

Tillæg nr. 1

til lokalplan nr. 356

**Bolig- og centerområde ved Vendersgade
i Viborg**



vibORG
KOMMUNE

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 (her tillæg til en lokalplan)

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 af tillæg til lokalplaner

Et forslag til et lokalplantillæg under frikommuneforsøgsordningen skal offentliggøres i mindst 4 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et lokalplantillæg ændres på grundlag af forslag, bemærkninger og indsigelser. Borgere, der berøres væsentligt af disse ændringer, får mulighed for at udtale sig, inden forslaget vedtages endeligt.

Hvis der skal ske væsentlige ændringer ved den endelige vedtagelse, skal lokalplantillægget offentliggøres igen.

**Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 356 for bolig- og centerområde ved
Vendersgade i Viborg**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Illustrationsplan	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
C.	Lokalplanens indhold	7
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
F.	Miljøvurdering	8

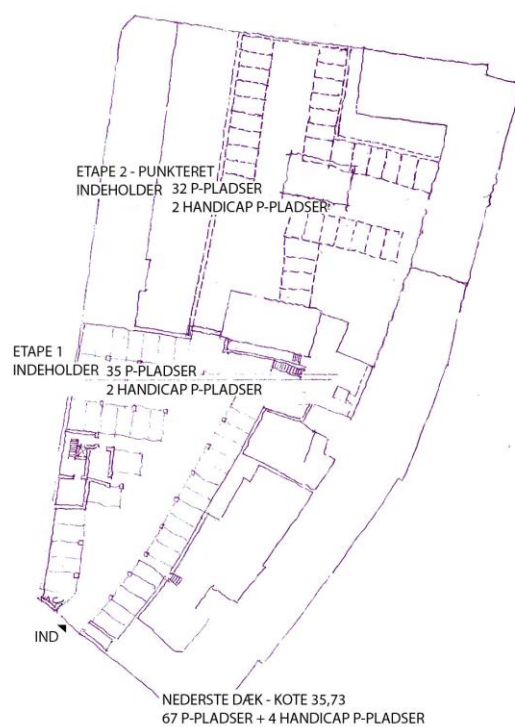
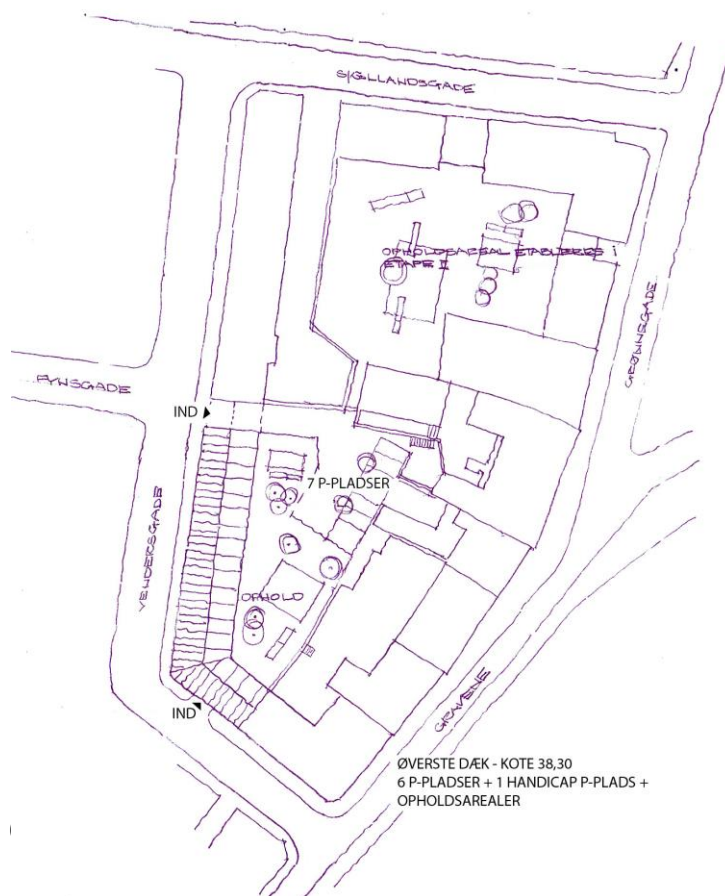
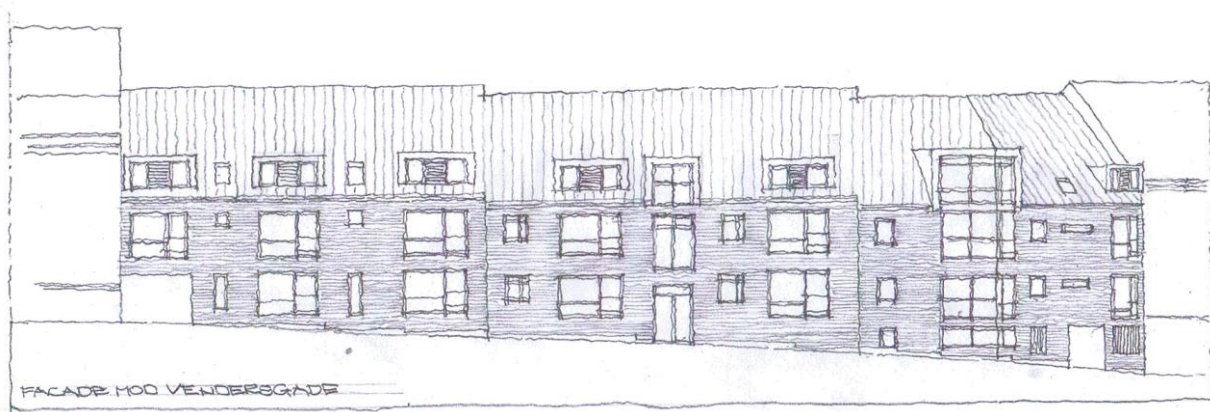
Bestemmelser

§ 5	Veje, stier og parkering	12
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 9	Skiltning	13
§ 15	Betingelser og tilladelser fra myndigheder	13
	Vedtagelse	14
	Lokalplantillæggets retsvirkninger	15
	Kortbilag 2	16

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 356 er udarbejdet af Viborg Kommune.
Illustration side 6 er udarbejdet af Harritslev Arkitektur ApS.

**TILLÆGGETS
REDEGØRELSE**

Illustrationsplan Vendersgadekarréen - facade, gårdrum og parkeringskælder.
Planen erstatter illustrationsplan på side 10 i lokalplan nr. 356



A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 356 er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for dels en ændret adgang til et reduceret parkeringsanlæg under terræn, dels etablering af 7 p-pladser på terræn i gårdrum i Vendersgade karréen i forbindelse med ny bebyggelse på Vendersgade 2 - 4.

I forbindelse med den ændrede planlægning opdateres p-kravet i henhold til gældende Kommuneplan 2013 - 2025.

Tillægget sikrer, at parkeringskrav udbygges i takt med byggemuligheder i karréen.

Side 7 – "Baggrund" 3. afsnit i lokalplan nr. 356 ændres til:

I karréens indre under terræn etableres en parkeringskælder med højst 71 p-pladser. Pladserne fordeles sådan, at der i 1. etape (den sydlige del) etableres højst 37 p-pladser, hvoraf 16 p-pladser reserveres til de nye lejligheder. I en eventuel senere 2. etape (den nordlige del) etableres højst 34 p-pladser i tilknytning til muligheder for at erstatte de lave ejendomme i Grønnegade med en ny og højere randbebyggelse.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Side 11 – "Bebyggelse" 3. afsnit ændres til:

I karréens indre kan der under terræn etableres parkeringskælder med højst 71 p-pladser.

Side 11 – "Veje, stier og parkeringsforhold" – linje 4 ændres til:

Adgang til parkeringskælder sker fra den sydlige ende af Vendersgade med ind- og udkørsel under ny bygning, der ligger ca. 50 m syd for Fynsgade.

Adgang til gårdrum og til 7 p-pladser sker gennem port i ny bygning. Porten etableres, så den ligger over for Fynsgade.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Side 13 – "Viborg Midtbyplan" 2. afsnit 5. linje ændres til:

Antallet af p-pladser i parkeringskælder svarer nogenlunde til det faktiske parkeringsbehov for karréens beboere. Adgang til p-kælder reguleres med bom. Der er et begrænset overskud af p-pladser i parkeringsanlægget. Anlægget anses derfor ikke attraktivt at benytte for udefrakommende, som ellers vil genere mere trafik.

Planloven

Viborg Kommune vurderer, at den ansøgte ændring vedr. adgang til parkeringskælder og parkering i gårdrum opfylder betingelserne for frikommuneforsøget.

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 356 - formål og indhold

Tillægget nr. 1 til lokalplan nr. 356 har til formål at muliggøre:

at adgang til p-kælder med op til 71 p-pladser kan ske fra den sydlige ende af Vendersgade. Adgang hertil reguleres ved etablering af bom,

at der skabes mulighed for etablering af maks. 7 p-pladser på terræn i gårdrum,

at p-anlæg udbygges i takt med udnyttelsen af byggemuligheder for karréen.

Kommuneplan

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 356 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 - 2025 for Viborg Kommune. Tillægget er omfattet af bestemmelserne for rammeområde VIBM.C1.12, der fastlægger områdets anvendelse til bolig- og centerområde.

Lokalplan

Området er omfattet af lokalplan nr. 356.

Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 356 - er denne lokalplan fortsat gældende med de tilføjelser og ændringer, der fremgår af nærværende tillæg.

F. MILJØVURDERING**Miljøvurdering af planer og programmer**

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Nærværende forslag til tillæg nr. 1 omfatter Vendersgadekarréen samt Fynsgade, Sjøllandsgade og Vendersgade. Der opføres en randbebyggelse i 3½ etage indeholdende 16 lejligheder på Vendersgade 2-4.

Planen omhandler muligheden for at ændre vejadgang henholdsvis til p-kælder og gårdrum samt mulighed for at etablere 7 p-pladser på terræn i gårdrum. Derudover reduceres antallet af p-pladser i karréens indre til næsten det halve

På baggrund af trafikberegning vurderes, at ovennævnte ændringer ikke påvirker trafiksikkerheden såvel som fremkommelighed i og fredeliggørelse af den sydlige del af Vendersgade - væsentligt.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 356 vurderes - på baggrund af en screening - ikke at få væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor det ikke er omfattet af krav om miljøvurdering af planer.

Planforslaget omfatter et mindre område på lokalt plan. De væsentligste miljøpåvirkninger omfatter:

- afviklingen af trafik - herunder sikkerhed og tryghed,
- støj.

Trafikken i Vendersgade reduceres i forhold til beregninger i lokalplan nr. 356, da:

- det samlede antal p-pladser i området - med tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 356 - ændres til næsten halvdelen af det samlede antal p-pladser i lokalplan nr. 356 (fra 140 p-pladser til 78 p-pladser),
- der i karréens indre etableres en parkeringskælder under terræn med 37 p-pladser i p-kælder i den sydlige del. Den nordlige del af p-kælderen må først etableres, når muligheden for at erstatte de lave ejendomme i Grønnegade med en ny og højere randbebyggelse - udnyttes. Den nordlige p-kælder vil i så fald komme til at indeholde 34 p-pladser. Herved vil kapaciteten i p-kælderen svarer nogenlunde til det faktiske lokale behov,
- adgang til p-kælder reguleres ved etablering af bom for at sikre, at p-pladserne fortrinsvist benyttes lokalt,
- vejbetjening til 7 p-pladser i gårdrum med adgang fra Vendersgade (beliggende overfor Fynsgade) ikke forventes at påvirke trafiksikkerheden, fordi fortov føres igennem, hvorved ud- og indkørselshastigheden dæmpes,
- etablering af 7 p-pladser på terræn – indenfor den viste placering i gårdrum - ikke vil medføre væsentlige gener for karréens beboere,
- vejtrafikstøj ikke forventes at medføre væsentlige gener, dels fordi antallet af p-pladser i parkeringsanlæg reduceres til næsten det halve af antallet i lokalplan nr. 356, hvorved antallet af biler i området reduceres. Endvidere vil bilernes hastighed på den sydligste strækning af Vendersgade være lav pga. gadens udformning.

Der henvises i øvrigt til den sammenfattende miljøreddegørelse til lokalplan nr. 356 for at sikre, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafik kan overholdes.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport offentliggøres sammen med forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 356 og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 356 FOR BOLIG- OG CENTEROMRÅDE VED VENDERSGADE I VIBORG

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) samt lov om frikommuneforsøg (lov nr. 550 af 18/06/2012) følgende ændringer til lokalplan nr. 356 for området, der afgrænses som vist på kortbilag 2.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

ændres:

- 5.2 Der udlægges arealer til vejlukning / vendeplads som angivet på kortbilag 2.

Eksisterende lukning af Sjællandsgade og Vendersgade mod henholdsvis Grønnegade og Gravene med vendeplads skal fastholdes.

Ved etablering af p-anlæg jf. §§ 5.5 – 5.7 kan Sjællandsgade lukkes mod Boyesgade. Såfremt mulighed for lukning gennemføres, skal der etableres vendeplads.

ændres:

- 5.5 Parkeringsarealer for ny bebyggelse må kun etableres i p-kælder inden for byggefelt som vist med særlig signatur på kortbilag 2 og jf. pkt. 7.9.

Adgang til parkeringskælder må kun ske med én samlet ud- og indkørsel, som vist på kortbilag 2 (endelig placering kan forskydes op til 5 m).

Adgang til parkeringskælder reguleres med bom. Adgang skal udformes, så der ikke opstår kødannelse.

Adgang til højst 7 p-pladser i gårdrum må kun ske med én samlet ud- og indkørsel, som vist på kortbilag 2.

ændres:

- 5.6 Ved ny bebyggelse skal der etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:
Ved etageboligbebyggelse: $\frac{1}{2}$ p-plads pr. bolig
Ved liberale erhverv, udvalgsvarerhandel: 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal
Ved dagligvarerhandel: 1 p-plads pr. 30 m² bruttoetageareal
Ved restauration, mindre forlystelser o.lign.: 1 p-plads pr. 20 siddepladser
Ved hotel: 1 p-plads pr. 2 værelser.

Det samlede antal p-pladser i parkeringskælder må højst være 71 p-pladser.

tilføjes:

- 5.9 Den sydlige del af p-kælder (etape 1) med maks. 37 p-pladser, må først etableres, når bebyggelsen Vendersgade 2-4 er opført.

tilføjes:

- 5.10 Den nordlige del af p-kælder (etape 2) med maks. 34 p-pladser må først etableres, når byggemulighederne mod Grønnegade udnyttes.

tilføjes:

- 5.11 Der må etableres maks. 7 p-pladser på terræn i gårdrum indenfor angivet areal på kortbilag 2.

udgår:

- 7.5 Parkeringsanlæg må opføres med overside tagflade i op til kote 38,5 svarende til højst 3 m over terræn i gårdrummets sydlige ende og under terræn gårdrummets nordlige ende.

ændres:

- 9.4 Billboards, bevægelige skilte, digitale skilte, bannere og lignende må ikke anvendes.

tilføjes:

- 15.1 Der er etableret adgangsregulerende bom ved adgang til parkeringskælder for Vendersgade.

ændres:

Kortbilag 2 på side 35 er ændret i forhold til vejadgang til parkeringskælder og gårdrum. Ligeledes er en mindre del af kantstensparkeringen langs del af Fynsgades nordside sløjfet.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 356 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 29. april 2015.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

LOKALPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

Når tillæg til lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der i området omfattet af tillægget, ifølge lov om planlægning, § 18, ikke - retligt eller faktisk - etableres forhold, der er i strid med tillæggets bestemmelser.

Tillæg til 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 tillæggets bestemmelser bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. lov om planlægning § 56.

Generelt for lokalplaner inkl. tillæg

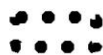
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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.

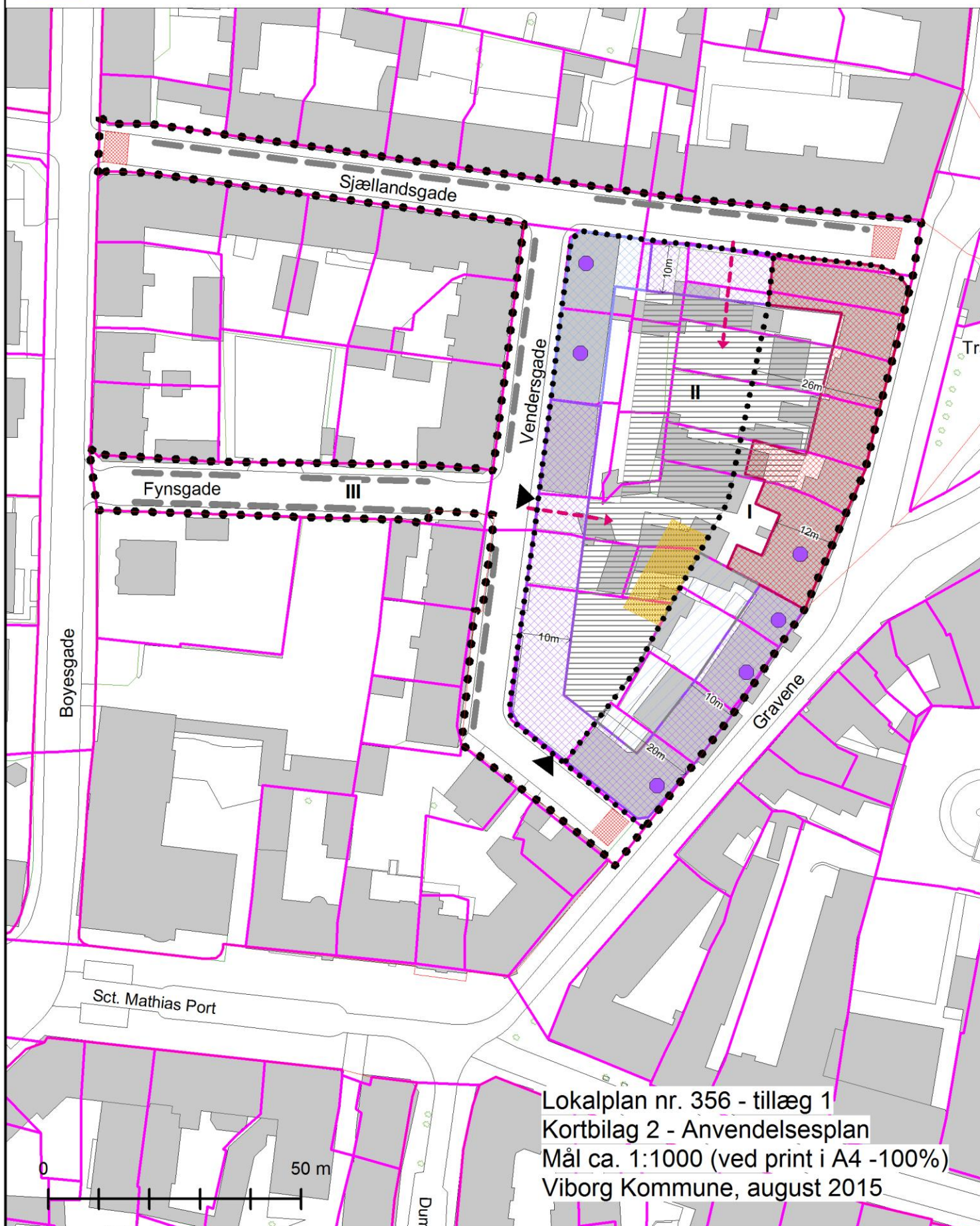
Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. dog lov om planlægning § 48, stk. 3.

Byrådets afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

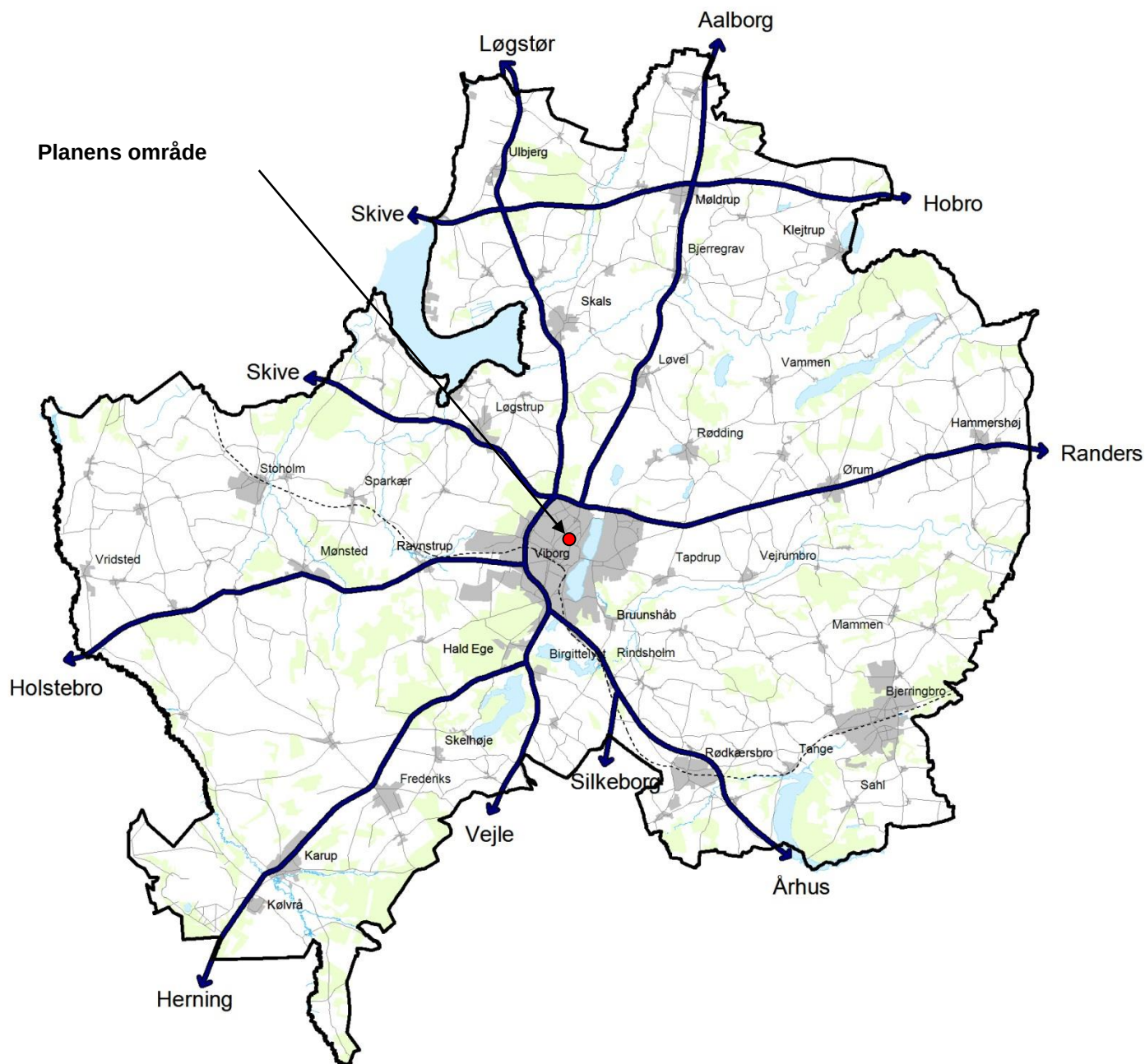
Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60 i lov om planlægning.

- | | | |
|--|---|---|
|  Lokalplangrænse |  Byggefelt 2½ etage |  Kantstensparkering |
|  Delområdegrænse |  Mulighed for baghusbebyggelse |  Bevaringsværdig bygning kat. 4 |
|  Byggefelt 4½ etage |  Byggefelt for parkeringsareal - delvist over terræn |  Stiadgange |
|  Byggefelt 3½ etage |  Vejlukning/vendeplads |  Vejadgang til parkeringskælder og gårdrum |
|  Areal til 7 p-pladser i gårdrum | | |

N



Lokalplan nr. 356 - tillæg 1
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:1000 (ved print i A4 -100%)
Viborg Kommune, august 2015



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk