



Forslag til

Byzonetilladelse til produktionsskole og Game Streetmekka, Marsk Stigs Vej 2C-2D og Nellikevej 2A-2B i Viborg

Dato: xx.xx-2016

Sagsnr.:
Sagsbehandler:
Direkte tlf.:

Viborg Kommune og en række samarbejdspartnere ønsker at etablere et gadeidrætshus – GAME Streetmekka - i de tidligere Vestashaller ved Gyldenrisvej (Nellikevej 2B i Viborg).

Der er tidligere givet byzonetilladelse til produktionsskole samt administration og en driftsafdeling på en del af ejendommen. Der ønskes ikke længere mulighed for administration og driftsafdeling for boligforening i området, derfor er denne mulighed taget ud af nærværende byzonetilladelse.

Byzonetilladelsen omfatter produktionsskolen på Marsk Stigs Vej 2C-2D, samt det ansøgte projekt GAME Streetmekka på Nellikevej 2A-2B. Samt der udlægges en arealreservation til Hærvejen.

Byzonetilladelsen har været behandlet af Teknisk Udvalg på møde den 28. januar 2017, **sag nr. XX**. Referat med bilag kan ses på viborg.dk/TU

Teknisk Udvalg har besluttet, at ovennævnte projekt kan gennemføres med en byzonetilladelse.

Afgørelse

Kommunen meddeler hermed byzonetilladelse til det ansøgte projekt.
(projektmateriale jf. bilag 1 og bilag 2)

Det er en forudsætning for byzonetilladelsen at udnyttelse af ejendommen sker i overensstemmelse med principperne i de vedlagte bilag 1 og 2 og følgende vilkår:

- Ejendommen kan anvendes til erhvervsrelateret undervisning i form af produktionsskole i op til miljøklasse 3, samt kultur og idræt i form af et gadeidrætshus.
- Der kan i tilknytning til produktionsskolen etableres kantinekøkken og mindre idrætssal/motionsrum.
- Der kan opføres anlæg til motion og leg på udendørs arealer, som ikke anvendes til parkering og vej.
- Der kan i tilknytning til produktionsskolen etableres mindre værksteder og småproduktion. Placering heraf, inkl. de nødvendige tekniske anlæg, skal ske under hensyn til støjisolering mod omgivelserne.
- Produktion- og serviceaktiviteter, samt øvrige aktiviteter (gadeidræt) må som udgangspunkt ikke overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

- Der skal etableres støjafskærmende foranstaltninger, såfremt det er nødvendigt for overholdelse af Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj. Der gives således mulighed for etablering af støjskærm i skel i den udstrækning det er miljømæssigt nødvendigt.
- Vareindlevering må som følge af miljøklasse 3 kun ske mellem kl. 07.00 og kl.18.00.
- Der må ikke etableres udendørs oplag af materialer af hensyn til støj-, støv- og lugtgener.
- Den eksisterende bygning A (Bilag 1) må inden for den eksisterende bygningskonstruktion udvides til 3 etager og suppleres med en tilbygning i det nordvestlige hjørne, samt en karnap i den vestlige gavl. Tilbygningerne må fremrykkes op til 1,5m i forhold til eksisterende facader og bygningshøjden må være maks. 15 m.
- Den eksisterende bygning B (Bilag 2) må inden for den eksisterende bygningskonstruktion udvides til 3 etager, samt må tilføres en ny facade i polycarbonat (kanalplast) med partier i glas og aluminium. Bygningshøjden må være maks. 15 m.
- Bebyggelsesprocent for ejendommen må være maks. 90 %, for den nordlige del af ejendommen er den maksimale bebyggelsesprocent 60 % (parkeringspladsen), jf. kommuneplanen.
- Ind- og udkørsel til ejendommen skal ske fra Nelliikevej. Vejadgangen skal placeres, som vist i bilag 2 eller nord for denne. Det tillades, at der kan ske udkørsel for lastbiler til Gyldenrisvej via den eksisterende vejoverkørsel.
- Der kan, såfremt der opnås dispensation fra lokalplan nr. 425, etableres en adgangsreguleret overkørsel (ved f.eks. hæve/sænke pullerter) fra parkeringsområdet i lokalplan nr. 425.
- Der skal etableres parkeringspladser svarende til 1 p-plads pr. 2 ansatte og 1 p-plads pr. 5 elever over 18 år for produktionsskolen, samt 1 p-plads per 10 personer ved gadeidrætshus. Forventet behov er 32 p-pladser inkl. 2 handicapparkeringspladser.
- Parkeringspladser skal placeres som angivet på dispositionsplanen på bilag 2. Handicapparkeringspladser, kan dog placeres nærmere bebyggelsen, udenfor det angivne parkeringsareal. Der kan derudover etableres et p-dæk med 8 p-pladser med adgang fra Gyldenrisvej
- Der skal etableres et opholdsareal på min. 200 m² til produktionsskolen.
- Der skal i den vestlige del af området friholdes areal til hærvejen, som vist i bilag 1. Inden for arealet må der ikke etableres faste anlæg.

Byzonetilladelsen omfatter den del af ejendommen Marsk Stigs vej 2C-2D og Nelliikevej 2A-2B (matr. 65f, Viborg Markjorder), der ikke er omfattet af lokalplan nr. 425. Efter udstedelse af byzonetilladelsen kan der kun ske begrænsede ændringer af projektet.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet, inden 3 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år.

Tilladelsen bliver offentliggjort **den dag.måned 2017** på viborg.dk og må ikke udnyttes, før klagefristen på 4 uger er udløbet.

Kommunen har med denne afgørelse ikke taget stilling til anden lovgivning.

Denne afgørelse tilsidesætter ikke eventuelle servitutter og privatretlige aftaler.

Lovgrundlag

Afgørelsen er truffet efter § 24 i lov nr. 550 af 18. juni 2012 om frikommuner (Frikommuneloven).

Viborg Kommune kan jf. frikommunelovens § 24 fravige kravet i planlovens § 13 om udarbejdelse af lokalplan ved nærmere bestemte byggearbejder m.v., når det vedrører enkeltejendomme i byzone og i stedet meddele en "byzonetilladelse".

Planforhold

Lokalplan

En mindre del af ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 425 for det kommende plejecenter. Det drejer sig om den nuværende adgangsvej fra Marsk Stigsvej til ejendommen. Arealet, hvor de to haller og den fremtidige adgang er beliggende, er ikke omfattet af en lokalplan.

Ejendommen anvendes i dag til erhvervsrelaterede undervisningsformål, men har ikke tidligere været anvendt til gadeidrætshus. Ændringen i anvendelse gør, at offentligheden og naboer bør høres. Viborg Kommune har derfor vurderet, at projektet er lokalplanpligtigt.

Da der er tale om et projekt for en enkeltejendom i byzone, og da der i højere grad er tale om udvidet byggesagsbehandling end egentlig planlægning, kan projektet gennemføres med en byzonetilladelse jf. lov om frikommuner.

Tilladelsen vil kun omfatte den del af ejendommen, der ikke er omfattet af lokalplan nr. 425.

Ejendommen er udlagt til midtby bycenter og bydelscenter (VIBM.C1.20_T59) centerformål (VIBM.C1.20_T67) i kommuneplanen. Der må etableres erhvervsrelateret undervisning i miljøklasse 1-3 med en bebyggelsesprocent på 90 % på størstedelen af ejendomme og 60 % på den nordlige del og et maksimalt etageantal på 6 etager med en bygningshøjde på maks. 26 m.

Projektet er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Høring af byzonetilladelse

Kommunen har foretaget en 14 dages offentlig høring af berørte parter, investorer, ejendomsbesiddere og naboer m.fl. samt offentlig annoncering.

Høringen er foretaget i medfør af Naturstyrelsens vilkår nr. 3 i godkendelsen af november 2012 af frikommuneforsøget.

Klagevejledning

Afgørelsen kan ifølge frikommuneloven påklages til Natur- og Miljøklagenævnet efter reglerne i planloven.

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4 kan kun *retlige* spørgsmål vedrørende afgørelsen påklages.

Klagen skal være modtaget inden fire uger efter den offentlige bekendtgørelse. Klageberettigede er enhver med retlig interesse i sagens udfald, landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelse.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Her kan du også læse mere om klagenævnets sagsbehandling. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk, hvor du skal logge på med NEM-ID. Klagen sendes automatisk gennem Klageportalen til Kommunen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Klagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen. Hvis du på grund af særlige forhold ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til klagenævnet, som afgør, om anmodningen kan imødekommes.

En byzonetilladelse må ikke udnyttes før klagefristens udløb. Rettidig klage har opsættende virkning, medmindre Natur- og Miljøklagenævnet bestemmer andet.

Når klage indgives til kommunen, underretter kommunen straks den, der har modtaget en tilladelse, om klagen.

Søgsmål

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Når klagefristen er udløbet

Realisering af det ansøgte projekt kræver også byggetilladelse. Vi kan tidligst afgøre byggesagen efter udløb af klagefristen for den hermed meddelte tilladelse, og kun hvis der ikke er klaget.

Åben postliste

Viborg Kommune har åbenhed om sin sagsbehandling. Offentligheden bliver orienteret om breve til og fra kommunen på en postliste på kommunens hjemmeside. Det betyder, at alle har mulighed for at se, hvilken post der er i sagen.

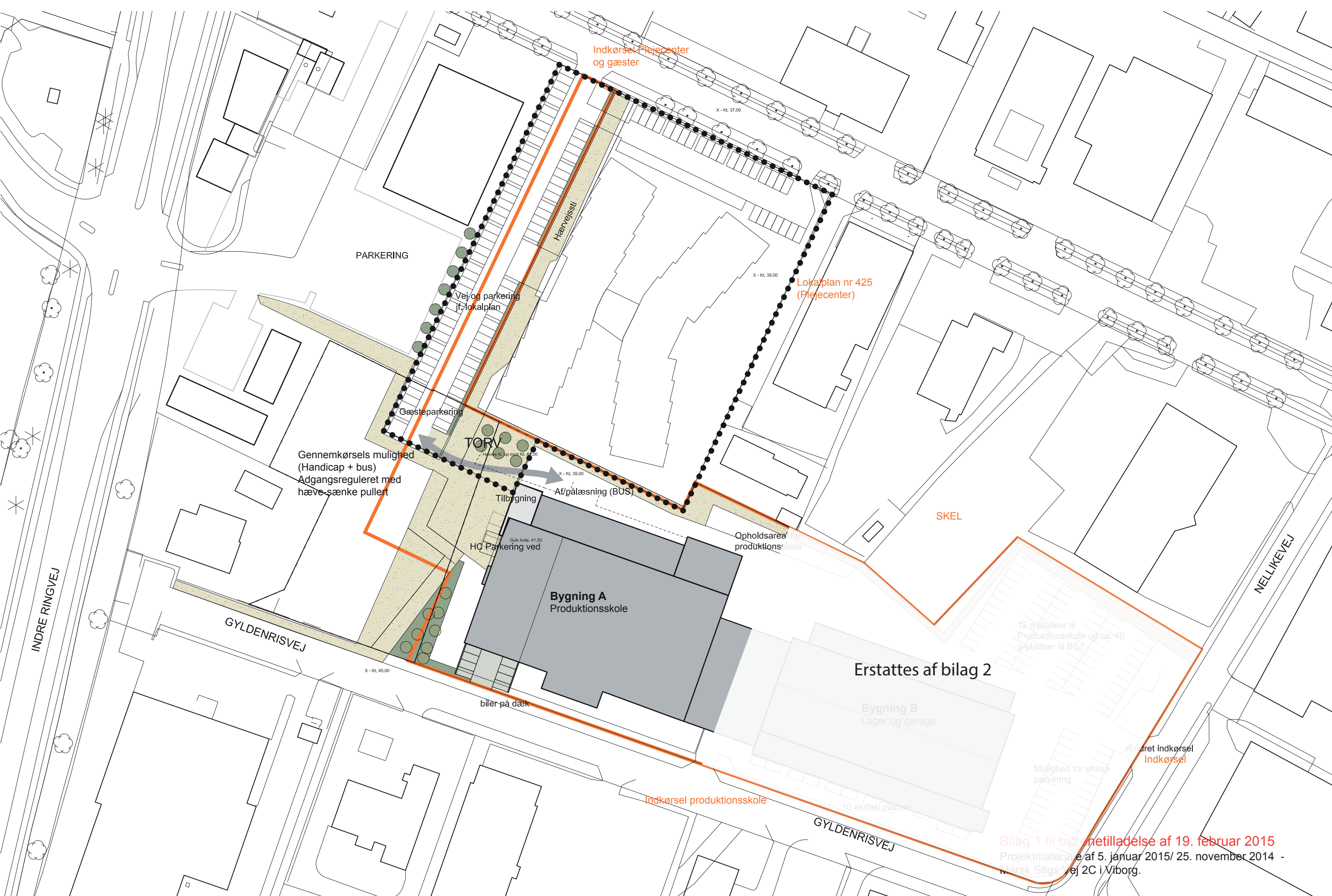
Bilag

Bilag 1: Projektmateriale af 5. januar 2015 – Marsk Stigs Vej 2C i Viborg. (Tilrettet mht. areal til hærvejen og ikke længere administration og drift)

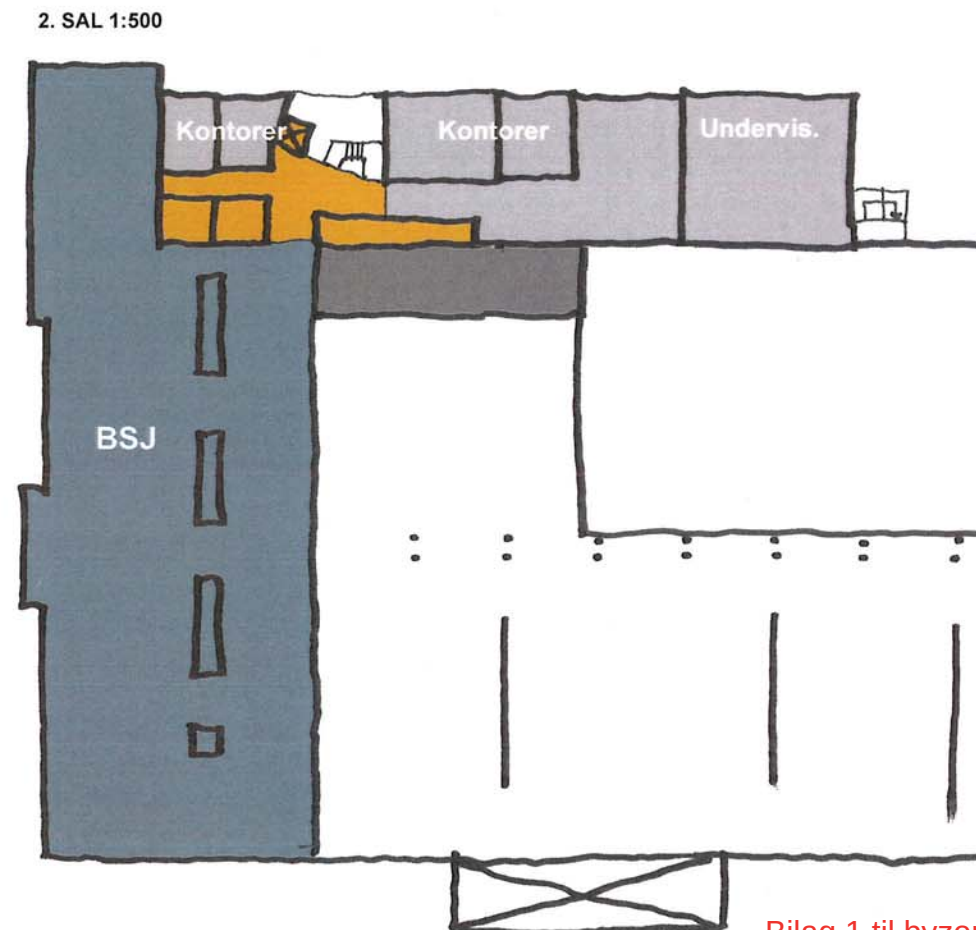
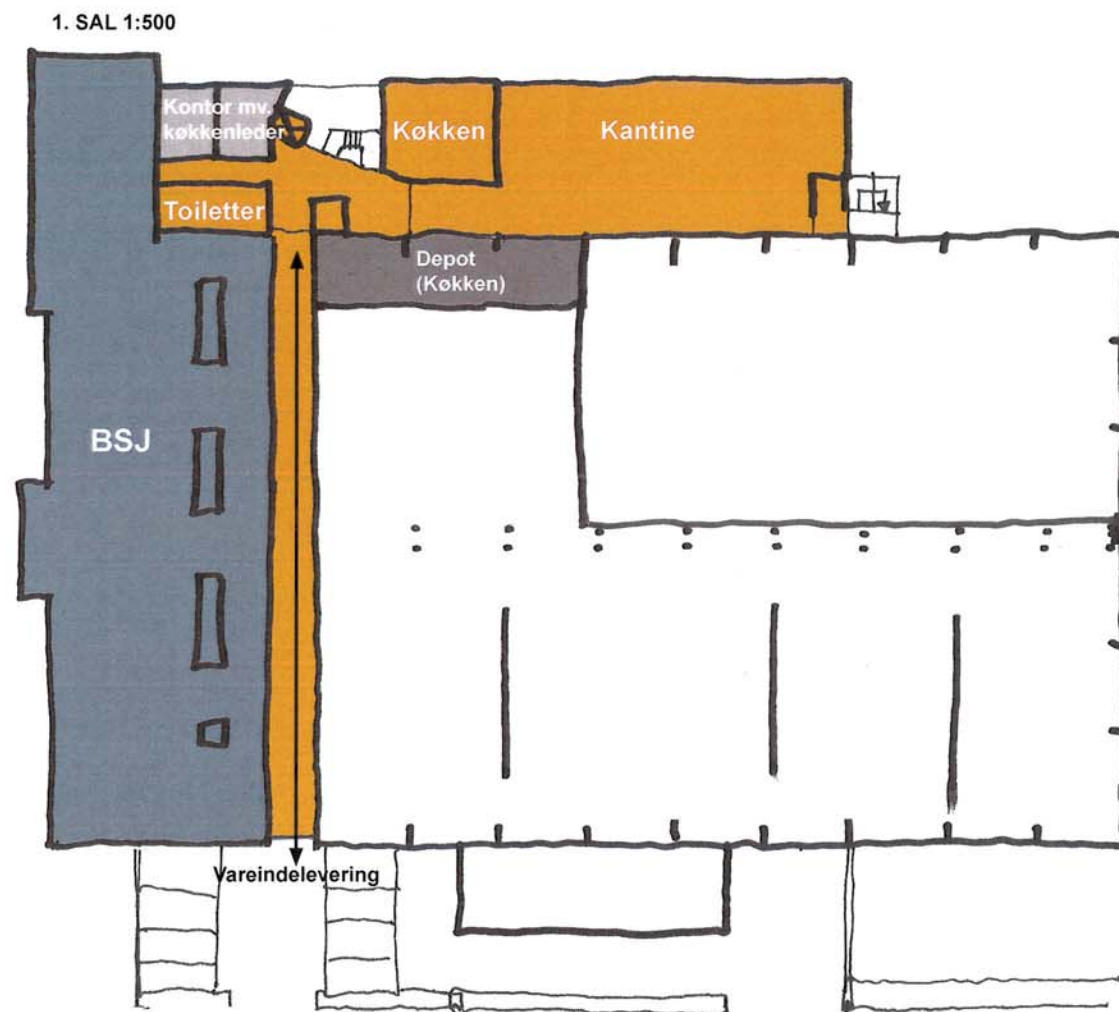
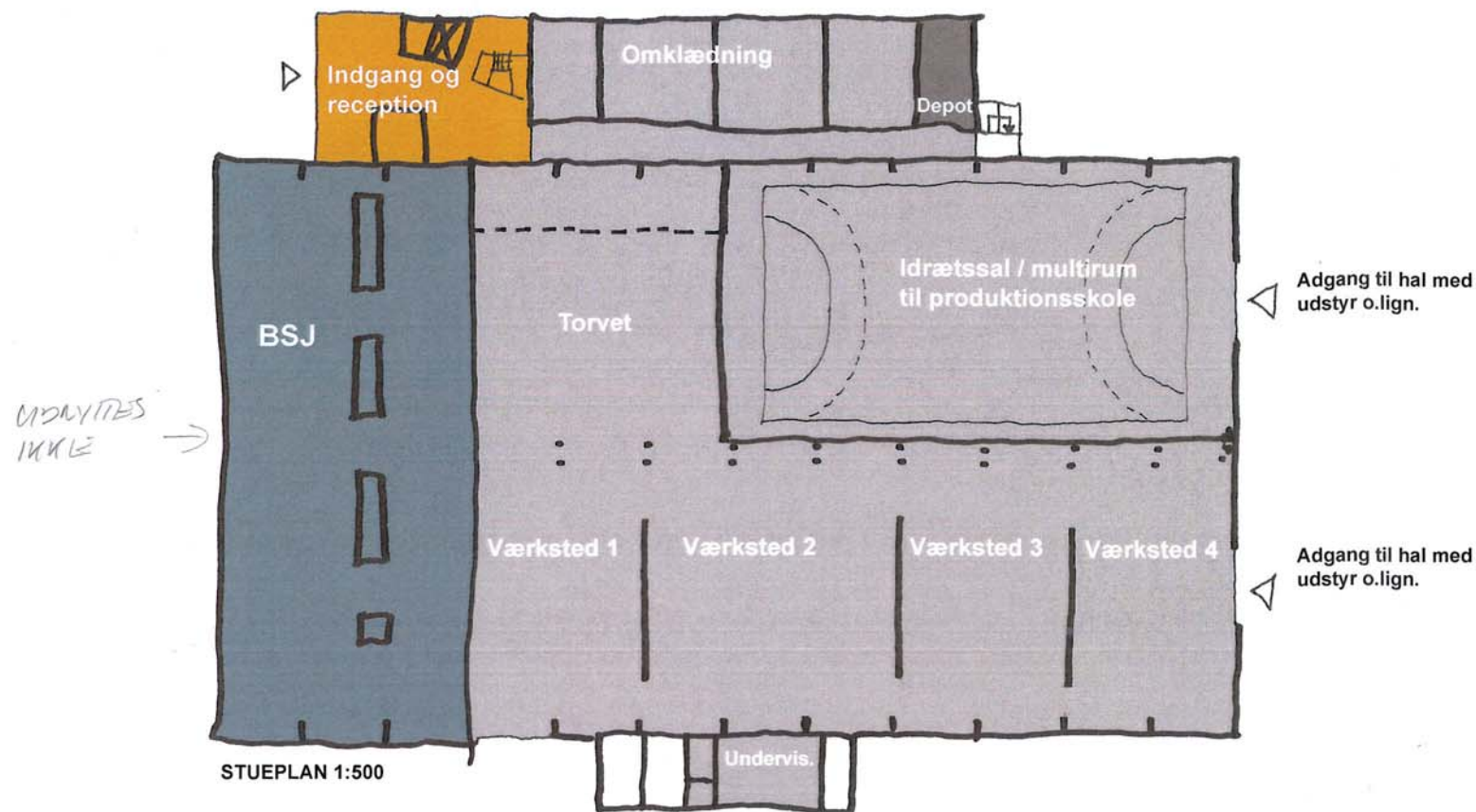
Bilag 2: Projektmateriale af 13. december 2016 – Nellikevej 2B

Med venlig hilsen

Anders Juul Jellesen
Planlægger



PRODUKTIONSSKOLE INDRETNING 2



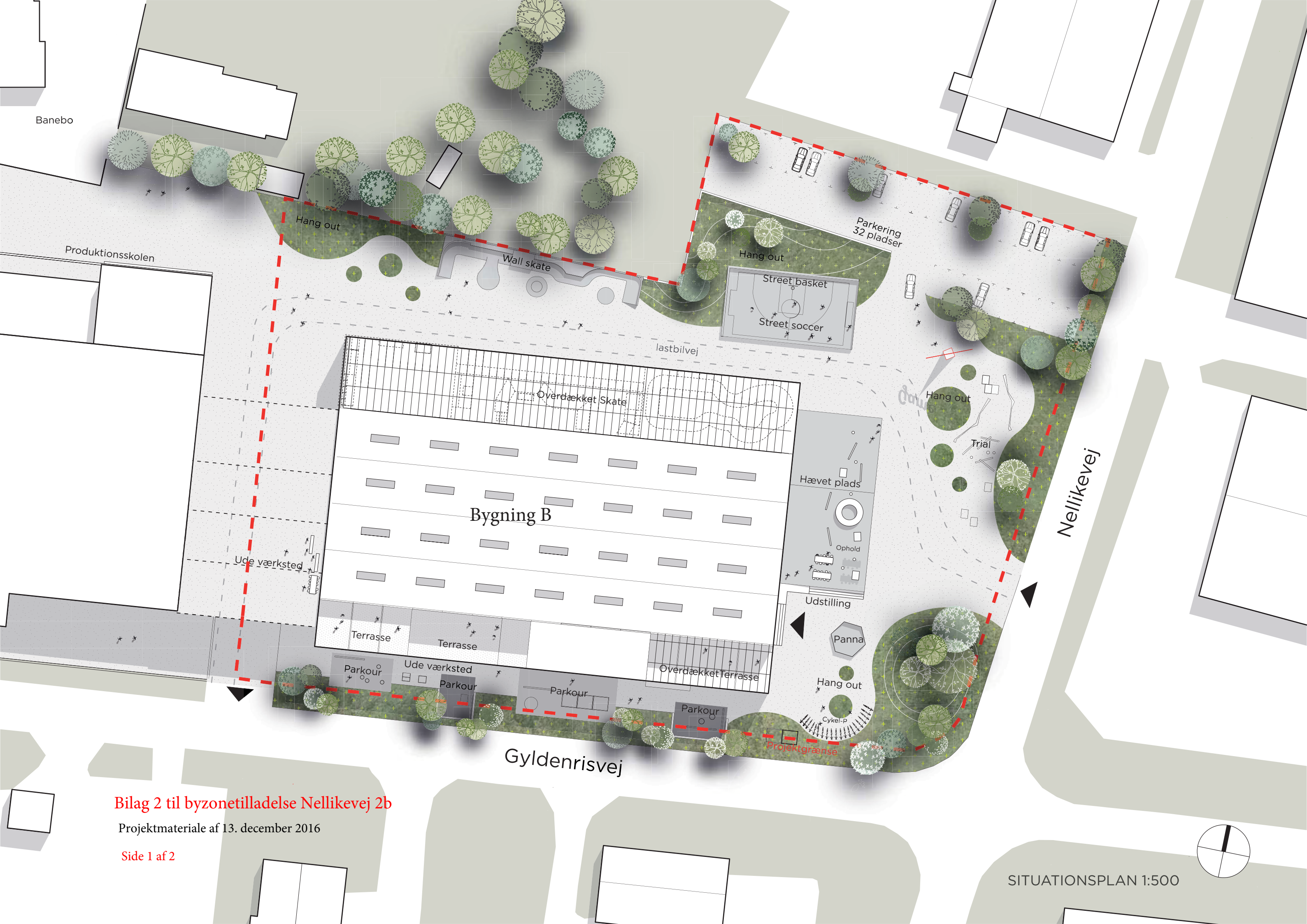
Bilag 1 til byzonetilladelse af 19. februar 2015
 Projektmateriale af 5. januar 2015/ 25. november 2014 -
 Marsk Stigs Vej 2C i Viborg.



Facadeillustration - nordvestlige hjørne af bygning A

Bilag 1 til byzonetilladelse af 19. februar 2015
Projektmateriale af 5. januar 2015/ 25. november 2014 -
Marsk Stigs Vej 2C i Viborg.

Side 3 af 3



Banebo

Produktionsskolen

Hang out

Wall skate

Parkering
32 pladser

Hang out

Street basket

Street soccer

lastbilvej

Overdækket Skate

Bygning B

Hævet plads

Ophold

Udstilling

Panna

Hang out

Cykel-p

Ude værksted

Terrasse

Terrasse

Parkour

Ude værksted

Parkour

Parkour

Parkour

Overdækket Terrasse

Gyldenrisvej

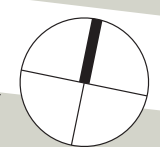
Nellikevej

Bilag 2 til byzonetilladelse Nellikevej 2b

Projektmateriale af 13. december 2016

Side 1 af 2

SITUATIONSPLAN 1:500





Visualisering af hvordan facade kan komme til at se ud

Bilag 2 til byzonetilladelse Nelliikevej 2b

Projektmateriale af 13. december 2016

Side 2 af 2

SYDFACADEN - AFTEN