

Bilag 7: Notat med ændringer ved endelig vedtagelse af forslag til lokalplan nr. 484 Centerområde ved Gartnerbakken/Viborgvej i Hammershøj

Forvaltningen vurderer, at det vil være hensigtsmæssigt, at ændre afgrænsningen af delområderne og indsætte vignet vedrørende princip for veje og stier.

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

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

Lokalplanens bestemmelser

Side 21, § 3.4 tilføjes:

Der må højst opføres eller indrettes 30 boliger indenfor lokalplanområdet. *Boligerne kan anvendes som plejehjem eller tilsvarende institution.*

Side 22, § 5.1 udgår:

Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra ~~Viborgvej~~ og Gartnerbakken, som vist i princippet på kortbilag 2.

Side 22, § 5.2 ændres til:

~~Der udlægges areal til veje som vist i princippet på kortbilag 2.~~ *Vejudlæg skal ske i overensstemmelse med principperne for vejforløb i fig. 1.*

Side 22, § 5.6 og §5.7 udgår:

~~Adgang mod Viborgvej må kun etableres i en bredde af højst 10 m.~~

~~Adgang til varegård, vareindlevering og oplagring må kun ske fra Viborgvej.~~

Side 22, ny § 5.8 tilføjes:

Hvis byggefeltet udnyttes 100% skal lastbiler fortsat kunne komme forbi eller gennem bygningsmassen, som angivet i fig. 1 for princip for sti- og vejforløb.

Side 23, § 5.9 ændres til:

Der udlægges areal til stier, som *i princippet* vist i princippet på fig. 1. ~~på kortbilag 2.~~

Side 24, § 7.1 ændres til:

Byggefelt	Maks. etageantal	Maks. bygningshøjde	Maks. etageareal
A	1 etage med tagterrasse	8,5 m målt fra byggemodnet terræn	3.900 3450 m ²
B	3 etager	12 m målt fra byggemodnet terræn	
C	3 etager	12 m målt fra byggemodnet terræn	2.000 m ²
D	2 etager	8,5 m målt fra byggemodnet terræn	850 m ²

Side 25, ny § 8.1 tilføjes:

Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

Side 25, § 5.8 ændres til:

Mindre bygninger som depotrum, varegårde og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, *eternit* eller zink.

Side 26, § 8.14 ændres til:

Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, tagpap (i listedækning over 5 grader), zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer, eller "grønne tage" som sedum-tage.

Side 26, § 8.15 ændres til:

Tagfladen på byggefelt A og D skal være sedumtag når taghældningen er under 5 grader. Er taghældningen over 5 grader kan tagmaterialer som beskrevet i § 8.14 anvendes.

På byggefelt A kan der endvidere etableres tagterrasse på tagfladen mod vest.

Tagfladerne på byggefelt B og C skal være sedum, hvis bebyggelsen opføres i mindre end tre etager.

~~Tag på byggefelt A skal være sedumtag på tagfladen mod øst.~~

~~Tag på byggefelt A skal være sedumtag eller tagterrasse på tagfladen mod vest. Såfremt byggefelt B ikke anvendes til boliger kan der anvendes tagtyper jf. § 8.13.~~

~~Tag på byggefelt C skal være sedumtag, hvis bebyggelse opføres i mindre end tre etager.~~

~~Tag på byggefelt D skal være sedumtag.~~

Side 27, § 10.2 udgår:

~~Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til 5 % af bruttoetagearealet for butikker, liberale erhverv og restaurant.~~

Side 28, § 10.4 udgår:

~~Der skal etableres mindst én legeplads i delområde II. med en placering som vist i princippet på kortbilag 2.~~

Side 29, § 11.4 udgår:

~~Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning⁹.~~

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

Kortbilag 1 og 2 ændres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Forslag til ændret kortbilag 2 er indsat bagerst i dette notat.

Lokalplanens redegørelse

~~Ændringer i lokalplanens bestemmelser konsekvensrettes i lokalplanens redegørelse.~~

Side 7, afsnit 8 om "vejadgang" ændres til:

Lokalplanen sikrer en hensigtsmæssig trafikafvikling ved, at der etableres vejadgang til området fra ~~Viborgvej og Gartnerbakken for såvel kundetrafik til tanken og butikken, vareindlevering og trafik til og fra boligerne i området. med vareindlevering kun fra Viborgvej. Der er sikret areal til, at der kan ved adskilles trafikken mest muligt, samt at der etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til butik og boliger.~~

Side 9, afsnit 9 om "terræn på illustrationsplanen udgår":

Mod vest og mod syd, umiddelbart udenfor området, er der stejle skrænter, som er beplantet med træer og store buske. Beplantningen mod syd skal jf. lokalplan nr. 34 bevares. ~~Terrænet fremgår af illustrationsplanen på side 10.~~

Side 11, afsnit 8 om "vejadgang" ændres til:

Lokalplanområdet vejbetjenes fra ~~Viborgvej og Gartnerbakken~~. Der udlægges parkerings-, torve-, sti- og vejarealer, der skal betjene områdets interne funktioner. Viborgvej 1 er udlagt til dette færdsels- og torveareal med henblik på, at arealet med tiden kan omdannes til et mere åbent område med mulighed for mødested for områdets brugere og en større synlighed fra Viborgvej og Randersvej.

Side 15, afsnit 8 om "vejadgang" ændres til:

Lokalplanen sikrer, at butikker vejbetjenes fra ~~Viborgvej og Gartnerbakken~~, og at varelager og -håndtering er afskærmet fra områdets øvrige anvendelser.

Side 16, afsnit 4 om "tilslutningspligt" slettes:

Området ligger i Hammershøj Varmeværks forsyningsområde.

~~Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at skulle aftage varme fra anlægget men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt evt. årlige faste afgifter.~~

Redaktionelle ændringer

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

Planlovens § 27, stk. 2

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



Tegnforklaring til kortbilag 2

..... Lokalplanafrænsning	Princip for placering af regnvandsbassin
..... Delområdeafgrænsning	Princip for placering af pylonskilt
Vej-, parkerings-, sti og torveareal	Matrikelskel
Byggefelter	Princip for vejadgang
Grønne fri- og opholdsarealer	Støjafskærmning
Grønt forareal	Eksisterende tankanlæg
Eksisterende bebyggelse	12,5m vejbyggelinje (Viborgvej - ekskl. evt. højdetillæg)

0 50 m 100 m