

Lokalplan nr. 496

Centerområde ved Vilhelm Ehlerts Alle i Viborg



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i lov om planlægning.

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

Pligt til at lave en lokalplan

Der skal vedtages en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 været fremlagt offentligt fra den 18. oktober til den 30. november 2018.

Der blev på baggrund af bemærkningerne til lokalplanforslaget indarbejdet følgende ændringer:

- Rampe til p-kælder skal udformes og placeres, så der så vidt muligt tages hensyn til lyspåvirkninger af omkringliggende boliger.
- Præciseringer omkring terrænregulering.
- Præcisering omkring, at terrænmure alene må etableres langs Vilhelm Ehlerts Alle, og her kun i begrænset omfang.
- Maks. husdybde ændres fra 13 til 13,5 m.
- Præcisering omkring, at indgange mod Vilhelm Ehlerts Alle skal være indgange til boliger.
- Krav om, at gulvkote i boliger maks. må være 1,2 m højere end færdigt terræn udenfor boligen.
- Præcisering ang. at grønne tage gerne må kombineres med den ene tagbeklædning, der skal vælges inden for det enkelte delområde.
- Krav om tilslutning til kollektiv varmforsyning udgår pga. ændring i lovgivningen.

Lokalplan nr. 496 er vedtaget den 27.02.2019 og offentliggjort den 07.03.2019.

Lokalplan nr. 496
Centerområde ved Vilhelm Ehlerts Alle i Viborg

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	11
C.	Lokalplanens indhold	12
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	16
E.	Bindinger på planområdet	18
F.	Miljøvurdering	19

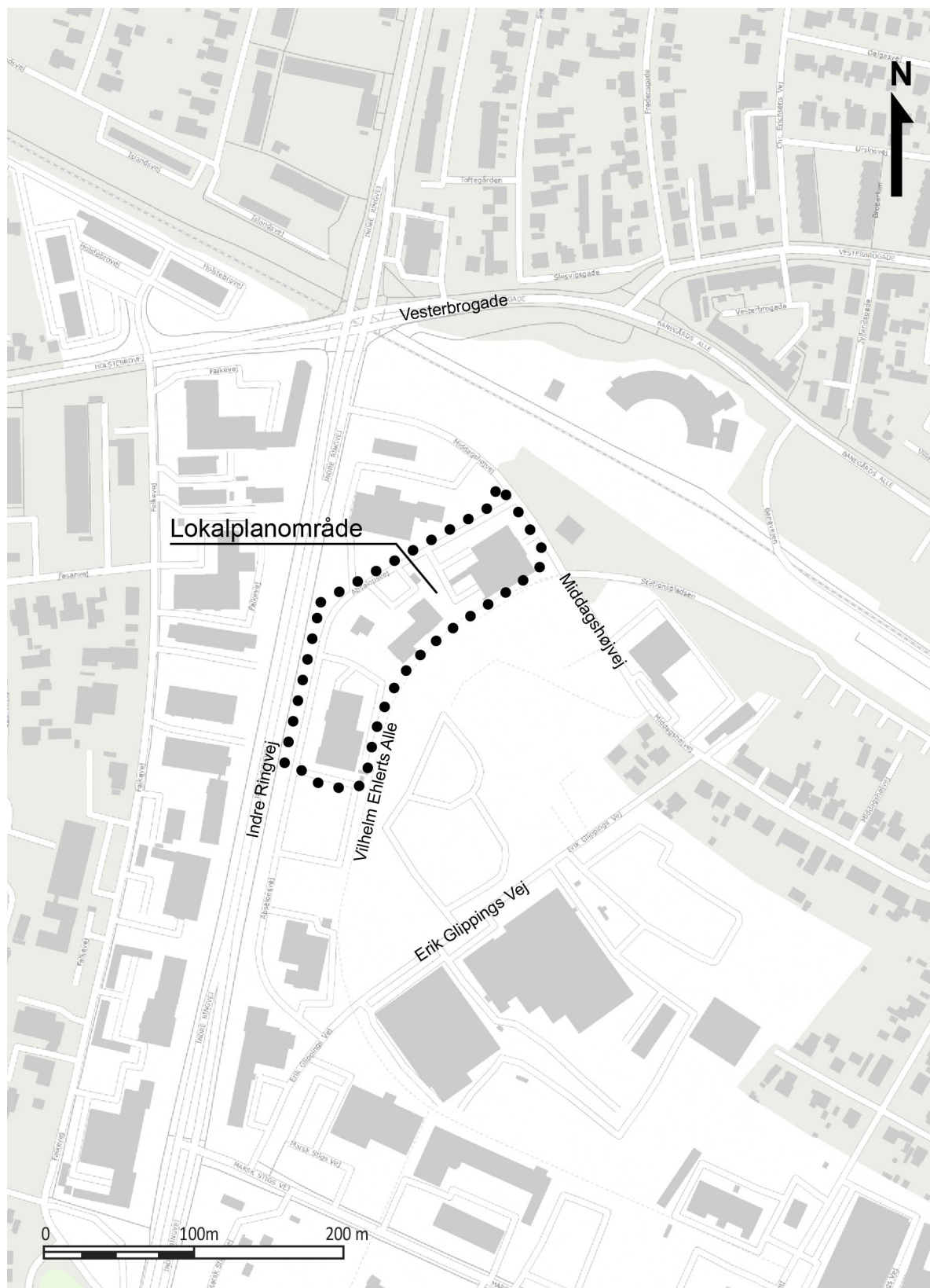
Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	22
§ 1	Lokalplanens formål	23
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	23
§ 3	Anvendelse	23
§ 4	Udstykning	23
§ 5	Veje, stier og parkering.....	24
§ 6	Terrænregulering	26
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	26
§ 8	Bebyggelsens udseende	29
§ 9	Skiltning	31
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	31
§ 11	Tekniske anlæg	32
§ 12	Miljøforhold	23
§ 13	Ophævelse af lokalplan	33
§ 14	Grundejerforening.....	34
§ 15	Servitutter	34
§ 16	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	35
	Vedtagelse.....	36
	Lokalplanens retsvirkninger.....	37
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	39

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Årstiderne - part of Sweco. Illustrationerne i lokalplanen er udarbejdet af Årstiderne - part of Sweco.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Oversigtskort



Oversigtskort - mål ca. 1:4.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er et led i realiseringen af Byrådets visioner for området kaldet "Viborg Baneby".

Byrådet har vedtaget en helhedsplan for Viborg Baneby. Helhedsplanen er efterfølgende indarbejdet i kommuneplanen med rammer for efterfølgende lokalplanlægning.

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt for etageboliger i op til 6 etager. Det er en fælles ambition for både Byrådet og grundejerne, at lokalplanen skal sikre et område med høj arkitektonisk, rekreativ og bæredygtighedsmæssig værdi – både i områdets byggerier og de rekreative opholdsarealer.

Formål

Formålet er at skabe et centerområde, der fungerer som en bæredygtig, grøn og aktiv bydel, der åbner sig op over for omgivelserne.

Lokalplanen sikrer en disponering, hvor bebyggelsen placeres langs med de omkringliggende veje og dermed skærmer opholdsarealer på terræn for trafikstøj. De indre gårdrum skal indrettes attraktivt i forhold til at sikre gode opholdsrum. Mindst halvdelen af det krævede antal parkeringspladser til byggeriet, skal derfor placeres i p-kælder.

Lokalplanen sikrer, at området i skala (etageantal), arkitektur og disponering (bebyggelse langs de omkringliggende veje) spiller godt sammen med de lokalplanlagte naboområder. Lokalplanen giver mulighed for at opføre etageboliger i 3-6 etager. Af hensyn til det lokalplanlagte naboområde mod øst, må den centrale del af lokalplanområdet nærmest naboområdet kun opføres i 3 etager.

Der udlægges areal til en stiforbindelse fra Vilhelm Ehlerts Alle til Indre Ringvej, der binder Banebyen sammen på tværs.

Luftfoto





Lokalplanområdet grænser op til Indre Ringvej – set mod syd.



Lokalplanområdet afgrænses mod nordøst af Middagshøjvej, baneterrænet og Remisen



Kig mod sydvest på Absalonsvej, som nedlægges



Absalonsvej nedlægges og inddrages i lokalplanområdet – set mod syd



Vilhelm Ehlerts Alle set mod sydvest

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses af Indre Ringvej, Absalonsvej (nedlægges og inkorporeres i lokalplanområdet), Middagshøjvej, Vilhelm Ehlerts Alle, der anlægges i 2018.

Området udgør en mindre del af den nye bydel kaldet "Viborg Baneby", der består af et ældre, bynært erhvervsområde bestående af mindre erhvervs- og servicevirksomheder, administrationsbygninger mv.

Nord og nordøst for området ligger baneterrænet samt få tilbageværende industribygninger.

Området grænser mod syd og øst op til et område, der er lokalplanlagt (lokalplan nr. 456) til centerområde i form af tæt-lav og etageboliger, butikker og serviceerhverv.

Området grænser mod vest op til Indre Ringvej. På modsatte side er et område, der er lokalplanlagt (lokalplan nr. 479) til centerområde i form af etageboliger, liberalt erhverv, serviceerhverv samt butikker til store udvalgsvarer.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 13.800 m².

Lokalplanen omfatter ejendommene Absalonsvej 1-7.

Området anvendes i dag til erhverv i form af værksted, servicecenter o. lign.

Landskab og beplantning

Indre Ringvej stiger fra syd mod nord og ligger en anelse højere end Vilhelm Ehlerts Alle.

Beplantningen i området er sparsom. Langs med Indre Ringvej er rabatten beplantet med lave buske og mindre grupper/række af løvtræer.

Ubefæstede arealer i området fremstår som græsarealer.

Bebyggelse og anlæg

Området er præget af erhvervsbygninger i form af mindre haller, værksteder/garager og mindre administrationsbygninger fra slut 1950'erne/ start 60'erne. Området har en relativ høj befæstelsesgrad.

Trafik

I dag vejbetjenes området af Absalonsvej via Middagshøjvej og Erik Glippings Vej. Vilhelm Ehlerts Alle anlægges parallelt med Absalonsvej. Nedlæggelsen af Absalonsvej kører som en selvstændig proces sideløbende med lokalplanprocessen.

Teknik

På tværs af den nordlige del af området ligger en kloakledning. Denne ledning kan ikke forventes flyttet eller nedlagt. Anlægsarbejder over ledningen skal ske i dialog med Energi Viborg.

Kloakledningen, der løber i vejtracéet for Absalonsvej, forventes at blive nedlagt i takt med nedlæggelsen af vejen. Dog gælder det, at der ikke

kan etableres bebyggelse ovenpå eller inden for et beskyttelsesbælte på 2 m på hver side af ledningen i øvrigt, uden forudgående aftale med Energi Viborg.

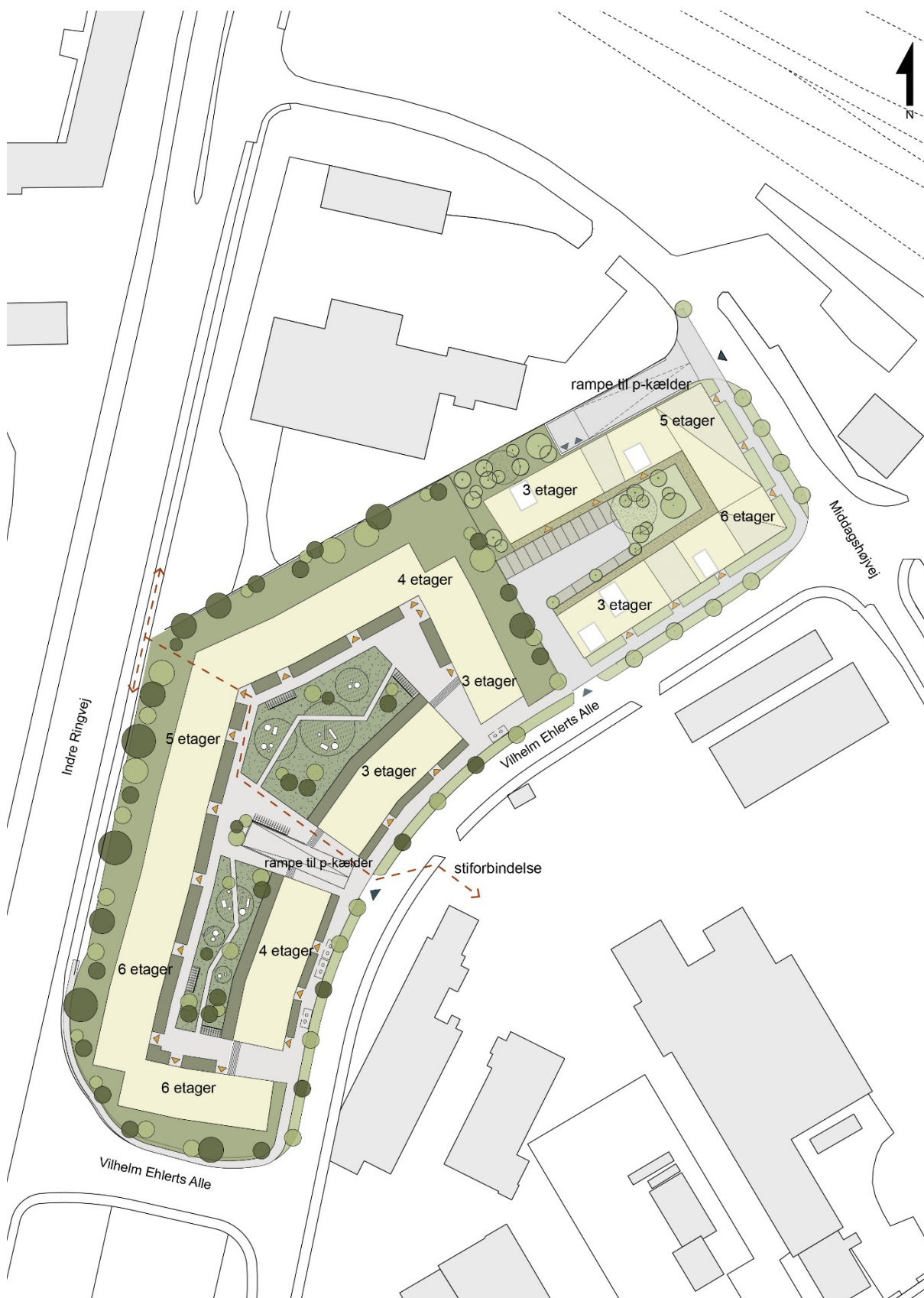
Parallelt med vejstykket af Vilhelm Ehlerts Alle, der går på Indre Ringvej, ligger en nedgravet højspændingsledning. Eventuel flytning af ledning skal aftales med Energi Viborg.

Tilslutning af regn- og spildevand fra nyt byggeri skal, i forbindelse med projekteringen, aftales med Energi Viborg Vand.

Det anbefales at afløb fra en evt. p-kælder tilsluttes ved brug af en privat pumpestation.

Spildevandsafløb fra bygning, fra stueplan og op ad, kan tilsluttes ved gravitation til det aftalte tilslutningspunkt.

Ved evt. fremtidig opdeling og udstykning af området vil den interne kloak til bygningerne forsat blive betragtet som intern kloak og skal ejes og drives af en grundejerforening eller lignende.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger området til centerformål i form af etageboliger, liberalt erhverv, almen service, hotel samt restauration og lignende.

Disponering

Området disponeres i princippet som en karré, hvor bebyggelsen ligger som en rand ud mod de omkringliggende veje. Det understreger vejforløbene og bebyggelsen danner skærm for de indre gårdrum, der fungerer som opholds- og parkeringsarealer for den nye bebyggelse.

Lokalplanen giver mulighed for at bygge i 3-6 etager. For at sikre en god overgang til det lokalplanlagte naboområde på modsatte side af Vilhelm Ehlerts Alle, må bebyggelsen centralt i området mod Vilhelm Ehlerts Alle maksimalt være 3 etager (se illustration).

Indgang til boligerne sker fra Vilhelm Ehlerts Alle, Middagshøjvej og de indre gårdrum. Dette er med til at sikre liv og aktivitet både internt i området og mod Vilhelm Ehlerts Alle og Banebyen i øvrigt.

Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i to delområder. For begge delområder gælder det, at de kan anvendes til etageboligbebyggelse, liberalt erhverv, almen service, hotel samt restauration og lignende.

Bebyggelse – omfang, placering og udseende

For hvert delområde gælder en maksimal bebyggelsesprocent på 175 %. For at give området et afvekslende og spændende udtryk, skal bebyggelsen variere i højde. Bygninger skal opføres i min. 3 etager og maksimalt 4 etager. Herudover må 25 % af byggeriet være 5 etager og 25 % må være 6 etager.

Lokalplanen fastsætter udgangsbyggelinjer langs Indre Ringvej, Middagshøjvej og Vilhelm Ehlerts Alle, der sikrer, at bebyggelsen fremstår som et sluttet byggeri og i øvrigt fungerer som skærm for trafikstøj.

Lokalplanen sikrer, at der føres en sti på tværs af lokalplanområdet.

Lokalplanen sikrer med bestemmelser omkring bebyggelsens udseende en arkitektonisk helhed i området. Bebyggelsen skal fremstå som blank mur i tegl eller beklædningsstegl. For at undgå lange ensartede facader, skal der sikres en variation i kraft af facadebearbejdning, små forskydninger og lignende.

Tage må kun etableres som flade og/eller skrånende tage i bygningens længderetning. Tage må etableres som sammenhængende tagflader, der optager etagespringene på en flydende måde.

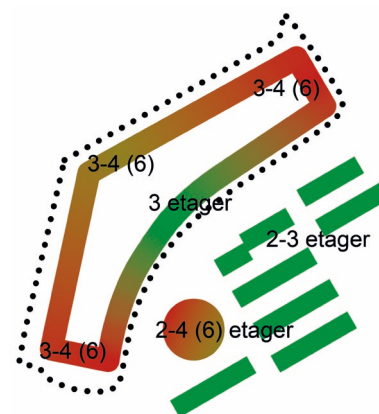
Bæredygtige tiltag

Lokalplanen sikrer, at der, i tråd med den overordnede vision for Viborg Baneby, indarbejdes bæredygtige elementer som fx grønne facader, grønne tage, taghaver, grønne opholdsarealer og parkeringsområder samt lokale regnvandsløsninger.

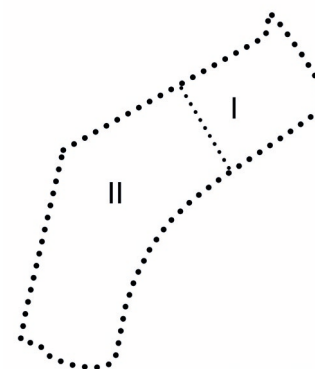
Veje, stier og parkeringsforhold

Der må kun etableres vejadgang fra Vilhelm Ehlerts Alle (max. 3 overkørsler) samt Middagshøjvej (max. 1 overkørsel), der begge er kommunale veje.

Der skal sikres en stiforbindelse øst – vest i området.



Princip for etagehøjder. Principperne øst for lokalplanområdet afspejler idéoplægget vist i lokalplan nr. 456



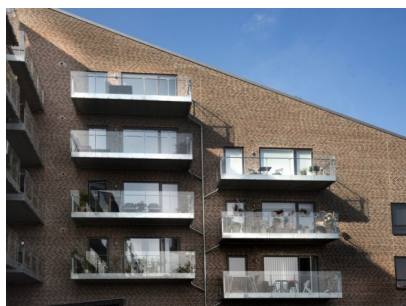
Lokalplanområdet opdeles i to delområder



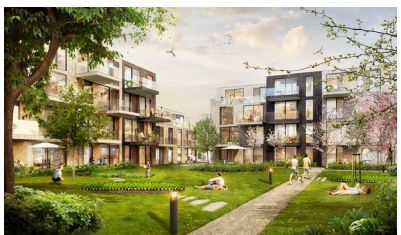
Reference fotos af byggeri opført med beklædningstegl



Reference fotos af byggeri med facade i tegl



Reference fotos af skrånende tagflade i bygningens længderetning



Reference – stemning af fælles opholdsareal i indre gårdrum

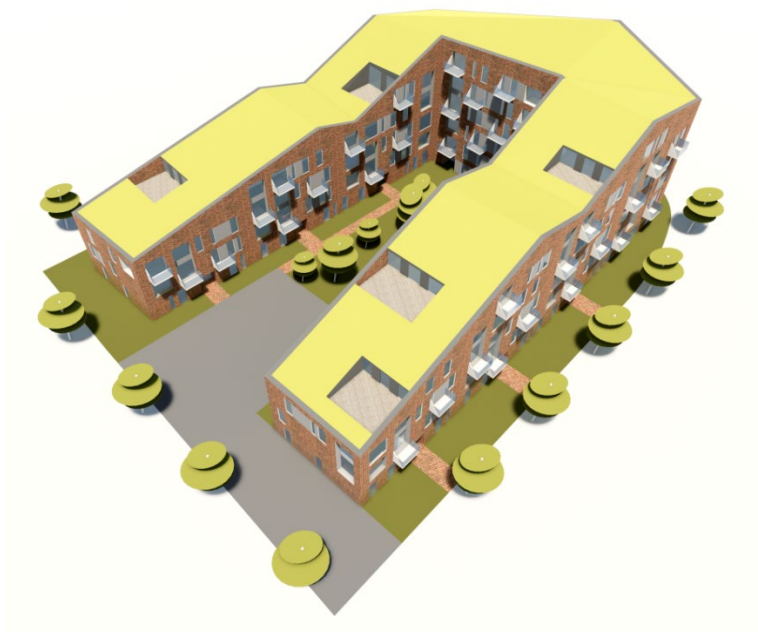
Al parkering til bebyggelsen skal etableres inden for lokalplanområdet. For at sikre, at det indre gårdrum indrettes som et attraktivt opholdsrum, skal mindst halvdelen af det krævede antal parkeringspladser placeres i p-kælder.

Området er udpeget som "stationsnært område" hvilket tillader en reduktion af parkeringskravet.

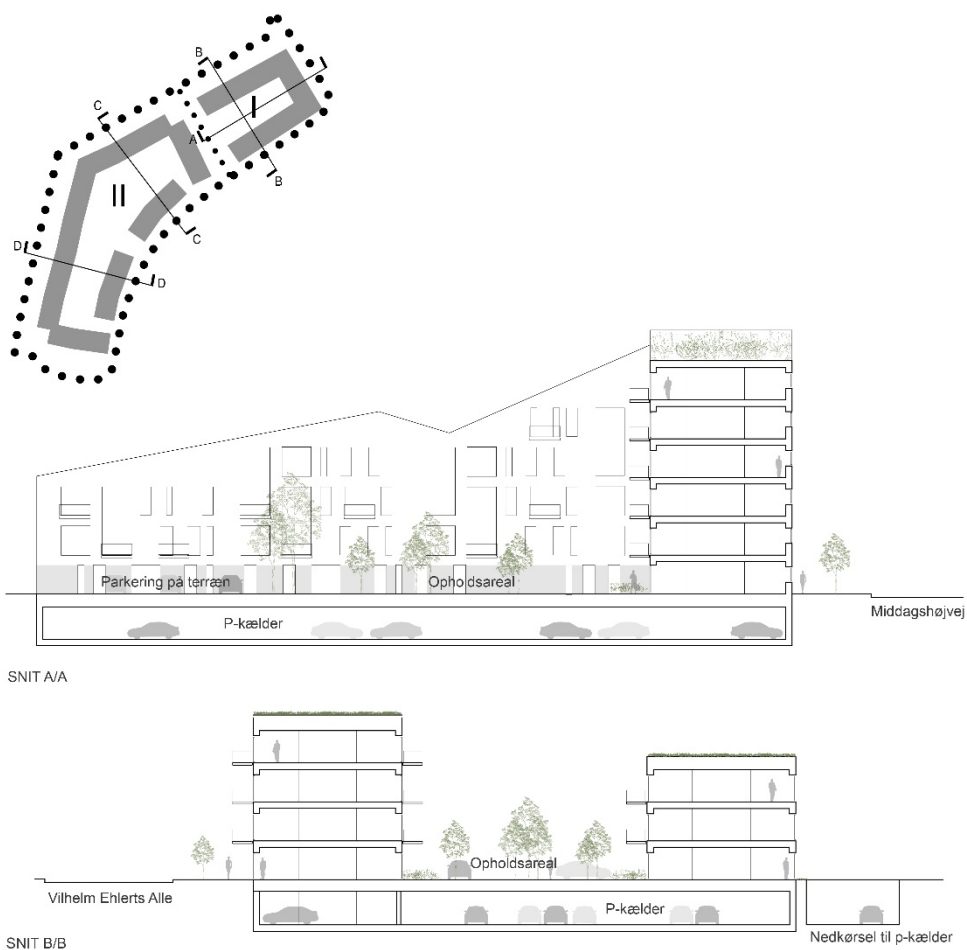
Affaldshåndteringen etableres som nedgravede fællesløsninger for hvert byggeri. Placeringen af affaldsløsningerne skal overholde nogle fastlagte principper i forhold til afstand fra boliger mv.

Ubebyggede arealer

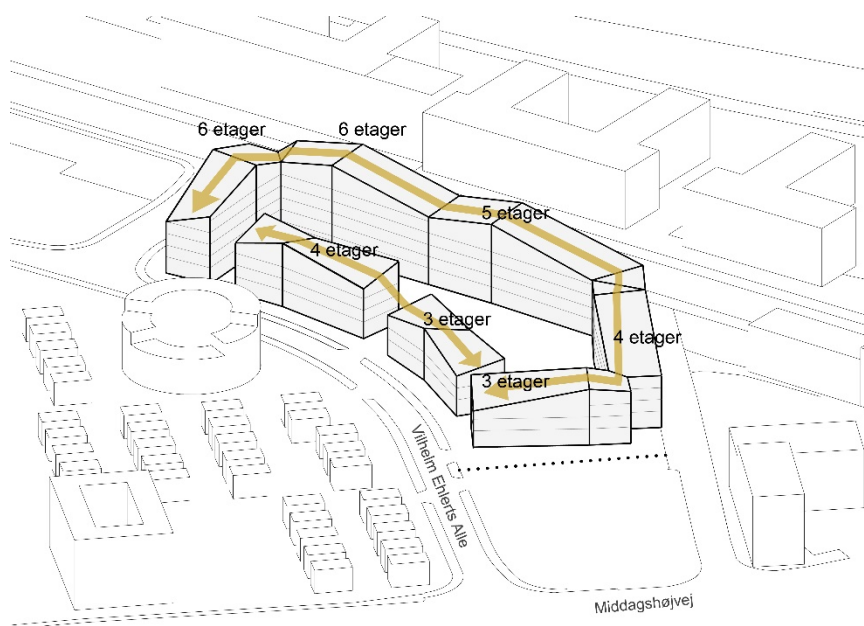
Lokalplanen skal sikre, at der etableres udendørs opholdsarealer. Bebyggelsen disponeres så den skærmer for vejstøj, således der kan etableres ikke-støjbelastede opholdsarealer i de indre gårdrum.



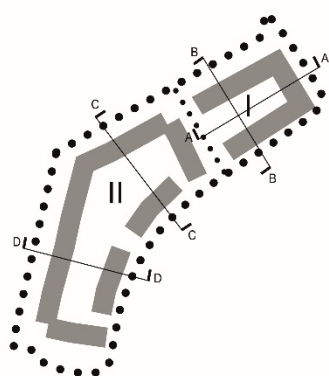
Visualisering fra idéoplæg til bebyggelse inden for delområde I



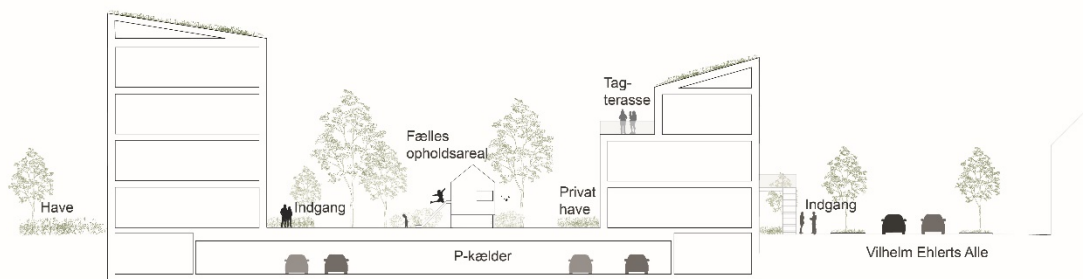
Principsnit af idéoplæg til bebyggelse inden for delområde I



Principdiagram af idéoplæg til bebyggelse inden for delområde II



SNIT C/C



SNIT D/D

Principsnit af idéoplæg til bebyggelse inden for delområde II

D. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Der gælder følgende landsplanlægning:

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden.

Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Natura 2000-områder og Bilag IV-arter

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Der er ingen Natura 2000-område i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Det vurderes desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatsdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2017 - 2029.

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen er der vedtaget et tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2017 - 2029.

Lokalplanen er herefter i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde VIBM.C1.20_T17, der fastlægger områdets anvendelse til centerformål i form af blandet bolig og erhverv, og giver mulighed for bebyggelse i op til 6 etager.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 127 Erhvervsområde ved Marsk Stigs Vej, suppl. område – centerformål samt lokalplan nr. 455 Område til centerformål sydøst for Erik Glippings Vej i Viborg.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 496 ophæves lokalplan nr. 127 og 455 for dette område.

Servitutter

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jorderarbejder påbegyndes. Se også afsnittet "Teknik" under "Eksisterende forhold".

På tværs af matr.nr. 26 k Viborg Markjorder løber en dybtliggende kloakledning. Ledningen skal respekteres og kan ikke forventes flyttet.

Parallelt med vejstykket af Vilhelm Ehler's Alle, der går på Indre Ringvej, ligger en nedgravet højspændingsledning. Eventuel flytning af ledning skal aftales med Energi Viborg.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1-3. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Typer af erhverv som lokalplanen giver mulighed for er liberalt erhverv og almen service (café, frisør, hotel og kultur).

Erhverv i miljøklasse 1-3 kan som udgangspunkt placeres ved forureningsfølsomme anvendelser som fx boliger.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Energi Viborg Vand A/S's forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme med forsyning fra Viborg Fjernvarme.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Området er p.t. fælleskloakeret, men planlagt separatkloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som separatkloak. Det vil sige med separate kloakledninger for henholdsvis hus- og industrispildevand samt for tag- og overfladevand (regnvand).

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak samles i ejendommens skelbrønd.

Tilslutning af regn- og spildevand fra et nyt byggeri skal, i forbindelse med projekteringen, aftales med Energi Viborg Vand.

Ved afløb fra kælder skal denne tilsluttes ved brug af en privat pumpestation. Spildevandsafløb fra stueplan og op ad, kan tilsluttes ved gravitation til det aftalte tilslutningspunkt. Vilkår for afløb følger i øvrigt spildevandsplanens bestemmelser.

Ved evt. fremtidig opdeling og udstykning af området vil den interne

kloak til bygningerne fortsat blive betragtet som intern kloak og skal ejes og drives af en grundejerforening eller lignende

Affald

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan 2014-2019.

Antenneanlæg

Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af love og tinglyste servitutter. Nogle af bindingerne forhindrer ikke den planlagte anvendelse af området. Andre bindinger kræver ophævelse, dispensation, tilladelse eller godkendelse for, at den planlagte anvendelse kan blive til virkelighed.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder finder spor af fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 standses, hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Museet vurderer, at der er ringe sandsynlighed for fortidsminder i området, som derfor er frigivet til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27.

Da museet har frigivet området, er det ifølge museumslovens § 27 stk. 5 staten, der skal afholde udgifterne til eventuelle undersøgelser.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Støjæssige forhold - vejtrafikstøj

De støjæssige forhold er vurderet med udgangspunkt i fremskrevne trafikmængder (år 2036) på de omkringliggende veje. Der er beregnet på en model ud fra idéoplæg til en fremtidig bebyggelse inden for lokalplanområdet som vist på diverse illustrationer i redegørelsen. Beregningerne viser, at støjen overstiger grænseværdierne i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" på en lille del af opholdsarealerne samt på facaderne ud mod Indre Ringvej og Vilhelm Ehlerts Allé.

Det maksimale støjniveau på facaden ud til Indre Ringvej er beregnet til L_{den} 70 dB. Det maksimale støjniveau på facader ud til Vilhelm Ehlerts Alle er beregnet til L_{den} 61 dB. Det maksimale støjniveau på facader mod de indre gårdrum er beregnet til under L_{den} 58 dB.

Byggeriet er disponeret med henblik på at sikre stillefacader og gårdrum/opholdsarealer, der ikke er støjbelastet. Selve lejlighedsindretningen er ligeledes disponeret efter at have opholdsrum, der kan ventileres til den stille facade.

Kravet til indendørs støj med delvis åbne vinduer tilgodeses ved, at der i de gennemgående opholds-/køkkenrum kan åbnes vinduer til den støj-

svage side (modsat Indre Ringvej/Vilhelm Ehlerts Alle), hvor facadestøjen overalt er under L_{den} 58 dB. Alle lejligheder har således gennemgående rum med en "ikke støjbelastet facade".

For lejligheder, der har et ekstra værelse mod Indre Ringvej eller Vilhelm Ehlerts Alle, vil værelset blive etableret med et såkaldt ventilationsvindue (eksempelvis et russervindue) eller en egentlig lydisoleret ventilationskanal placeret i facaden.

Ud over kravene i miljøstyrelsens vejledning er der også et krav i Bygningsreglementet om, at trafikstøjen i opholdsrum i boligen (med lukkede vinduer) ikke må være højere end L_{den} 33 dB, når den udendørs facadestøj overstiger L_{den} 58 dB. Kravet opfyldes ved at støjisolere facaden og anvende vinduer med lydruder.

Samtidig med beregningerne af vejtrafikstøj på facaderne, er der foretaget beregninger af støjniveauet på de udendørs opholdsarealer, hvor støjniveauet ikke må overstige L_{den} 58 dB. Disse beregninger viser, at støjniveauet kan overholdes, når de udendørs opholdsarealer placeres således at disse er skærmet/omkranset af bebyggelsen.

Forurenet jord

Lokalplanområdet ligger i byzone. Alle arealer er områdeklassificeret, hvilket indebærer, at de kan være lettere forurenet.

Der er registreret mulig forurening (vidensniveau 1) på matr. nr. 26r Viborg Markjorder.

Hvis et areal er kortlagt som forurenet, skal ejer eller bruger søge Viborg Kommune om tilladelse, før brugen af arealet ændres til følsom arealanvendelse dvs. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller institution. Der skal ligeledes søges om tilladelse hos kommunen før påbegyndelsen af et bygge- og anlægsarbejde, hvis et kortlagt areal allerede bruges til et af de nævnte formål.

Flytning af jord fra et kortlagt forurenet areal skal forinden anmeldes til kommunen. Ønsker man at genbruge opgravet forurenet jord, skal der søges tilladelse hos Viborg Kommune.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenet jord. Forureningen skal anmeldes til Viborg Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet. Dette gælder i alle situationer og fremgår af byggetilladelsen.

Veje

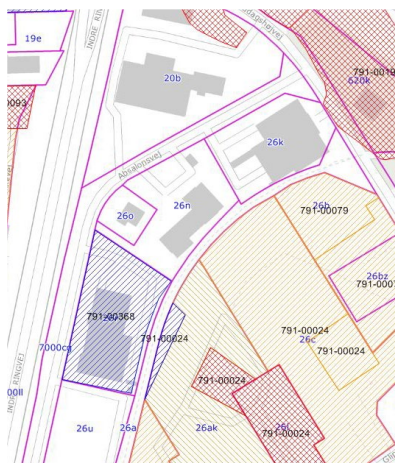
Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje §§ 49-50.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planforslagene er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslagene giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr.



Arealer der er registreret mulig forurening: V1 (blå), V2 (rød).

3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslagene påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Viborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planforslagene ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da

- Der er ingen naturinteresser eller beskyttede naturtyper inden for lokalplanområdet
- Der sikres en hensigtsmæssig afvikling af trafikken i området
- Der er ikke grundvands- eller drikkevandsinteresser, der kan blive påvirket af de aktiviteter, der planlægges for i området
- Det sikres med lokalplanen, at der tages hensyn til vejtrafikstøj ved at bebyggelsen placeres som en skærm mod Indre Ringvej og at boliger med en støjbelastet facade indrettes som gennemgående boliger, der sikres en ikke-støjbelastet facade.

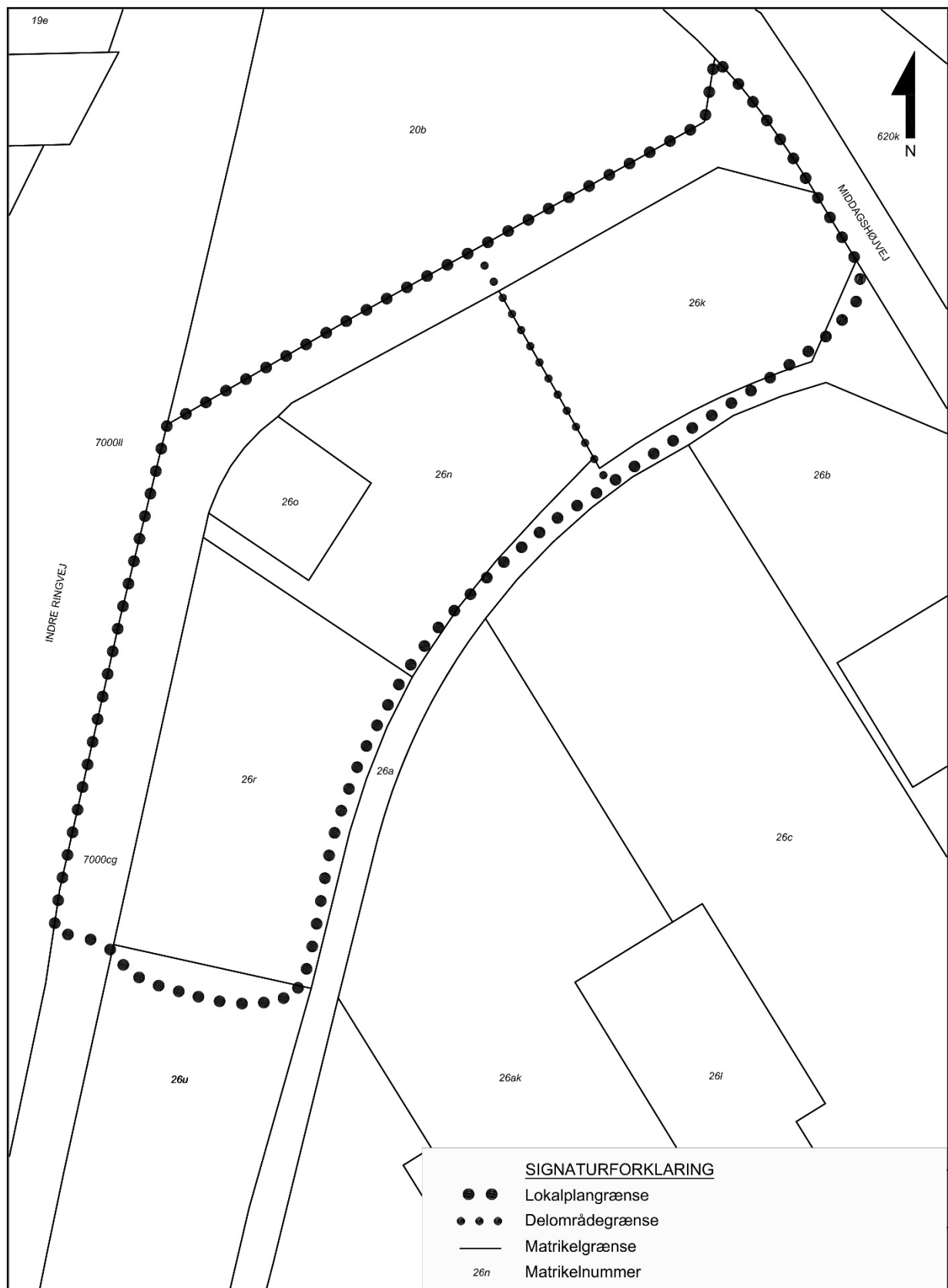
Miljøkonsekvensvurdering af konkrete projekter (VVM)

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøkonsekvensvurdere konkrete projekter og anlæg. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Det vurderes, at planlægningen ikke giver mulighed for konkrete projekter, der kan medføre krav om en screening og evt. efterfølgende miljøkonsekvensrapport.

Der vil blive taget stilling til, om evt. projekter skal miljøkonsekvensvurderes ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplan nr. 496
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:1.250 (ved print på A4)
Viborg Kommune

LOKALPLAN NR. 496 FOR ET CENTEROMRÅDE VED VILHELM EHLERTS ALLE I VIBORG

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018 med senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

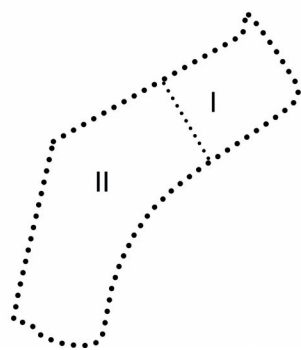
- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til centerformål
 - at sikre et grønt og bæredygtigt lokalplanområde via bestemmelser om regnvandshåndtering, begrønning af den enkelte bebyggelse og nærområdet for den enkelte bebyggelse
 - at sikre etablering af fælles opholdsarealer
 - at udlægge areal til sti mellem Vilhelm Ehlerts Alle og Indre Ringvej

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 26o dele af 26a, 26k, 26n, 26r, 26u og 7000cg Viborg Markjorder, samt alle parceller, der efter den 1. maj 2018 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerområde i form af etageboliger, liberalt erhverv¹, almen service², hotel samt restauration og lignende³.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som er vist på kortbilag 2. Grænsen mellem de to delområder følger skellet mellem matr. nr. 26k og 26n. Der gælder den samme anvendelsesmulighed inden for begge delområder.
- 3.3 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:
- at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen
 - at ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og
 - at virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.



Lokalplanområdet opdeles i to delområder.

§ 4 UDSKYKNING

- 4.1 Delområderne må udstykkes som storparceller.

¹ Fx kontorer, klinikker, banker, forsikringsselskaber, ejendomsmæglere, landinspektørpraksis, advokater, revisorer, rejsebu-reauer, fitnesscentre og lignende.

² Fx uddannelse, institutioner, kulturformål og lignende.

³ Fx café.

Såfremt lokalområdet ønskes udstykket og/eller lejligheder opført som ejerlejligheder, skal bestemmelser i Udstykningsloven og Ejerlejlighedsloven følges.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til delområde I må kun ske via én overkørsel fra Vilhelm Ehlerts Alle og/eller én overkørsel fra Middagshøjvej efter princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Vejadgange til delområde II må kun ske fra Vilhelm Ehlerts Alle med højst to overkørsler efter princippet som vist på kortbilag 2.

Stier

- 5.3 Der udlægges areal til sti a-a mellem Vilhelm Ehlerts Alle og Indre Ringvej, efter princippet som vist på kortbilag 2⁴. Stien udlægges i en bredde af 3,5 m med en stibredde (anlæg) på min. 2 m.

Ved sammenhængende byggeri skal stien føres gennem bebyggelsen som en åben portgennemgang i stueetagen.

- 5.4 Der skal anlægges fortov i en bredde af min. 1,5 m langs Vilhelm Ehlerts Alle og Middagshøjvej inden for arealet, der på kortbilag 2 er benævnt "Bymæssigt forareal".

Parkering

- 5.5 Parkering må placeres på terræn og etableres som p-kælder under terrændæk. Mindst halvdelen af det krævede antal parkeringspladser skal placeres i p-kælder.
- 5.6 Der skal inden for det enkelte delområde etableres det nødvendige antal parkeringspladser for bebyggelsen:
- Ved etageboligbebyggelse: henholdsvis 1½ p-plads pr. bolig med bruttoetageareal over 80 m² og 1 p-plads pr. bolig med bruttoetageareal under 80 m².
 - Ved liberale erhverv o. lign.: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter).
 - Ved restaurationer o. lign.: 1 p-plads pr. 10 siddepladser.
 - Ved kulturelle formål (fx teater eller biograf): 1 p-plads pr. 7 siddepladser.
 - Ved Ungdomsboliger, kollegier o. lign.: 1 p-plads pr. 2 boliger (enheder).
 - Ved daginstitutioner: 1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 10 børn.
 - Ved Skoler: 1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 5 elever over 18 år.

Stationsnærhed

På grund af lokalplanområdets nærhed til Viborg Station, kan ovenstående parkeringskrav reduceres med følgende faktorer:

- | | |
|-----------------------|-----|
| - Boliger: | 0,9 |
| - Øvrige anvendelser: | 0,7 |

Dobbeltudnyttelse

⁴ Stien a-a forventes udlagt som privat fællessti i henhold til lov om private fællesveje.

For det enkelte delområde gælder, at der ved større samlet planlagt byggeri eller byomdannelse, der omfatter mindst 100-p-pladser, kan ske en reduktion i det samlede parkeringskrav efter beregning af mulig dobbeltudnyttelse. Parkering skal anlægges og reguleres, så den er tilgængelig for alle funktioner, som indgår i beregningen for dobbeltudnyttelse.

Den forventede efterspørgsel på parkering over døgnet opgøres i henhold til nedenstående tabel og opsummeres for alle funktioner i hver tidsperiode. Parkeringsbehovet i tidsperioden med den største samlede forventede efterspørgsel skal kunne dækkes med det udlagte antal p-pladser.

	Hverdage			Lørdag		Søndag
	Dagtimer	Middag	Aften	Middag	Aften	Middag
Boliger	50%	60%	100%	60%	60%	70%
Detailhandel	30%	70%	20%	100%	0%	0%
Kontor	100%	100%	5%	5%	0%	0%
Erhverv	100%	100%	5%	5%	0%	0%
Kultur	10%	40%	100%	60%	90%	25%
Sundhed	100%	100%	30%	15%	5%	5%
Sygehus	85%	100%	40%	25%	40%	40%
Dagundervisning	100%	100%	0%	0%	0%	0%
Aftenundervisning	0%	0%	100%	0%	0%	0%
Bibliotek	30%	70%	100%	75%	0%	0%
Museer	20%	45%	0%	100%	0%	90%
Restaurant	30%	40%	90%	70%	100%	40%
Café	30%	40%	90%	75%	100%	45%
Teater/biograf	15%	30%	90%	60%	100%	60%
Idrætsanlæg	30%	50%	100%	100%	90%	85%

- 5.7 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.8 Ved skoler, institutioner, større liberale erhverv (mere end 100 m² bruttoetageareal) o. lign dog mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 4 elever og/eller 4 ansatte.
- 5.9 Parkeringsarealer må kun etableres med fast belægning såsom asfalt, betonsten, brosten etc., samt græsarmering o. lign.
- 5.10 Ved etablering af p-kælder skal rampen op til terræn udformes/placeres, så der så vidt muligt tages hensyn til lyspåvirkninger af omkringliggende boliger.
Dette kan fx gøres ved at tilpasse rampens vinkel i forhold til adgangsvejen og overforstående byggeri, etablering af afskærmende mure langs med rampen o. lign.

Belysning

- 5.11 Belysning af stier, veje, fælles opholdsarealer og parkeringsarealer må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 5 m, og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet, i områder hvor der kan udstykkes grunde, reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.
- 6.2 Terrænet mod Indre Ringvej og den øst-vestgående del af Vilhelm Ehlerts Alle må reguleres med højst +/- 1,5 m i forhold til byggemodnet terræn. Terrænet må dog ikke reguleres, så det bliver højere end terrænet på den vej det ligger ud til (henholdsvis Indre Ringvej og Vilhelm Ehlerts Alle).
- 6.3 Terrænet i de indre gårdrum må i form af terrændæk over p-kælder og terrænbearbejdning i forbindelse med opholdsarealer reguleres op til 3 m i forhold til byggemodnet terræn.
- 6.4 Terrænet må generelt reguleres med højst +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

Dette gælder dog ikke ved etablering af eventuelle regnvandsløsninger og ramper til kælder.

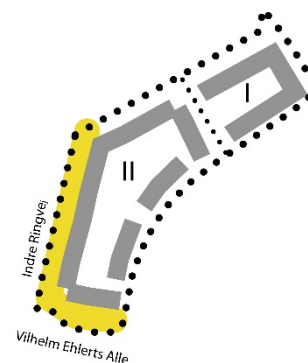
Mod Indre Ringvej og Vilhelm Ehlerts Alle kan terrænet reguleres helt til skel.

- 6.5 Langs med Vilhelm Ehlerts Alle må terrænspring op til det indre gårdrum oven på parkeringskælder kun etableres som trapper, siddemøbler, partier af støttemure (max. 10 m længde pr. parti) og lignende.

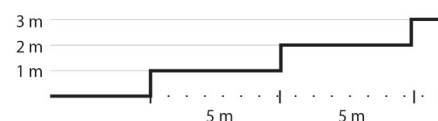
Der må ikke etableres støttemure højere end 1 m. Støttemure må ikke etableres nærmere end 5 m fra vejskel mod Vilhelm Ehlerts Alle.

Ved støttemure a 1 m efterfølgende hinanden, skal disse have en indbyrdes afstand på 5 m (se illustration).

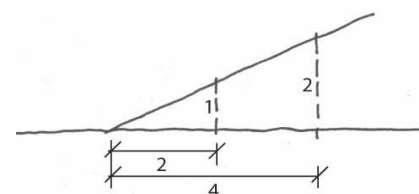
- 6.6 Ud over støttemure langs med Vilhelm Ehlerts Alle (jf. § 6.5) må terrænregulering ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2 (se illustration).



Terræn mod Indre Ringvej og den øst-vestgående del af Vilhelm Ehlerts Alle må reguleres med højst +/- 1,5 m jf. § 6.2



Støttemure i max 1 m skal placeres med en indbyrdes afstand på 5 m



Max hældning på terræn

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

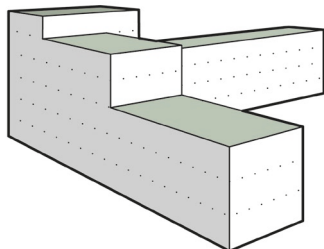
Bebyggelsens omfang

- 7.1 Byggemuligheden inden for det enkelte delområde fremgår af nedenstående skema.

Delområde	Max. bebyggelsesprocent	Etageantal	Max. bygningshøjde (målt fra byggemodnet terræn)
I	175 %	Mindst 3 etager og højst 4 etager. Herudover mulighed for op til henholdsvis 6 etager for højst 25 % og 5 etager for højst 25 % af det enkelte byggeprojekts ⁵ samlede fodaftryk.	3 etager: 14 m 4 etager: 17 m 5 etager: 20 m 6 etager: 24 m
II	175 %	Mindst 3 etager og højst 4 etager. Herudover mulighed for op til henholdsvis 6 etager for højst 25 % og 5 etager for højst 25 % af det enkelte byggeprojekts ⁶ samlede fodaftryk.	3 etager: 14 m 4 etager: 17 m 5 etager: 20 m 6 etager: 24 m

⁵ Et "byggeprojekt" forstås i denne sammenhæng som det byggeri der konkret søges byggetilladelse til.

⁶ Et "byggeprojekt" forstås i denne sammenhæng som det byggeri der konkret søges byggetilladelse til.



Eksempel på varierende etagehøjder inden for et sammenhængende byggeri

- 7.2 Der må kun bygges i 3 etager langs den midterste del af Wilhelm Ehlerts Alle – som vist på kortbilag 2.
- 7.3 Bebyggelsen skal inden for det enkelte delområde variere i højde. Bebyggelsen skal trappe op og ned og må max. springe 2 etager inden for den enkelte bygning. Der kan således ikke bygges 3 og 6 etager lige op og ned af hinanden i en sammenhængende bygning (se illustration).
- 7.4 Ved sokkelgrunde til etageboliger må bebyggelsesprocenten ikke overstige 100 % ved bebyggelse i én etage og 200 % ved bebyggelse i to etager osv. under forudsætning af, at den samlede bebyggelsesprocent for delområdet ikke overstiges jf. § 7.1.
- 7.5 Bebyggelse må opføres med en dybde på højst 13,5 m. ekskl. altaner og lignende.
- 7.6 Mindre bygningsdele som elevatorårne, tekniske installationer og lignende kan opføres op til 4 m højere end bygningens max. højde, som beskrevet i § 7.1.

Tekniske installationer og lignende, der rager op over bygningens højde, skal have en afstand til bygningens facade, der er mindst lige så lang som den højde bygningsdelen rager op over bygningshøjden.

Boligdisponering

- 7.7 Af støjmæssige hensyn, (jf. § 12.1) skal boliger, der støjpåvirkes over L_{den} 58 dB, indrettes som gennemgående boliger, således hver bolig har mindst én ikke støjbelastet facade (dvs. en facade, hvor trafikstøjen L_{den} ikke overstiger 58 dB), og denne skal forsynes med oplukkelige vinduer/altandøre.
- 7.8 Indgange til boliger, ved bebyggelse der er placeret langs Wilhelm Ehlerts Alle og Middagshøjvej, skal placeres ud mod vejen. For den resterende bebyggelse skal indgange placeres mod de indre gårdrum.
- 7.9 Ved bebyggelse langs Wilhelm Ehlerts Alle, Middagshøjvej og mod naboskel må boligerne i stueplan ikke have en gulvkote, der er mere end 1,2 m højere end færdigt terræn uden for boligen (se illustration).



Gulvkoten i boligerne må ikke være mere end 1,2 m højere end terræn udenfor boligerne (jf. § 7.9).

Bebyggelsens placering

- 7.10 Der fastlægges udgangsbyggelinjer og byggelinjer langs de omkringliggende veje og tilstødende matrikler som vist på kortbilag 2.
- Udgangsbyggelinjen langs Indre Ringvej ligger 20 m fra vejmidte
 - Udgangsbyggelinjen langs Wilhelm Ehlerts Alle (mod øst) og Middagshøj Vej ligger 5 m fra vejskel

- På en 75 m lang strækning⁷ langs Vilhelm Ehlerts Alle må der kun bygges i 3 etager.
- Byggelinjen langs Vilhelm Ehlerts Alle (mod syd) ligger i vej-skel
- Byggelinje langs lokalplanens nordvestlige afgrænsning ligger 5 m fra skel⁸

7.11 Facader skal placeres i udgangsbyggelinjen for at bebyggelsen skal fremstå som et sluttet byggeri med et indre gårdrum.

I bebyggelsen må der etableres porte, ubebyggede passager, sti-forbindelser og lignende.

Bebyggelsen må, for at skabe variation, tilbagerykkes max. 2 m i forhold til udgangsbyggelinjen.

Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende, der er placeret mindst 2,8 m over terræn må tilbagerykkes eller fremrykkes højst 2 m fra udgangsbyggelinjerne.

Trapper må mod Vilhelm Ehlerts Alle placeres udenfor udgangsbyggelinjen i arealet, der på kortbilag 2 er benævnt "Bymæssigt forareal".

7.12 Bygninger kan sammenbygges på tværs af delområdegrænsen.

Bygninger uden sammenbygning må ikke bygges nærmere end 5 m fra delområdegrænsen.

Mindre bygninger mv.

7.13 Redskabsskure, cykelskure, drivhuse, legehuse og lignende mindre bygninger må opføres uafhængig af udgangsbyggelinjerne vist på kortbilag 2.

7.14 Redskabsskure, cykelskure, drivhuse, legehuse og lignende mindre bygninger er ikke omfattet af mindstekravet "3 etager" jf. 7.1

Generelt

7.15 Der må ikke opføres bebyggelse inden for arealet benævnt "grønt forareal" på kortbilag 2.

⁷ Udstrækningen måles fra skel mellem matr.nr. 26k og 26n. Som vist på kortbilag 2 har udgangsbyggelinjen for byggeri i max. 3 etager en udstrækning på 15 m nord langs Vilhelm Ehlerts Alle og 60 m mod syd langs Vilhelm Ehlerts Alle.

⁸ Der må inden for byggelinjen etableres rampe til p-kælder.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Bæredygtighed

- 8.1 Ved opførelse af ny bebyggelse, skal der til hvert byggeri vælges mindst to af nedenstående løsninger, der bidrager til begrønning og bæredygtighed i området ⁹.

Løsning B og D kan ikke vælges samtidigt.

Uanset valg af nedenstående løsninger skal tag- og overfladevand samtidig håndteres i overensstemmelse med gældende spildevandsplan, herunder krav om max. afløbskoefficient.

A. Håndtering af tag- og overfladevand

Der skal etableres foranstaltninger, så mindst 25 % af tag- og overfladevand nedsives eller forsinkes inden for det enkelte delområde. Mindst halvdelen af denne vandmængde skal håndteres som nedsivning via åben vandhåndtering (fx regnbede).

B. Taghave

Etablering af vækstlag med beplantning på mindst 25 % af bygningens tagflade, og mulighed for ophold på mindst 25 % af bygningens tagflade ¹⁰.

C. Grønne facader

Etablering af beplantning, som i løbet af en årrække vil dække et areal svarende til mindst 20 % af bygningens primære facade¹¹ eller mindst 10 % af to bygningssider.

Beplantningen kan både etableres som klatreplanter ved foden af bygningen og/eller placeres i udspring, stativer eller fiberdug på bygningens facade.

D. Grønt tag

Bygningens tagflade skal etableres som et levende grønt tag med beplantning. Hele tagfladen skal være grøn undtagen vinduer, eventuelle energianlæg og øvrige tekniske hensyn.

E. Træer

Plantning af mindst 1 træ for hver 300 m² bebygget bruttoetageareal inden for det delområde, hvor bebyggelsen er placeret.

⁹ Formålet er at fremme mængden og variationen af grønne elementer, og at integrere miljø- og klimahensyn i området. Beplantningen bidrager til CO₂ reduktion, fordampning og lokal temperaturregulering, og regnbedene bidrager til forsinkning, fordampning og nedsivning af regnvand. Samlet set vil de forskellige elementer også sikre beboerne i området et grønt nærmiljø og høj rekreativ kvalitet.

¹⁰ Tagterrasser og lignende skal ikke medregnes som en etage inden for lokalplanområdet.

¹¹ Den primære facade, er den facade, hvor den primære indgang til bygningen er.

Facader

Delområde I og II

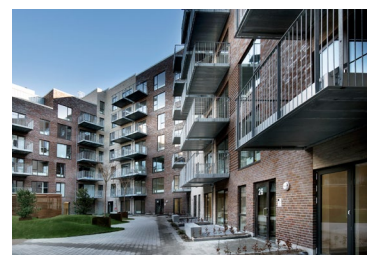
- 8.2 Udvendige bygningssider må kun udføres i tegl som blank mur og beklædningstegl.

Facader kan begrønnes jf. § 8.1 løsning C.

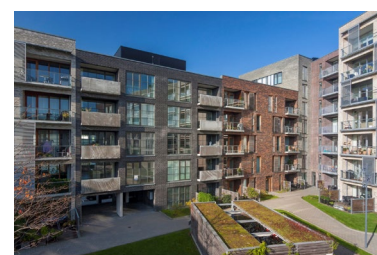
- 8.3 Bebyggelsen skal fremstå som en helhed, men facaderne skal bearbejdes fx ved frem og tilbagerykninger, afvekslende rytmer i vinduer/opdelinger. Facaden skal opdeles vertikalt fx ved variation i forbandt, fuge eller tegl så lange facadepartier opbrydes og opleves varieret.
- 8.4 Mindre bygningsdele som altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, brystninger kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2
- 8.5 Mindre bygninger som udhuse og skure må fremstå med samme materiale som de primære bygninger. Alternativt må de opføres i træ, zink, ophængte/monterede facadebeklædning som skærmtegl, eternitbeklædning og lignende.
- 8.6 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op-hænges på eller integreres i facader.
- 8.7 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

Tage

- 8.8 Tage må kun udføres som flade tage og/eller skrånende tage i bygningens længderetning med taghældning imellem 0 og 40 grader. (Se illustration).
- Vandrette tagflader må indrettes som taghaver jf. § 8.1 løsning B.
- 8.9 Ved etagespring inden for en sammenhængende bebyggelse må tage etableres som sammenhængende tagflader, der optager etagespringene på en flydende måde. (Se illustration).
- 8.10 Tage skal udformes uden tagudhæng.
- 8.11 Til tagbeklædning må der kun anvendes tagpap, zink, kobber, aluminium, eternit, natur- eller eternitskiffer.
- Tage kan desuden udføres som grønne tage beklædt med sedum, græstørv o. lign. jf. § 8.1 løsning D.
- Der må foruden grønne tage kun benyttes én og samme tagbeklædning inden for det samme delområde.
- 8.12 Der må etableres indbyggede tagvinduer. Tagvinduerne skal integreres i tagfladen og fremstå som værende plan med taget.
- 8.13 Der må ikke etableres kviste.
- 8.14 Der må etableres tagterrasser som udskæringer i tagfladen.
- 8.15 Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.



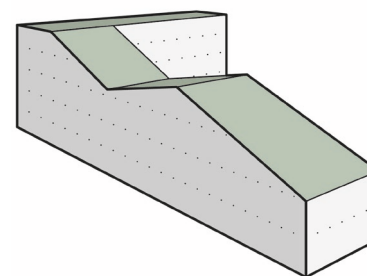
Referencefotos – eksempler variation i vindues formater, der giver spil i facaden



Referencefotos – eksempler facadefor-skydning.



Referencefotos – eksempler på byggeri, hvor etagespring og skift i tegl (nuance) bruges til at underopdele facaden vertikalt



Eksempel på tagform, der optager etagespring på en flydende måde og med skrånende tage i bygningens længderetning

§ 9 SKILTNING¹²

- 9.1 Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker.
- 9.2 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.
- 9.3 Billboards, bannere og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".
- 9.4 Der kan opsættes mindre henvisnings- og oplysningsskilte i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".
- 9.5 Større fritstående skilte med et areal over 0,7 m² er ikke tilladt inden for lokalplanområdet. Skiltning inden for det grønne forareal, som vist på kortbilag 2, er ikke tilladt.

Facadeskiltning

- 9.6 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,5 m² med virksomhedens navn, logo og adresse.
Skiltet skal monteres på facaden og tilpasses denne. Bygningsdetaljer, vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tagfod.
- 9.7 Skiltning og markiser skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og følge opdelingen af vinduer, døre og porte, der ikke må tildækkes.
Der må ikke skiltes over tagfod.
- 9.8 Facadeskiltning må kun placeres i stueetagen.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

Opholdsarealer

- 10.1 Kun opholdsarealer, der ikke er støjbelastede, må medregnes ved opgørelse af kravet til opholdsarealer.
- 10.2 Opholdsarealer skal placeres, hvor solforholdene er gode og skal indrettes til aktivitet og ophold.
- 10.3 Ved etageboligbebyggelse inden for delområde I og II skal der inden for det enkelte delområde etableres fælles opholdsareal svarende til mindst 10 % af bebyggelsens bruttoetageareal. Mindst 5 % skal anlægges som fælles opholdsareal på terræn. De øvrige 5 % kan etableres som tagterrasser, altaner eller lignende til den enkelte bebyggelse.
Det enkelte fælles opholdsareal på terræn skal være mindst 100 m².

¹² Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

- 10.4 Der skal inden for det enkelte delområde etableres udendørs opholdsareal svarende til 5 % af bruttoetagearealet til erhvervsformål.

Bymæssigt forareal

- 10.5 Langs Vilhelm Ehlerts Alle og Middagshøjvej udlægges en 5 m bred zone (benævnt "Bymæssigt forareal" på kortbilag 2) til fortov, indgangsareal, cykelparkering, trapper, beplantning, fælles affaldsløsninger og lignende.

Grønt forareal

- 10.6 Arealet på kortbilag 2 benævnt "Grønt forareal" skal fremstå som ubebygget grønt områder fx græs med buske og enkeltstående træer. Området må benyttes til regnvandsbede, grøfter og ligende LAR-løsninger. Der må på tværs af området etableres tværgående sti jf. § 5.3.

Hegn og beplantning

- 10.7 Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn.
- 10.8 Hegn mod fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn eller fast hegn, der begrønnes med klatreplanter el. lign.
- 10.9 For træer jf. § 8.1 løsning E og buske plantet i lukkede befæstelser eller oven på parkeringskælder gælder, at disse skal sikres tilstrækkelige vækstbetingelser i forhold til rodvenlig befæstelse/bærelag og plantehuller, ligesom øvrig beplantning, herunder græs, oven på parkeringskælder skal sikres tilstrækkelige vækstbetingelser i forhold til muldlagsdybde.
- 10.10 Træer og buske skal bestå af løvfældende hjemmehørende arter.

Oplag

- 10.11 Inden for lokalplanområdet, må der ikke parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Der må kun opføres mindre tekniske anlæg inden for lokalplanområdet som fx små transformerstationer ("kompaktstationer").

Mindre tekniske anlæg skal enten opføres med metalbeklædning, træbeklædning, begrønnes med fx klatreplanter eller afskærmes med beplantning.

- 11.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

- 11.4 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Antenner

- 11.5 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.

- 11.6 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres højere end 2 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

Affaldssortering

- 11.7 Der skal udlægges fællesarealer til kildesortering af affald for hvert byggeprojekt. Arealerne skal placeres, så de overholder følgende principper:
- Maks. 30-40 boliger pr. installation.
 - Op til ca. 75 m fra centrale udgange til et areal for kildesortering
 - Placering ved brugernes daglige gang til og fra P-arealer, samt ved stier væk fra området.
 - Tekniske krav i forhold til tømning.

Der kan herudover være særlige behov ved bebyggelse til erhvervsformål.

Regnvandshåndtering

- 11.8 Inden for lokalplanområdet må der etableres regnbede, grøfte, faskiner og lignende til håndtering af regnvand.

§ 12 MILJØFORHOLD

Vejtrafikstøj

- 12.1 Bebyggelsen langs Indre Ringvej og Vilhelm Ehlerts Alle vil blive påvirket af et støjniveau der overstiger L_{den} 58 dB. Jf. § 7.7 skal bebyggelse til boligformål, der støjpåvirkes over L_{den} 58 dB, derfor indrettes, så de enkelte boliger får min. en side med oplukkelige vinduer, som ikke er påvirket af et støjniveau, der overstiger L_{den} 58 dB.
- 12.2 Boligernes facader udformes, så der er et støjniveau på højst L_{den} 46 dB i sove- og opholdsrum med åbne vinduer. Ét vindue eller opluk (0,35 m² åbningsareal) pr. rum skal opfylde kravet.
- 12.3 Støjniveauet med lukkede vinduer må højst være L_{den} 33 dB.
- 12.4 Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører opholdsarealerne, ikke overstiger L_{den} 58 dB på døgnbasis.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 127 "Erhvervsområde ved Marsk Stigs Vej, suppl. område – centerformål" samt lokalplan nr. 456 "Område til centerformål (bycenter) nord for Erik Glippings Vej i Viborg" for de områder, der er omfattet af lokalplan nr. 496.

§ 14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes selvstændige grundejerforeninger for hhv. delområde I og II med medlemspligt for alle ejere af ejendomme inden for de pågældende delområder.
- 14.2 Grundejerforeningerne skal varetage drift og vedligeholdelse af vej- og parkeringsarealer, fælles opholdsarealer, stier, beplantning, LAR-anlæg, ubebyggede arealer og lignende inden for de pågældende delområder.
- 14.3 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 14.4 Den enkelte grundejerforening skal oprettes, når højst 30 % af delområdets er omdannet til funktioner som beskrevet i denne lokalplan, eller når Viborg Kommune kræver det.
- 14.5 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 14.6 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

§ 15 SERVITUTTER

- 15.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 496 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 26a, Viborg Markjorder
Tinglyst: 05.11.1941
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 26a, Viborg Markjorder
Tinglyst: 07.03.1958
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, anlæg af stamspor
Påtaleberettiget: Danske Statsbaner og Viborg Kommune

Matr.nr. 26n, Viborg Markjorder
Tinglyst: 07.03.1958
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, anlæg af stamspor
Påtaleberettiget: Danske Statsbaner og Viborg Kommune

Matr.nr. 26o, Viborg Markjorder
Tinglyst: 06.04.1957
Titel: Dok om betingelse for udstykning og salg mv.
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 26r, Viborg Markjorder
Tinglyst: 07.03.1958
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv, anlæg af stamspor
Påtaleberettiget: Danske Statsbaner og Viborg Kommune

Matr.nr. 26r, Viborg Markjorder
Tinglyst: 07.01.1964

Titel: Dok om transformerstation/anlæg mv, Prioritet forud for pantegæld

Påtaleberettiget: Viborg El- og Vandværk (Energi Viborg A/S)

Matr.nr. 26r, Viborg Markjorder

Tinglyst: 01.04.1980

Titel: Dok om fastholdelse af parkeringsareal samt brugsret til 2 parkeringspladser for matr.nr. 26u mv

Påtaleberettiget: Ejerne af matr.nr. 26r og matr.nr. 26u (Viborg Kommune)

§ 16 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

16.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug¹³, før¹⁴:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.4 ¹⁵
- Stier og parkeringsarealer inden for det enkelte delområde er etableret jf. § 5
- Fælles opholdsarealer inden for det enkelte delområde er anlagt jf. § 10.1
- Bæredygtighedstiltag inden for det enkelte delområde er etableret, jf. § 8.1
- Det ved beregninger er dokumenteret at de i § 12 nævnte støjkrav er opfyldt.

Tilladelser fra myndigheder

16.2 Hvis et areal er kortlagt som forurenat eller områdeklassificeret, skal Viborg Kommune:

- Godkende al flytning af jord fra de pågældende områder
- Give tilladelse til ændret anvendelse eller påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde til følsom arealanvendelse dvs. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller institution.

¹³ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

¹⁴ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

¹⁵ Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 496 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 10. oktober 2018

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den 27. februar 2019

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der i lokalplanområdet, ifølge lov om planlægning, § 18, ikke – retligt eller faktisk – etableres forhold, der er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen medfører ikke "handlepligt" til at ændre lovlige bestående forhold i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanens bestemmelser bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. lov om planlægning § 56.

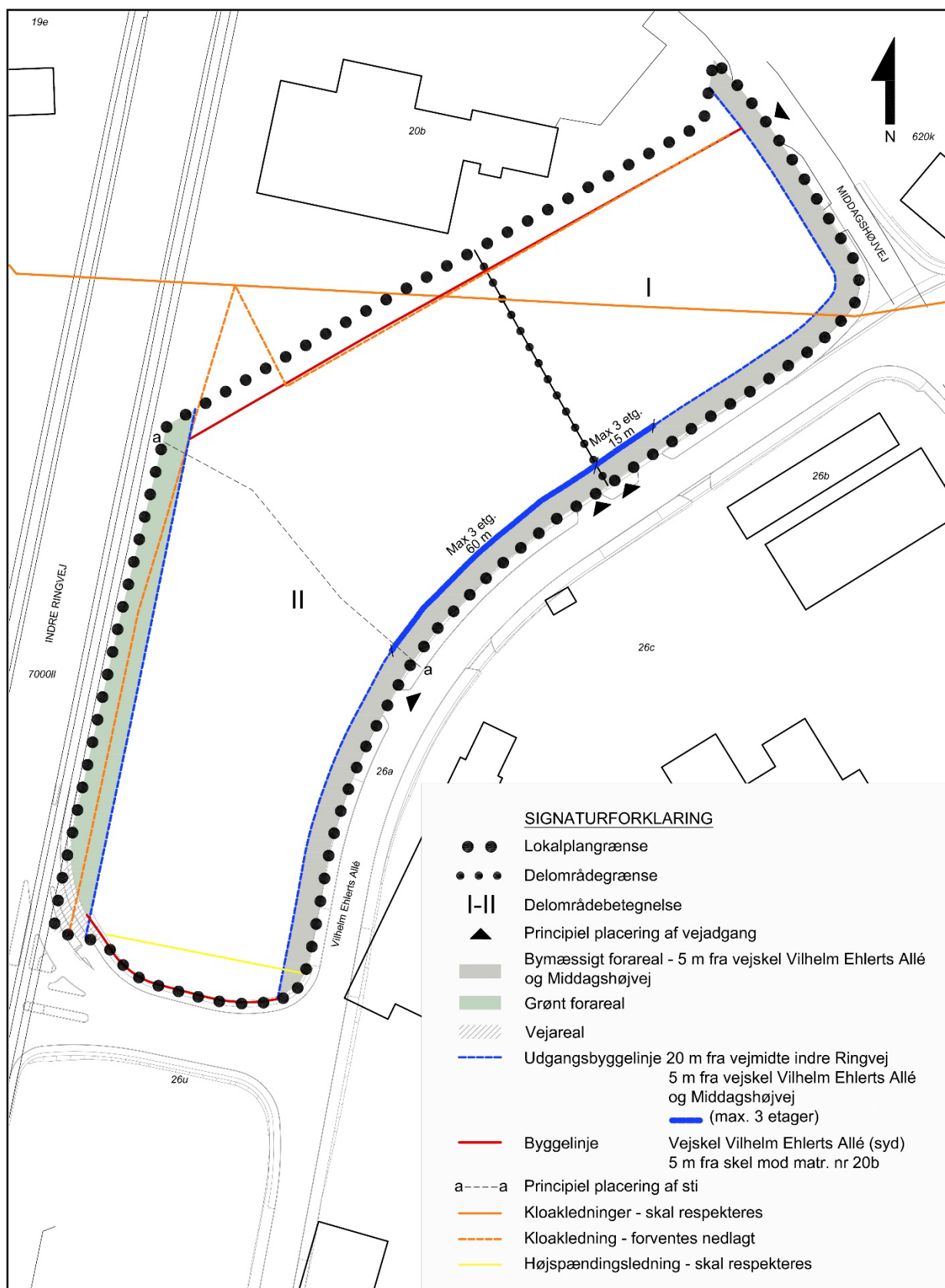
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

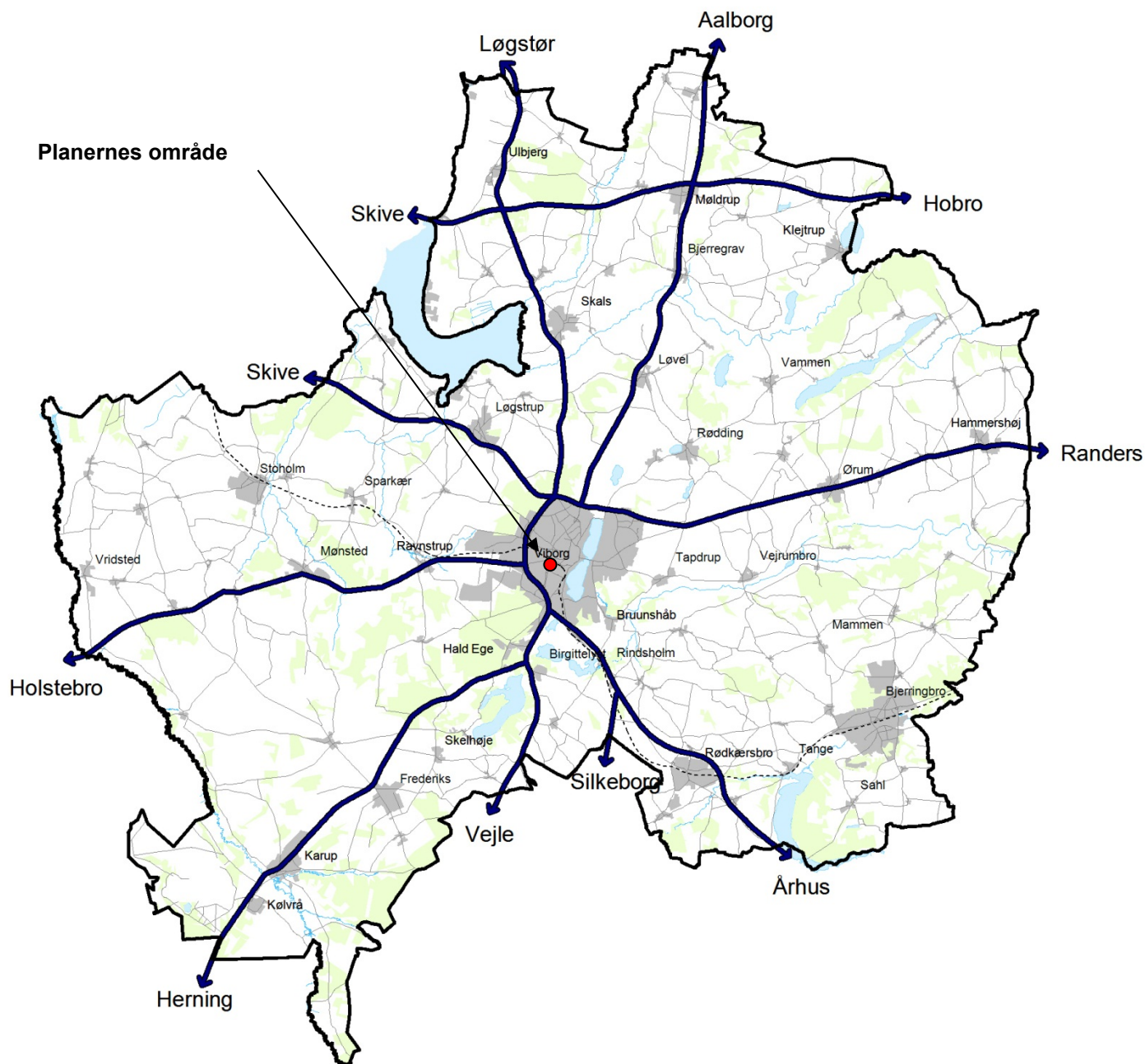
Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. dog lov om planlægning § 48, stk. 3.

Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.



Lokalplan nr. 496
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:1.250 (ved print på A4)
Viborg Kommune



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk