tage.

Bindinger på planområdet

Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af love og tinglyste servitutter. Nogle af bindingerne forhindrer ikke den planlagte anvendelse af området. Andre bindinger kræver ophævelse, dispensation, tilladelse eller godkendelse for, at den planlagte anvendelse kan blive til virkelighed.

Fortidsminder i jorden

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder finder spor af fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 standses, hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Viborg Museum vurderer, at der i de ubebyggede dele af lokalplanområdet (baggårde, græsarealer mv.) er risiko for forekomst af kendte og ukendte fortidsminder.

For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder i området, er det nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning). En juridisk bindende udtalelse i henhold til museumslovens § 25 kan derfor kun udarbejdes, hvis museet får mulighed for at foretage en forundersøgelse af det berørte areal. Museet anbefaler, at en prøvegravning gennemføres i god tid inden anlægsarbejdet skal påbegyndes.

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

Forurennet jord

Lokalplanområdet ligger i byzone. Alle arealer er områdeklassificeret, hvilket indebærer, at de kan være lettere forurennet.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet jord. Forureningen skal anmeldes til Viborg Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Bevaringsværdige bygninger

En bygning udpeges som bevaringsværdig, hvis den er af væsentlig betydning for området og hvis den kan fortælle om byggeskik, arkitektur og kulturhistorie. Udpegning som bevaringsværdig gælder alene bygningens ydre udformning.

Det er Viborg Kommune, der har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger, og kommunen kan udpege bygninger som bevaringsværdige i kommuneplanen eller udarbejde bevarende lokalplaner til sikring af bygningerne.

Alle ejendomme i Viborg Kommune med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4, jf. Slots- og kulturstyrelsens SAVE-register, er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen.

De bevaringsværdige bygninger på Dumpen 4, 6 og 8 (jf. kortbilag 2) må ikke nedrives, ændres eller ombygges i sin ydre udformning med mindre byrådet giver tilladelse hertil i hvert enkelt tilfælde.

Lokalplanen giver mulighed for at nedrive den bevaringsværdige bygning på Dumpen 2.

Ifølge kapitel 5 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, uden en forudgående offentlig bekendtgørelse af nedrivningstilladelsen. Byrådet kan efter nedrivningsanmeldelsens offentliggørelse nedlægge forbud mod nedrivning af bevaringsværdige bygninger.

Veje

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje §§ 49-50 og/eller lov om private fællesveje §§ 62-63.

Miljøvurdering

Miljøvurdering af planer

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planforslagene er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslagene er omfattet af lovens bilag 2, pkt. 10b (infrastrukturprojekter – anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringskældre). Planforslagene er ikke omfattet af lovens undtagelsesbestemmelse, § 8, stk. 2. Planforslagene påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Sammenfattende redegørelse om miljøvurdering

Der er udarbejdet en miljørapport til planforslaget og en sammenfattende redegørelse ved den endelige vedtagelse. Den sammenfattende redegørelse er indsat som bilag til lokalplanen.

Miljøkonsekvensvurdering af konkrete projekter (VVM)

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøkonsekvensvurdere konkrete projekter og anlæg. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planlægningen giver mulighed for konkrete projekter for etagebebyggelse med butikker og parkeringskældre, der evt. kan medføre krav om en screening og evt. efterfølgende miljøkonsekvensrapport.

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om et anlæg kan få væsentlige indvirkning på miljøet, jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), er projektets karakteristika, projektets placering og den potentielle miljøpåvirkning.

Der vil blive taget stilling til, om et konkret projekt skal screenes, og om det i givet fald forudsætter en miljøkonsekvensvurdering ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt. For projekter omfattet af miljøvurderingsloven gælder, at bygherren skal indgive en skriftlig ansøgning til kommunen.

Bestemmelser

Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.



-  Lokalplanområde
-  Matrikelstel
-  Byzone

Lokalplan nr. 485
 Kortbilag 1 - Matrikelkort
 Mål ca. 1:1.000
 Viborg Kommune, juni 2023

§ 1 Formål

§1.1

Det er lokalplanens formål

at udlægge området til centerformål

at sikre randbebyggelse mod Dumpen og Ll. Sct. Peders Stræde

at sikre, at ny bebyggelse er afstemt byens skala og materialitet

at sikre, at ny bebyggelse bidrager til byens liv

at muliggøre nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse på Dumpen 2

at sikre bevaring af bevaringsværdig bebyggelse på Dumpen 4, 6 og 8

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

§2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 401h, 401k, 401m, 401x, 401aa, 401ø, 401ae, dele af matrikelnummer 7000ak, 7000ah, 7000as Viborg Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 1. juni 2023 udstykkes inden for området.

§2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 Anvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål.

§3.2

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I Centerformål i form af etageboliger, liberale erhverv, almen service, fitnesscenter, butikker, restauranter, hoteller og lignende.

Der må dog ikke etableres boliger i 1. etage inden for byggefeltene A, B, C og D.

Delområde II Vejareal

Note

Ad. 3.2:

Der må i området kun etableres virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne svarende til miljøklasse 1-3.

Almen service skal forstås som uddannelse, institutioner, kulturformål og lignende.

Opdeling af delområder:



§3.3

Der må samlet højst etableres 2000 m² bruttoetageareal til detailhandel.

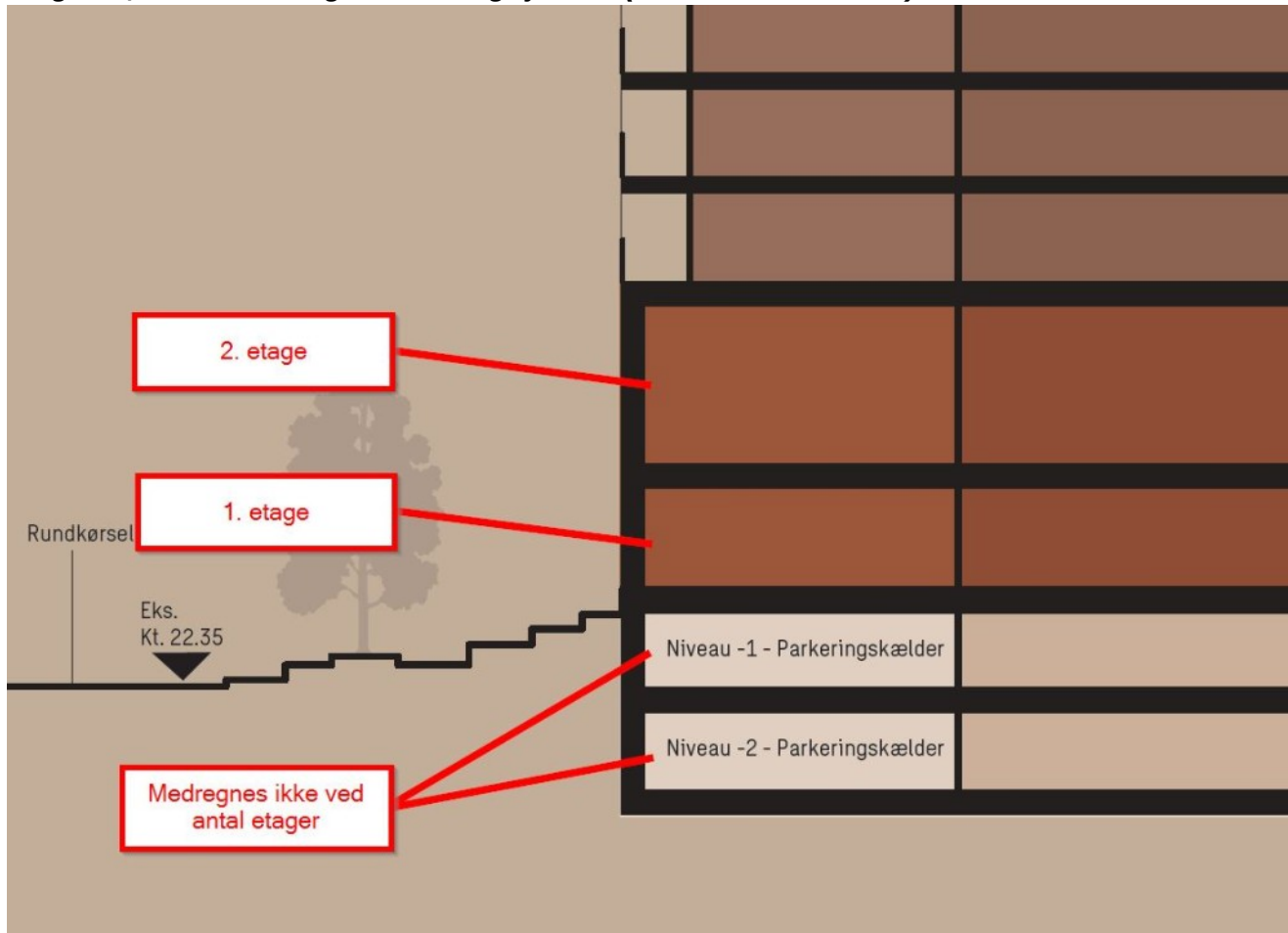
Der må etableres én dagligvarebutik med et bruttoetageareal på højst 2000 m².

Der må etableres udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på mindst 500 m² pr. butik.

Note

Ad 3.3

1. og 2. etage skal forstås som etagerne, der ligger over parkeringskælder, der er helt eller delvist nedgravet, der ikke medregnes som etage jf. § 7.3 (se desuden illustration).



Ad. 3.3

Butiksstørrelser og detailhandelsarealet defineres som det samlede bruttoetageareal til detailhandel. Til bruttoetagearealer medregnes alle arealer til butiksformål, herunder lagre, interne adgangsarealer, personalerum mv. og i nogle tilfælde overdækkede varegårde. Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal - dog medregnes kældre til butiksformål uanset deres højde i forhold til det omgivende terræn.

Ved dagligvarebutikker i bymidter kan der tillægges et areal på op til 200 m² pr. butik til personalefaciliteter som kantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalerum.

§ 4 Udstykning

§4.1

Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2.

§ 5 Veje, stier og parkering

§5.1

Vejadgang til lokalplanområdet (undtaget vareindlevering jf. § 5.2) må kun ske fra Dumpen med højst én adgang efter princippet som vist på kortbilag 2.

§5.2

Vejadgang for vareindlevering, renovation og lignende må kun ske fra øst via eksisterende vejadgang til området efter princippet som vist på kortbilag 2.

Parkering

§5.3

Parkering må kun etableres som fælles parkering i p-kælder.

Note

Ad. 5.3:

P-kælder skal i denne forbindelse forstås som parkeringsanlæg, der enten er under terræn eller er skjult via terrænbearbejdelse, så p-kælderen ikke er synlig.

Kun indkørsel til p-kælder må være synlig fra de omgivende gader.

§5.4

Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:

- Ved etageboliger: ½ p-plads pr. bolig
- Ved liberale erhverv: 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal
- Ved dagligvarehandel: 1 p-plads pr. 30 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter)
- Ved udvalgsvarerhandel: 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter)
- Ved restauration og lignende: 1 p-plads pr. 20 siddepladser
- Ved hotel: 1 p-plads pr. 4 værelser
- Ved kultur: 1 p-plads pr. 10 siddepladser eller 1 p-plads pr. 15 personer
- Ved daginstitutioner: 1 p-plads pr. 4 ansatte samt 1 p-plads pr. 10 normerede institutionspladser

Stationsnærhed

På grund af lokalplanområdets nærhed til Viborg Station, kan ovenstående parkeringskrav reduceres med følgende faktorer:

- Boliger: 0,9
- Indkøb: 0,8
- Øvrige anvendelser: 0,7

§5.5

Der skal etableres det nødvendige antal cykelparkeringspladser, dog mindst:

- Ved etageboliger: 2 pladser pr. bolig
- Ved liberale erhverv: 1 plads pr. 100 m² bruttoetageareal
- Ved dagligvarehandel og udvalgsvarerhandel: 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal (inkl.

personalefaciliteter)

- Ved restauration, kulturelle formål og lignende: 2 pladser pr. 10 siddepladser

§5.6

Der skal etableres mindst 3 handicapparkeringspladser i p-kælder (jf. § 5.3) i en størrelse på mindst 3,5 x 5 m.

Øvrige Parkeringspladser til biler skal etableres med en størrelse på mindst 2,6 x 5 m.

Belysning

§5.7

Belysning inden for delområde I må kun etableres med en lyspunktshøjde på max. 5 m. Belysning skal desuden placeres og udformes, så lysgener for trafikanter og beboere minimeres.

Sti

§5.8

Lokalplanen fastlægger stiadgang gennem eksisterende portåbning i Dumpen 6 - markeret som sti a - a på kortbilag 2.

Sti a - a skal sikre niveaufri adgang til det udlagte opholdsareal (jf. § 10.1) for hele lokalplanområdet - både for brugere af eksisterende bebyggelse samt brugere af ny bebyggelse inden for byggefeltene A, B, C og D.

§ 6 Terrænregulering

§6.1

I delområde I må terrænet reguleres i det nødvendige omfang for at anlægge det bymæssige forareal jf. § 10.3.

Øvrig terræn i delområde I må højst reguleres med +/- 1 meter i forhold til eksisterende terræn.

Ved terrænregulering skal terrænet tilpasses det omkringliggende eksisterende terræn uden for lokalplanområdet.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens placering

§7.1

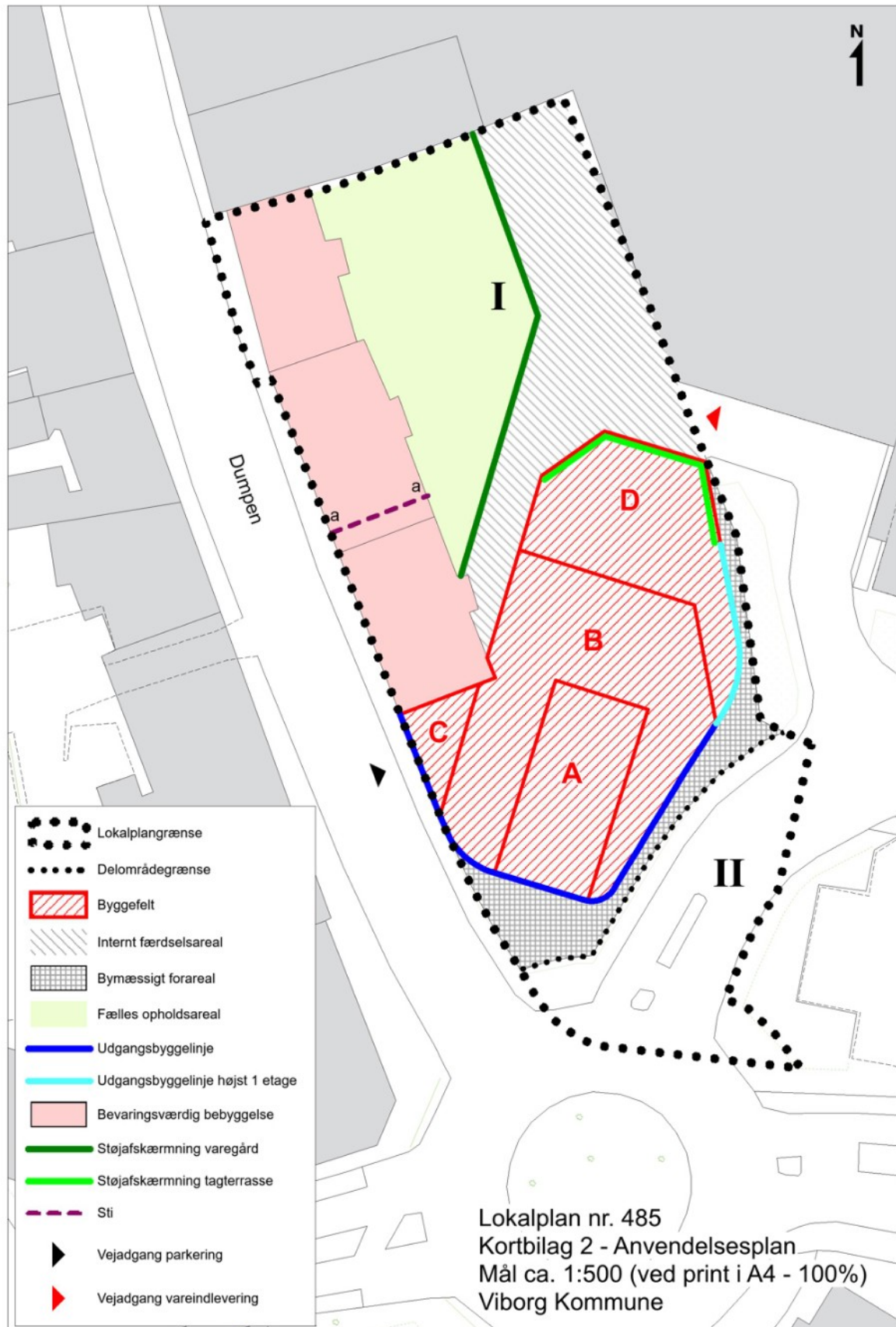
Ny bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltene A, B, C og D som vist på kortbilag 2.

Dog undtaget bebyggelse til rekreative formål jf. § 7.4, bymæssigt forareal jf. § 10.3, overdækket/lukket varegård jf. § 10.4, mindre tekniske anlæg jf. § 11.1, affaldssortering jf. § 11.8 samt bebyggelse til brug for infrastruktur og lignende i delområde II.

Note

Ad. 7.1-7.4

Illustration der viser lokalplanens kortbilag 2.



§7.2

Der fastlægges udgangsbyggelinje langs Dumpen og Ll. Sct. Peders Stræde, som vist på kortbilag 2.

Ny bebyggelse skal placeres med 1. etages facade i denne linje (dog undtaget bebyggelse til rekreative formål jf. § 7.4) og skal fremstå som sluttet bebyggelse mod de omkringliggende gader.

I bebyggelsen kan etableres porte, ubebyggede passager, små torvedannelser og lignende.

Hvis der er ubebyggede passager eller tilbagetrækninger på 1. etage (fx ved et indgangsparti) skal 2. etage følge udgangsbyggelinjen.

Ny bebyggelse må kun overskride udgangsbyggelinjen ved tårnets højeste volumen (jf. § 8.7) samt ved elementer til solafskærmning (jf. § 8.10)

Bebyggelse skal fremstå afrundet, hvor udgangsbyggelinjen er afrundet.

Langs en del af udgangsbyggelinjen må bebyggelse opføres i højst 1 etage som vist på kortbilag 2.

Note

Ad 7.2

Bebyggelse skal fremstå afrundet, hvor udgangsbyggelinjen er afrundet.



Bebyggelsens omfang

§7.3

Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet må kun opføres i overensstemmelse med bygningshøjder og etageantal, der fremgår af nedenstående skema.

Byggefelt	Etageantal	Bygningshøjde
-----------	------------	---------------

A (Tårnet)	Højst 12 etager (se desuden § 8.7)	Højst 44 m
B (Tårnet)	Højst 11 etager (se desuden § 8.7)	Højst 39 m
C (Basen)	Præcis 2 etager	Skal visuelt følge højden på tagfoden ved den eksisterende bygning på Dumpen 4 - ca. 9 m (se illustration)
D (Basen)	1-2 etager	Højst 11 m

Inden for byggefeltene A, B, C og D må der samlet etableres højst 6000 m² bebyggelse (bruttoetageareal). P-kælder, depoter og lignende der er helt eller delvist nedgravet skal ikke medregnes i denne sammenhæng.

For byggefeltene A, B, C og D udlægges der et niveauplan i kote 25.00 som bygningshøjde skal måles ud fra.

Det vil sige, at p-kælder og lignende, der ligger under kote 25.00 ikke tælles med ved udregning af maks. byggehøjde.

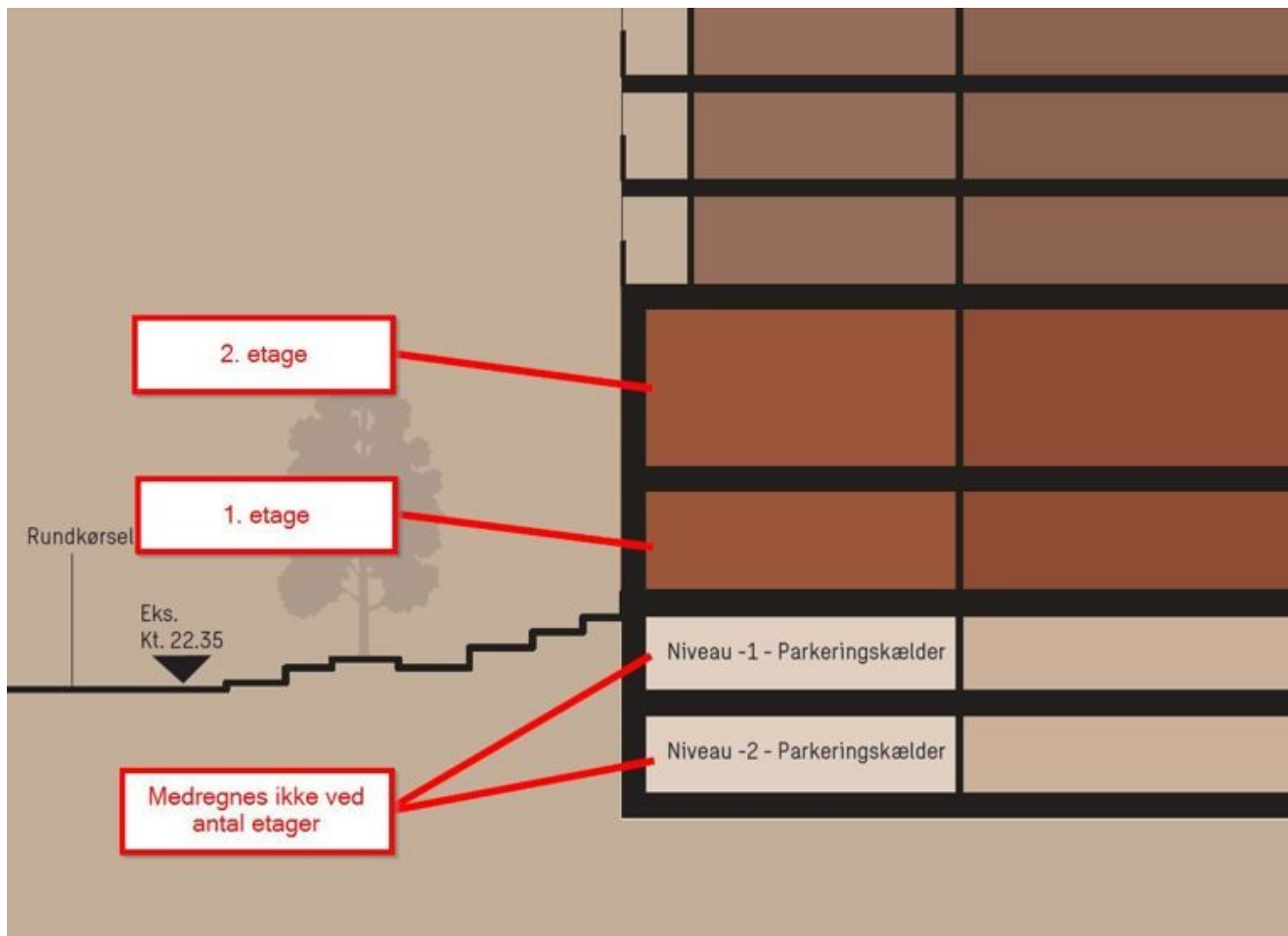
Elevatortårne, tekniske installationer og lignende kan opføres op til 4 m højere end bygningens max. højde. Hvis disse rager op over bygningens højde, skal de have en afstand til bygningens facade, der er mindst lige så lang som den højde bygningsdelen rager op over bygningshøjden.

Etageantal er uden evt. tagterrasser.

P-kælder der er helt eller delvist nedgravet medregnes ikke ved antal angivne etager (se illustration).

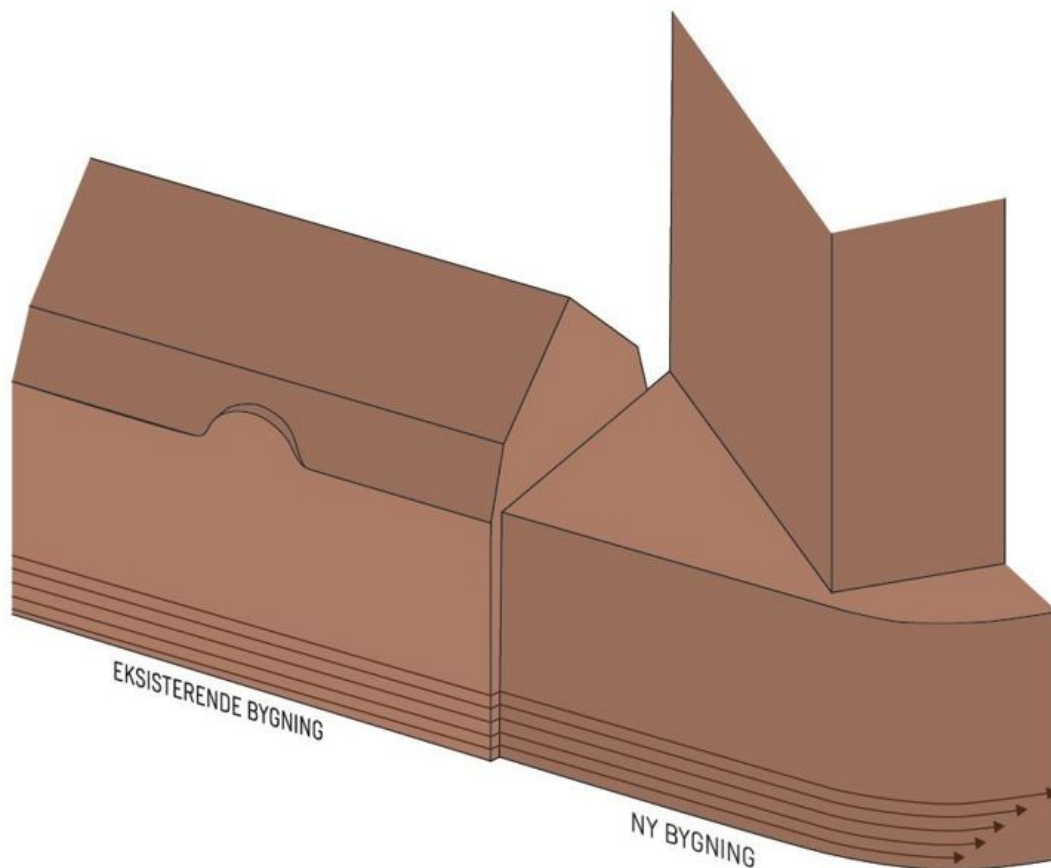
Note

Ad. 7.3



Ad 7.3

Bygningshøjden i byggefelt C skal visuelt følge højden på tagfoden ved den eksisterende bygning på Dumpen 4.



§7.4

Inden for området udlagt til fælles opholdsareal, som vist på kortbilag 2, må der kun opføres legehuse, legepladser, ét mindre fælleshus/væksthus (højst 50 m²) og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse til rekreative formål. Bebyggelse inden for dette område skal opføres mindst 2,5 m fra lokalplanens afgrænsning og mindst 2,5 m fra øvrig bebyggelse inden for lokalplanområdet. Bygningshøjden må ikke overstige 5 m målt fra terræn.

§7.5

Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.

Bevaring

§7.6

Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse på Dumpen 2 kan nedrives og erstattes med ny bebyggelse.

Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse på Dumpen 4, 6 og 8, som vist på kortbilag 2, må ikke nedrives, ændres eller ombygges i sin ydre udformning med mindre byrådet giver tilladelse hertil i hvert enkelt tilfælde.

Der kan dog tilladelses en tilbygning til Dumpen 4 i form af en overdækket eller lukket varegård placeret på bebyggelsens bagside - jf. § 10.4 samt sammenbygning med ny bebyggelse inden for de udlagte byggefeltet.

Ved evt. brandskade eller anden skade på en bevaringsværdig bygning skal ny bebyggelse udføres i et omfang og med en hovedform og placering som den oprindelige bygning.

§ 8 Bebyggelsens udseende

§8.1 Byggefelterne A, B, C og D

Ny bebyggelse skal fremstå som et sammenhængende byggeri og skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

Facader skal fremstå i tegl (blank mur) i varme røde/rødbrunne nuancer. Teglfacaderne må i deres helhed ikke fremstå mørkere end facaden på den eksisterende bevaringsværdige bebyggelse på Dumpen 4.

Der skal være mindre farvenuancer i teglstenene, så der samlet set bliver et farvespil i facaden.

Teglstenene skal fremstå blødsrøgne.

Dilatationsfuger og lignende skal ved farve, placering og lignende integreres i facadens arkitektoniske udtryk, så de ikke fremstår tydeligt.

Mindre bygningsdele som altaner, karnapper, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd og lignende kan udføres i andre materialer end tegl.

Note - Byggefelterne A, B, C og D

Ad. 8.1

Facader skal fremstå i tegl (blank mur) i varme røde/rødbrunne nuancer. Der skal være mindre farvenuancer i teglstenene, så der samlet set bliver et farvespil i facaden. Se illustration.



§8.2 Byggefelterne A, B, C og D

Facader skal varieres og detaljeres og fremstå med murede detaljer i horisontale og/eller vertikale retninger i form af recesser, karnapper e. lign. samt afvekslende rytmer i vinduer/opdelinger.

Alle vinduer på "Tårnet" (jf. § 8.7) skal proportioneres vertikale, så bygningens vertikale form understreges. Det vil sige, at alle vinduer skal have en højde, der er større end bredden. Vinduer kan sammensættes i større partier, så længe hver rude er højere, end den er bred.

§8.3 Byggefelterne A, B, C og D

Hovedindgang/hovedindgange til bebyggelsen skal placeres mod Ll. Sct. Peder Stræde og/eller mod rundkørslen og skal integreres naturligt i forhold til det bymæssige forareal jf. § 10.3.

I 1. etage skal der etableres vinduer svarende til mindst 40 % af facaden, der er placeret i udgangsbyggelinjen som vist på kortbilag 2.

Op til 50 % af disse vinduer kan delvis afskærmes via tegl, så der opstår en perforering af facaden, forudsat at der fortsat er visuel kontakt gennem facaden (se illustration).

Vinduerne må herudover ikke blændes eller på anden vis tildækkes.

Note - Byggefelterne A, B, C og D

Ad. 8.3

Op til 50 % af vinduer i 1. etage kan afskærmes via tegl, forudsat at der fortsat er visuel kontakt gennem facaden.



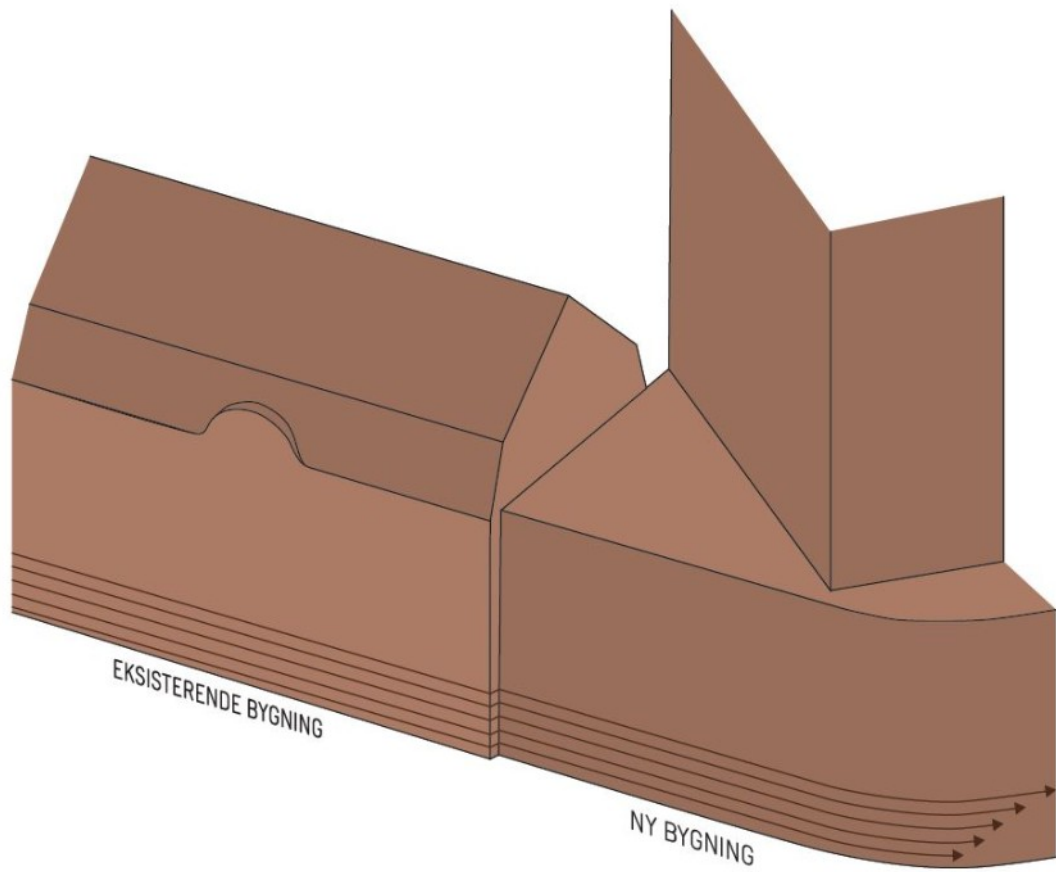
§8.4 Byggefelterne A, B, C og D

Ved ny bebyggelse skal der etableres mønstermurværk i 1. etage, så der skabes en sammenhæng til mønstermurværk ved eksisterende bebyggelse på Dumpen 4 (se illustration).

Note - Byggefelterne A, B, C og D

Ad. 8.4

Prinsipper for mønstermurværk fra eksisterende bygning skal føres videre på ny bebyggelse.



Mønstermurværk ved eksisterende bygning på Dumpen 4.

§8.5 Byggefelterne A, B, C og D

Der skal etableres p-kælder i tilknytning til bebyggelsen.

P-kælder skal enten etableres under terræn eller være skjult via terrænbearbejdelse (bymæssigt forareal jf. § 10.3), så parkeringsanlægget ikke er synligt.

Kun indkørsel til p-kælder må være synlig fra de omgivende gader.

Se illustration.

Note - Byggefelterne A, B, C og D

Ad. 8.5



§8.6 Byggefelterne A, B, C og D

Ved etablering af tagterrasser skal værn enten være tilbagetrukket mindst 1 m og af transparent materiale eller metalplader, der er malet i samme farvenuance som facadeteglen eller være en integreret del af facaden, der føres op (forhøjet murkrone), så det ikke fremstår som et værn.

§8.7 Byggefelt A og B ("Tårnet")

Tårnet skal fremstå som sammensat af flere volumener (mindst tre) i forskellige højder, der placeres på en lavere base i 1-2 etager.

Det højeste volumen skal etableres inden for byggefelt A med mindst 11 etager og højst 12 etager (inkl. den lavere base) og med en facade der højst er 9,5 m bred mod syd (undtaget basen) som vist på illustration.

De øvrige volumener skal være lavere og i forskellige antal etager. De skal dog etableres med mindst 8 etagers højde (inkl. den lavere base).

Det laveste volumen skal etableres mod øst som vist på illustration.

Tårnets højeste volumen (inden for byggefelt A) kan overskride udgangsbyggelinjen (jf. § 7.2) med højst 40 cm.

Tårnet må derudover højst 2 steder tangere (berøre) udgangsbyggelinjen og skal herudover være tilbagetrukket fra udgangsbyggelinjen (basens facade).

De høje volumener skal forskydes, vinkles og drejes, så bygningen fremstår med forsider/facader fra alle sider.

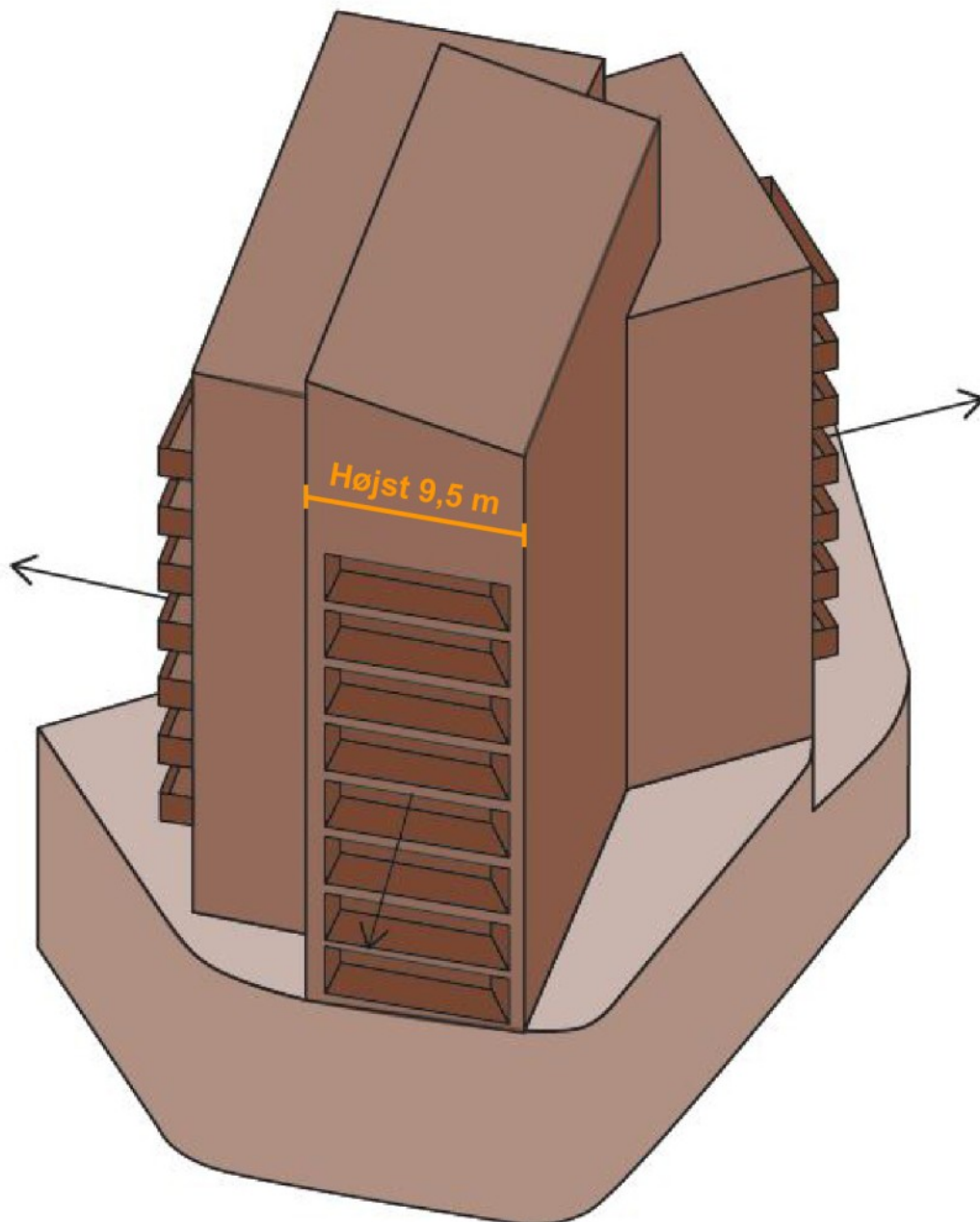
Note - Byggefelt A og B ("Tårnet")

Ad. 8.7

Tårnet skal fremstå som sammensat af mindst tre høje volumener i forskellige højder, der placeres på en lavere base i 1-2 etager.

Hovedparten af tårnet skal være tilbagetrukket fra udgangsbyggelinjen (basens facade).

De tre høje volumener skal forskydes, vinkles og drejes, så bygningen fremstår med forsider/facader fra alle sider. Facaden på tårnets højeste volumen må højst være 9,5 m bred mod syd. Se illustration.



§8.8 Byggefelt A og B ("Tårnet")

Der skal på tårnet etableres altaner med en kombination af udkragende og indeliggende altaner. Ingen altaner må rage længere ud end udgangsbyggelinjen (med undtagelse af det sydlige volumen som beskrevet i § 8.7)

Værn på indeliggende altaner må kun udføres som glas.

Udkragende altaner må have en max dybde på 2 m målt fra facaden. Værnet omkring udkragende altaner må kun udføres i glas eller malede metalplader i samme farvenuance som facadeteglen.

§8.9 Byggefelterne A, B, C og D

Tårnets højeste volumen (mod syd) skal fremstå med skråt tag med en ensidig taghældning på mindst 12 grader og skal fremstå i samme farve som facadeteglen (fx bemalede stålplader eller teglsten).

Øvrige tagflader skal fremstå med fladt tag, der enten dækkes med vegetation eller etableres som delvis tagterrasse og delvis vegetation (mindst 50 % vegetation af tagfladens areal).

Se illustration ift. taghældning.

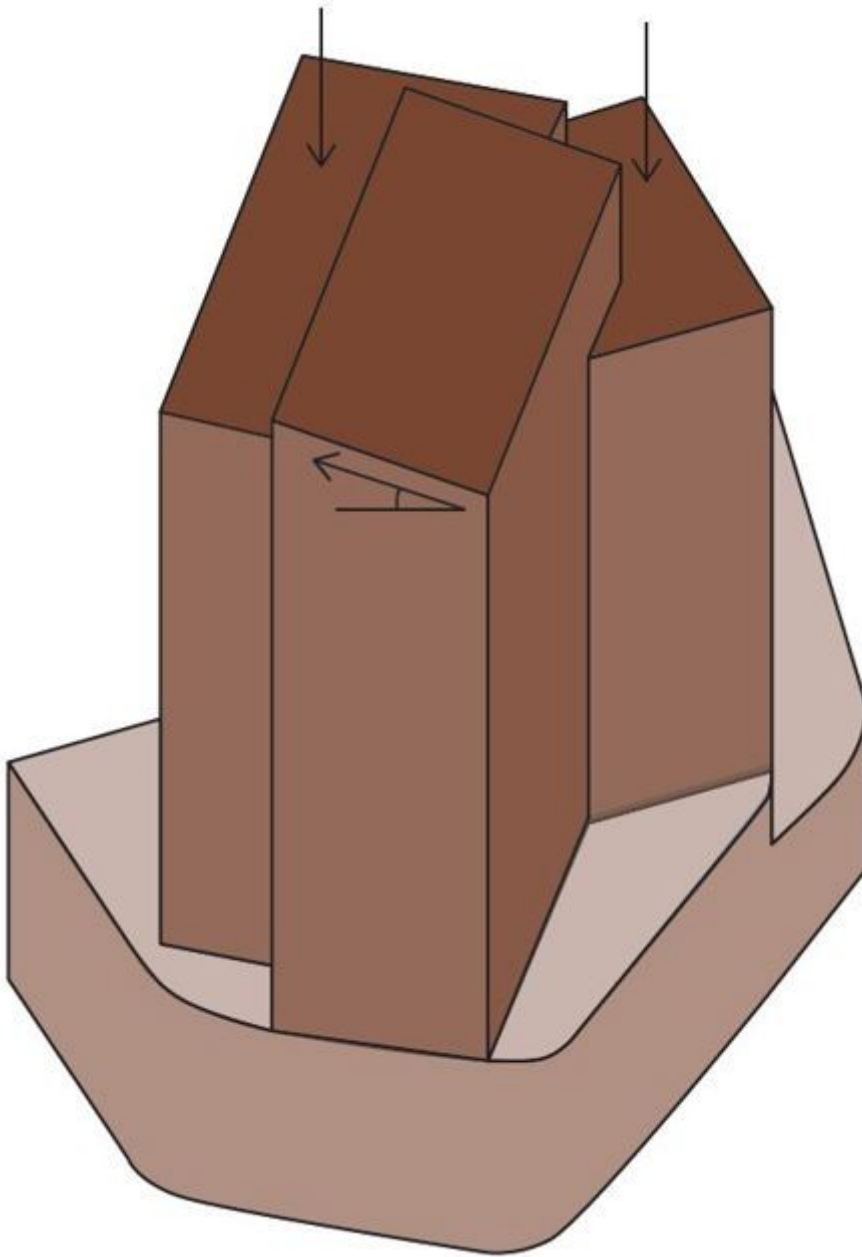
Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 30, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

Der må etableres teknikanlæg på flade tage. De skal opføres eller inddækkes i materialer med samme farve som facadeteglen (fx bemalede stålplader). Tekniske installationer på tag skal trækkes væk fra bygningsfacaden i en afstand der mindst svarer til højden på den tekniske installation inkl. evt. inddækning.

Hvis der etableres teknikanlæg på flade tage skal den resterende del af tagfladen etableres med vegetation og/eller tagterrasse som beskrevet tidligere.

Note - Byggefelterne A, B, C og D

Ad. 8.9



§8.10 Byggefelterne A, B, C og D

Ved ny bebyggelse kan der etableres udhængende elementer til solafskærmning som vist på illustrationen - dog kun på 2. etage (inkl. etageadskillelse mellem 1. og 2. etage). Elementerne skal fremstå i samme farve som facadeteglen (fx bemalede stålplader eller teglsten). Elementerne kan overskride udgangsbyggelinjen (jf. § 7.2) med højst 1 m.

Note - Byggefelterne A, B, C og D

Ad. 8.10



§8.11

Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

Undtaget herfra er dog vægge ved indkørsel til p-kælder.

§ 9 Skiltning

Delområde I

§9.1

Der må kun skiltes på facader og kun i tilknytning til butikker, liberale erhverv, restauranter, caféer, hotel og lignende.

Fritstående skilte er ikke tilladt.

Der må kun opsættes ét facadeskilt for hver butik/virksomhed.

Ved etablering af en større dagligvarebutik (mindst 1000 m²) kan der dog tillades højst to facadeskilte.

Facadeskiltning skal overholde følgende:

- Skiltning må kun etableres på 1. og/eller 2. etage (p-kælder medregnes ikke som en etage).
- Skiltning må ikke ved sin udformning få karakter af facadebeklædning.
- Skiltningen skal tilpasses facadens opdeling med vinduer og døre, der ikke må tildækkes.
- Størrelsen og udformningen af skilte skal underordnes bygningens arkitektoniske udtryk. Skiltet må således ikke dække vigtige arkitektoniske elementer som f.eks. gesimser, bånd og indfatninger.
- Skiltning skal etableres som enkeltstående bogstaver og/eller logo ("løse" fastgjorte bogstaver), der evt. kan oplyses indefra.
- Højden på skilte må ikke være over 100 cm.
- Blændende spots må ikke anvendes.

§9.2

Udover facadeskiltning (jf. § 9.1) må der kun opsættes ét udhængsskilt pr. butik/virksomhed samt mindre henvisning- og oplysningsskilte på højst 0,7 m².

Note

Ad. 9.2

Henvisningsskilte omfatter f.eks. skilte til kundeparkering, vareind- og udlevering samt udkørsel.

§9.3

Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker.

§9.4

Digitale skilte er ikke tilladt.

§9.5

Billboards, bannere og lignende er ikke tilladt.

§9.6

Flag og flaggrupper er ikke tilladt.

§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

Delområde I

§10.1

Der udlægges et fælles opholdsareal som vist på kortbilag 2.

Opholdsarealet skal være tilgængeligt for hele lokalplanområdet - både for brugere af eksisterende bebyggelse samt for brugere af ny bebyggelse inden for byggefeltene A, B, C og D.

Adgang til opholdsarealet skal dels foregå via sti a - a (jf. § 5.8) samt via en direkte forbindelse fra den nye bebyggelse.

Den direkte forbindelse fra ny bebyggelse kan fx etableres henover den overdækkede varegård (jf. § 10.9) via trappeforbindelser som vist på illustration. Sti a - a skal sikre, at der ligeledes er niveaufri adgang til opholdsarealet.

Opholdsarealet skal anlægges med en blanding af træer og buske samt inventar, der giver mulighed for ophold og aktiviteter - fx siddemuligheder, legehus, legeplads, ét mindre fælleshus/væksthus og lignende - jf. § 7.4.

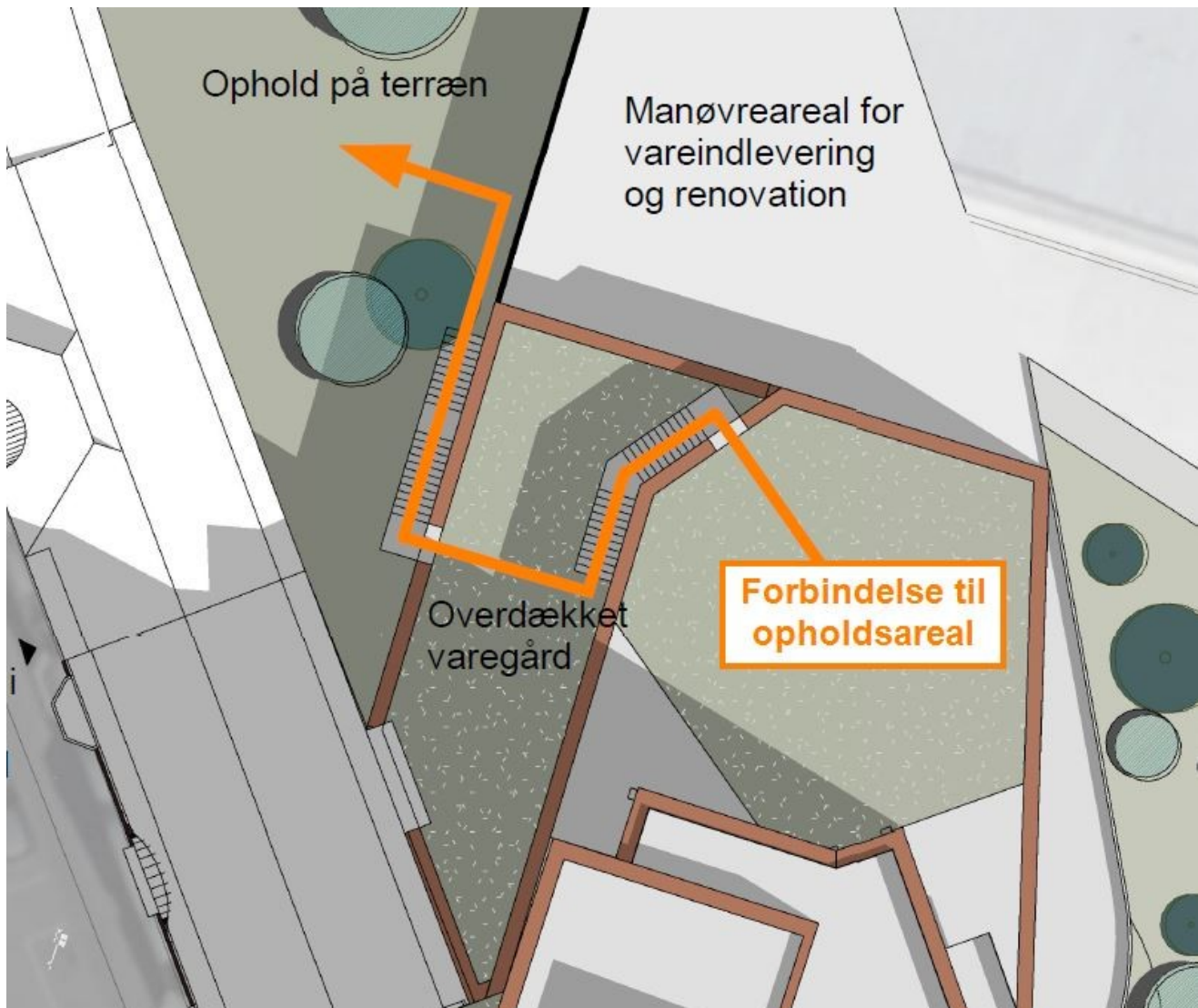
I det omfang ophold og aktiviteter fortsat er muligt, kan der ligeledes etableres regnvandsbede og mulighed for forsinkelse af regnvand inden for opholdsarealet.

Der må ikke etableres parkering eller andet, der ikke har et rekreativt formål inden for arealet. Affaldsløsning kan integreres jf. 10.8.

Note

Ad. 10.1

Illustration der viser mulig udformning af direkte forbindelse fra nyt byggeri til opholdsareal på terræn henover overdækket varegård.



§10.2

Udover det fælles opholdsareal på terræn (jf. § 10.1) skal der ved ny boligbebyggelse etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 5 % af boligernes bruttoetageareal. Disse opholdsarealer skal etableres som altaner og/eller tagterrasser.

Hvis der etableres opholdsareal i form af tagterrasse inden for byggefelt D og de vejledende støjgrænser for virksomheder (Sct. Mathias Centret) mod opholdsarealer ikke kan overholdes, skal der etableres støjafskærmning mod nord, efter princippet som vist på kortbilag 2, med en udstrækning, så de vejledende støjgrænser kan overholdes. Støjskærmen skal etableres som en integreret del af bygningens arkitektur ved at den fremstår som de øvrige værn på bebyggelsen og i overensstemmelse med § 8.6.

§10.3

Der udlægges et bymæssigt forareal som vist på kortbilag 2.

Det bymæssige forareal skal formidle overgangen fra niveauet for de omgivende veje/rundkørsel til bygningens 1. etage, der terrænmæssigt placeres højere, så der skabes en forbindelse til bygningens indgangsparti fra de omkringliggende veje/rundkørsel via ramper og trapper.

Det bymæssige forareal skal udover trapper/ramper etableres med en kombination af beplantning og siddemuligheder, som vist på illustrationen.

Note

Ad. 10.3

Illustration af bymæssigt forareal.



§10.4

Der udlægges et internt færdselsareal som vist på kortbilag 2.

Det interne færdselsareal må kun benyttes til intern færdsel ved vareindlevering, renovation og lignende.

Inden for arealet kan der etableres fælles affaldssortering, og mindre tekniske anlæg til områdets interne brug.

Der kan ligeledes etableres en overdækket eller lukket varegård til vareindlevering for butikker jf. § 10.9.

Hvis der ikke etableres butik eller lignende funktion med behov for varegård/internt færdselsareal inden for lokalplanområdet kan hele det interne færdselsareal i stedet anlægges som opholdsareal med samme indretning/beplantning som det udlagte opholdsareal - jf. § 10.1.

§10.5

Ubebyggede arealer som ikke anvendes til veje, torve, stier, terrasser eller internt færdselsareal, skal fremstå som grønne områder.

§10.6

Faste hegn må kun etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for hele delområde I.

§10.7

Varegårde og lignende skal integreres i bebyggelsen og placeres inden for de udlagte byggefeltet eller placeres inden for det interne færdselsareal jf. § 10.4.

Udendørs oplag er kun tilladt inden for det interne færdselsareal jf. § 10.4.

§10.8

Der skal etableres fælles affaldsløsning for både ny og eksisterende bebyggelse.

Fælles affaldsløsning for eksisterende bebyggelse skal enten integreres i fælles opholdsarealer i gårdrummet – f.eks. i tilknytning til trappe eller afskærmet med beplantning eller samtænkes med affaldssortering for ny bebyggelse som en fælles løsning, f.eks. i p-kælder.

Støjafskærmning

§10.9

Der udlægges areal til støjafskærmning fra varegård/vareindlevering mod opholdsareal og boliger som vist på kortbilag 2.

Støjafskærmning skal placeres på egen grund og etableres med en udstrækning, så de vejledende støjgrænser for virksomheder mod boliger og opholdsarealer kan overholdes.

Støjskærmen skal begrønnes, så afskærmningen fremstår som en sammenhængende beplantning på begge sider af støjskærmen.

Støjskærmen skal suppleres med en overdækning af varegård/vareindlevering såfremt dette viser sig nødvendigt for at kunne overholde de vejledende støjgrænser for virksomheder mod boliger og opholdsarealer.

Hvis varegården overdækkes skal den etableres med en teglmur mod det udlagte opholdsareal (jf. § 10.1) i samme type tegl som facadeteglen på nyt byggeri inden for byggefeltene A, B, C og D (jf. § 8.1). Teglmuren kan evt. begrønnes med beplantning.

Overdækning af varegård skal dækkes med vegetation eller etableres som delvis tagterrasse og delvis vegetation (mindst 50 % vegetation af tagfladens areal).

Note

Ad. 10.9

Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberegning.

§ 11 Tekniske anlæg

§11.1

Transformere og lignende til områdets interne forsyning må kun opstilles inden for areal udlagt som internt færdselsareal som vist på kortbilag 2.

Disse skal afskærmes med beplantning, begrønnes med fx klatreplanter eller udføres med en beklædning/facader, der er malet i samme farvenuance som facadeteglen på bebyggelsen i byggefelt A, B, C og D.

§11.2

Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

§11.3

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

§11.4

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Tag- og overfladevand skal håndteres i overensstemmelse med gældende spildevandsplan, herunder krav om max afløbskoefficient.

Tag- og overfladevand skal tilbageholdes på egen grund i et omfang, så den til enhver tid gældende afløbskoefficienten kan overholdes.

Note

Ad. 11.4

Ved lokalplanens udarbejdelse er områdets max. afløbskoefficient fastlagt til 60 %.

§11.5

Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.

§11.6

Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres højere end 2 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

§11.7

Antenner og paraboler må ikke placeres på bygningsfacader eller tage.

§11.8

Der skal udlægges et fællesareal til kildesortering af affald. Arealet skal integreres i bebyggelsen inden for byggefeltene A-D ved at det fx placeres under terræn i tilknytning til p-kælder.

§ 12 Miljøforhold

Virksomhedsstøj

§12.1

Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Ved etablering af butikker skal støjafskærmning udformes, så de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes i forhold til de omkringliggende boliger - herunder støjafskærmning af varegård/vareindlevering (jf. § 10.9). Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberregning.

Note

Ad. 12.1

Virksomhederne må som udgangspunkt ikke overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Ved lokalplanens udarbejdelse fremgår de vejledende grænseværdier af Miljøstyrelsens vejledninger nr. 5/1984 og 3/2003. De vejledende grænseværdier er: 55/45/40 d(A) for centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder.

Trafikstøj

§12.2

Ved ny bebyggelse og ændring af anvendelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for støjniveau fra vejtrafikstøj:

- Sove- og opholdsrum med åbne vinduer (svarende til et åbningsareal på 0,35 m² pr. vindue): Lden 46 dB.
- Udendørs opholdsarealer: Lden 58 dB.
- Hoteller, kontorer og lignende: Lden 63 dB.

Ny bebyggelse forventes nogle steder at blive påvirket af et støjniveau der overstiger Lden 58 dB.

Ny bebyggelse til boligformål, der støjpåvirkes over Lden 58 dB, skal derfor udformes med facader/vinduer, der sikrer, at der er et støjniveau på højst Lden 46 dB i sove- og opholdsrum med åbne vinduer.

Støjniveauet med lukkede vinduer må højst være Lden 33 dB.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

§13.1

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 111 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 485.

§ 14 Grundejerforening

§14.1

Der gælder ingen bestemmelser vedrørende grundejerforening.

§ 15 Betingelser for ibrugtagning

§15.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Parkering er etableret jf. § 5.3, 5.4, 5.5 og 5.6.
- Opholdsarealer er etableret jf. § 10.1 og 10.2.
- Bymæssigt forareal er etableret jf. § 10.3.
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3 og § 11.4.
- Det ved dokumentation er påvist at Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj er overholdt jf. § 12.1 og 12.2.

§15.2

Ny bebyggelse til detailhandel med tilhørende varegård/vareindlevering må ikke tages i brug før:

- Vejadgang for vareindlevering, renovation og lignende er etableret jf. § 5.2.
- Det ved konkrete beregninger er dokumenteret, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder kan overholdes i forhold til de omkringliggende boliger mv.
- Støjafskærmning og evt. overdækning af varegård er etableret jf. § 10.9 og § 12.1.

Note

Ad. 15.1 og 15.2

Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, vil dispensation blive gjort betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

Vedtagelse

Forslag til lokalplan nr. 485 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 21. februar 2024

Ulrik Wilbek, Borgmester / Lasse Jacobsen, Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt den 13. november 2024

Ulrik Wilbek, Borgmester / Lasse Jacobsen, Kommunaldirektør

Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der i lokalplanområdet, ifølge lov om planlægning, § 18, ikke – retligt eller faktisk – etableres forhold, der er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen medfører ikke "handlepligt" til at ændre lovlige bestående forhold i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanens bestemmelser bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. lov om planlægning § 56.

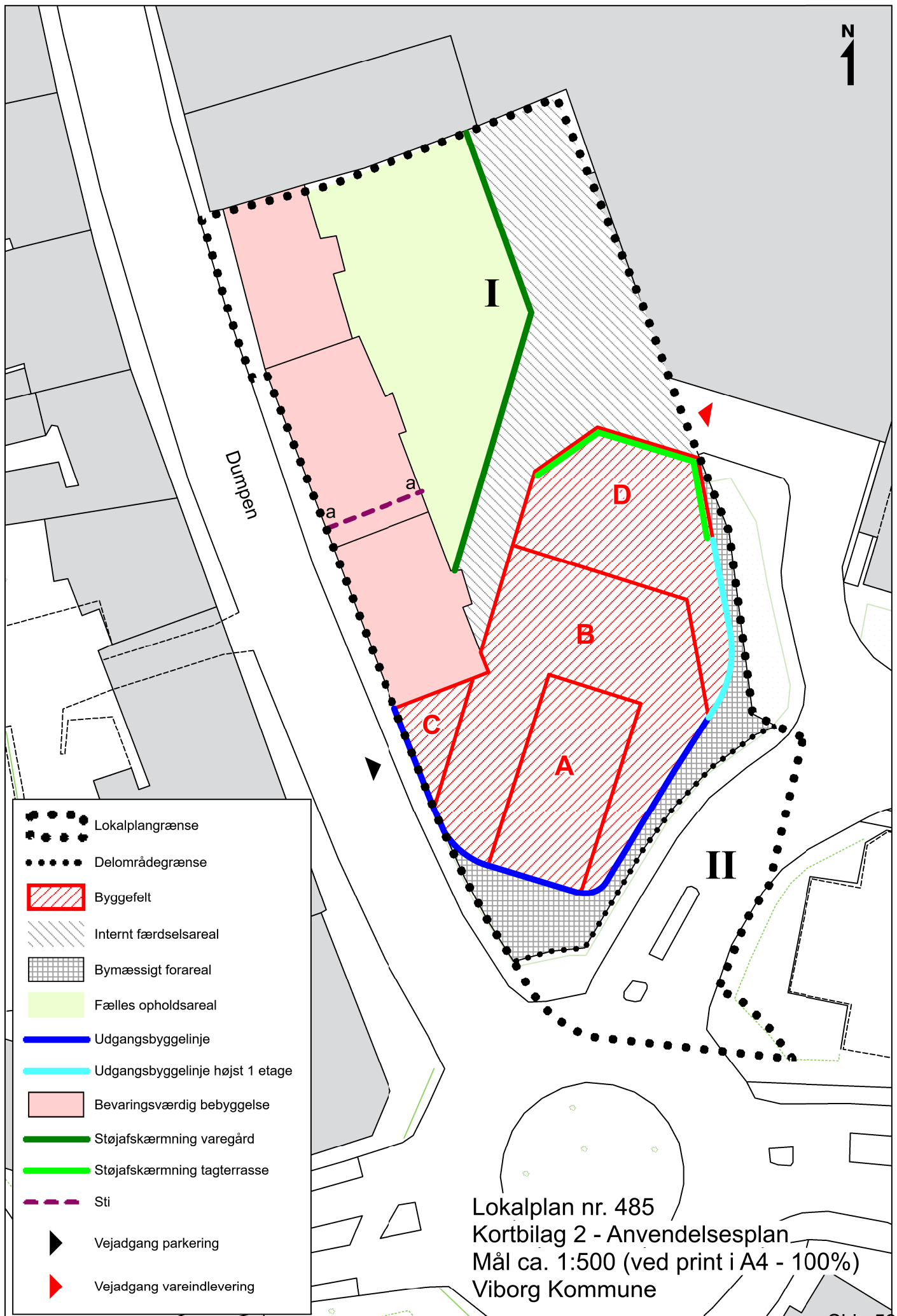
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. dog lov om planlægning § 48, stk. 3.

Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.



Sammenfattende miljøreddegørelse

til lokalplan nr. 485 og tillæg nr. 9 til
Kommuneplan 2017-2029



Indhold

Viborg Kommune offentliggjorde d. 29. februar 2024 forslag til lokalplan nr. 485 for centerområde ved Dumpen i Viborg (Fischers Tårn) og tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-2029. De to planer fastlægger rammerne for opførelse af et byggeprojekt på 12 etager på hjørnet af Dumpen/LI. Sct. Peders Stræde.

Forslag til lokalplan nr. 485 og tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-2029 med tilhørende miljørapport har været i offentlig høring i perioden fra d. 29. februar 2024 til d. 28. april 2024.

I forbindelse med byrådets endelige vedtagelse af lokalplan nr. 485 og tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-2029, skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse (jf. § 13, stk. 2 i lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)) for:

- 1) hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- 2) hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- 3) hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- 4) hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse skal offentliggøres samtidig med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 485 og tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-2029.

Efter den offentlige høring og behandling af de indgående høringssvar er der foretaget ændringer i planforslagene for at imødekomme høringssvarene. Ændringerne til planforslagene består i mindre tilføjelser og præciseringer, se afsnit om høringssvar. Ændringerne har ikke haft betydning for miljøvurderingen af planforslagene.

De samlede ændringer og betydningen for miljøvurderingen fremgår af denne sammenfattende redegørelse og vedlægges forslag til lokalplan nr. 485 og tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-2029 til behandling med henblik på endelig vedtagelse.

Redegørelse

Miljøvurderingen er gennemført med henblik på at sikre integration af miljøhensyn i planforslagene og for at afklare eventuelle væsentligt negative miljøpåvirkninger.

Forud for udarbejdelse af miljørapporten har Viborg Kommune foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold, og resultatet fremgår af et afgrænsningsnotat. Viborg Kommune har i afgrænsningsnotatet vurderet, at følgende miljøtemaer skulle medtages i miljøvurderingen:

- Byarkitektonisk værdi og visuelle forhold
- Kulturarv og arkæologiske forhold
- Trafik
- Støj og vibrationer
- Vind

Det er i forbindelse med afgrænsningsnotatet og miljøvurderingen vurderet, at der med baggrund i områdets placering, som er omfattet af lokalplanen og tillæg til kommuneplanen, ingen konflikter vil være i forhold til habitat direktiv og vandrammedirektiv herunder natura 2000 og bilag IV arter.

På baggrund af afgrænsningsnotatet har Viborg Kommune fremlagt en miljørapport sammen med forslag til lokalplan nr. 485 og tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-2029. I miljørapporten redegøres for resultaterne fra miljøvurderingen af planforslagene. Det fremgår af miljørapporten, om - og i hvilken grad - der er konstateret påvirkninger af miljøet for de ovennævnte temaer. Ved væsentligt negative påvirkninger skal påvirkningerne afværges og overvåges jf. bestemmelserne i miljøvurderingsloven.

De enkelte miljøvurderede temaer er kort gengivet i de følgende afsnit. For detaljeret gennemgang henvises til miljørapporten.

Byarkitektonisk værdi og visuelle forhold

I miljøvurderingen er der gennemført en vurdering af lokalplanens påvirkningen af byens skala og sammenhængen med eksisterende bebyggelse, herunder den arkitektoniske sammenhæng, nærmiljøet samt i forhold til indbliksgener og skyggeforhold på naboarealerne.

Med lokalplanens bestemmelser er det sikret at byggeriet får et udtryk, der betyder, at der er en god arkitektonisk sammenhæng med eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen sikrer, at byggeriet har en komposition bestående af en sokkel, en plint og et tårn. Lokalplanen sikrer, at tårnet udformes med en skrå tagflade, som skaber en relation til byens mange saddeltage. Plinten griber fat i byen og forankrer tårnet. Plinten går skalamæssigt i dialog med Sct. Mathias Centrets murede facader og kobler sig på Dumpens facaderække og afrunder mod rundkørslen. Murværksdetaljer og karnapper fra de eksisterende facader videreføres i en moderne fortolkning i plintens facademotiv. Soklen optager projektområdets skrånende terræn og afsluttes et bymæssigt forareal mod rundkørslen, der fungerer som bymæssigt forareal.

Det vurderes samlet, at påvirkningen af bymiljøet er moderat. Tårnets højde indskrives det i en dialog med hospitalet, sundhedshuset og øvrige høje bygninger i Viborg, imens underdelingen af bygningskroppen giver huset en skala, der betyder, at bygningen spiller sammen med de omkringliggende bygninger.

Det er med lokalplanen sikret, at der kun opstår mindre indbliksgener. Indbliksgener er begrænset idet nærområdet hovedsageligt er præget af tagflader på Sct. Mathias Centret, vej- og parkeringsarealer.

For at vurdere skyggevirkning fra lokalområdet er der udarbejdet skyggediagrammer på baggrund af lokalplanens byggeri. Naboboliger vil primært være belastet af tårnets skygger i løbet af formiddagen. Fra tidlig eftermiddag breder tårnets skygge sig over tagflader på Sct. Mathias Centret, parkeringsflader og vejarealer. Der er for de fleste af de berørte områders vedkommende tale om forbigående skygger, da grundplanen for lokalplanens byggeri er relativt lille. Der er ikke opholdsområder, der henlægger i længerevarende skygge som følge af lokalplanens bygning.

Projektets indvirkning på bymiljøet vurderes at være moderat idet der skabes en god arkitektonisk sammenhæng med eksisterende bebyggelse og tårnet falder godt ind byens skyline.

Kulturarv og arkæologiske forhold

Miljøvurderingen forholder sig til sammenhængen mellem lokalplanens bygninger og bevaringsværdige bygninger samt kulturarvmiljø i forhold til midtbyen og domkirken.

Projektet vurderes at være tilpasset de bevaringsværdige bygninger i nærområdet i valg af udtryk og materialer.

For at kunne vurdere lokalplanens gennemførelse er der udarbejdet visualiseringer fra flere vinkler, som viser, hvorledes projektet opleves i forhold til omgivelserne. Tårnet vil på afstand kunne ses som en del af horisonten, men påvirker ikke domkirkens fremtrædende placering. Lokalplanen er placeret mellem den gamle bydel og regionshospitalet.

Lokalplanens bygninger indgår i samspil med hospitalet, sundhedshuset og øvrige høje bygninger i byen.

I kulturmiljøet vil tårnet indskrive sig i Viborg Kommunes strategi for Viborg midtbyplan, som sigter efter at placere en høj bygning ud imod rundkørslen, der spiller op til Regionshospitalets høje bygninger. Endvidere afspejler lokalplanen Viborg Byråds ønske om et pejlemærke for handelscentret.

Lokalplanens areal er beliggende indenfor middelalderbyen. Der vil skulle foretages en arkæologisk forundersøgelse inden anlægsarbejder igangsættes. I det tilfælde, at der ved en forundersøgelse findes spor efter væsentlige fortidsminder, skal disse undersøges yderligere.

Samlet set vurderes lokalplanens indvirkning på kulturarv og arkæologiske forhold at være mindre væsentlig påvirkning.

Trafik

For at belyse de trafikale forhold ved lokalplanområdet er der i miljøvurderingen gennemført en trafikanalyse. Formålet med trafikanalysen er at vurdere effekten af gennemførelsen af lokalplanens byggeri i forhold til kapaciteten på den eksisterende rundkørsel mellem Dumpen, Ll. Sct. Peder Stræde, Sankt Jørgens Vej, Heibergs Alle og Toldbodgade.

Der er gennemført beregninger af belastningsgraden, middelforsinkelse og kølængde i rundkørslen ved Dumpen. Beregningerne viser, at der efter lokalplanens gennemførelse vil være et serviceniveau på vejnettet, der medfører næsten ingen forsinkelse. Dog vil der på Toldbodgade om eftermiddagen være en begyndende forsinkelse. Selv hvis der tilføjes 20% ekstra trafik oven i den trafik som genereres af den nye lokalplan, ændrer det ikke på serviceniveauet. Trafikanalysen viser således, at der er meget gode kapacitetsreserver i rundkørslen også efter lokalplanens gennemførelse.

Der er på baggrund af den gennemførte trafikanalyse ikke konstateret væsentligt negativ påvirkning af de trafikale forhold som følge af lokalplanen.

Støj

Der miljøvurderes på støj fra trafik samt fra virksomheder (varelevering og Sct. Mathias Centret). Der er gennemført en støjkortlægning for at vurdere støjgenerne.

Der er allerede i den nuværende situation eksisterende boliger, som er støjbelastede af trafikstøj. I forhold til facadestøjen ved de mest støjbelastede eksisterende boliger ved Dumpen, viser resultaterne af støjberegningerne, at trafikstøjen lokalt forøges med 1-2 dB på facader omkring ind- og udkørslen til p-kælderen til den ny bebyggelse.

Indenfor lokalplanområdet vil Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj være overholdt for fælles opholdsarealer på tagterrasser. Med den foreløbige indretningsplan vil trafikstøjen på vest og nord facader alle steder er under Miljøstyrelsens støjgrænse. Facader mod syd og øst har støjniveauer, der på nogle lejligheder i de nederste etager er over støjgrænsen. For at sikre, at gældende støjgrænser for trafikstøj overholdes i disse lejligheder, kan der tages afværgetiltag, som kan omfatte; Altaner kan afskærmes, facadeisolation, brug af vinduer med 3-lagsrudopbygning og/eller vinduer i sove- og opholdsrum etableres med ét støjdæmpende ventilationsvindue.

Beregningerne viser, at støjen fra Sct. Mathias Centret over alt i lokalplanområdet er lavere end Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse på hverdage. Lørdag eftermiddag og søndag i dagperioden overstiges den vejledende støjgrænse på de nærmeste dele af en kommende tagterrasse, såfremt den udlægges til fælles opholdsareal. For at sikre, at gældende støjgrænser overholdes, kan tre ældre ventilationsanlæg hos Mathias Centret dæmpes eller, der kan etableres en mindre støjskærm (højde 1,5 m) på murkronen omkring dele af tagterrassen.

Støjen fra den planlagte dagligvareforretning indenfor lokalplanområdet kan overholde støjgrænserne på eksisterende og kommende boligfacader samt på udendørs opholdsarealer med de opstillede forudsætninger om indretning i lokalplanen, antal og tidspunkter for vareleveringer samt krav til støj fra køleanlæg.

Der er på baggrund af den gennemførte støjberægning konstateret mindre væsentlig påvirkning af støj indenfor lokalplanområdet. Med de beskrevne afværgetiltag vil der ikke være en væsentlig negativ påvirkning fra støj som følge af lokalplanen.

Vind

Der miljøvurderes på vindforhold i byrummet omkring bebyggelsen. Etablering af et punkthus i op til 12 etager kan være med til at generere turbulente vindforhold ved bygningens fod. Der er gennemført en vindanalyse for at belyse vindforholdene omkring lokalplanens påtænkte bebyggelse.

Analysen af de lokale vindforhold ved gennemførelsen af lokalplanen med etablering af Fischers Tårn viser, at der vil opstå et komfortproblem ved foden af tårnet ud mod rundkørslen. Ophold på dette område vil føles ukomfortabelt, men der er ikke fare for sikkerheden. Dette område ikke er et opholdsareal, men et bymæssigt forareal, der skaber en overgang fra rundkørslen til bygningens indgangsparti.

Der er ikke konstateret væsentlig negativ påvirkning i forhold til vind for brugen af lokalplanområdet.

Høringssvar

Viborg Kommune har i høringsperioden modtaget 111 høringssvar til Forslag til lokalplan nr. 485 og tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-2029.

Viborg Kommune har behandlet høringssvarene i et notat. Høringssvarene har medført, at Viborg Kommune har foretaget en række ændringer i forslag til lokalplan nr. 485 og tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-2029. Ændringerne omfatter en række præciseringer, justeringer og mindre tilføjelser og er ikke af en karakter, der har betydning for miljøvurderingen eller medfører behov for fornyet offentlig høring af det tilrettede planforslag.

Herunder er hovedindholdet i de modtagne høringssvar, som har medført ændringer i Forslag til lokalplan nr. 485 eller tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-2029 beskrevet. Høringssvar, der ikke har medført ændringer i planforslaget, er ikke medtaget i det nedenstående. For samtlige høringssvar samt detaljeret gennemgang af de enkelte høringssvar og kommunens bemærkninger til disse henvises til notat med behandling af høringssvar.

Små udvalgswarebutikker

Flere høringssvar peger på eksisterende små udvalgswarebutikker i gågaden og Sct. Mathias Centret er udfordrede, og at der på den baggrund ikke er behov for yderligere konkurrence fra nye butikker i dette segment.

På den baggrund er lokalplanforslaget ændret, så mulighed for etablering af små udvalgswarebutikker i lokalplanområdet fjernes fra lokalplanforslaget.

Forareal mod rundkørsel

Høringssvar udtrykker tvivl om, at forarealet ved rundkørslen vil blive et indbydende opholdsareal.

Forvaltningen anbefaler ved endelig vedtagelse at muligheden for permeable skærme fjernes i lokalplanen og at det understreges i lokalplanens redegørelse, at det ikke er et opholdsareal, men et bymæssigt forareal, der skaber en overgang fra rundkørslen til bygningens indgangsparti.

Udover det bymæssige forareal sikrer lokalplanen at der etableres et fælles opholdsareal i bebyggelsens gårdum, så kravene i kommuneplanen til fælles opholdsarealer er overholdt.

Sikkerhed for bløde trafikanter

Høringsvar har anbefalet at undersøge, hvorvidt en forøget trafikmængde i rundkørslen ved forpladsen vil medføre en større risiko for de bløde trafikanter.

Der er i miljørapporten udarbejdet en trafikal kapacitetsvurdering af den fembenede rundkørsel mellem Dumpen, Ll. Sct. Peder Stræde, Sankt Jørgens Vej, Heibergs Alle og Toldbodgade. Der har ikke indgået en specifik vurdering af påvirkningen på cyklisternes sikkerhed i miljørapporten.

Rundkørselens eksisterende udformning udgør en trafiksikkerhedsmæssig risiko ift. cyklisteres sikkerhed. Ifølge litteratur- og effektstudiet "Udformning af rundkørsler i byer og sikkerhed for cyklister" udarbejdet af Via Trafik i 2020, udgør rundkørsler udformet med farvet cykelbane – som det er tilfældet her - den største trafiksikkerhedsmæssige risiko for cyklister. Derudover viser undersøgelsen, at rundkørsler maksimalt bør udformes med fire vejgrene af hensyn til cyklisternes sikkerhed. Undersøgelsen viser ligeledes, at biltrafikmængden er en betydende faktor for cyklisteres sikkerhed, da risikoen for uheld med cyklister øges i takt med, at biltrafikken øges. Da årsdøgnstrafikken forventes øget fra ca. 9.500 køretøjer til ca. 11.000 køretøjer i rundkørslen vil projektet alt andet lige forringe sikkerheden for cyklister uanset, hvilken krydsløsning der var tale om.

Lokalplanen ændrer ikke på udformningen af rundkørslen, og oversigtsforholdene vurderes ikke at forringes. På den baggrund vurderes planerne ikke at forringe sikkerheden for cyklister væsentligt, og dermed ikke at være en væsentlig påvirkning.

Lokalplanforslaget vil på baggrund af ovenstående ikke blive ændret ved den endelige vedtagelse.

Affaldsløsning

Høringssvar har ønsket en stillingtagen til affaldsløsninger for lokalplanområdet.

Lokalplanforslaget vil blive ændret, så der sker en præcisering i lokalplanen af, at der skal findes en affaldsløsning både for eksisterende og nye boliger f.eks.:

- Affaldsløsning for eksisterende bebyggelse integreret i fælles opholdsarealer i gårdrummet – f.eks. i tilknytning til trappe.
- Affaldsløsning for eksisterende og ny bebyggelse samtænkes som en fælles løsning, f.eks. i p-kælder.

Alternativer

Der er ikke fremlagt alternativer til lokalplan nr. 485 og tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-2029. Der indgår således ikke alternativer i miljøvurderingen og planerne indskrives i Viborg Kommunes strategi for Viborg midtbyplan.

0-alternativet vil være den situation, hvor lokalplanforslaget og tillæg til kommuneplan ikke vedtages, og den gældende lokalplan og kommuneplan fortsat er gyldig. Dette svarer således til de eksisterende forhold. Det vurderes, at de gældende planer ikke medfører en påvirkning for de miljøfaktorer, der er miljøvurderet.

Der har således ikke været behandlet andre alternativer end lokalplan nr. 485 og tillæg nr. 9 til Kommuneplan 2017-2029.

Afhjælpende foranstaltninger

Støj

Der er i forhold til støj i lokalplanen planlagt en række afhjælpende foranstaltninger. Disse skal sikre, at gældende støjgrænseværdier overholdes.

Der er nogle facader i de nederste etager hvor støjgrænsen ikke kan overholdes. For at sikre, at gældende støjgrænser for trafikstøj overholdes på facade/altaner og indendørs i lejligheder i de nederste etager mod syd og øst, kan afværgetiltag omfatte:

- Altaner kan afskærmes.
- Facadeisolation.
- Brug af vinduer med 3-lagsrudopbygning og/eller vinduer i sove- og opholdsrum etableres med ét støjdæmpende ventilationsvindue.

For at sikre, at støjgrænser overholdes på tagterrasse, hvis den udlægges til fælles opholdsareal kan afværgetiltag omfatte:

- Tre ældre ventilationsanlæg hos Mathias Centret dæmpes eller etablering af 1,5 m høj støjskærm på murkronen omkring dele af tagterrassen.

For at sikre, at støjen fra den planlagte dagligvareforretning kan overholde støjgrænserne på eksisterende og kommende boligfacader samt på udendørs opholdsarealer skal afværgetiltag omfatte:

- Indretning af gårdrum som beskrevet i lokalplanen gennemføres.
- Antal og tidspunkter for vareleveringer.
- Krav til støj fra køleanlæg.

Vind

Det er i miljørapporten beskrevet afhjælpende foranstaltninger i forhold til vind på området foran bygningen ud mod rundkørslen. Disse foranstaltninger er ikke længere relevante, da området foran bygningen ud mod rundkørslen i lokalplanen ikke er et opholdsareal, men et bymæssigt forareal.

Overvågningsprogram

Da der er konstateret væsentlige påvirkninger for støj, som betyder, at der er behov for afværgeforanstaltninger, skal Viborg Kommunes overvågning af disse indvirkninger beskrives.

Viborg Kommune overvåger, at støjgrænseværdier overholdes ved implementering af de nødvendige afværgeforanstaltninger i byggesagsbehandlingen.

Viborg Kommune skal sikre at byggeriet er i overensstemmelse med lokalplanen og skal i de enkelte ansøgte projekter vurdere om der er overensstemmelse.