

LOKALPLAN NR. 39A
TILLÆG TIL LOKALPLAN NR. 39
FOR ET OMRÅDE VED SYGGEHUS VIBORG



Vedtaget af Byrådet den 4. maj og offentliggjort den 18. maj 2005

LOKALPLAN – HVAD ER DET ?

Med en lokalplan fastsætter Byrådet, hvad et afgrænset område skal bruges til og hvilken bebyggelse, der må være. Reglerne for lokalplanen er beskrevet i ”Lov om planlægning”.

En lokalplan er bindende – for Byrådet og for grundejere og brugere af området. Lokalplanen fastlægger nogle rammer for, hvordan området i fremtiden må bruges, og hvad der må bygges i området.

Eksisterende lovlig brug og bebyggelse kan fortsætte uændret, hvis det er etableret før forslaget til en ny lokalplan er offentliggjort.

Byrådet er ikke forpligtet til at føre lokalplanens forslag ud i livet indenfor et bestemt tidsrum. I princippet kan der gå lang tid fra et lokalplanforslag bliver offentliggjort til der reelt sker ændringer i området.

En lokalplan kan kun ændres eller ophæves af en ny lokalplan. Byrådet har dog mulighed for at dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis der er tale om mindre ændringer, der ikke er i strid med lokalplanens formål.

Byrådet skal lave lokalplan, når:
arealer overføres fra landzone til byzone,
større anlægs- og byggearbejder skal gennemføres og
når byggeselskabets almindelige regler skal fraviges væsentligt for at et byggeprojekt kan gennemføres.

Lokalplanlægningen skal stemme overens med de rammer for lokalplanlægningen, der er beskrevet i kommuneplanen.

SÅDAN BLIVER EN LOKALPLAN TIL

Planloven siger, at borgerne skal inddrages i kommunens planlægning.

Når Byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan, skal forslaget derfor offentliggøres i mindst 8 uger. Det giver borgerne og andre myndigheder mulighed for at læse planen og komme med forslag til ændringer og indsigelser. Efter offentlighedsperioden vil Byrådet vurdere eventuelle forslag til ændringer og indsigelser.

Et lokalplanforslag kan ændres på grundlag af ændringsforslag og indsigelser. Husejere, der berøres væsentligt af disse ændringer, skal have mulighed for at udtale sig, inden forslaget vedtages endeligt.

Lokalplanforslaget skal offentliggøres igen, hvis der sker væsentlige ændringer.

LOKALPLAN NR. 39A
Tillæg til Lokalplan nr. 39
FOR ET OMRÅDE VED SYGEHUS VIBORG

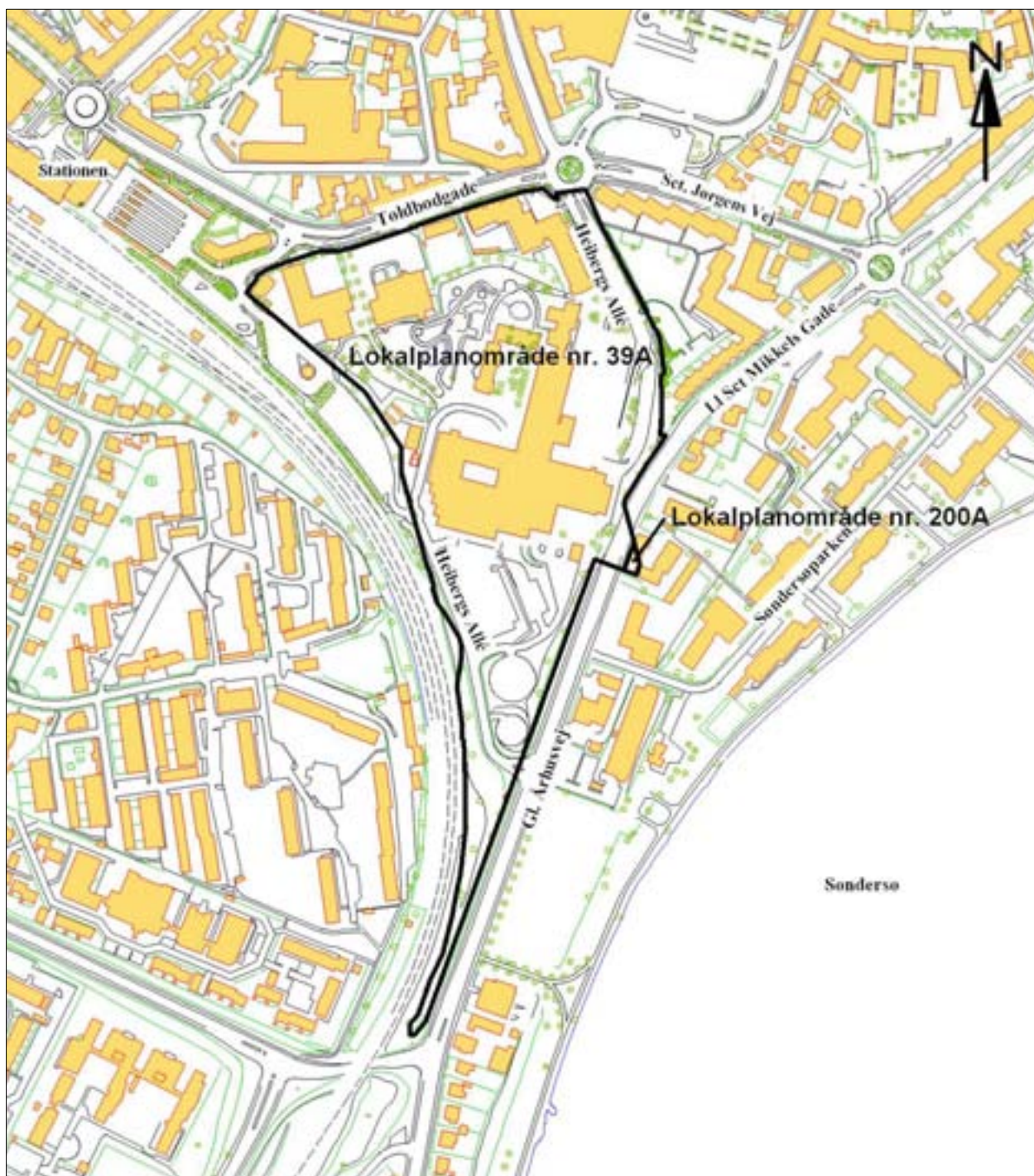
INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
TILLÆG TIL LOKALPLAN NR. 39	
LOKALPLANENS INDHOLD	3
§ 1 Lokalplanens formål	B3
§ 2 Område- og zonestatus.....	B3
§ 4 Udstykninger.....	B3
§ 5 Vej- og stiforhold.....	B4
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	B4
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden.....	B5
§ 8 Ubebyggede arealer	B6
§ 13 Tekniske anlæg	B6
§ 14 Miljø.....	B7
§ 15 Museumsloven	B7
Øvrigt	B7
Vedtagelsespåtegning LP39A	B8
Kortbilag nr. 1-LP39A - Matrikelkort.....	B2
Kortbilag nr. 2-LP39A - Anvendelsesplan.....	B9

Lokalplanens juridiske del udgøres alene af lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag.

Lokalplanen er udarbejdet af lokalplanafdelingen i Viborg Kommunes Plan- og Udviklingssekretariat på baggrund af et projektforslag af KPF Arkitekter AS, Viborg.

Illustrationerne på forsiden og side 6 og 7 er udarbejdet af KPF Arkitekter AS, Viborg.



OVERSIGTSKORT

Mål ca. 1: 4.000

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen er udformet som en tillægslokalplan til den gældende lokalplan nr. 39 og fungerer sammen med denne. Lokalplanen aflyser ikke den oprindelige plan, men ændringerne tinglyses på de berørte ejendomme.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet for lokalplan nr. 39 A omfatter det eksisterende lokalplanområde nr. 39 samt et byggefelt over terræn henover Gl. Århusvej / Ll. Sct. Mikkel's Gade.

Lokalplanens formål er at give mulighed for at opføre 3 nye etager ovenpå Sygehusets eksisterende blok 5 sydøst for patienthøjhuset. Endvidere åbnes mulighed for at etablere en vandret elevator/ gangbro eller lignende som forbinder sygehusets blok 5 med det kommende patienthotel i Søndersøparken. Patienthotellet er omfattet af lokalplan nr. 200. Der er derfor udarbejdet en tillægslokalplan nr. 200A, der muliggør elevator/ gangbroforbindelsens tilslutning til patienthotellet.

Den maksimale bebyggelsesprocent på 120 for området som helhed fastholdes uændret. Tillægsarealet (byggefelt henover Gl. Århusvej og Ll. Sct. Mikkel's Gade) kan ikke indgå i beregningen af grundarealet. Ny bebyggelse skal opføres indenfor nærmere angivne byggefelter.

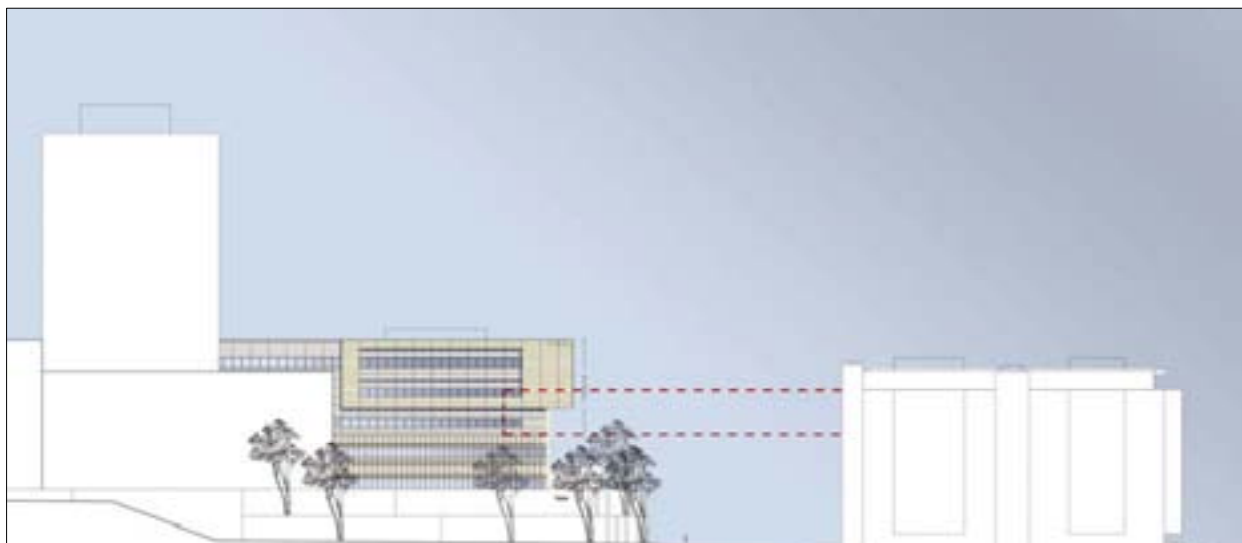
Bebyggelse

Ovenpå den eksisterende bygning blok 5 udlægges et byggefelt til ny bebyggelse på maks. 3 etager med et etageareal på maks. 3.500 m². Ny bebyggelse skal fremstå i materialer som tegl o. lign., lette facadeplader og glas.

Mellem blok 5 og patienthotel udlægges et byggefelt til vandret elevator/ gangbroforbindelse. Forbindelsen kan opføres med maks. 1 etage med et maks. etageareal på 250 m². Bebyggelsen skal fremstå i materialer som glas, stål og beton. Udformningen skal være af høj kvalitet og tilpasses en arkitektonisk helhed med omgivelserne af hensyn til den fremtrædende placering i bybilledet.

Vej- og parkeringsforhold

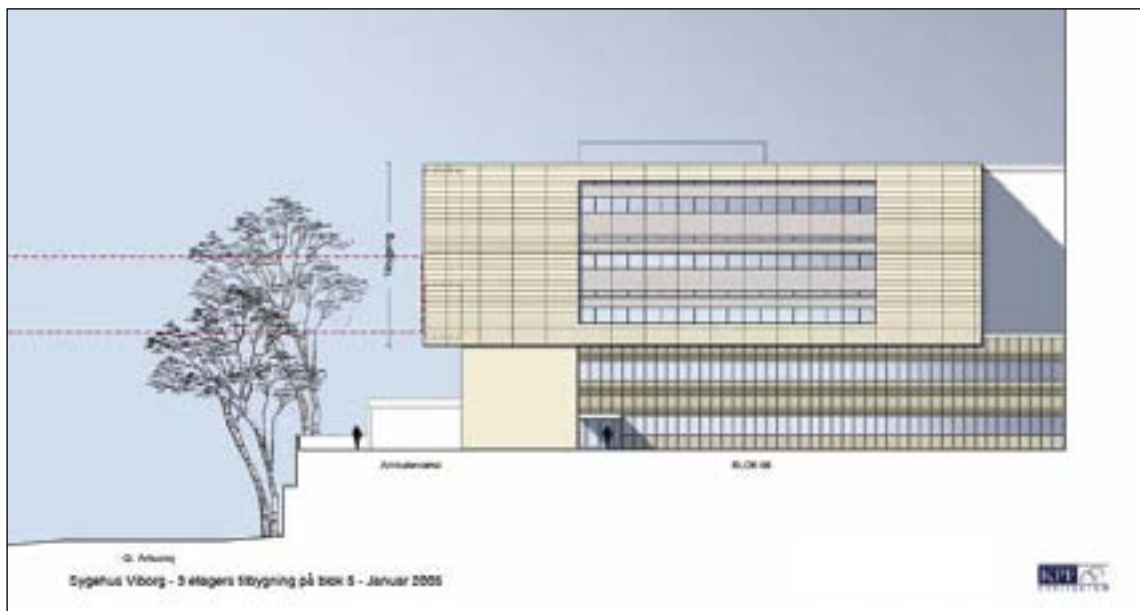
I lokalplanen fastlægges retningslinier for parkering iht. Viborg Kommunes Parkeringsnorm. Der udlægges ikke nye parkeringsarealer, idet den nye bebyggelse ikke medfører flere sengepladser.



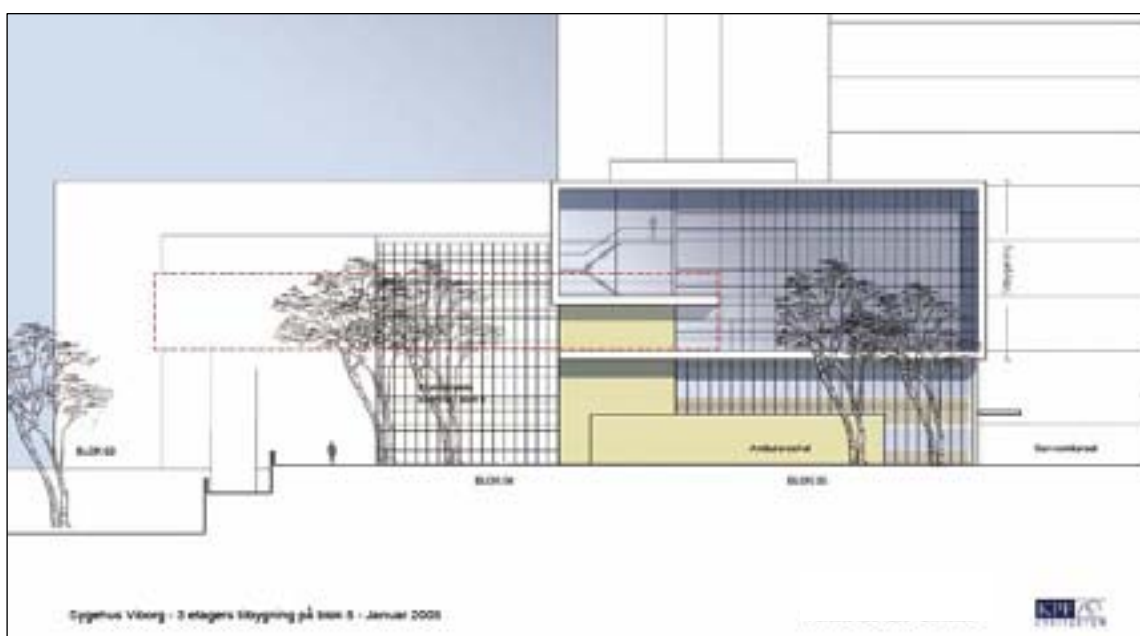
Facade mod syd af den nye bebyggelse og blok 5 sammenholdt med eksisterende sygehus og kommende patienthotel.



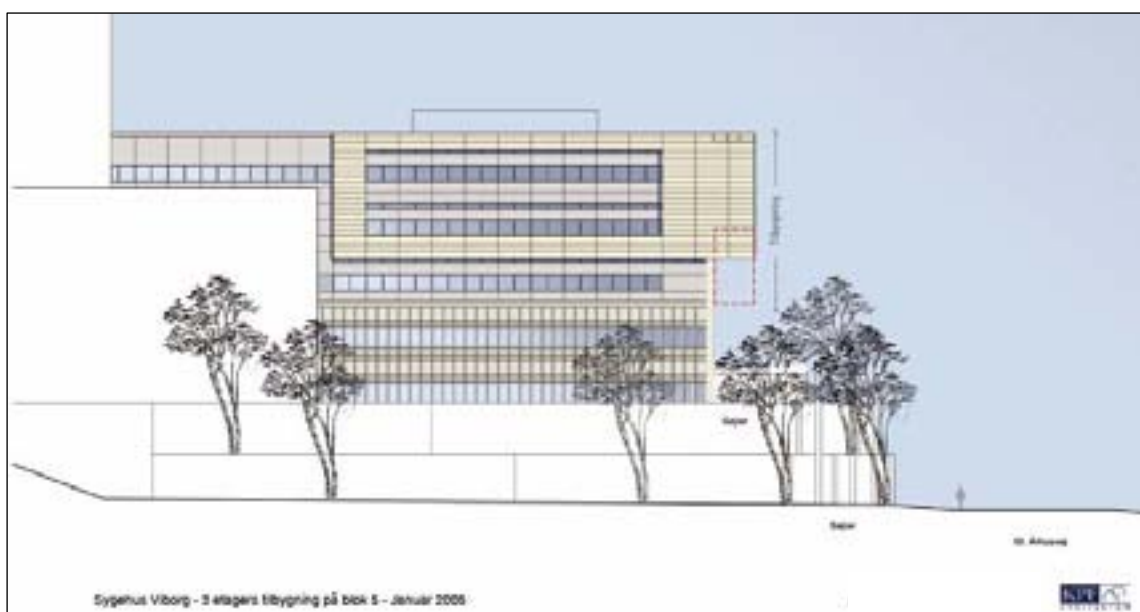
Illustration af forskellige linieføringsmodeller for "vandret elevator" / gangbroforbindelse over Gl. Århusvej.



Facade mod nord, blok 5, med principiel angivelse af byggefelt for forbindelse til patienthotellet

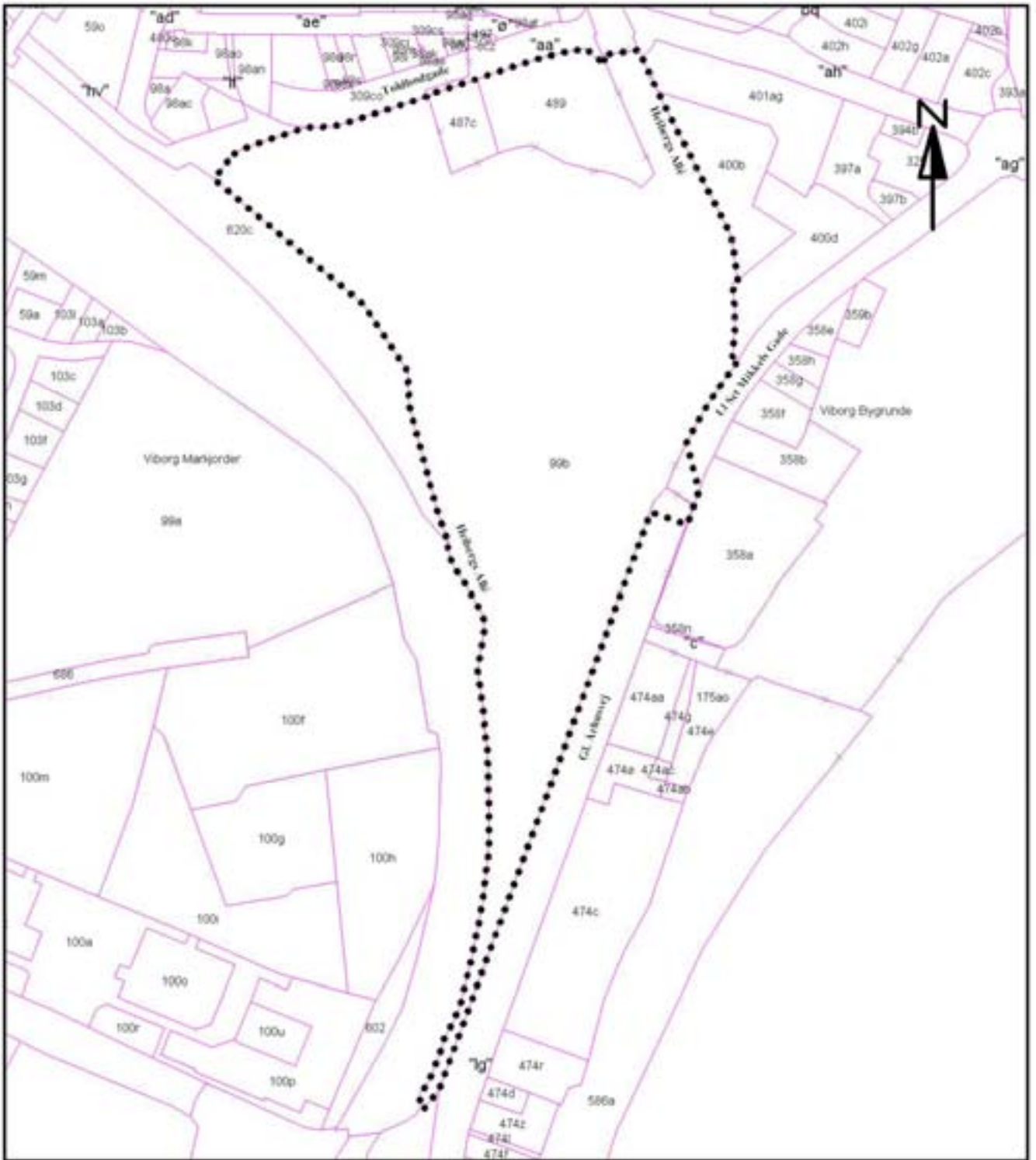


Facade mod øst, blok 5, med principiel angivelse af byggefelt for forbindelse til patienthotellet



Facade mod syd, blok 5, med principiel angivelse af byggefelt for forbindelse til patienthotellet

**LOKALPLANENS
BESTEMMELSER**



MATRIKELKORT mål ca. 1:3000

Kortbilag 1

..... Lokalplangrænse

Lokalplan nr. 39A

112 Matrikelnummer

VIBORG KOMMUNE
Januar 2005

LOKALPLAN NR. 39A
Tillæg til lokalplan nr. 39
FOR ET OMRÅDE VED SYGEHUS VIBORG

I henhold til ”lov om planlægning” (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende ændringer til lokalplan nr. 39.

§ 1

Under formålsbestemmelsen § 1 tilføjes følgende:

- at åbne mulighed for at opføre en tilbygning på 3 etager ovenpå Sygehusets blok 5,
- at åbne mulighed for at etablere en elevator/ broforbindelse mellem Sygehusets blok 5 og patienthotellet i Søndersøparken
- at fastlægge retningslinier for omfang og arkitektonisk udformning af den nye bebyggelse

§ 2

Under § 2 om område- og zonestatus ændres punkt 2.1 til følgende:

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1.

Området omfatter matrikelnumrene 487c og 489 Viborg Bygrunde og 99b Viborg Markjorder,

samt areal over terræn for del af vejlitra ”lg” af Viborg Markjorder, og del af vejlitra ”ag” af Viborg Bygrunde, (Arealet over terræn kan ikke indgå i beregning af områdets grundareal).

samt alle parceller, der efter den 4. maj 2005 udstykkes inden for området.

§ 4

Under § 4 om udstykninger ændres punkt 4.1 til følgende:

- 4.1 Udstykninger indenfor området må kun finde sted med Viborg Kommunes tilladelse.

§ 5

Under § 5 om vej- og stiforhold tilføjes følgende:

5.5 udgår

5.8 Etablering af p-pladser skal ske i overensstemmelse med Parkeringsretningslinier af 1997 for Viborg Kommune, zone III:

-1 p-plads pr. sengeplads ved sygehuse.

§ 6

Under § 6 om bebyggelsens omfang og placering tilføjes følgende nye punkter:

6.8 Ny bebyggelse skal placeres indenfor de på kortbilag nr. 2 (LP 39A) viste byggefelter 1 og 2.

6.9 Ny bebyggelse i byggefelt 1 og 2 skal overholde følgende:

Byggefelt 1

Ny bebyggelse kan opføres som maks. 3 etager ovenpå den eksisterende bygning i 2 etager. I alt 5 etager med maks. højde på 21 meter. På en del af tagfladen kan indrettes en tekniketage tilbagetrukket fra facadelinien og med maks. højde på 2,70 meter.

Samlet etageareal for den ny bebyggelse må være maks. 3500 m². Hertil tillades tekniketageareal på maks. 100 m².

Byggefelt 2

Ny bebyggelse kan opføres som en elevator/ broforbindelse hævet over vejprofil. Nødvendig understøtning heraf på terræn må kun etableres udenfor vejarealet.

Elevator/ broforbindelsen kan etableres i en linjeføring indenfor byggefelt 2 - fra byggefelt 1 i nærværende lokalplan til supplerende byggefelt for patienthotel i lokalplan nr. 200 A.

Bygningsomfanget for elevator/ broforbindelsen må være i maks. 1 etage og maks. 4,5 meter i højden og 3,5 meter i bredden med et etageareal på maks. 250 m².

6.10 Byggemulighed for ny bebyggelse for eksisterende elevboligbygning ved Heibergs Allé tilrettes med lokalplan 39 A fra 6 etager til 3½ etager iht. kommuneplanen. Se kortbilag nr. 2 (LP 39A).

§ 7

Under § 7 om bebyggelsens ydre fremtræden tilføjes følgende nye punkter:

7.2 udgår

7.8 **Byggefelt 1**

Ny bebyggelse skal fremstå med en materialekarakter som tegl og lignende, lette facadeplader og glas.

Materialer må ikke være blanke, heri dog ikke medregnet glas i vinduespartier. Materialer skal holdes i dæmpede nuancer inden for jordfarveskalaen.

Byggefelt 2

Ny bebyggelse skal fremstå i materialer som glas, stål og beton. Der kan indgå andre materialer som facade-/ stålplader i dele af bygningsfacaderne. Evt. elevatorkabine er ikke medregnet.

Det skal ved udformningen sikres, at glaspartier ikke virker blændende / reflekterende, særligt af hensyn til den underliggende vejtrafik. Materialer skal holdes i dæmpede nuancer.

7.9 **Byggefelt 1**

Ny bebyggelse skal udføres med fladt tag. Bebyggelsen må udformes med et selvstændigt og tidssvarende facadeudtryk, der tilpasses den eksisterende bygningsmasse.

Tekniske anlæg, taghætter m.v. skal indpasses og inddækkes i en arkitektonisk sammenhæng med tagfladen.

Byggefelt 2

Ny bebyggelse kan udføres som en åben ”vandret elevator” forbindelse, lukket gangbro eller lignende.

Udformningen skal være af høj kvalitet og tilpasses en arkitektonisk helhed med omgivelserne under hensyntagen til den fremtrædende placering i bybilledet. Elevator/ broforbindelsen skal opføres efter et projekt, der udformningsmæssigt godkendes af Viborg Kommune.¹

7.10 Skilte skal ved skrifttype, farve og evt. logo tilpasses bygningsens arkitektur og indgå i en designmæssig sammenhæng med Sygehusets øvrige skiltning.

¹ D.v.s. Teknik- og Miljøudvalget ved Viborg Kommune.

Skilte må ikke udføres med blinkende eller bevægelige lyskilder. Belysningen af skilte må ikke virke blændende.

- 7.11 Der må i området ikke skiltes med produkter på billboards, bannere, bevægelige reklamer eller lignende.

§ 8

Under § 8 om ubebyggede arealer tilføjes følgende nye punkt:

- 8.5 Langs Gl. Århusvej skal beplantning i forbindelse med ny bebyggelse reableres med løvtræer og –buske.

§ 13

Som ny bestemmelse indsættes § 13 om tekniske anlæg med følgende punkter:

§ 13 TEKNISKE ANLÆG

- 13.1 Eventuelle antenner skal opsættes iht. Viborg Kommunes ”Retningslinier for antenner og – master af september 2004”.
- 13.2 Elforsyning til området foregår fra Energi Viborg.
- 13.3 El-ledninger, herunder belysning af vej- og parkeringsanlæg samt tv-kabler og lignende skal fremføres som jordkabler.
- 13.4 Husspildevand tilsluttes offentlig kloak. Overfladevand fra veje og parkeringsarealer skal ledes til offentlig kloak af hensyn til grundvandsbeskyttelse.
- 13.5 Forsyning af ny bebyggelse med drikkevand skal ske i overensstemmelse med Viborg Kommunes planlægning for vandforsyning.
- 13.6 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning iht. varmforsyningsplan for Viborg Kommune. Så længe sygehusets kedelcentral bibeholder sin nuværende placering i Søndersøparken, kan eventuel overskudsvarme fra aggregater eller procesvarme indtil videre supplere den kollektive varmforsyning.
- 13.7 Eksisterende sikringsrum skal opretholdes.
- 13.8 Der er naturgasledninger under terræn inden for lokalplanområdet. Gældende ledningstegninger fra Naturgas Midt-

Nord skal respekteres i forbindelse med ethvert bygge- og anlægsarbejde i området.

§ 14

Som ny bestemmelse indsættes § 14 om miljø med følgende punkter:

§ 14 MILJØ

14.1 Der er registreret jordforurening på vidensniveau 2 på et areal inden for lokalplanområdet. Arealet er vist med særlig signatur på kortbilag nr. 2. Viborg Kommune er myndighed for ejendomme ejet af Viborg Amt.

Ændret anvendelse af det forurenede areal til følsomt formål (bolig, børneinstitution m.v.) kræver tilladelse fra Viborg Kommune.

Alt gravearbejde og flytning af jord skal ske efter aftale med Viborg Kommune.

§ 15

Som ny bestemmelse indsættes § 15 om museumsloven med følgende punkter:

§ 15 MUSEUMSLOVEN

15.1 Viborg Stiftsmuseum skal underrettes forud for iværksættelse af bygge- og anlægsarbejder inden for de ubebyggede områder.

ØVRIGT

Som tilføjelse under "Ophævelse af byplanvedtægter" tilføjes følgende:

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 39 A tinglyses ændringerne som et tillæg til lokalplan nr. 39 for de ejendomme, som er omfattet af ændringerne.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan nr. 39A (tillæg til lokalplan nr. 39) er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Viborg Byråd, den 19. januar 2005.

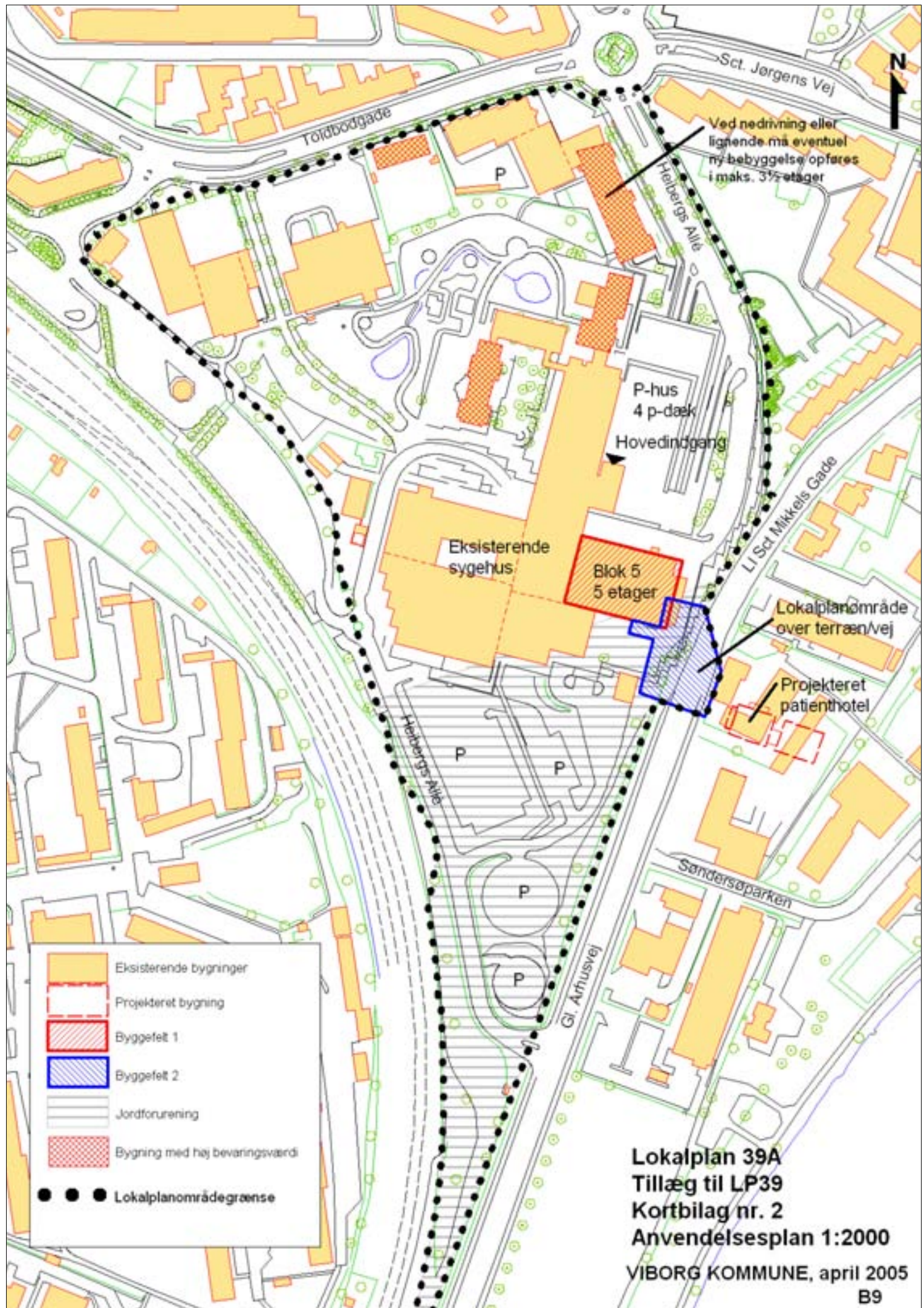

JOHANNES STENSGAARD /
borgmester


Sagsbeh.init.
ALJ /ALJ
LASSE JACOBSEN
kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Viborg Byråd, den – 4 MAJ 2005


JOHANNES STENSGAARD /
borgmester


Sagsbeh.init.
ALJ /ALJ
LASSE JACOBSEN
kommunaldirektør



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter offentliggørelsen af lokalplanen må der ifølge § 18 i ”lov om planlægning” ikke retligt eller faktisk etableres forhold inden for lokalplanområdet, som er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse og lovlig anvendelse, der er etableret før offentliggørelse af lokalplanforslaget, kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke en ”handlepligt” til at ændre lovlige, bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold. Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanen bortfalder, hvis retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år (§ 56).

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at en dispensation ikke er i strid med planens principper.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Når en lokalplan har udlagt en ejendom til offentlige formål, kan ejeren efter § 48 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til § 47 i ”lov om planlægning” kan der foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

Byrådets afgørelser om forhold, der er omfattet af ”lov om planlægning”, kan påklages til Naturklagenævnet under Miljøministeriet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jfr. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt, jfr. § 60.

G. SAMMENFATTENDE § 9-REDEGØRELSE - MILJØVURDERING

Viborg Kommune vurderede i forbindelse med lokalplanforslaget, at planen **kunne være** omfattet af lovens krav om miljøvurdering (§ 3 stk. 1). Til forslagene til lokalplan nr. 39A/200A og kommuneplantillæg nr. 2/2005 blev der derfor udarbejdet en miljørapport med fokus på trafik- og parkerings-forhold samt den visuelle påvirkning af omgivelserne, som gennemførelsen af planen kunne medføre.

I rapporten konkluderes, at miljøpåvirkningen **ikke** skønnes at være væsentlig, og at Viborg Kommune derfor ikke vil iværksætte yderligere foranstaltninger på baggrund af rapportens resultater. I rapporten redegøres endvidere for, at det på baggrund af de indhentede oplysninger ikke har været muligt at opstille alternativer til planen.

Miljørapporten har efter kommunens vurdering medvirket til at afdekke relevante problemstillinger i forbindelse med udarbejdelsen og fremlæggelsen af planforslaget. Rapporten har vist, at der ikke er behov for at integrere yderligere miljøhensyn i planen. Berørte myndigheder har haft mulighed for at kommentere miljørapporten og rapportens konklusion. Der er ikke indkommet indsigelser eller bemærkninger hertil.

Dette bestyrker kommunens vurdering af, at der ikke er grundlag for at iværksætte yderligere foranstaltninger.