

Lokalplan 271

Ny boligbebyggelse ved
Asylgade - Vestergade i Skive

Vedtaget: 26-04-2016

Indholdsfortegnelse

| | |
|----------------------------------------------------|----|
| Planloven | 1 |
| Redegørelse | 3 |
| Indledning | 3 |
| Lokalplanens område | 4 |
| Lokalplanens formål og indhold | 5 |
| Tekniske Forhold | 6 |
| Vej-, sti- og parkeringsforhold | 6 |
| Miljøforhold | 7 |
| Tekniske Anlæg | 8 |
| Servitutter | 9 |
| Lokalplanens forhold til øvrig planlægning | 10 |
| Kommuneplan, Rammer | 10 |
| Kommunale Politiker og Strategier | 11 |
| Kommunale Planer - Lokalplaner og Udviklingsplaner | 13 |
| Ophævelse af Eksisterende Planer | 14 |
| Forholdet til kirkerne | 15 |
| Anden Lovgivning | 16 |
| Miljøvurdering af Planer og Programmer | 17 |
| Bestemmelser | 18 |

| | |
|----------------------------------------------|----|
| §1 Lokalplanens formål _____ | 19 |
| § 1.1 Lokalplanens formål _____ | 19 |
| §2 Lokalplanens område _____ | 20 |
| §2.1 Lokalplanens afgrænsning _____ | 20 |
| §3 Lokalplanens anvendelse _____ | 21 |
| §3.1 Anvendelse _____ | 21 |
| §4 Udstykning _____ | 22 |
| §4.1 Udstykning _____ | 22 |
| §5 Vej, sti og parkeringsforhold _____ | 23 |
| §5 Vej, sti og parkeringsforhold _____ | 23 |
| §6 Bebyggelsens placering og omfang _____ | 24 |
| §6 Bebyggelsens placering og omfang _____ | 24 |
| §7 Bebyggelsens ydre fremtræden _____ | 25 |
| §7 Bebyggelsens ydre fremtræden _____ | 25 |
| §8 Ubebyggede arealer og beplantning _____ | 26 |
| §8.1 Ubebyggede arealer og beplantning _____ | 26 |
| §9 Forudsætning for ibrugtagning _____ | 27 |
| §9 Forudsætning for ibrugtagning _____ | 27 |
| §10 Ledningsanlæg _____ | 28 |
| §10 Ledningsanlæg _____ | 28 |

| | |
|-----------------------------------------|----|
| §11 Ophævelse af lokalplan | 29 |
| §11 Ophævelse af lokalplan | 29 |
| §12 Retsvirkninger | 30 |
| §12.1 Retsvirkninger | 30 |
| §12.2 Dispensation | 31 |
| §13 Midlertidige retsvirkninger | 32 |
| §13.1 Midlertidige retsvirkninger | 32 |
| Vedtagelse | 33 |
| Kortbilag | 34 |
| Oversigtskort | 35 |
| Kort 1 - Matrikelkort | 36 |
| Kort 2 - Lokalplankort | 37 |
| Visualisering 1 | 38 |
| Visualisering 2 | 39 |



Planloven

Lov om planlægning (Planloven) er grundlaget for både kommuneplanen og lokalplaner.

Planloven blev vedtaget i 1991 som en sammenfatning af blandt andet lands- og regionplanlægning, kommuneplanloven samt lov om land- og byzoner. Loven er siden ændret flere gange.

Hvad er en Kommuneplan

En kommuneplan er en sammenfattende plan for hele kommunen. Kommuneplanen består af en hovedstruktur for hele kommunen og rammer for udarbejdelse af lokalplaner for de enkelte dele af kommunen. Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen.

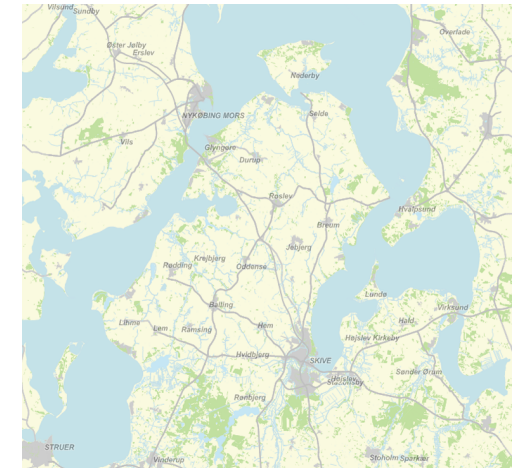
Kommuneplanen er ikke direkte bindende for den enkelte grundejer. Inden for byzonen kan byrådet imidlertid modsætte sig, at der opføres bebyggelse eller ændres anvendelse af en ejendom, hvis bebyggelsen eller anvendelsen vil være i strid med kommuneplanens rammer for lokalplaner. Dette gælder dog ikke for ejendomme, som er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt (tidligere betegnelse for lokalplan), eller som i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

Der kan tilvejebringes tillæg til kommuneplanen, hvis der f.eks. er behov for i en lokalplan at åbne mulighed for noget, som strider imod bestemmelserne i kommuneplanen. Forslag til ændringer i en kommuneplan skal offentliggøres i mindst 8 uger.

Hvad er en lokalplan

En lokalplan er en plan for, hvordan et område kan anvendes og bebygges. En lokalplan indeholder bestemmelser om, hvad der må og ikke må ske i et område.

Lokalplanen er direkte bindende for ejere og brugere af de ejendomme, som lokalplanen omfatter. Ændret anvendelse eller nybyggeri må kun ske i overensstemmelse med lokalplanen. Eksisterende lovlige forhold kan dog fortsætte som hidtil.



Skive Kommune

Skive Kommuneplan 2013 - 2025

Skive Kommunes Lokalplaner

Skive Kommunes WebGIS

Plansystem DK



Ved offentliggørelse af et forslag til lokalplan skal der redegøres for lokalplanens indhold og forhold til anden planlægning. Det er kun selve lokalplanen, der er bindende, det vil sige den del, der er opdelt i §§.

Et forslag til lokalplan skal fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Herved får naboer og andre interesserede lejlighed til at udtale sig om forslaget før byrådet eventuelt vedtager lokalplanen endeligt.

Før der eventuelt dispenseres fra en lokalplan, skal ejere og lejere indenfor lokalplanens område samt naboer som udgangspunkt altid have lejlighed til at udtale sig herom i mindst 2 uger.

Klager over "retlige spørgsmål" kan indbringes for Naturklagenævnet. Dvs. om bestemmelserne har lovhjemmel og om planlovens bestemmelser om procedurer er overholdt. Skønsmæssige spørgsmål - om planen er god eller dårlig - kan ikke påklages.

Hvad er lokalplanens principper

I henhold til Miljøministeriets Vejledning om Lokalplanlægning af 28. september 2009 er principperne i en lokalplan fastsat i lokalplanens formålsbestemmelse, § 1, samt i de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet, og ved den planlagte struktur for lokalplanområdet, herunder fordelingen mellem friarealer og bebyggede arealer.

I henhold til Planlovens § 19 kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Det betyder, at der ikke kan dispenseres fra lokalplanens formålsbestemmelse, § 1, og at der alene kan dispenseres til mindre betydelige fravigelser af anvendelsesbestemmelserne, § 3.

271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive > Planloven



Indledning

Baggrunden for at udarbejde lokalplan nr. 271 er et ønske om at opføre ny boligbebyggelse på hjørneejendommene ved Asylgade og Vestergade. Der er udarbejdet et konkret projekt for den ny bebyggelse, et projekt som lægger op til en noget større udnyttelse af omhandlende ejendomme end hidtil.

Den gældende planlægning for området åbner ikke mulighed for at realisere projektet, primært for så vidt angår bebyggelsens højde, og derfor udarbejdes der ny lokalplan. I forbindelse med Kommuneplan 2016-28 vil der ske en tilpasning af rammerne for byggeri i det pågældende område, således at projektet kan realiseres.

[271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive](#) > [Redegørelse](#) > [Indledning](#)



Lokalplanens område

Lokalplanområdet omfatter et areal på i alt 1640m², bestående af 3 matrikler samt en mindre del af et større parkeringsareal. Lokalplanområdet er orienteret omkring hjørnet af Asylgade-Vestergade og strækker sig lidt ned af Vestergade og hen ad Asylgade. Området afgrænses mod nord og øst af den store kommunale parkeringsplads med indkørsel fra Asylgade. Umiddelbart syd for området er Skive Kirke (den røde kirke) beliggende.

Området består i dag af en ubebygget grund ved Asylgade, samt en bygning i 1 etage på hjørnet af Asylgade og Vestergade, samt en bygning i 2½ langs Vestergade/Reberbanen. En realisering af projektet forudsætter, at den eksisterende bebyggelse nedrives.

271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive > Redegørelse > Lokalplanens område



Lokalplanens område



Nuværende bebyggelse langs Asylgade



Lokalplanens formål og indhold

Formålet med tilvejebringelse af lokalplan nr. 271 er at muliggøre opførelse af en ny boligbebyggelse, i gadelinje langs Vestergade og Asylgade, med op til ca. 30 boliger.

Bebyggelsen vil overvejende fremstå i 3-4 etager, men med en 5 etages "tårnløsning" på hjørnet.

Lokalplanen sikrer at området kan anvendes til boligformål, og fastsætter bestemmelser for bebyggelsens placering, omfang og udformning. Derudover fastlægger lokalplanen også retningslinjer for vejadgang, parkering og ubebyggede arealer.

Der opføres i alt ca. 3000 m² ny bebyggelse og bebyggelsesprocenten bliver godt 180.

Af større nabobebyggelser kan nævnes Åkjærskolen, "FAKTA bygningen", Møllegården og ikke mindst Skive Kirke. Da disse bebyggelser fremstår overvejende i røde teglsten, fastsættes der bestemmelse om at facaderne på den nye bebyggelse også skal fremstå i røde teglsten.

271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive > Redegørelse > Lokalplanens formål og indhold



Visualisering af ny bebyggelse på hjørnet Asylgade-Vestergade



Hjørnet Asylgade-Vestergade med den nuværende bebyggelse



Vej-, sti- og parkeringsforhold

Vej- og stiforhold

Vejadgang til området sker via den store kommunale parkeringsplads ved Asylgade. Adgang for gående sker dels via sti langs bebyggelsens nordgavl, op mod den kommunale parkeringsplads, og dels via port i ejendommen, Vestergade 14 A-B.

Parkeringsforhold

Der etableres parkering til boligbebyggelsen, dels i kælder (ca. 15 pladser) og dels på terræn, bag bebyggelsen. Der etableres 1 parkeringsplads pr. bolig.

271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive > Redegørelse > Tekniske Forhold > Vej-, sti- og parkeringsforhold



Offentlig parkeringsplads ved Asylgade



Miljøforhold

Overfladejord

Hele lokalplanområdet er omfattet af Skive Kommunes områdeklassificering, hvilket betyder, at al overfladejord inden for området, som udgangspunkt er lettere forurenede. Derfor skal der udtages jordprøver til analyse, før der flyttes jord fra lokalplanens område.

Sol- og skyggeforhold

Bebyggelse i overvejende 3 -4 etager (hjørneløsning med 5 etager) kan forårsage visse skyggevirksomheder for omgivelserne. Med bygningernes placering vurderes det, at skyggepåvirkning primært vil ske internt og på vejarealer.

Miljøpåvirkning i form af støj

Ved planlægning af nye boliger, skal det sikres, at boligerne ikke påføres vejtrafikstøj, der overstiger Lden 58 dB. Det vurderes, at der inden for lokalplanområdet ikke vil være problemer med overholdelse af grænseværdierne.

271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive > Redegørelse > Tekniske Forhold >
Miljøforhold



Tekniske Anlæg

Kloakforhold

Afledning af spildevand og regnvand varetages af Skive Vand A/S. Området er omfattet af Skive Kommunes spildevandsplan.

Elforsyning

Elforsyning af lokalplanområdet sker fra EnergiMidt, Silkeborg. Supplerende elforsyning kan ske fra egen elproduktion gennem anvendelse af solceller eller andre elproducerende anlæg.

Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal forsynes via grøn energi eller tilsluttes kollektiv varmforsyning i henhold til bestemmelserne i Varmeplanen for Skive kommune.

Vandforsyning

Vandforsyning sker fra Skive Vand A/S.

Energiby Skive - Bæredygtighed

Energiby Skive – projektet stiller krav og forventninger til, at planlægningen sikrer de bedste muligheder for at indarbejde alle former for energibesparende tiltag.

Derfor åbner lokalplan nr. 271 mulighed for at opsætte solvarmeanlæg og solceller på bygningernes tage og facader. Indarbejdelse af sådanne elementer skal ske som en naturlig integreret del af bygningens arkitektur - herunder proportioner, materialer, farver og lignende. Udformningen vil også blive vurderet i forhold til de omgivende byggerier og bymiljøer.

Yderligere stilles der i lokalplanen krav om, at nybyggeri opføres som minimum "lavenergiklasse 2015".

Et andet tiltag, som lokalplanen åbner mulighed for, er indretning af opholdsarealer på flade tage. Dette kan ske i sammenhæng med såkaldte grønne tage, hvor vækster på en særligt opbygget bund kan optage regnvandet og dermed reducere belastningen af kloaknettet.

271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive > Redegørelse > Tekniske Forhold > Tekniske Anlæg



Servitutter

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.

271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive > Redegørelse > Tekniske Forhold > Servitutter



Skive Kommuneplan 2013-2025, Rammer

Kommuneplan 2013 – 2025

Området er omfattet af Skive Midtby, centerområde 1.1. C16. Ud over boliger kan der etableres butikker, liberale erhverv m.v.

Området rummer flere muligheder for nybyggeri. Det nævnes bl.a. at hjørnet af Asylgade og Vestergade bør forsynes med en bebyggelse i op til 3½ etage evt. med en hjørnebygning i 4 etager, som en markering af hjørnet.

I rammerne for området fastsættes en bebyggelsesprocent på 150, etageantal maks. 3½, dog 4 etager for tårnbygninger/hjørneløsninger. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 10,5 meter.

Forslag til Kommuneplan 2016 – 2028

Rammerne for centerområde 1.1. C16 foreslås ændret således at bebyggelsesprocenten er 200, og etageantallet maks. 4, dog således at tårnbygninger/hjørneløsninger kan være op til 5 etager. Den maksimale bygningshøjde fastsættes til 16,0 meter, og bebyggelsesprocenten til 200.

271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive > Redegørelse > Lokalplanens forhold til øvrig planlægning > Kommuneplan, Rammer



Kommunale Politikere og Strategier

Arkitekturpolitik

Skive Byråd har vedtaget en arkitekturpolitik for Skive Midtby. Arkitekturpolitikken er et redskab, når der skal planlægges for byens fremtidige udseende og udvikling. Den udpeger en række delpolitikker med anbefalinger indenfor typologierne: sted, struktur, monumenter, bebyggelse, byrum, gader, bygninger, facader og aptering. Målet er at sikre, at der tages kvalificerede valg, og tages hensyn til historien, landskabet, udviklingsbehov og arkitektonisk analyse.

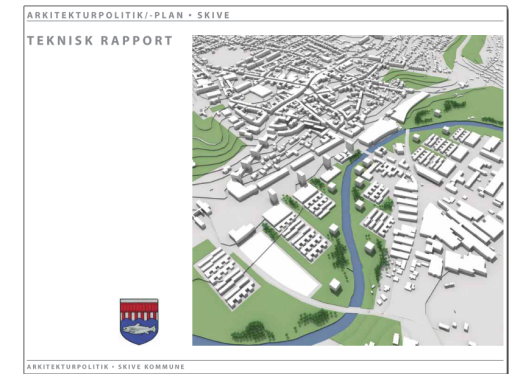
Fra arkitekturpolitikken kan her nævnes nogle af de anbefalinger, som lokalplan nr. 271 skal forholde sig til:

Tyngdepunktet omkring kirkerne er kulturhistorisk, byarkitektonisk og stedligt betydningsfuldt. "Høje monumentale bygværker skal forstærke, forsvare og formidle Skives identitet. De må ikke sløre eller svække Skives bylandskabelige og byarkitektoniske egenart. Høje og dermed meget synlige bygværker bør derfor placeres på bakkedraget og på dets højdepunkter.

Vestergade og hjørnet af Asylgade og det foreliggende projekt og ikke mindst den markante hjørneløsning er medvirkende til at forstærke ovennævnte politik.

Der opfordres også i arkitekturpolitikken til at man skal "dyrke gadehjørnerne og udfylde huller i gaden, hvor der mangler huse, husene er for lave eller af for dårlig kulturhistorisk/arkitektonisk kvalitet.

Der opføres et rigtigt, markant byhus som erstatning for det tidligere Menighedshus (1 etage og ringe arkitektur) samt et hus i 1½ etage, Asylgade 7, som er nedrevet for en del år siden.



Arkitekturpolitik Skive



Klima- og Energistrategi

Ifølge Skive Kommunes Klima og Energi Strategi 2029, som blev vedtaget af byrådet den 27. april 2010, skal varmforsyningen i kommunen hovedsagligt ske gennem fjernvarme, hvor der arbejdes mod at geotermisk varme på sigt vil danne fundament for kommunens energiforsyning.

Som et led i at blive uafhængige af fossile brændstoffer lægger strategien derfor op til, at naturgasforsyningen og oliefyr skal udfases over en årrække, hvilket også vil øge interessen for tilslutningen til fjernvarme.

Indtil vedtagelsen af en egentlig energiplan for Skive Kommune, er dette dog primært en hensigtserklæring, som ikke kan fastsættes ved lokalplan.

271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive > Redegørelse > Lokalplanens forhold til øvrig planlægning > Kommunale Politikker og Strategier



Kommunale Planer - Lokalplaner og Udviklingsplaner

Lokalplan nr. 94 for Skilte og Facader

Ejendommene indenfor lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 94 for skilte og facader i Skive Bykerne. Da der udelukkende opføres ny boligbebyggelse indenfor lokalplanområdet, er betydningen af Lokalplan nr. 94 ikke relevant.

271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive > Redegørelse > Lokalplanens forhold til øvrig planlægning > Kommunale Planer - Lokalplaner og Udviklingsplaner



Ophævelse af Eksisterende Planer

Lokalplan nr. 40.2 – karréen Frederiksgade, Adelgade, Vestergade og Asylgade, i Skive
Omhandlende arealer er omfattet af lokalplan nr. 40.2, og udlagt til parkeringskælder og bebyggelse i 2½ etage. Lokalplanen er vedtaget af Skive byråd i 2004.

Det fremgår af § 1.1, at lokalplanen bl.a. har til formål,

at fastholde og forstærke bebyggelsen, der er orienteret mod de omgivende gader som sluttet bebyggelse i gadelinje og i en skala, der svarer til de nuværende karakteristiske bygningshøjder og proportioner

at bevaringsværdige bygninger ikke ændres i strid med bygningens kvaliteter – herunder arkitektur, bygningsformer og proportioner

at bevaringsværdige bygninger, gårdrum, porte, belægnings og træer bevares

at bevaringsværdige bygninger ikke ændres i strid med bygningens kvaliteter – herunder arkitektur, bygningsformer og proportioner

at fastlægge bestemmelser for nybyggeri, således at nybyggeri kan opføres med moderne og tidssvarende arkitektur.

Det foreliggende projekt, som omfatter bebyggelse i 3-4 etager, med en hjørneløsning i op til 5 etager, vurderes ikke at være i overensstemmelse med lokalplanens formålsbestemmelse, som bl.a. er, at fastholde og forstærke bebyggelse i en skala, der svarer til de nuværende karakteristiske bygningshøjder og proportioner. Projektet vurderes at være i strid med principperne i planen og der er derfor udarbejdet dette forslag til lokalplan, således at der åbnes mulighed for at projektet kan realiseres.

Med Byrådets vedtagelse af Lokalplan nr. 271 ophæves Lokalplan nr. 40.2 for den del, som er sammenfaldende med Lokalplan 271.

271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive > Redegørelse > Lokalplanens forhold til øvrig planlægning > Ophævelse af Eksisterende Planer



Forholdet til kirkerne

Lokalplanens område er beliggende inden for en 300 meter byggelinje omkring Skives 2 kirker, Skive Kirke og Vor Frue Kirke.

Da bebyggelsens højde vil overstige 8,5 meter forudsætter en realisering af projektet, at der meddeles dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 19 (kirkebyggelinjen).

Skive Kommune har i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 19 kompetence til at godkende bebyggelse inden for kirkebyggelinjen.

Da "kirkemyndighederne" kan komme med indsigelse eller direkte nedlægge veto, i forbindelse med den offentlige fremlæggelse af forslaget til lokalplan, har projektet forudgående været fremsendt i høring hos Stiftsøvrigheden for Viborg Stift.

Kgl. Bygningsinspektør, arkitekt MAA Niels Vium, som rådgiver Stiftet, anbefaler at man ikke gør indsigelse mod lokalplanen, såfremt det planlagte byggeri opføres i røde teglsten.

Planen sikrer derfor, at bebyggelsen opføres i røde teglsten.



Skive Kirke

271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive > Redegørelse > Lokalplanens forhold til øvrig planlægning > Forholdet til kirkerne



Anden Lovgivning

Planlovens Kystnærhedszone

Kystnærhedszonen er en særlig zone, op til 3 km fra kysten. Formålet med zonen er at beskytte og i videst mulig omfang begrænse byggeri tæt på kysten.

Lokalplanområdet er beliggende ca. 2 km fra kysten og dermed omfattet. Ved bygningshøjder over 8,5 meter skal der begrundes for bebyggelsens højde og der skal endvidere oplyses om den eventuelle påvirkning af omgivelserne.

Da lokalplanforslaget muliggør, at ny bebyggelse kan opføres i stort set samme højde, som en stor del af den eksisterende bebyggelse i bykernen, bl.a. byggeri omkring Posthustorvet og Søndergade, vil bebyggelsen ikke visuelt påvirke kystnærhedszonen.

Museumsloven

Jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag og lignende) er omfattet af museumslovens § 26. Det er således ikke lovligt at fjerne eller ødelægge væsentlige kulturlevn i Danmark, uden at der er foretaget en forudgående undersøgelse af fagfolk. Forud for byggeri skal Muserums arkæologiske afdeling kontaktes. Hvis man under gravearbejdet i forbindelse med det forestående byggeri finder fortidsminder, skal arbejdet standses, og arkæologisk afdeling kontaktes.

Muserum har konkret udtalt, at selv om der er bygget i området i nyere tid, er det ingen garanti for, at der er foretaget arkæologiske undersøgelser på stedet. Dels har fokus tidligere primært været på stenalder o.lign. og dels har forholdene ved udgravninger i byområdet været besværlige. Museet har interesser i hele lokalplanens område, og i særdeleshed de mere eller mindre "uberørte" arealer bag eksisterende bebyggelse.

271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive > Redegørelse > Lokalplanens forhold til øvrig planlægning > Anden Lovgivning



Lov om Miljøvurdering af planer og programmer

Miljøvurdering

Skive kommune har screenet planens miljømæssige konsekvenser i henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Med baggrund i screeningen er det besluttet, at planen ikke skal miljøvurderes jfr. lovens § 3 stk. 2.

271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive > Redegørelse > Miljøvurdering af Planer og Programmer



Bestemmelser

I henhold til Planloven (lovbek. nr. 587 af 27. maj 2013) fastsættes hermed følgende bestemmelser for det i § 2.1. nævnte område.

Lokalplanens bestemmelser suppleres af anden lovgivning, herunder navnlig af Byggeloven (Bygningsreglementet), Miljøbeskyttelsesloven og Naturbeskyttelsesloven.

271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive > Bestemmelser



§1 Lokalplanens formål

§ 1.1 Lokalplanens formål

Bestemmelse

Det er lokalplanens formål

at sikre området anvendelse til boligformål, samt

at fastsætte retningslinjer for bebyggelsens placering og udformning.

Bemærkning

Bestemmelsen om lokalplanens formål har betydning i relation til mulighederne for at meddele dispensation fra lokalplanen.

Der kan kun meddeles dispensation, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, herunder planens formål og områdets anvendelse.



§2 Lokalplanens område

§2.1 Lokalplanens afgrænsning

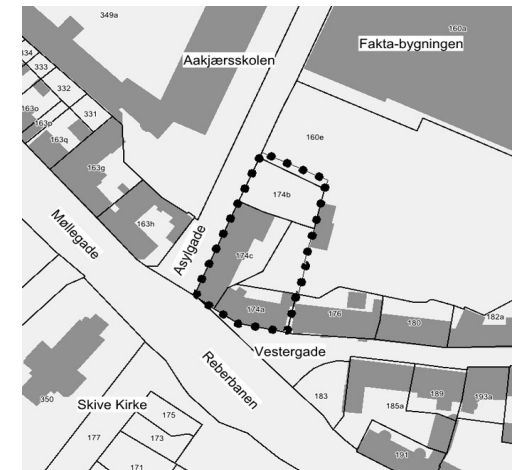
Bestemmelse

Lokalplanen afgrænses som vist på kort 1, og omfatter matr. nr. 174a, 174b, 174c, samt del af matr. nr. 160e, Skive Bygrunde.

Samt alle parceller, som efter den 21.12.2015 udstykkes indenfor området.

Bemærkning

*Lokalplanen omfatter et areal, i byzone, på i alt ca. 1700 m².
3 privatejede ejendomme langs Asylgade og Vestergade, samt ca. 350 m² af Skive Kommunes parkeringsplads ved Asylgade.*



Matrikelkort



Lokalplanområdet



§3 Lokalplanens anvendelse

§3.1 Anvendelse

Bestemmelse

Området må kun anvendes til boligformål samt kollektive anlæg for områdets beboere.

Bemærkning

Uanset at området udlægges til boligformål, vil det umiddelbart være tilladt at drive visse former for erhvervsvirksomhed i en bolig, som f.eks. en beboers egen udøvelse af liberalt erhverv, uden ansatte. Andre former for erhvervsvirksomhed vil være i strid med lokalplanen.



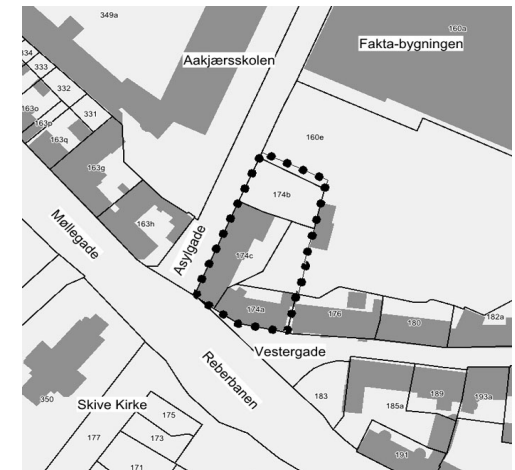
§4 Udstykning

§4.1 Udstykning

Bestemmelse

Matr. nr. 174a, b og c forudsættes lagt sammen til en samlet matrikel og den del af matr. nr. 160e, der bebygges, skal overføres til den nye matrikel.

Bemærkning



Matrikelkort



§5 Vej, sti og parkeringsforhold

§5 Vej, sti og parkeringsforhold

Bestemmelse

§ 5.1

Der udlægges areal til ny adgangsvej, i princippet som vist på kort 2.

§ 5.2

Der etableres stiadgang til lokalplanens område mellem bebyggelsens nordgavl og parkeringspladsen ved Asylgade, i princippet som vist på kort 2.

§ 5.3

Der sikres endvidere sti- og vejadgang til lokalplanens område via port i ejendommen, Vestergade 14A-16C, som vist på kort 2

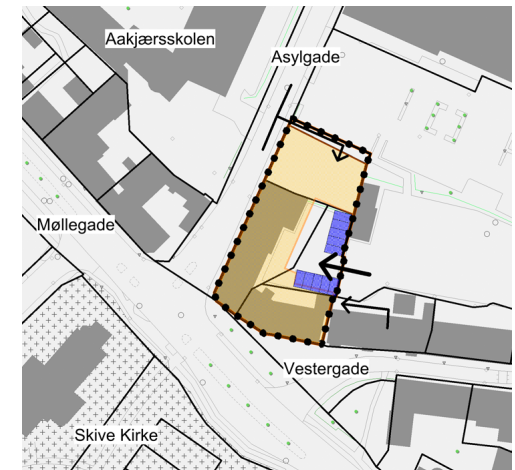
§ 5.4

Der skal etableres 1 parkeringsplads pr. bolig.

Bemærkning

Denne sti- og adgangsvej tinglyses på ejendommen, Vestergade 14A-C (matr. nr. 176, samt matr.nr. 160e, Skive Bygrunde).

Parkering etableres dels i parkeringskælder og dels på terræn.



Kort 2



Plan med parkering i kælder og på terræn



§6 Bebyggelsens placering og omfang

§6 Bebyggelsens placering og omfang

Bestemmelse

§ 6.1

Ny bebyggelse må kun opføres indenfor det på kort 2 viste byggefelt, og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 200.

§ 6.2

Bebyggelse langs Asylgade og Vestergade skal opføres i gadelinje, i højst 4 etager, dog må der på hjørnet af Asylgade og Vestergade opføres bebyggelse i op til 5 etager.

§ 6.3

Der åbnes mulighed for, at der kan etableres opholdsarealer på dele af taget.

§ 6.4

Bebyggelsens højde må ikke overstige 16,0 meter over terræn, målt efter reglerne i bygningsreglementet.

Bemærkning

Den overvejende del af bebyggelsen opføres i 3-4 etager, men på Hjørnet af Asylgade og Vestergade åbnes mulighed for at bebyggelsen kan fremstå med en form for "tårnagtig" løsning.

Da bebyggelsen vil komme til at fremstå med fladt tag er der gode muligheder for at indrette attraktive udsigts- og opholdsarealer på dele af tagfladen.



Kort 2



Visualisering af ny bebyggelse set fra Reberbanen



§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden

Bestemmelse

§ 7.1

Bebyggelsens facader skal fortrinsvis fremstå i røde mursten. Mindre dele kan fremstå som pudsede felter, udføres i træ eller andre lette materialer.

§ 7.2

Ny bebyggelse skal fremstå i princippet som vist på visualisering 1 og 2 under Kortbilag.

§ 7.3

Adgangstrapper, reposer, elevatorer og evt. altangange skal integreres i bebyggelsen.

§ 7.4

Der åbnes mulighed for, at der kan opsættes solfangere, solceller og lignende anlæg til aktiv solvarme, når det på en naturlig måde kan indgå i bebyggelsens udformning og arkitektur.

Bemærkning

Lokalplanens område er beliggende inden for en 300 meter byggelinje omkring Skives 2 kirker, Skive Kirke og Vor frue Kirke.

Kirkemyndighederne har derfor haft det foreliggende projekt i høring. Man har i den forbindelse anbefalet at bebyggelsen opføres i røde teglsten.

Ikke alene Skive Kirke, men også større bebyggelser som Åkjærskolen, bygningen som rummer bl.a. Fakta, samt Møllegården er opført røde mursten. Bestemmelsen skal derfor sikre, at bebyggelsen overvejende vil komme til at fremstå med facader i røde mursten.



Visualisering af ny bebyggelse set fra Skive Kirke



Åkjærsskolen



§8 Ubebyggede arealer og beplantning

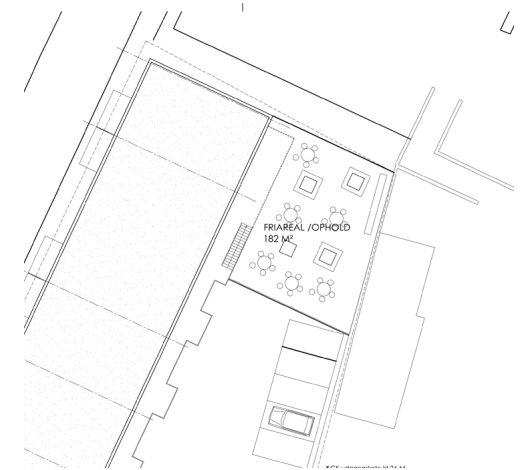
§8 Ubebyggede arealer og beplantning

Bestemmelse

§ 8.1
Der åbnes mulighed for at etablere opholdsareal på en del af bebyggelsens tag.

Bemærkning

Lokalplanens areal udnyttes overvejende til bebyggelse og parkering. Der åbnes derfor mulighed for at indrette fælles opholdsarealer for bebyggelsens beboere på dele af tagfladen. Derudover etableres der altaner til de enkelte boliger.



Opholdsareal på taget



§9 Forudsætning for ibrugtagning

§9 Forudsætning for ibrugtagning

Bestemmelse

§ 9.1

Ny bebyggelse skal forsynes via grøn energi eller tilsluttes kollektiv varmforsyning.

§ 9.2

Ny bebyggelse skal opføres som minimum "lavenergiklasse 2015".

Bemærkning

Ny bebyggelse, som opføres som lavenergibebyggelse, fritages i henhold til planlovens § 19, stk. 4, for tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg.



§10 Ledningsanlæg

§10 Ledningsanlæg

Bestemmelse

Bemærkning

10.1 Samtlige boliger skal tilsluttes fællesantenne. Som følge heraf må der ikke etableres udendørs antenneanlæg.



§11 Ophævelse af lokalplan

§11 Ophævelse af lokalplan

Bestemmelse

§ 11.1
Lokalplan nr. 40.2 – Karréen Frederiksgade, Adelgade, Vestergade og Asylgade ophæves for det område, som er omfattet af lokalplan nr. 271.

Bemærkning

Lokalplan nr. 40.2 er vedtaget den 2.11.2004.



§12 Retsvirkninger

§12.1 Retsvirkninger

Bestemmelse

Retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Handlepligt

Lokalplanen medfører ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen.

Bemærkning

Dette gælder med mindre byrådet meddeler dispensation fra lokalplanens bestemmelser, jf. §12.2.

Hvis den eksisterende lovlige anvendelse ophører, skal området fremadrettet anvendes i overensstemmelse med lokalplanen.

Ejere af arealer og bebyggelse indenfor lokalplanområdet er ikke forpligtiget til at igangsætte de ændringer, som muliggøres med lokalplanen.



§12 Retsvirkninger

§12.2 Dispensationer

Bestemmelse

Der kan meddeles dispensation fra lokalplanen, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

En bestemmelse i en lokalplan, som er fastsat efter aftale med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med den pågældende myndigheds samtykke.

Bemærkning

Muligheden for at meddele dispensation fremgår af planlovens § 19. En lokalplans principper er defineret i planlens indledende afsnit "Planloven".

Ansøgning om dispensation skal ske skriftligt og velbegrunderet.

*En dispensation kan først meddeles 2 uger efter, at der er givet skriftlig orientering (naboorientering) til dem, der vil være berørt af dispensationen.
En sådan naboorientering kan dog undlades, hvis byrådet skønner, at dispensationen er af uvæsentlig betydning for de pågældende.*



§13 Midlertidige retsvirkninger

§13.1 Midlertidige retsvirkninger

Bestemmelse

Fra byrådets vedtagelse af forslaget til lokalplan og indtil den endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af forslaget ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan.

Bemærkning

Efter indsigelsesfristen udløb kan byrådet, som det fremgår af planlovens §17, stk. 2, tillade, at ejendomme omfattet af lokalplanforslaget i mindre omfang bebygges eller udnyttes i overensstemmelse med forslaget.

De midlertidige retsvirkninger gælder indtil lokalplanen er endelig vedtaget og vedtagelsen er offentliggjort, dog højest et år efter forslagets offentliggørelse.



Vedtagelse

Foranstående forslag til lokalplan nr. 271 er vedtaget af Skive Byråd d. 26. januar 2016. Lokalplanen kan tilligst vedtages efter at lokalplanforslaget har været i offentlig fremlagt i mindst 8 uger.

Lokalplanforslaget har været fremlagt offentligt i perioden fra d. 29. januar 2016 til 28. marts 2016.

Endelig vedtagelse

Skive Byråd har d. 26. april 2016 vedtaget lokalplan nr. 271 endeligt.

Lokalplanen er fremlagt offentligt d. 8. juni 2016.

271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive > Bestemmelser > Vedtagelse



Kortbilag

Oversigtskort

Se pdf-udgave af Oversigtskortet [hér](#)

Kort 1 - Matrikelkort

Se pdf-udgave af Matrikelkortet [hér](#)

Kort 2 - Lokalplankort

Se pdf-udgave af Lokalplankortet [hér](#)

Visualiseringer

Se visualiseringer [hér](#) og [hér](#)

271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive > Kortbilag



Oversigtskort

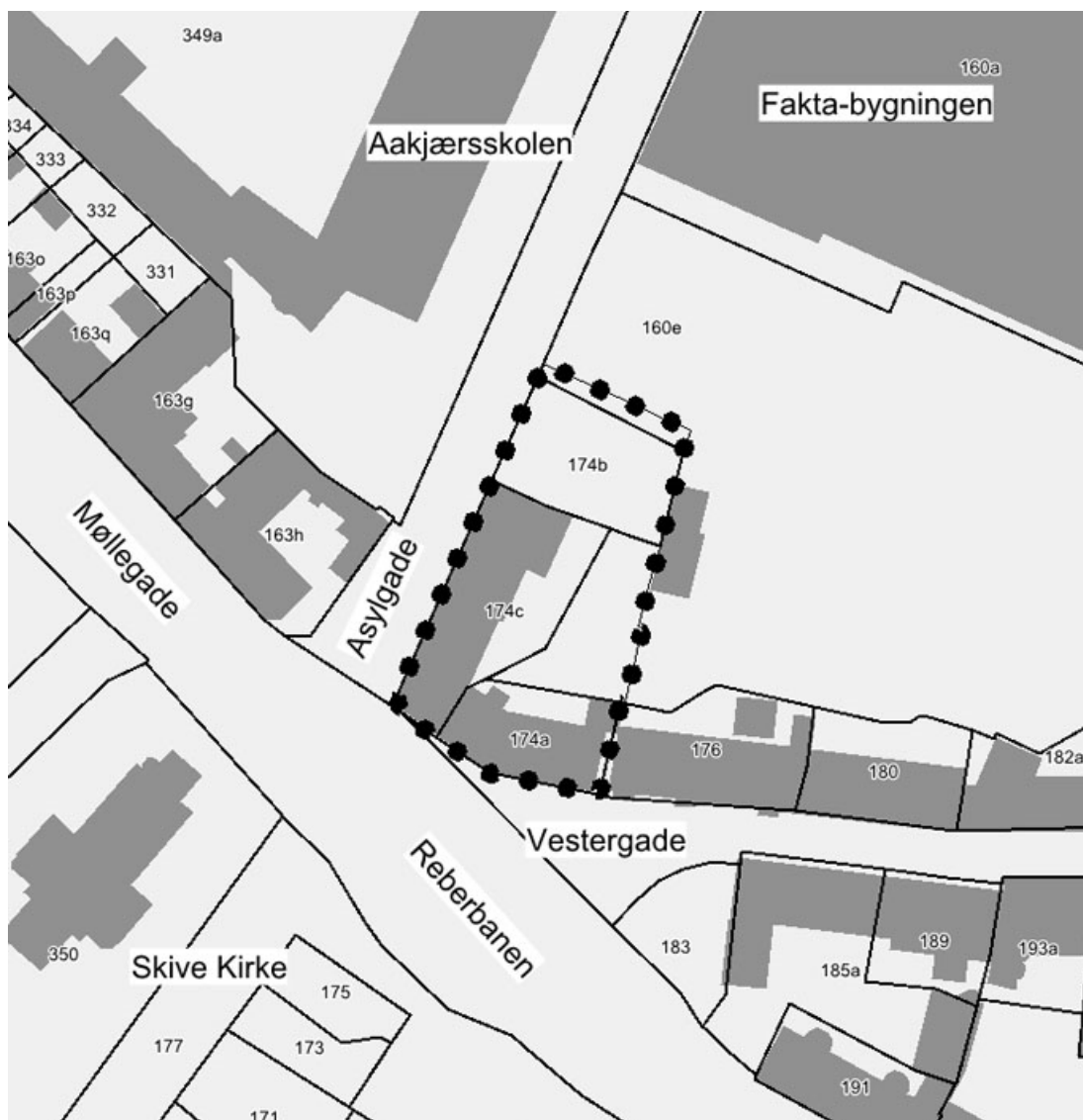
271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive
> Kortbilag > Oversigtskort





Kort 1 Matrikelkort

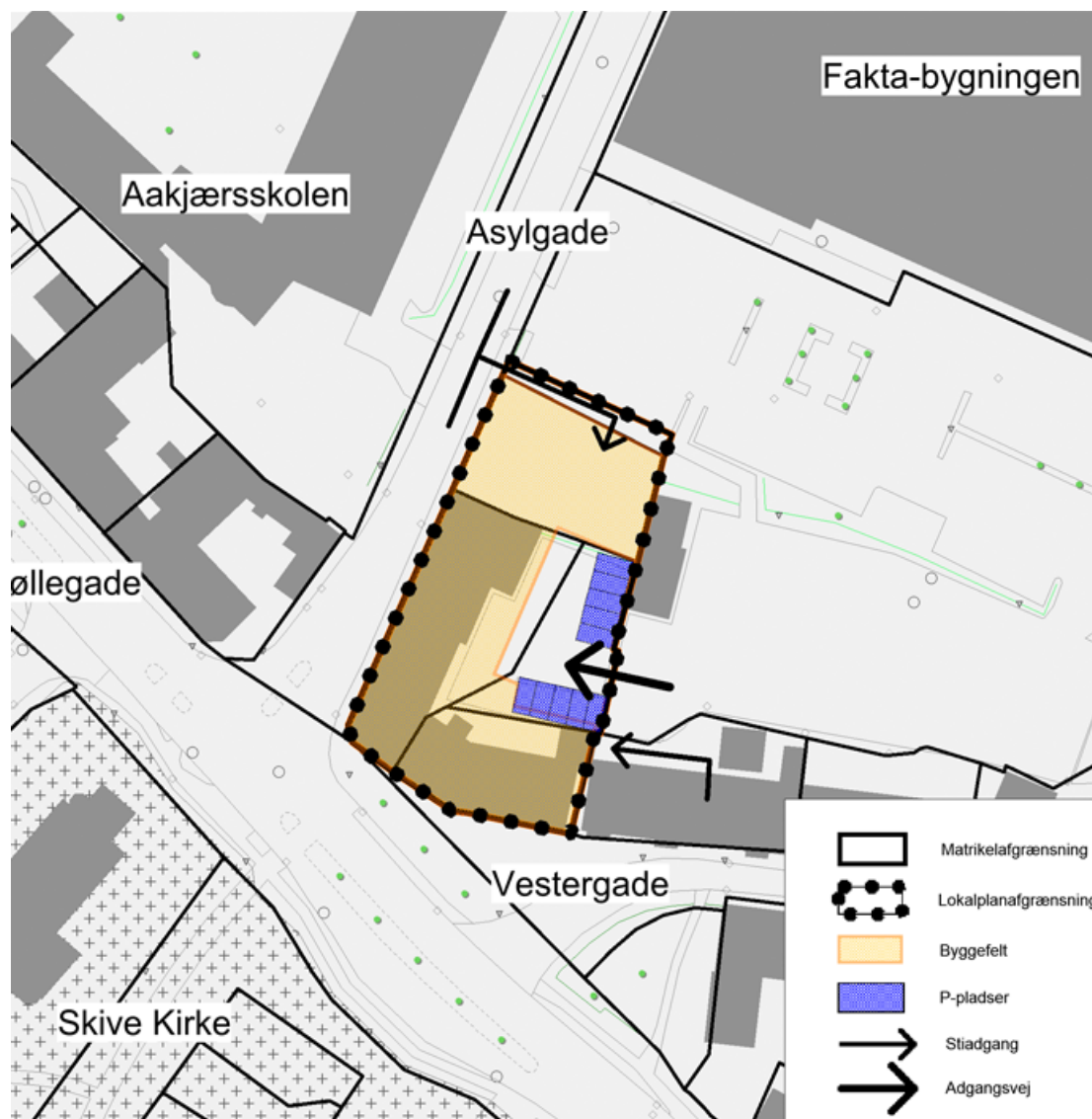
271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive
> Kortbilag > Kort 1 - Matrikelkort





Kort 2 - Lokalplankort

271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive
> Kortbilag > Kort 2 - Lokalplankort





Visualiseringer

271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive
> Kortbilag > Visualisering 1





Visualiseringer

271 Ny boligbebyggelse ved Asylgade-Vestergade, i Skive
> Kortbilag > Visualisering 2

