Bilag 5: Notat med ændringer ved endelig vedtagelse af forslag til lokalplan nr. 505 for et centerområde ved Østergade i Bjerringbro, samt forslag til tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2017 - 2029

På baggrund af de indkomne høringssvar foreslås nedenstående ændringer:

De konkrete ændringer/tilføjelser er fremhævet med *kursiv*.
~~Overstregninger~~ angiver tekst, der udgår.

Lokalplanens bestemmelser

Anvendelse:
S. 23, § 3.2 ændres til

- Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:
  Delområde I Butikker, liberale erhverv, restauration, forlystelse, hotel, boliger, offentlige formål og lign. i miljøklasse 1-3. Der kan dog etableres butikker i miljøklasse 4_1, hvor de ikke medfører væsentlige støjgener.
  Delområde II Boliger i form af etagebebyggelse
  Delområde III Boliger i form af tæt-lav bebyggelse *og etagebebyggelse*

S. 23, ny § 3.3:

- I delområde III må der maks. opføres 24 boliger.

S.24, § 4.2 ændres til:

- Delområde III kan udstykkes som storparcel til tæt-lav bebyggelse eller som enkelt parceller. Ved enkelt parceller skal grundstørrelsen være mindst 135 m² grundareal pr. bolig, hvoraf min. 80 m2 skal være i umiddelbar tilknytning til boligen. Ved beregning af grundarealet pr. bolig kan bebyggelsens fælles vej-, parkerings- og fri- og opholdsarealer medregnes, idet de ved beregningen fordeles ligeligt på de enkelte ejendomme.

  *Ved etablering af etageboliger i delområde III kan delområdet udstykkes som storparceller. Der kan ske yderligere udstykning eksempelvis efter sokkelgrundprincippet**

  **Sokkelgrunde afgrænses i princippet langs bygningens eller kælderens sokkel/mur, men kan tillige omfatte eventuelle private opholdsarealer (terrasse m.v.), trapper, teknik, mindre sekundære bygninger, der alene benyttes af ejere/brugere af ejendommen, o.lign.*

Parkering:
Side 25, § 5.5 ændres til:

- Der skal inden for de enkelte delområder etableres det nødvendige antal parkeringspladser for bebyggelsen:
  - Ved tæt/lav boligbebyggelse: 1,5 p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal, eller 1,5 pr. bolig, hvor ½ etableres som fæl-les parkering,
  - Ved etageboligbebyggelse: 1 p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal,
  - Ved liberale erhverv, servicevirksomhed og lign.:1 p-plads pr. 50 m2 bruttoetageareal,
  - Ved dagligvarehandel: 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter),
  - Ved udvalgsvarehandel: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter),
  - Ved restauration og lign.: 1 p-plads pr. 10 siddepladser,
  - Ved hotel: 1 p-plads pr. 2 værelser.

  ~~På grund af lokalplanområdets stationsnære placering, kan ovenstående parkeringskrav reduceres med følgende faktorer:~~
  ~~• Tæt-lav boliger: 0,9~~
  ~~• Øvrige anvendelse: 0,7~~
  ~~Dog fastholdes parkeringskravet til 1 p-plads pr. bolig ved etage-boligbebyggelse.~~

Side 25, § 5.9 ændres til:

- Parkeringsarealer i delområde I og II ~~i forbindelse med butikker og erhverv~~ skal udformes med beplantning, der afskærmer mod Østergade ~~og delområde II~~, se i øvrigt § 9.6 – 9.8.

Bebyggelsens omfang og udformning
S 26, § 6.5 ændres til:

- Bebyggelse i delområde II skal udføres ~~som punkthuse eller~~ som stokbebyggelse.

S 26, § 6.6 ændres til:

- "~~tagterrasser indgår ikke i etageantallet.~~ Der må ikke laves tagterrasser i delområde III".

Bebyggelsens Placering:
Side 26, § 6.7 ændres til:

- Der fastsættes udgangsbyggelinjer på 2,5 m mod Østergade og Banegårdspladsen, som vist på kortbilag 2.

  I delområde I og III skal facader ~~eller endegavl skal~~ placeres i udgangsbyggelinjerne.

  I delområde I ~~og II~~ må op til 50% af bebyggelsen, for at skabe variation, tilbagerykkes max 2 m i forhold til udgangsbyggelinjen mod Østergade og Banegårdspladsen. Etableres der kun boliger i delområde I må hele eller dele af bebyggelsen dog tilbagerykkes op til 3,5 m fra udgangsbyggelinjen mod Banegårdspladsen.

  I delområde III skal der opføres bebyggelse langs Østergade, hvor hele eller dele af bebyggelsen må tilbagerykkes op til 2 m fra

  I delområde II skal endegavle placeres i udgangsbyggelinjen.

Side 27, ny § 6.8 tilføjes:
- *Ny bebyggelse i delområde I må ikke placeres nærmere end 15 m fra delområde II. Mindre bygninger som carporte, cykelskure, depoter, redskabsskure og lignende må dog placeres nærmere.*

Side 27, ny § 6.9 tilføjes:
- *Ny bebyggelse i delområde II må ikke placeres nærmere end 10 m fra delområde I. For at sikre udsigtslinjer skal ny bebyggelse i delområde II placeres med en afstand på min. 10 m mellem de enkelte bygninger, målt fra ydermur til ydermur. Mindre bygninger som carporte, cykelskure, depoter, redskabsskure og lignende må dog placeres nærmere.*

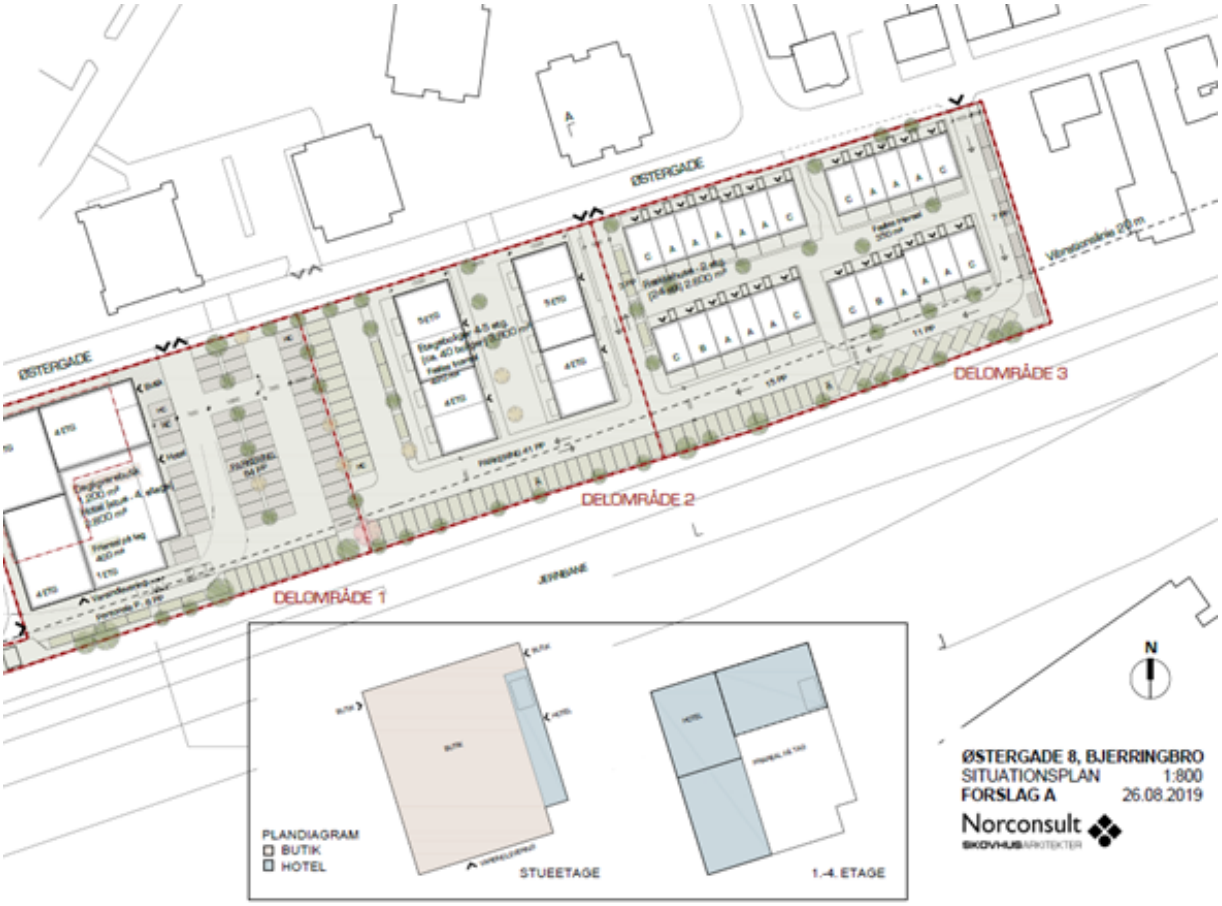
Side 27, § 6.13 ændres til:
- I facader som ligger langs Østergade skal der etableres indgangsdøre. *Dog kan der i delområde II etableres ~~maks. én~~ gavle ~~mod~~ mod Østergade, hvor der ikke etableres indgangsdøre, hvis der i stedet etableres vinduer og/eller franske altaner i disse gavle.*

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

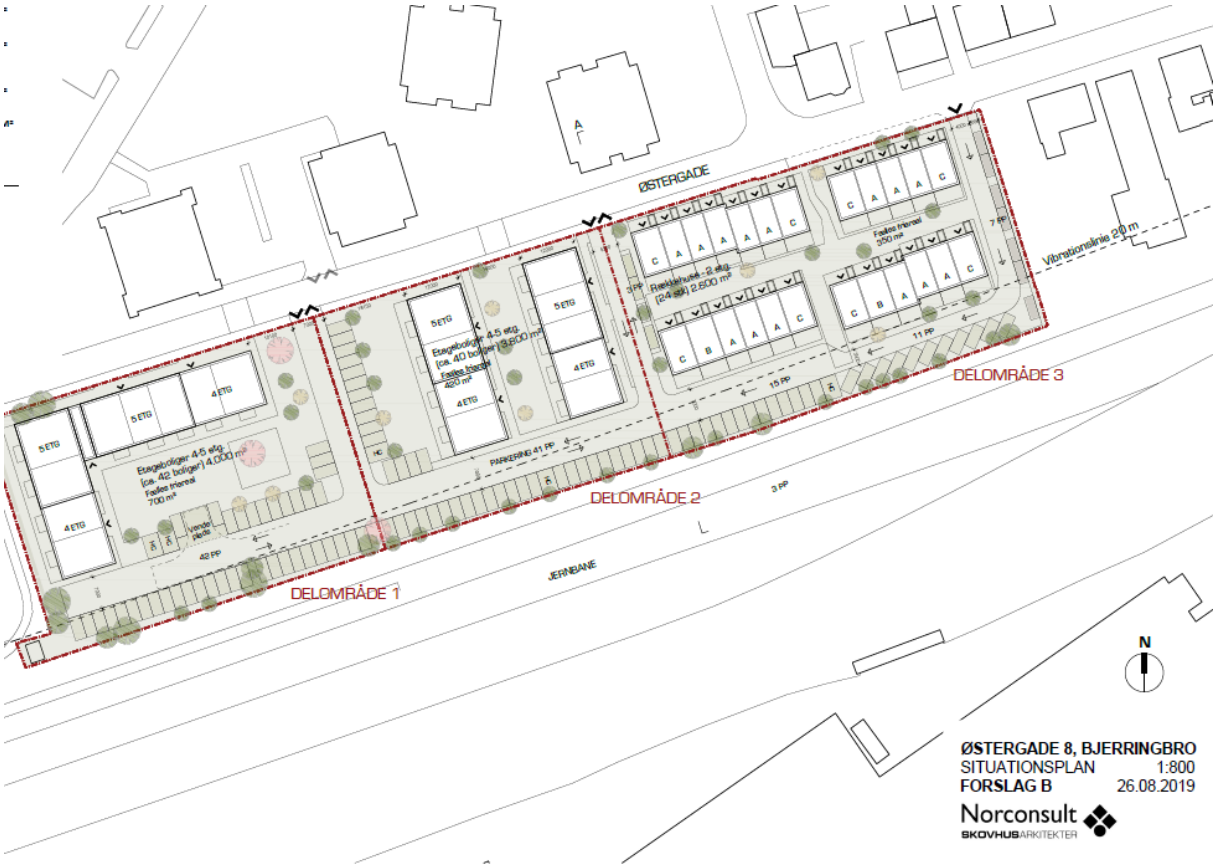
Lokalplanens redegørelse
Ændringer i lokalplanens bestemmelser konsekvensrettes i lokalplanens redegørelse.

S. 10, Illustrationsskitserne ændres til følgende 2 eksempler på hvordan planen kan virkeliggøres:

Forslag A



Forslag B



Der indsættes nye facadesnit. Se s. 5-6 i dette notat

Side 14, afsnit om "kommuneplanlægning" ændres til:
Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde BBRO.C1.04_T8 i Kommuneplan 2017-2029.
Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger at langs den genetablerede Østergade skal etableres og vedligeholdes beplantning som en del af byens øst-vest gående akse.
Området er i kommuneplanen udlagt til omdannelsesområde.
Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:
1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
2 Detailhandel og butiksområder
5 Støj og lys
14 Klimatilpasning
Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår rammebestemmelser om etageantal, bygnings-højde og maks. bebyggelsesprocent.
Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2017-2029.
Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde syd for Østergade, som fastsætter det maksimale etageantal til maks. 5 etager, maks. bygningshøjde på op til 20 m og bebyggelsesprocenten øges til 90 procent.
~~Med lokalplanforslaget fraviges kommuneplanens parkeringsnorm. Parkeringsnormen fraviges, da parkeringsnormen reduceres i planområdet svarende til parkeringsnormen for stationsnærhed i Viborg Midtby. Plan-området ligger i umiddelbar nærhed til Bjerringbro Station og busholdeplads. Parkeringsnormen skal understøtte brugen af kollektiv trafik.~~

Der tilføjes et afsnit med resumé af ændringer foretaget som følge af den offentlige høring.

Der tilføjes et afsnit med Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan.

Teksten om kommuneplantillæg ændres, så det fremgår, at der er vedtaget et tillæg til kommuneplanen, og at lokalplanen herefter er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Kommuneplantillæggets redegørelse

Side 4, 1. afsnit om "stationsnærhed" udgår:
~~På grund af områdets stationsnærhed fraviger forslag til lokalplan nr. 505 kommuneplanens parkeringsnormen. I planområdet reduceres parkeringsnormen svarende til parkeringsnormen for stationsnærhed i Viborg Midtby. Planområdet ligger i umiddelbar nærhed til Bjerringbro Station og busholdeplads. Parkeringsnormen skal understøtte brugen af kollektiv trafik.~~

Redaktionelle ændringer
Forvaltningen bemyndiges til at foretage redaktionelle ændringer inden offentliggørelsen af planerne.

Planlovens § 27, stk. 2
Forvaltningen vurderer, at nogle af ændringsforslagene (parkering og bebyggelsens placering) på væsentlig måde berører andre borgere end de, der ved indsigelse har foranlediget ændringerne. Planforslagene kan derfor ikke vedtages endeligt, før den pågældende har fået lejlighed til at udtale sig, jf. planlovens § 27, stk. 2. Ændringsforslagene har været i høring hos bygherre, og de har tilkendegivet at de er indforstået med ændringsforslagene.

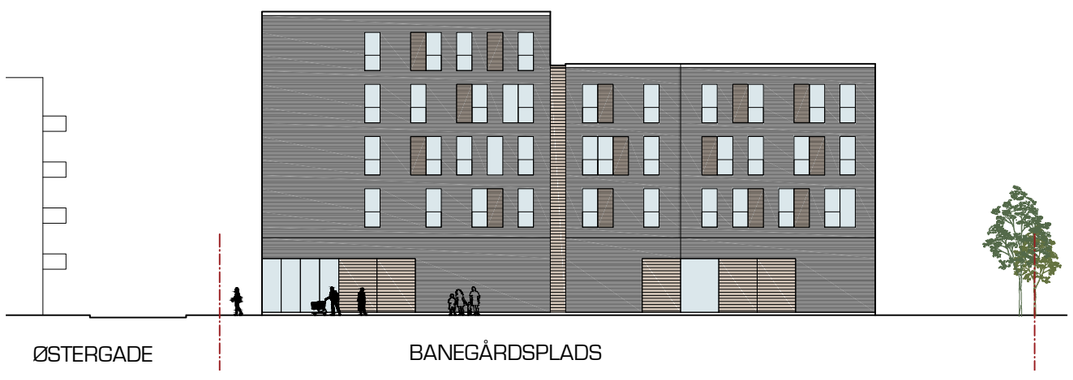




PRINCIPFACADE MOD ØSTERGADE (NORD) 1:500



PRINCIPFACADE MOD ØSTERGADE (NORD) 1:1.200

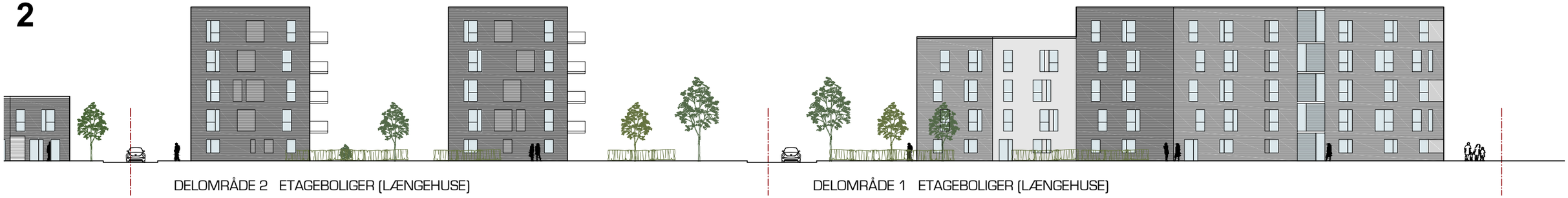


PRINCIPFACADE MOD BANEGÅRDSPLADS (VEST) 1:500

ØSTERGADE 8, BJERRINGBRO
PRINCIPFACADER 1:500
FORSLAG A 26.08.2019

Norconsult
SKOVHUSARKITEKTER





PRINCIPFACADE MOD ØSTERGADE (NORD) 1:500



PRINCIPFACADE MOD ØSTERGADE (NORD) 1:1.200



PRINCIPFACADE MOD BANEGÅRDSPLADS (VEST) 1:500

ØSTERGADE 8, BJERRINGBRO
PRINCIPFACADER 1:500
FORSLAG B 26.08.2019

Norconsult
SKOVHUSARKITEKTER