# Bilag nr. 5: Notat med behandling af høringssvar

## Forslagene til lokalplan nr. 481 for et centerområde ved Tingvej i Viborg samt forslag til tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017 – 2029, med tilhørende miljørapport.

Planforslagene har været i offentlig høring fra den 7. september til den 1. november 2017.

Der er kommet 6 høringssvar fra:

| Nr. | Part/Navn | Adresse | Postnr. og by | Mailadresse |
|---|---|---|---|---|
| (1) | Bent Paulsen, Fotorama | Tingvej 4 | 8800 Viborg | |
| (2) | Viborg Stift | Domkirkestræde 1 | 8800 Viborg | |
| (3) | Benny Ragner, driver café i Bankocenteret | Gravene 29 1. Th. | 8800 Viborg | |
| (4) | Per Asp, borger og kandidat til KV 2017 | Guldblommevej 3 A 1.3 | 8800 Viborg | |
| (5) | Advokatfirmaet Delacour, Jakob Nielsen, advokat for Fotorama | Aaboulevarden 11 | 8000 Aarhus C | |
| (6) | The Animation Workshop, VIAUC | Kasernevej 5 | 8800 Viborg | |

Resume af høringssvarene ses af skemaet på næste side. Heraf fremgår desuden forvaltningens bemærkninger og Byrådets svar på, om høringssvarene kan imødekommes, delvist imødekommes, ikke imødekommes eller at de ikke giver anledning til ændringer i planforslagene.

| Part | Resumé | Forvaltningens bemærkninger | Byrådets svar |
|---|---|---|---|
| (1) | (1) fremlægger forslag til ændring af lokalplanen vedr. placering af Paletten. | Lokalplanen regulerer ikke den konkrete indretning af de enkelte byggerier, her Tinghallen. Lokalplanen fastlægger dog, at facader mod Tingvej skal være åbne og aktive i samspil med byrummet udenfor for at understøtte byliv.<br>Forvaltningen vurderer, at placeringsforslaget ikke vil være i strid med lokalplanen, såfremt byggeriet holder sig inden for det udlagte byggefelt i lokalplanen og facaderne bearbejdes, så de er åbne og aktive. Der tages i dette ikke stilling til om placeringsforslaget er hensigtsmæssigt i forhold til disponeringen af Tinghalsprojektet. | Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i planforslagene. |
| (2) | (2) vurderer, at et højhusbyggeri på op til 45 m vil få en vis dominans i området, men vil ikke medføre en væsentlig negativ visuel påvirkning i forhold til kirkerne i området. | Bemærkningen er i tråd med analyserne i miljørapporten om højhusets visuel indvirkning. | Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i planforslagene. |
| (3) | (3) gør indsigelse mod, at bankocenteret nedrives og mener ikke, at aftaler om opsigelse af erhvervskontrakt (café) og genhusning af bankocenter er overholdt | Bemærkningen er ikke relevant i forhold til lokalplanlægningen.<br>Forvaltningen foreslår, at der sendes et særskilt og uddybet svar til (3) fra Viborg Kommune som grundejer (sælger). | Byrådet har besluttet, at der sendes et særskilt og uddybet svar omhandlende de kontraktretlige forhold, samt at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i planforslagene. |
| | (3) spørger, hvor mange p - pladser, der skal etableres til hotel og lejligheder. | Der stilles ikke krav i denne lokalplan om etablering af parkeringspladser til hotel og boliger, idet parkeringspladser etableres som fællesparkering for hele stadion-kaserneområdet. Dog udlægges et areal til etablering af p-pladser forbeholdt hotel og boliger i delområde II, hvis bygherre måtte ønske at opføre særskilte p-pladser. | Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i planforslagene. |
| | (3) foreslår derudover, at lokalplanen fastlægger, at parkeringspladserne skal være til rådighed for lejlighederne og ikke | En lokalplan kan fastlægge, hvor mange p-pladser, der skal etableres i forbindelse med nybyggeri. Lokalplanen kan dog ikke sikre at p-pladserne er gratis til rådighed for de pågældende brugere. | Byrådet har besluttet, at bemærkningen ikke imødekommes. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | bruges til udlejning til lejere/andre | | |
| (4) | (4) spørger, om det er muligt at sikre, at hotelbyggeriet alene opføres som hotel, så bygherre ikke på et senere tidspunkt kan ombygge de øverste etager til boliger. | Lokalplanforslaget giver efter Byrådets ønske mulighed for, at der i forbindelse med hotellet kan indrettes op til 2.500 m2 til boligformål. Pga. støjforhold kan disse dog kun etableres på etage 10 til 12, samt langs facader mod det udlagte parkeringsareal. Såfremt det efter forlægning af Tingvej og hastighedsnedsættelse kan dokumenteres at støjgrænseværdier kan overholdes kan der også etableres boliger mod Tingvej. | Byrådet har besluttet, at bemærkningen ikke imødekommes. |
| (5) | (5) foreslår tiltag, der skal sikre, at der ikke kommer mere gennemkørende trafik på kaserneområdet bl.a. pga. den i lokalplanen udlagte vejforbindelse B-B over Eksercerpladsen | Det forventes, at vejadgang B-B først etableres, når der lukkes i porten fra Rødevej. I forbindelse med vej B-B kan der om nødvendigt etableres bump eller tilsvarende for at gøre denne vej igennem kaserneområdet mindre fremkommelig. Forvaltningen vurderer, at de planlagte trafikforbedringer er i tråd med (5)'s forslag. Se også Teknisk Udvalgs behandling af trafikforbedringsforslag på mødet den 27. september 2017 (sag nr. 9) | Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i planforslagene. |
| | (5) er bekymrede for den indvirkning (lysindfald mv.), som etablering af et p-hus på Eksercerpladsen vil kunne medføre for skolens undervisningslokaler og foreslår, at p-huset etableres helt eller delvist under terræn og indrettes oven på som park/ udendørs aktivitetsrum/ kunst og kultur mv. | Lokalplanen giver mulighed for et p-hus på højest 9 meters højde. Facader skal begrønnes med klatreplanter, der dækker min. 25% af hver enkelt facadeside (over en årrække).<br>Lokalplanen hindrer ikke, at p-huset kan etableres helt eller delvist under terræn, hvis dette er økonomisk rentabelt. Etablering af egentlige aktivitetsrum, caféer, mv. vil kræve en ændring af lokalplanen. | Byrådet har besluttet, at bemærkningen ikke imødekommes. |
| | (5) bidrager gerne med ideer til udnyttelse og udsmykning af arealet. | Ideer til udsmykning, f.eks. i form af animation kan muligvis udføres i form af en dispensation til lokalplanen. Forvaltningen foreslår, at der tages stilling hertil, når etablering af p-huset eventuelt bliver aktuelt. | Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i planforslagene. |
| (6) | (6) gør indsigelse mod, at der kan bygges helt | Det udlagte byggefelt i lokalplanen giver mulighed for, at Fotorama og Tinghallen ('Palletten') kan sammenbygges - det er ikke et krav. | Byrådet har besluttet, at bemærkningen ikke imødekommes. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | tæt på Fotorama med gener for lysindfald, brandadgange mv. Endvidere forudsættes, at Fotorama medvirker i etablering af et fælles foyerområde, samt benytter identiske facadematerialer som anvendes for Tinghallen. | Lokalplanen indeholder ingen krav om minimumsafstand mellem bygningerne, hvis der ikke sker en sammenbygning. Paletten kan ift. byggelovgivningen bygges helt tæt på skel mod Fotorama, når:<br>• Palettens nord-mur udføres som brandvæg uden åbninger<br>• Afstanden mellem bygninger respekterer den samlede flugtvejsbredde fra Fotoramas flugtveje som går ud i passagen.<br>Der vil bygningsmæssigt være en vis forringelse som følge af det mulige byggeri tæt på. Forvaltningen vurderer samtidig, at de nævnte gener for den givne anvendelse (biograffoyer) er inden for, hvad man må være forberedt på i en by. Man kan ikke forvente, at naboarealer til ens ejendom forbliver ubebyggede.<br>Kravet om identisk facadeudtryk og materialevalg gælder kun for sammenbygning mellem delområde I og Delområde II (Tinghallen og hotelgrund). | |
| | (6) ønsker, at areal til kiosksalg ikke begrænses til maks. 25 m2, hvor den nugældende lokalplan nr. 306 er uden arealbegrænsning. | Arealbegrænsningen på 'interne' kioskudsalg er fastlagt, så den enkelte enhed ikke udvikler sig til egentlig detailhandel. Lokalplanen giver derudover mulighed for detailhandel i form af én kiosk på maks. 200 m2. Eksisterende lovlig anvendelse (fx Fotorama) kan dog fortsætte. | Byrådet har besluttet, at bemærkningen ikke imødekommes. |
| | (6) stiller spørgsmål ved, om den angivne bebyggelsesprocent på 145 % for lokalplanområdet under ét, kan medføre, at Fotoramas byggeret reelt begrænses til mindre end de angivne 4.300 m2.<br>(6) påpeger, at bebyggelsesprocenten for Fotoramas ejendom er væsentlig lavere end 145%. | Byggemulighederne i lokalplanen er fastlagt som præcise, maksimale bruttoetagearealer for den enkelte ejendom. Byggeretten kan derfor ikke udhules af øvrige ejendomme i lokalplanområdet.<br>De fleste ejendomme på stadion-kaserneområdet er sokkelgrunde. Derfor er bebyggelsesprocenten på 145 % er udregnet som et gennemsnit, der angiver lokalplanområdets tæthed ift. kommuneplanen. Den konkrete bebyggelsesprocent for den enkelte ejendom kan derfor være både højere og lavere. | Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i planforslagene. |
| | (6) foreslår, at der gives mulighed for, at Fotorama kan bygge i op til 3 etager, og henviser til at p-hus øst for, samt del af | Lokalplanen fastlægger, at Fotorama kan bygge i 2 etager i op til 10 meters højde i lighed med tilstødende byggefelt.<br>P-huset må bygges i 3 etager, dog kun i 9 meters højde (et åbent p-dæk tæller med som etage). Den del af Tinghallens byggefelt, der må | Byrådet har besluttet, at bemærkningen ikke imødekommes. |

| | | | |
|---|---|---|---|
| | Tinghallen kan bygges i op til 3 etager. (6) foreslår endvidere at bebyggelsesprocenten for ejendommen øges til 200%. | bebygges i 3 etager (store sal) er trukket tilbage i forhold til facadelinien.<br>Forvaltningen vurderer, at en eventuel ændring af etageantal og øget bebyggelsesprocent ikke kan medtages i nærværende lokalplan uden fornyet høring. Forslaget bør desuden vurderes i sammenhæng med øvrig bebyggelse, f.eks. i form af en tilbagetrukket etage. Grundejer kan vælge at indsende forslaget som en ansøgning om ny lokalplan. | |
| | (6) foreslår, at der gives mulighed for at etablere en tagterrasse. | Tagterrasser (opholdsterrasser) skal iht. lokalplanen ikke medregnes til etageantallet. Forslaget er derfor i overensstemmelse med lokalplanen. | Byrådet vurderer, at bemærkningen ikke giver anledning til ændringer i planforslagene. |