Bilag 3 Udvikling af Nørresøbadet

Uddybende bemærkninger

Planmæssige forhold

Området er omfattet af lokalplan nr. 149 for et område til offentlige formål ved Kærvænget i Viborg. Området er endvidere omfattet af kommuneplanens rammeområde VIBNV.R2.02, der fastlægger områdets anvendelse til rekreativt område, aktivitetsområde. Lokalplanen fastlægger, at området kan anvendes til offentlige formål, herunder offentlige servicefunktioner og friluftsbad. Ny bebyggelse kan alene opføres indenfor fastlagte byggefelter. Hele lokalplanområdet er omfattet af søbeskyttelseslinjen og en række af de anlæg, lokalplanen åbner mulighed for, forudsætter endvidere dispensation fra søbeskyttelseslinjen for at kunne realiseres.

Byggefelter

Dele af den foreslåede nye bebyggelse ligger udenfor de udlagte byggefelter. På grund af overskridelsernes omfang og det forhold, at området er omfattet af søbeskyttelseslinjen, vurderes disse ikke at kunne gennemføres med dispensation fra lokalplanen. Det vil være en mulighed at revidere oplægget, så ny bebyggelse placeres indenfor de udlagte byggefelter.

Skal det fulde byggeri realiseres, vurderes det at forudsætte udarbejdelse af en ny lokalplan. Udarbejdes en sådan, foreslås det, af hensyn til søbeskyttelseslinjen (se senere), at bearbejde bebyggelsens placering, så ingen dele af bebyggelsen etableres nærmere søen end det nuværende friluftsbad.

Anvendelse

I skitseforslaget nævnes forslag om ny bebyggelse til kiosk, cafe, restaurant, beboerlokale og/eller forsamlingshus. En kiosk, mindre cafe eller et opholdslokale til brug for friluftsbadets gæster vurderes at kunne gennemføres indenfor lokalplanens anvendelsesbestemmelser som funktioner, der understøtter friluftsbadet. Derimod vurderes en restaurant ikke at kunne etableres indenfor lokalplanens bestemmelser, da friluftsbadet næppe kan give tilstrækkeligt grundlag for at drive en sådan, og den derfor ikke kan siges at være en understøttende funktion. Et beboerlokale, der betjener en begrænset gruppe af borgere, vurderes heller ikke at kunne etableres indenfor lokalplanen.

VVM

Det skitserede anlæg vurderes ikke at udløse VVM. En endelig vurdering heraf afventer dog et egentligt projekt.

Trafikale forhold

Gefionsvej er en offentlig vej med adgang til 14 boliger og Nørresøbadet. Vejen er 5 m bred og en blind vej.

Ved Nørresøbadet er i dag udlagt 30 p pladser, hvilket gør, at der i dag, er kantparkering langs Gefionsvej, på dage med mange badegæster.

En udbygning af aktiviteterne ved Nørresøbadet vil generere mere trafik til stedet, hvilket vurderes at være til gene for beboerne i villakvarteret. Stedets placering gør det vanskeligt at finde en hensigtsmæssig trafikal løsning.

Skal området udbygges, vurderes det, at der skal etableres yderligere 30 p pladser på selve friarealet. Dette forudsætter, at der udarbejdes en ny lokalplan samt opnås dispensation fra søbeskyttelseslinjen hertil.

Lovgivningsmæssige forhold

Naturbeskyttelseslovens § 16

Der må ikke placeres bebyggelse, campingvogne o.l. eller foretages beplantning eller ændringer i terrænet inden for søbeskyttelseslinien.

Projektarealet ligger i sin helhed inden for den fastlagte søbeskyttelseslinie ved Nørresø.

Der kræves dispensation til byggeriet (herunder landdelen af badebroer) og til evt. ny beplantning. Der kræves desuden dispensation til de anlæg, der indebærer terrænregulering.

Der kan forventes dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16 til nybyggeri bag ved eksisterende bygninger i forhold til søen.

Der kan ikke umiddelbart forventes dispensation til byggeri foran eksisterende bygninger i forhold til søen. En ansøgning om byggeri foran eksisterende bygninger i forhold til søen bør derfor ledsages af en særlig begrundelse – herunder, hvorfor byggeriet ikke kan være bag ved eksisterende bygninger.

Dog kan der forventes dispensation til det, som lokalplanen muliggør.

Der er skitseret en ca. 14 x 20 m stor tilbygning mod nord til café/forsamlingshus. Det er større end den bygning på ca. 9 x 10 m, som lokalplanen muliggør.

Det vil alt andet lige være lettere at opnå dispensation fra søbeskyttelseslinien til en parkeringsplads end til byggeri, idet en parkeringsplads antages at medføre en mindre visuel påvirkning af søen end en bygning.

Naturbeskyttelseslovens §3 samt Vandløbsloven/Søregulativet

De skitserede projekter i Nørresø og på søens bredder skal behandles efter Vandløbsloven/Søregulativet og Naturbeskyttelseslovens § 3 (beskyttet natur). Dvs. jollehavn, ændring af bundforhold i søen/bassiner, etablering af sandstrand og eventuel påvirkning af rørskov i områdets sydlige del.

Umiddelbart vurderes det, at jollehavn og ændring af bundforhold i voksenbassin og børnebassin vil kunne tillades. Det samme gælder etablering af sandstrand på arealerne i den nordlige og midterste del, da disse vurderes påvirket allerede i dag. Den mere uberørte rørskov i syd og anlæggelse af sandstrand i denne vil der dog normalt ikke kunne meddeles dispensation til, idet det vurderes at have en væsentlig ændring i naturtilstanden, herunder påvirkning af fuglelivet og øvrigt dyreliv tilknyttet rørskoven.

Forvaltningen kan desuden oplyse, at badevandskvaliteten i området er udmærket, hvilket bør indgå i overvejelserne, når man vil lukke bassinerne af i forhold til søen. Lukkede bassiner vil til gengæld kunne blive svære at holde mht. badevandskvalitet, da der ikke sker den store vandudskiftning og der næppe kan tillades brug af hygiejneforanstaltninger, som klor, salt eller lignende.

<u>Området og bygningernes anvendelse</u>

Tilstandsvurdering af bygningen

Den synlige del af bygningens klimaskærme er i dårlig stand. Den bærende konstruktions stand er ikke nærmere undersøgt. Hvad angår installationerne i bygningen, så vurderes disse er være udtjente. Der har tidligere være store problemer med afløbene i bygningen. Derudover gøres der opmærksom på, at der kun forefindes koldt vand i bygningen, da varmtvandinstallationerne blev afkoblet for nogle år tilbage, grundet installationernes beskaffenhed.

De bygningsmæssige rammer er i forfald, og en gennemgribende opretning af bygningen bør medregnes i projektet.

Dele af bygningen bliver i dag lejet ud til Viborg Ro- og Kajakklub for 1 år ad gangen. Lejekontrakten udløber primo/medio 2016.

Områdets anvendelse

Den skitserede anvendelse af Nørresøbadet er i overensstemmelse stedets nuværende anvendelse til rekreative formål. Der må påregnes øgede driftsudgifter til stedet ved etablering af nye faciliteter og anlæg.

Det skal bemærkes, at ideerne til udvikling af Nørresøbadet lægger sig tæt op ad flere andre aktuelle projekter i Viborg by.

Dels er Sønæs klar til brug i sommeren 2015 og her har borgerne mulighed for aktiviteter, der knytter sig til vand, bevægelse og natur. Desuden er der i Viborg Vestby et større projekt under udvikling, hvor faciliteterne i det kommunale friluftsbad Vestbadet forbedres. Både Sønæs og Viborg Vestby etableres med en stor kommunal anlægsbevilling.

I den nordlige ende af Nørresø er FDF Viborg langt med planerne om etableringen af et sejlcenter, som også giver private borgere mulighed for aktiviteter tæt på søen. Sejlcenteret forventes realiseret i 2015-2017 og sker med en anlægsbevilling fra Viborg Kommune.

Risikoen er derfor, at der etableres mange konkurrerende faciliteter, som ikke alle kan opretholde et højt aktivitetsniveau.

Energi Viborgs areal

Den sydligste del af Nørresøbadet ejes af Energi Viborg og omfatter flere bassiner. Dels underjordiske rørbassiner og et betonbassin, dels et jordbassin. Jordbassinet er beliggende der, hvor Initiativgruppen påtænker amfi og bålplads.

Fælles for bassinerne er, at de er en del af fælleskloakken, og det altså er spildevand blandet med regnvand, der løber og forsinkes i bassinerne. De har til formål at skåne Nørresø for overløb fra det opstrøms beliggende kloakopland under store regnhændelser.

Umiddelbart frarådes planer om at anvende jordbassinet til andre formål, da der beregningsmæssigt vil komme opspædet spildevand i jordbassinet ca. 4 gange årligt. Bassinernes funktion er ikke i overensstemmelse med en øget tilgængelighed. Der kan derimod være behov for mere afskærmning af det overjordiske bassin, for at undgå direkte kontakt med det opspædede spildevand i situationer, hvor der sker overløb. Kommunen har ikke hjemmel til at kræve bassinerne ændret,så der f.eks. ikke kan ske overfladisk overløb på arealet.