

Bilag 5: Notat med ændringer ved endelig vedtagelse af forslag til lokalplan nr. 541 - Højhusbebyggelsen Viborg View ved Brøndumsvej i Viborg

Forvaltningen og bygherre har været i dialog med repræsentanter fra naboerne på Brøndumsvej 19 ift. deres bemærkninger til lokalplanforslaget angående parkeringsdækkets påvirkning af deres søudsigt. Der er efterfølgende foretaget ændringer i projektet (inden for byggefelt E). Forvaltningen foreslår på den baggrund, at disse ændringer indarbejdes i lokalplanen, herunder at byggemuligheden ændres fra 1 etage i maks. 6 meters højde til 1 etage i maks. 4 meters højde inden for byggefelt E.

Herudover vurderer forvaltningen, at det vil være hensigtsmæssigt med en række mindre justeringer/præciseringer i lokalplanen.

På baggrund af de indkomne høringssvar og forvaltningens ændringsforslag foreslås nedenstående ændringer:

De konkrete ændringer/tilføjelser er fremhævet med kursiv. Overstreøgne angiver tekst, der udgår.

Lokalplanens bestemmelser

Side 27, § 3.4 ændres:

Delområde II må kun anvendes til parkeringsanlæg og fælles opholdsarealer.

Parkering skal etableres i konstruktion som helt- og delvis nedgraves, *så parkeringsanlæggets tag ligger i niveau med det omgivende terræn mod vest, og dermed kun i mindre grad er synligt fra vest (fra Gl. Århusvej og nabobebyggelsen mod vest)*. Parkeringsanlæg skal anlægges med opholdsarealer på taget.

Side 28, § 5.2 tilføjes:

Der skal sikres offentlig passage igennem lokalplanområdet fra Gl. Århusvej til Søndersø.

Derfor udlægges der areal til stiforbindelser som vist på kortbilag 2.

Stiforbindelserne Stien skal endvidere sikre adgang til pergolaen på terræn og opholdsarealet på parkeringsanlægget inden for byggefelt E.

Derfor udlægges areal til stiforbindelsen a-a, a-b-c og b-d som vist på kortbilag 2.

Side 28: § 5.5 ændres:

Parkering skal etableres som fællesparkering i konstruktion, omkranses af mur og med tag, som enten helt eller delvis nedgraves jf. § 3.2 og § 3.3 og § 3.4.

Side 30: § 7.2 ændres:

Byggefelt E: 1 etage, højde 6 4 meter - målt fra terræn ved byggefeltets østlige afgrænsning (mod Søndersø).

I byggefelt E kan der etableres en mindre overdækning oven på p-dækket med et grundareal på højst 100 m² og en højde på højst 3,5 m over p-dækkets niveau. Øvrig bebyggelse oven på p-dækket er ikke tilladt. Overdækningen skal etableres som en let konstruktion med kig igennem, dens tag skal begrønnes og den skal udformes med samme udtryk og arkitektur som pergolaen, der etableres inden for byggefeltet (jf. § 10.3).

Side 30: § 7.3 udgår:

~~Ved opførelse af boliger skal der etableres ca. 825 m² udendørs opholdsareal.~~

Side 30: § 7.4 ændres:

~~Mindre bygninger, stationære telte, pavilloner o.lign. må ikke etableres i området.~~

Side 31: § 8.7 udgår:

~~Inden for byggefelt E og F skal anlægges opholdsarealer oven på parkeringsanlægget.~~

Side 32: § 10.1 tilføjes:

Der må ikke plantes træer oven på p-dæk i byggefelt E.

Eksempler på træer omkring højhusbebyggelsen.

Side 32: § 10.2 tilføjes:

Der skal etableres fælles udendørs opholdsarealer for bebyggelsens beboere *inden for hele byggefelt E og F* som vist på kortbilag 2. Fælles udendørs opholdsarealer *skal* etableres dels på dækket oven på områdets p-anlæg og dels på terræn. *Herudover kan der suppleres med opholdsarealer i form af taghaver og altaner.*

Side 33, ny § 10.3 tilføjes:

I den østlige del af byggefelt E (mod Søndersø) skal der etableres et udendørs opholdsareal i form af en pergola placeret på terræn med et grundareal på mindst 400 m² som vist på kortbilag 2 og efter princippet som vist på illustrationen.

Pergolaens bagvæg mod p-dækket skal begrønnes, så den fremstår som en sammenhængende beplantning mod Søndersø (se illustration).

Pergolaen skal indrettes, så arealet indbyder til ophold – med bænke, plantekasser og lignende.

Ved behov for støjafskærmning (jf. § 10.4) skal pergolaens overdækning lukkes med en kombination af begrønnede tagflader (sedum eller lignende) og transparente tagflader (refleksbehandlede).



Illustration der viser princip for opholdsareal udformet som en pergola i den østlige del af byggefelt E.

Side 33, § 10.3 ændres til § 10.4 samt ændres jf. nedenstående:

På opholdsarealer i tilknytning til bebyggelsen skal det sikres, at grænseværdien for flystøj kan overholdes. Derfor skal der etableres overdækninger i et omfang, som sikrer *opholdsarealer på samlet mindst 825 m², hvor grænseværdierne er overholdt et opholdsareal på 800 m²* i forbindelse med bebyggelsen.

~~En mulig placering af overdækningerne fremgår af illustrationsplanen, side 10~~

De overdækkede/afskærmede opholdsarealer skal etableres dels som en pergola placeret på terræn med et grundareal på mindst 400 m² i den østlige del af byggefelt E (jf. § 10.3) og dels som tagterrasser, altaner og lignende.

I forbindelse med planlægningen af Regionshospital Viborg er der givet mulighed for etablering af en HEMS-plads, som skal gøre det muligt at lande med en ambulancehelikopter ved hospitalet.

Afværgeforanstaltninger skal først etableres i det øjeblik grænseværdien for flystøj på Lden 50 dB overskrides på opholdsarealerne.

Etableringen er endvidere sikret igennem en privatretlig servitut.

Side 33, § 10.5 tilføjes:

Der må ikke opsættes hegn i skel mod omgivelserne *eller hegn på opholdsarealer, stier mv., der forhindrer gennemgang gennem området.*

Side 35, § 12.2 ændres:

På opholdsarealer i tilknytning til bebyggelsen skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for flystøj overholdes. Derfor skal der etableres overdækninger i et omfang, som sikrer ~~et~~ opholdsarealer på

~~Samlet mindst 825 m² ca. 825 m² i forbindelse med bebyggelsen jf. § 10.4. En mulig placering af overdækningerne fremgår af illustrationsplanen side 10.~~

Hvor der tilføjes nye §§ eller fjernes §§, konsekvensrettes dette i nummerering af efterfølgende §§.

Kortbilag 2 ændres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser, så placering af pergola på terræn (opholdsareal) fremgår af kortet og så bygningshøjde i byggefelt E ændres fra højst 6 m til højst 4 m. Forslag til ændret kortbilag 2 er indsat bagerst i dette notat.

Illustrationsplanen på side 10 ændres i overensstemmelse med de ændrede paragraffer og ændringer på kortbilag 2. Forslag til ændret illustrationsplan er indsat bagerst i dette notat.

Lokalplanens redegørelse

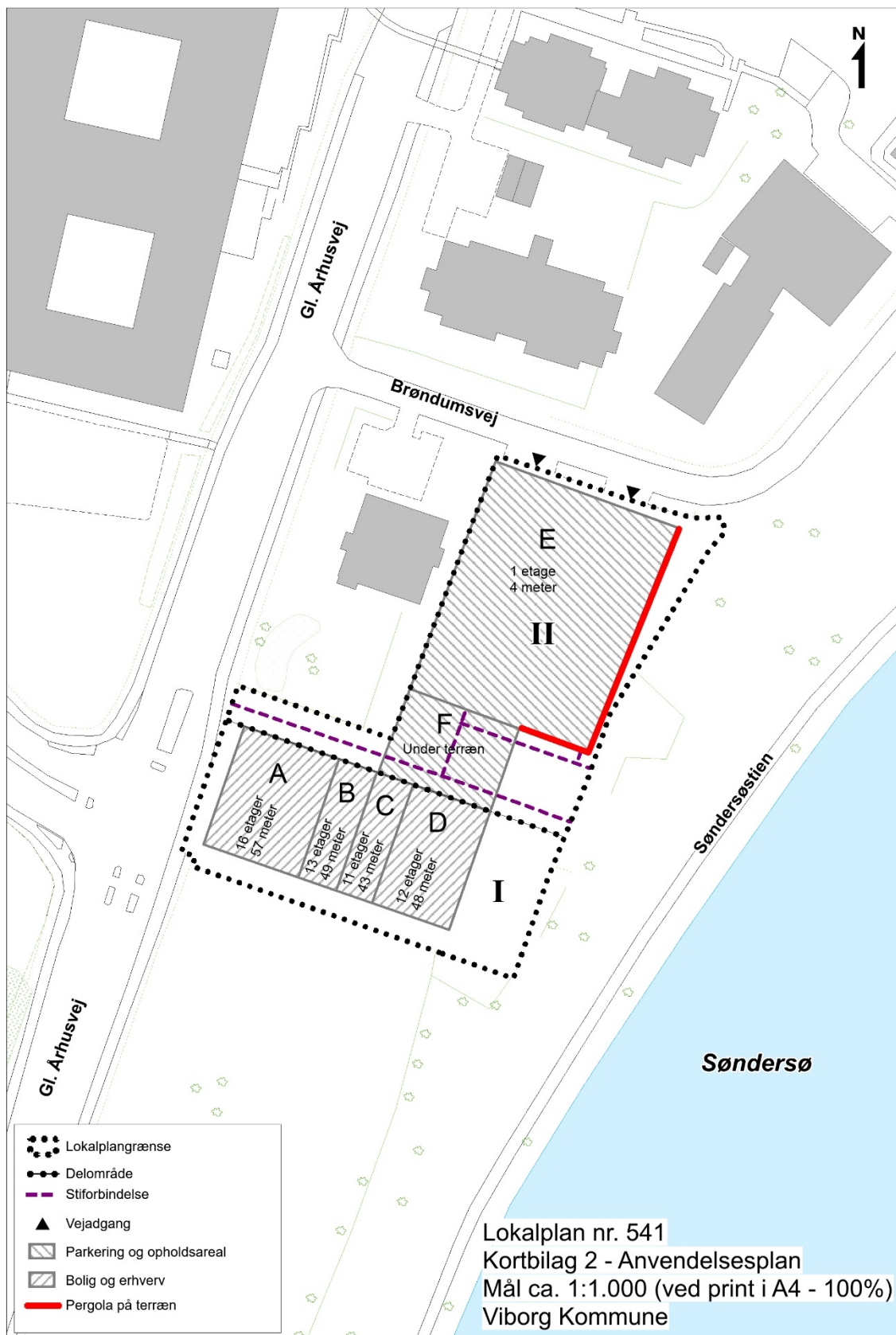
Ændringer i lokalplanens bestemmelser konsekvensrettes i lokalplanens redegørelse.

Redaktionelle ændringer

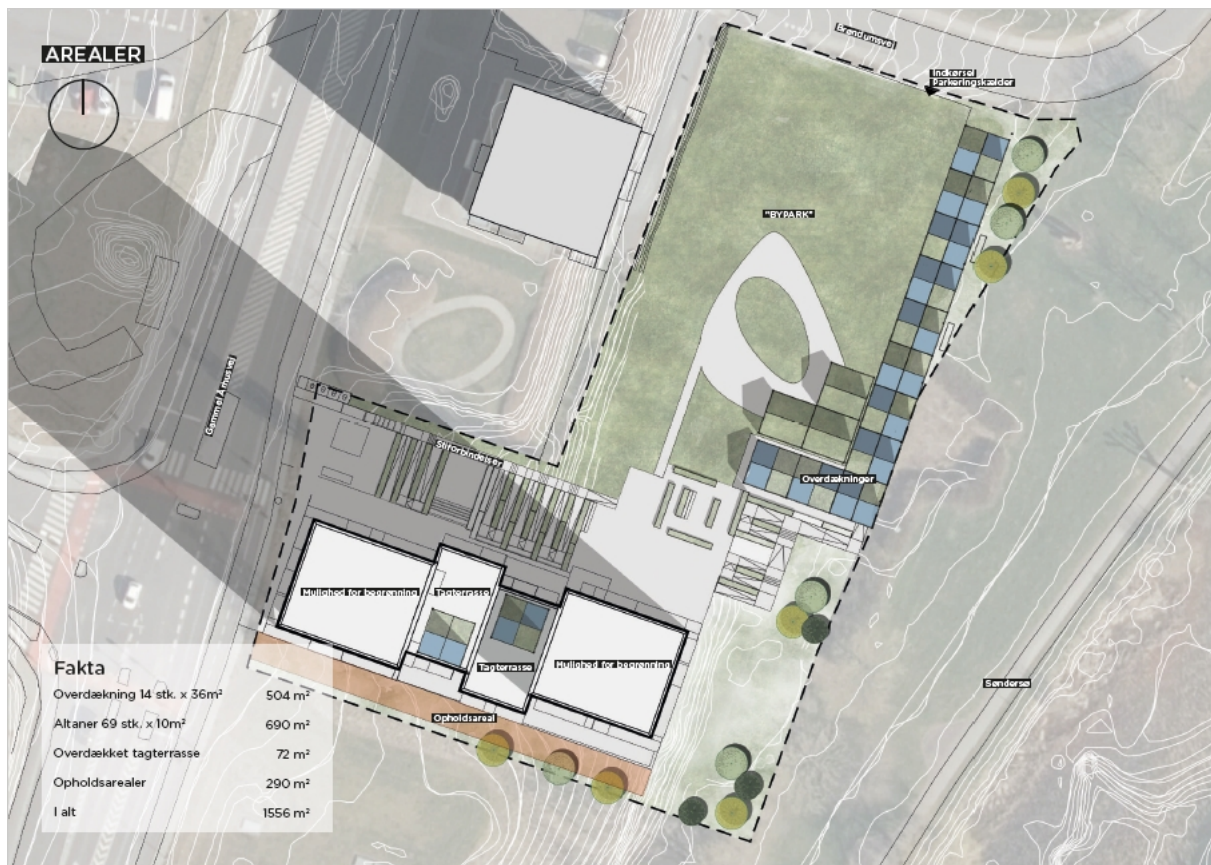
Forvaltningen bemyndiges til at foretage redaktionelle ændringer inden offentliggørelsen af lokalplanen.

Planlovens § 27, stk. 2

Ændringsforslagene vurderes ikke at påvirke andre borgere væsentligt, og planforslaget kan derfor vedtages endeligt med ovennævnte ændringer uden fornyet høring.



Forslag til ændret kortbilag 2



Forslag til ændret illustrationsplan