Lokalplan nr. 505

Centerområde syd for Østergade i Bjerringbro

Forslag



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

Byrådet skal tilvejebringe 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.

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

Når forslaget til en lokalplan er offentliggjort, må der ikke retligt eller fysisk foretages ændringer i området, som kan foregribe lokalplanens gennemførelse. Ejendomme inden for lokalplanområdet underlægges et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse (lov om planlægning, § 17).

Det midlertidige forbud gælder i højst et år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget og bortfalder, når den endelige lokalplan er offentliggjort. Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen gælder de endelige retsvirkninger, der fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Forslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet dog give tilladelse til mindre ændringer inden for lokalplanområdet, hvis de er i overensstemmelse med lokalplanforslaget og kommuneplanen. Hvis vedtagelsen af lokalplanforslaget stoppes på grund af indsigelse fra andre myndigheder, kan Byrådet dog ikke give en sådan tilladelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal i offentlig høring. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et lokalplanforslag ændres på grundlag af forslag, bemærkninger og indsigelser. Borgere, der berøres væsentligt af disse ændringer, får mulighed for at udtale sig, inden forslaget vedtages endeligt.

Hvis der skal ske væsentlige ændringer ved den endelige vedtagelse, skal lokalplanforslaget offentliggøres igen.

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 505 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 1. marts til den 26. april 2019.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og kommuneplantillægget skal være modtaget senest den 26. april 2019.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden **WWW.VIBORG.DK/PLAN** via boksen "Indsend dine bemærkninger".

Forslag til lokalplan nr. 505
Centerområde ved Østergade i Bjerringbro

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Oversigtskort 6
A. Lokalplanens baggrund og formål 7
Luftfoto 8
B. Eksisterende forhold 9
Illustrationsskitser 10
C. Lokalplanens indhold 11
E. Bindinger på planområdet 17
F. Miljøvurdering 18

Bestemmelser

Kortbilag 1 - Matrikelkort 22
§ 1 Lokalplanens formål 23
§ 2 Afgrænsning og zonestatus 23
§ 3 Anvendelse 23
§ 4 Udstykning 24
§ 5 Veje, stier og parkering 24
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering 26
§ 7 Bebyggelsens udseende 27
§ 8 Skiltning 28
§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.m. 29
§ 10 Tekniske anlæg 30
§ 11 Miljøforhold 31
§ 12 Ophævelse af lokalplan 32
§ 13 Grundejerforening 32
§ 14 Servitutter 32
§ 15 Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder 32
Vedtagelse 34
Lokalplanens retsvirkninger 35
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan 37

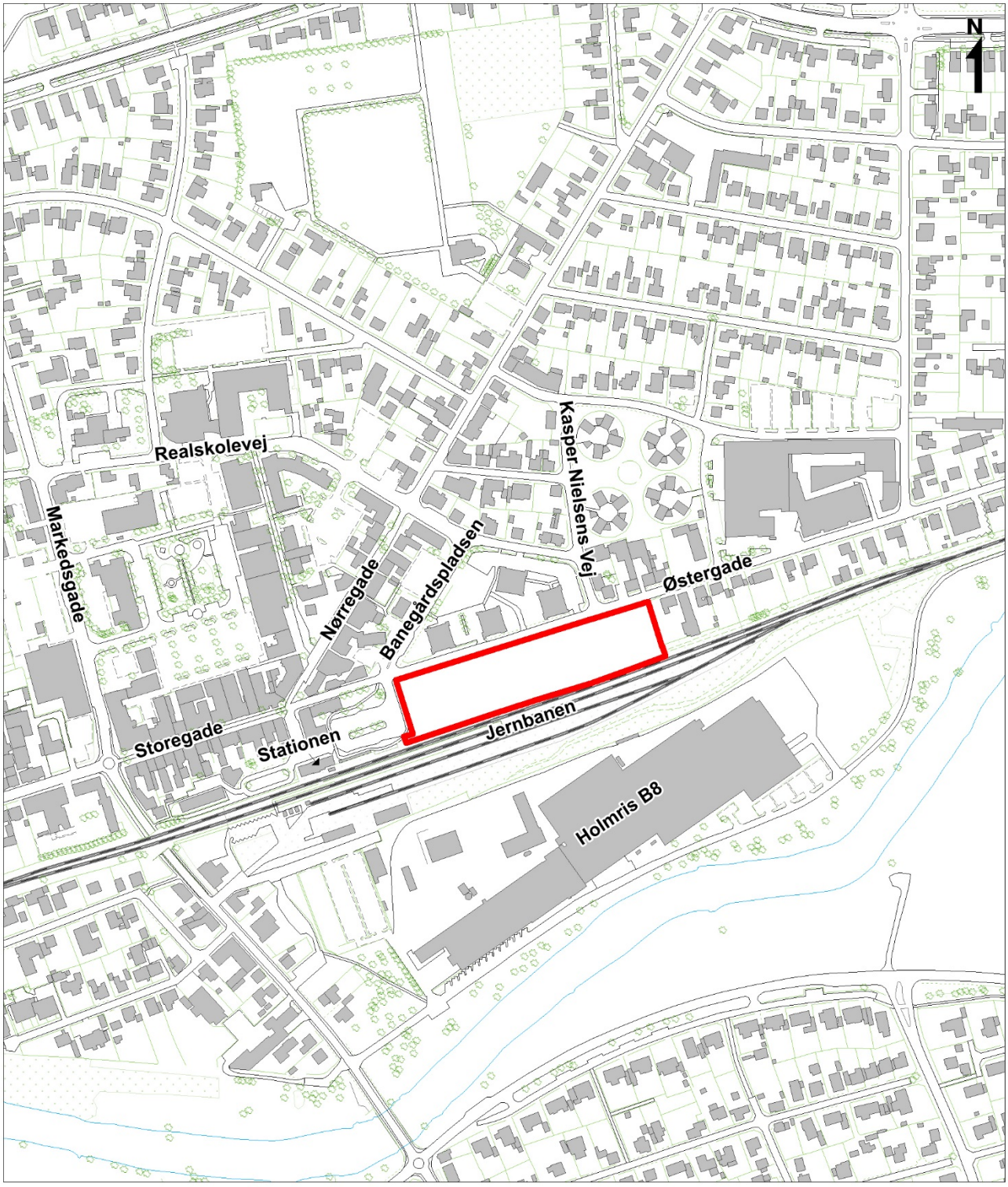
Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Landinspektørfirmaet LE34 A/S.
Illustrationer på side 10 og 12 er udarbejdet af Norconsult Skovhus Arkitekter.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for opførelse af ny bebyggelse på den tidligere slagterigrund i Bjerringbro på baggrund af et konkret projekt.

I efteråret 2017 blev der vedtaget en temaplan for Bjerringbro. Temaplanens formål er at skabe en langsigtet, robust ramme for udviklingen i Bjerringbro. Temaplanen udlægger lokalplanområdet til omdannelsesområde. Af temaplanen fremgår det, at den øst-vest gående akse ved Østergade skal understøttes med randbebyggelse i gadelinjen.

Formål

Formålet er at skabe et centerområde med mulighed for butikker, liberale erhverv, restauration og hotel, samt boliger i etage og tæt-lav bebyggelser.

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen tilpasses den eksisterende skala langs Østergade. Ny bebyggelse skal trækkes ud til Østergade, således at den øst-vest gående akse ved Østergade understøttes.

Lokalplanen sikrer desuden, at følsomme anvendelser placeres i en passende afstand til jernbanen, hvor støj- og vibrationsgrænser overholdes.



Luftfoto ca. 1: 3.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet er beliggende centralt i Bjerringbro.

Nord for området ligger et boligområde med fire punkthuse med facader i blankt tegl i 5 etager, hvor stueetagen fremstår delvis åben med parkering.

Syd for området løber jernbanen mellem Struer og Langå. Syd for jernbanen ligger en større møbelfabrik.

Mod vest ligger Bjerringbro Station, busstation og bymidte.

Vest for området langs Østergade ligger boligområde med åben-lave bebyggelser.



Etageboliger nord for Østergade.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1,2 ha og omfatter ejendommen Østergade 8. Området har tidligere været anvendt til et større slagteri,



Jernbanen syd for området.

Landskab og beplantning

Området udgøres af et fladt landskab og fremstår i dag som et ubebygget areal med enkelte asfalt- og grusbelagte arealer. Den øvrige del af området fremstår med græsklædte arealer med lav beplantning.



Busholdepladsen vest for området.

Bebyggelse og anlæg

Området er ubebygget og afgrænses mod jernbanen af et trådhegn.

Trafik

Adgang til lokalplanområdet sker fra kommunevejen Østergade. Ved den østlige del af lokalplanområdet findes et mindre kantstenparkeringsareal, formentlig et levn fra slagteriet. Parkeringsarealet planlægges nedlagt og erstattes med fortov i forbindelse med byggemodningen af området.



Åben-lav boligbebyggelse øst for området.

Tekniske anlæg

I det sydvestlige hjørne af lokalplanområdet er der placeret en transformerstation.



Lokalplanområdet set fra vest.

Eksempel 1



Eksempel 2



Illustrationsskitser

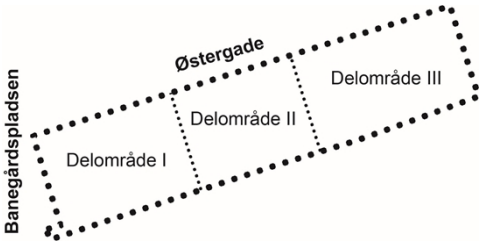
- eksempler på bebyggelse som kan etableres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser

Ikke målfast

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger areal til centerformål såsom boliger, liberalt erhverv, detailhandel, hotel m.m. Intentionen er at integrere den nye bebyggelse med punkthusene beliggende nord for Østergade samtidig med, at der opnås en bymæssig sammenhæng med bymidten og stationsområdets mere tætte bebyggelsesstruktur, samt lavere bebyggelse mod øst langs Østergade.

Disponering



Skitse af delområder

Lokalplanens område, som udgør ca. 11.600 m^2, disponeres med 3 delområder. Den vestlige del af lokalplanens område på ca. 3.950 m^2 udgør delområde I og vil kunne rumme flere centerfunktioner samt boliger. Den centrale del af lokalplanområdet på ca. 3.350 m^2 udgøres af delområde II, som udlægges boligformål. Den østlige del af lokalplanens område på ca. 4.300 m^2 udgør delområde III og udlægges ligeledes til boliger.

Bebyggelsens højde inden for området varieres så byggeriet tilpasses den omkringliggende bebyggelse. Der disponeres således med en højde i op til 5 etager i delområde I og II og op til 2 etager i delområde III mod det eksisterende villakvarter øst for lokalplanens område.

Bebyggelsen placeres med facade og indgange mod Østergade og Banegårdspladsen, så gadeløbet understøttes. Der skal hovedsageligt placeres parkeringspladser bag den kommende bebyggelse og langs det sydlige skel mod jernbanen. Dog kan der inden for inden delområde I placeres parkering i princippet som vist på Eksempel 1 på side 10. Lokalplanen giver mulighed for hækbeplantning langs Østergade, som mulig afskærmning af parkeringsarealer og for at skabe byrum og markering af gadeforløbet.

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til centerformål. Indenfor centerområdet vil der i delområde I vil kunne etableres butikker, liberale erhverv, restauration, forlystelse, hotel, boliger, offentlige formål og lign. Mens der i delområde II vil kunne opføres etageboliger enten som punkthuse eller som stokbebyggelser. I den østlige ende af centerområdet kan der i delområde III opføres boliger som rækkehusbebyggelse.

Bebyggelse

Lokalplanen sikrer, at lokalplanområdet som helhed højest bebygges med 90 %. I delområde I og II, gives mulighed for en bebyggelse med højde på maks.18 m og i maks. 5 etager. I delområde I på hjørnet ved Østergade og Banegårdspladsen, tillades dog en bygningshøjde på maks. 20 m, hvilket giver mulighed for at skabe en markering af områdets hjørne ved busholdepladsen og stationen. Etagebebyggelse kun med boliger skal i delområde I udføres som stokbebyggelser. Bebyggelse i delområde II kan udføres enten som stokbebyggelser eller som punkthuse. Bebyggelse vil således kunne spille op mod punkthusbebyggelsen nord for Østergade.

Bebyggelsen i delområde I og II skal placeres i en udgangsbyggelinje 2,5 m fra Østergade, for at understøtte markeringen af Østergade som en øst-vest gående akse igennem Bjerringbro. Ligeledes skal bebyggelse i delområde III placeres langs Østergade



Illustrationsskitse - *eksempel på bebyggelse som kan etableres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. I ovenstående eksempel er bebyggelsen set fra Østergade.*

Ikke målfast

I delområde III gives mulighed for rækkehusbebyggelse med en maks. højde på 8,5 m og maks. 2 etager. Den lavere bygningshøjde i delområde III skal sikre, at bebyggelsen indpasses i de omkringliggende byhuse og parcelhuse langs Østergade mod øst. Rækkehusbebyggelsen skal placeres 2,5 – 4,5 m fra Østergade. Afstanden her er større, fordi rækkehusene kræver mere privathed/afstand til gaden, herudover vil der være mulighed for at placere skure imellem fortov og husfacade.

Der disponeres med forskellige rytmer og skift i facaden ved brug af forskellige materialer eller/og farver, så der opnås et spændende og varieret facadeudtryk. Ny bebyggelse kan opføres med facader udført i blank mur, skærmtegl, skifer eller puds evt. med lette partier af træ, plade eller lign. Bebyggelsen tilpasses de fremherskende facadematerialer i Bjerringbro. På side 10 er der vist eksempler på, hvordan bebyggelsen i området kan udformes.

Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Østergade. Af hensyn til trafiksikkerheden må der maksimalt etableres 3 overkørsler til Østergade. Derudover kan der ske varelevering fra Banegårdspladsen til delområde I. Østergade og Banegårdspladsen er kommuneveje. Internt i området etableres veje, der skaber forbindelse til områdets parkeringspladser som hovedsageligt placeres sydligst på grunden langs banelegemet. Interne veje forventes udlagt som private-fællesveje iht. vejlovgivningen. Mellem bygningerne og parkering anlægges grønne fællesarealer som friareal for bebyggelsen.

Der etableres fælles parkeringsarealer fordelt i området i tilknytning til de enkelte anvendelser. Al parkering til bebyggelsen skal etableres inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er beliggende i tæt tilknytning til Bjerringbro Rutebilstation og Banegård. På grund af områdets stationsnære placering reduceres parkeringskravene, dog fastholdes parkeringskravet iht. parkeringsnormen på 1 parkeringsplads pr. bolig ved etageboligbebyggelse. For øvrige anvendelser reduceres antallet af parkeringspladser pga. høj tilgængelighed til den nærliggende togstation og busholdepladsen. Parkeringsbestemmelserne reduceres med samme reduktionsfaktor som for stationsnærhed i Viborg – Tæt-lav boliger faktor 0,9, indkøb faktor 0,8 og øvrige faktor 0,7.

Reduktionen medfører, at der i delområde II og III bliver minimum 1 parkeringsplads pr. bolig. I delområde I vil der være dobbeltudnyttelse af parkeringen.

Ved boliger skal der etableres mindst ½ udvendig cykelparkeringsplads pr. boenhed, ved dagligvare- og udvalgsvarebutikker samt liberalt erhverv etableres mindst 1 plads pr. 100 m^2.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer, at der etableres fælles opholdsarealer i forbindelse med boligbebyggelsen inden for lokalplanområdet. Der skal etableres opholdsarealer svarende til mindst 10% af bebyggelsens bruttoetagea-

real, heraf mindst 5% som fælles opholdsareal. Opholdsarealer kan etableres på terræn, men også på tagterrasser og altaner.

Langs Østergade og Banegårdspladsen udlægges et 2,5 m bredt "bymæssigt forareal". Forarealet skal fremstå med beplantning, indgangsarealer, trapper, cykelparkering, haver, terrasser, eller flisebelagte arealer. Beplantning skal fremstå som bøgehække med en højde på maks. 1,2 m, træer eller græsarealer med solitære træer.

Der kan desuden i delområde III etableres forhaver med skure og lignende i det bymæssige forareal.

Forarealet kan således bidrage til et aktivt byliv langs facaderne.

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 1.5 Randers Fjord. Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Natura 2000-områder
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, trafikanlæg, tekniske anlæg m.v.

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

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde BBRO.C1.04_T8 i Kommuneplan 2017-2029.

Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger at langs den genetablerede Østergade skal etableres og vedligeholdes beplantning som en del af byens øst-vest gående akse.

Området er i kommuneplanen udlagt til omdannelsesområde.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
2 Detailhandel og butiksområder
5 Støj og lys
14 Klimatilpasning

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår rammebestemmelser om etageantal, bygningshøjde og maks. bebyggelsesprocent.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2017-2029.

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde syd for Østergade, som fastsætter det maksimale etageantal til maks. 5 etager, maks. bygningshøjde på op til 20 m og bebyggelsesprocenten øges til 90 procent.

Med lokalplanforslaget fraviges kommuneplanens parkeringsnorm. Parkeringsnormen fraviges, da parkeringsnormen reduceres i planområdet svarende til parkeringsnormen for stationsnærhed i Viborg Midtby. Planområdet ligger i umiddelbar nærhed til Bjerringbro Station og busholdeplads. Parkeringsnormen skal understøtte brugen af kollektiv trafik.

Forslag til tillæg nr. 25 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplantillægget medfører en større ændring af kommuneplanens rammebestemmelser. Byrådet har derfor fra den 16. november til den 30. november indkaldt ideer og forslag til planlægningen. I høringsperioden kom der én bemærkning omkring skyggegener fra bebyggelsen samt bebyggelsens højde, placering og tæthed. Bemærkningen imødekommes ikke, dog er der udarbejde skyggediagrammer, som viser, at skyggepåvirkningen ikke overstiger, hvad der må forventes i en bymidte.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 321 Centerområde ved Østergade i Bjerringbro vedtaget d. 3. marts 2010.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 505 ophæves lokalplan nr. 321 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. Der aflyses ikke servitutter efter lokalplanens endelige vedtagelse.

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 jordarbejder påbegyndes.

Det bemærkes, at der i lokalplanområdet er tinglyst en deklaration om transformerstation med dertil førende luftledninger og/eller kabler, samt en deklaration om ledningsanlæg og telefonkabler.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres i alt 1.500 m² butikker til dagligvarehandel/udvalgsvarehandel. Den eksisterende planlægning for området giver mulighed for op til 5.100 m^2, der sker således en reduktion i udlægget til detailhandel i lokalplanområdet.

Den enkelte dagligvarebutik/udvalgsvarebutik må ikke være større end 1.500 m² og ikke mindre end 300 m^2. Da det ønskes, at mindre udvalgsvare butikker forsat skal placere sig i gågaden i Bjerringbro. Lokalplanområdet er placeret inden for Bjerringbros bymidteafgrænsning og butikker kan kun placeres i den vestlige del nær bymidtens eksisterende butikker. Lokalplanen vil således være med til understøtte det eksisterende butiksliv i byen.

Butikker vil kunne placeres tæt på Bjerringbro Station og busholdepladsen. Fra Østergade er der let adgang til det overordnede vejnet via Jørgens Allé og Pilevej til Poul Due Jensens Vej. Der er således høj tilgængelig til lokalplanområdet.

Der etableres ankomstrum for de handlende med indkørsel til parkeringspladser fra Østergade, mens vareindlevering sker bagom bebyggelsen langs jernbanen og således væk fra eksisterende boliger.

Følsom anvendelse
Banedanmarks beregninger fra 2012 af støj ved skel til boliger på jernbanestrækningen, samt vibrationsberegninger viser, at grænseværdierne for støj og vibrationer overholdes, når boligerne placeres minimum 20 m fra den sydlige spormidte. Lokalplanen fastsætter, at den sydlige del af lokalplanområdet mod jernbanen skal anvendes til parkering, veje og eventuel vareindlevering.

Syd for jernbanen ligger en større møbelfabrik. I forbindelse med lokalplanudarbejdelsen er der indgået aftale med virksomheden i forhold til dæmpning af støj, således at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj overholdes inden for lokalplanområdet.

Ved etablering af dagligvarebutik, restauration, og forlystelse skal Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder, herunder bygningstransmitteret støj, kunne overholdes i forhold til de omkringliggende boliger mv.

Drikkevandsinteresser

Området ligger i et område med drikkevandsinteresser. Der er dog ikke særlige drikkevandsinteresser i området. Anvendelsen til centerformål samt boliger vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandet.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Bjerringbro Vandværks forsyningsområde og skal forsynes herfra.

Varmeforsyning

Området er forsynet med fjernvarme fra Gudenådalens Energiselskab.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan, og spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes.

Området er p.t. 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 kobles på ejendommens skelbrønde til henholdsvis spildevandssystemet og regnvandssystemet.

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

Forurenet jord

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der inden for lokalplanområdet registreret forurening (vidensniveau 2) på matr. nr. 8am, Hjermind By, Bjerringbro.

Der er registreret mulig forurening (vidensniveau 1) på matr. nr. 8am Hjermind By, Bjerringbro.



Jordforurening inden for området – gul polygon er jordforurening på vidensniveau 1 og rød polygon er jordforurening på vidensniveau 2.

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 og/eller lov om private fællesveje §§ 62-63.

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).

Forslag til lokalplan nr. 505 og kommuneplantillæg nr. 25 er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslagene giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 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

- Omfanget af byggeriet ikke afviger væsentligt fra omkringliggende bebyggelse,
- Der inddrages ikke jomfruelig jord,
- Naturinteresserne er begrænsede,
- Støjgener forebygges gennem krav om bebyggelsens placering i forhold til jernbanen.

Afgørelsen om at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering offentliggøres sammen med planforslagene og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

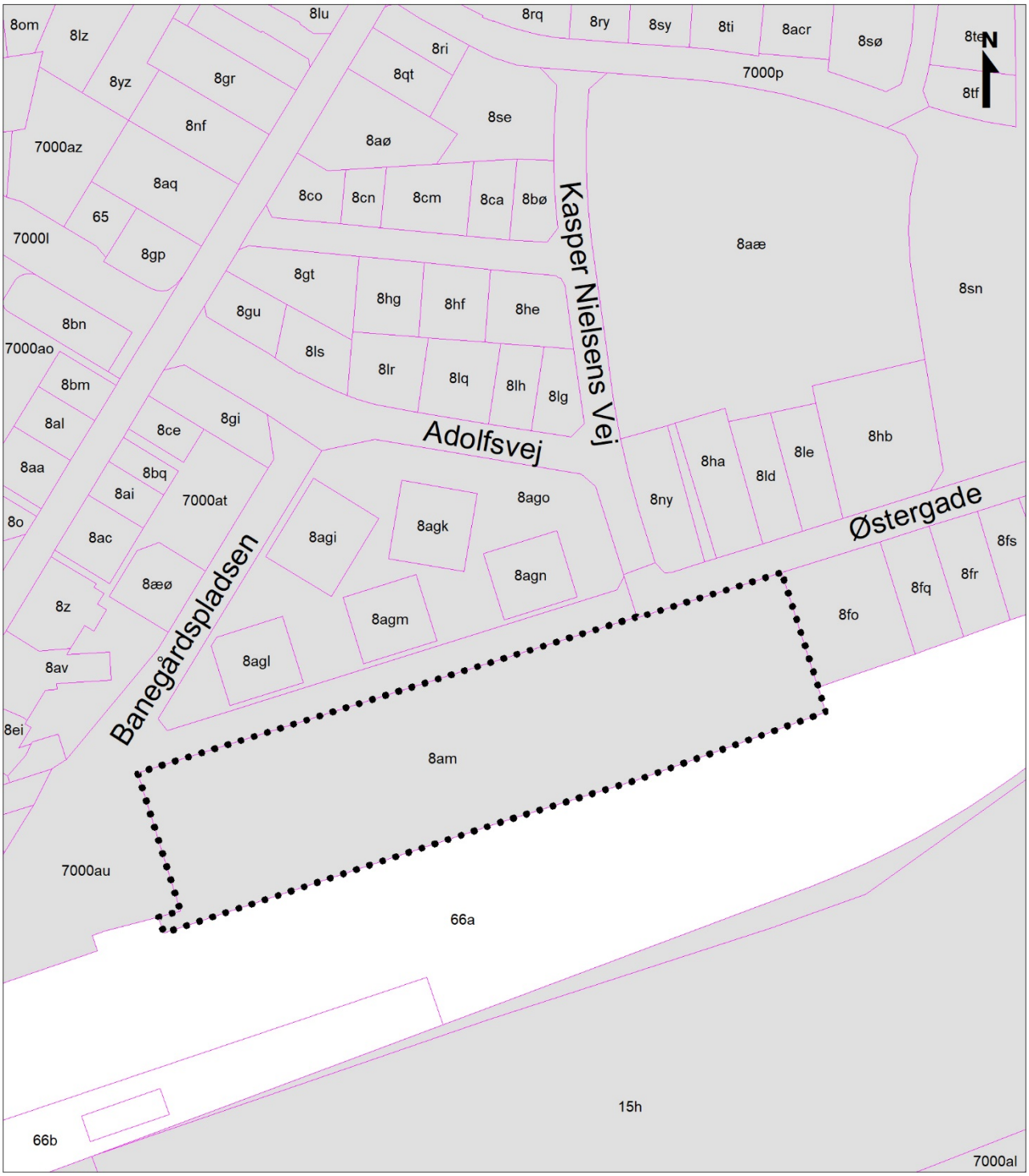
Miljøkonsekvensvurdering af konkrete projekter (VVM)

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



Lokalplangrænse

Matrikelskel

Byzone

Lokalplan nr. 505
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1: 2.000
Viborg Kommune, november 2018

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 505 FOR ET CENTEROMRÅDE VED ØSTERGADE I BJERRINGBRO

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 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 centerområde,

at sikre etablering af fælles opholdsarealer,

at sikre at ny bebyggelse tilpasses den omkringliggende bebyggelse.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 8am, Hjermind By, Bjerringbro samt alle parceller, der efter den 1. december 2018 udstykkes inden for området.

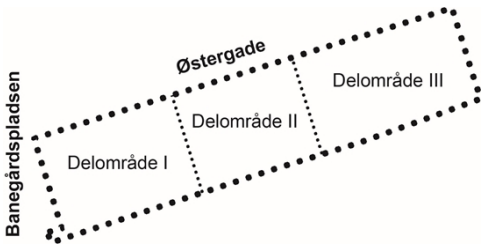
2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerområde

3.2 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I	Butikker, liberale erhverv, restauration, forlystelse, hotel, boliger, offentlige formål og lign. i miljøklasse 1-3. Der kan dog etableres butikker i miljøklasse 4[1], hvor de ikke medfører væsentlige støjgener.
Delområde II	Boliger i form af etagebebyggelse
Delområde III	Boliger i form af tæt-lav bebyggelse



Skitse af delområder

Detailhandel

3.3 I delområde I må der højst etableres i alt 1.500 m² bruttoetagearealt til detailhandel.

Bruttoetagearealet[2] for den enkelte udvalgsvare-/dagligvarebutik må ikke overstige 1.500 m² og må ikke være mindre end 300 m².

---

[1] Butikker med natlevering er miljøklasse 4.

[2] Til bruttoetagearealet til detailhandel medregnes alle arealer, der anvendes til butiksformål, herunder salgsarealer, lagre, overdækkede, lukkede varegårde, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv. efter reglerne i bygningsreglementet. Kældre, der anvendes til ovennævnte, medregnes uanset deres højde i forhold til det omgivende terræn. Ved beregningen af bruttoetagearealet kan der til den enkelte butik fradrages op til 200 m² til personalefaciliteter. I forbindelse med byggeansøgningen skal det dokumenteres, at grænseværdierne for støj fra butikken kan overholdes.

3.4 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.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Delområderne I og II kan udstykkes som storparceller efter den principielle plan for arealdisponering, som vist på kortbilag 2. Der kan ske yderligere udstykning eksempelvis efter sokkelgrundprincippet[3].

4.2 Delområde III kan udstykkes som storparcel til tæt-lav bebyggelse eller som enkelt parceller. Ved enkelt parceller skal grundstørrelsen være mindst 135 m² grundareal pr. bolig, hvoraf min. 80 m² skal være i umiddelbar tilknytning til boligen. Ved beregning af grundarealet pr. bolig kan bebyggelsens fælles vej-, parkerings- og fri- og opholdsarealer medregnes, idet de ved beregningen fordeles ligeligt på de enkelte ejendomme.

4.2 Ejendomme til tekniske anlæg, transformere og lignende kan udstykkes med mindre grundstørrelser, dog mindst så grunden svarer til anlæggets sokkelflade + 1 m herom.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Østergade og Banegårdspladsen, som vist på kortbilag 2. Der må maksimalt etableres 3 vejadgange fra Østergade og maksimalt én vejadgang fra Banegårdspladsen til vareindlevering.

5.2 Der skal etableres vejarealer fra Østergade til parkeringsarealer. Dobbeltrettede veje skal udlægges i en bredde på min. 7 m med en kørebanebredde på min. 5 m. Enkeltrettede veje skal udlægges i en bredde på min. 5 m med en kørebanebredde på min. 3,5 m.

Vejudlæg skal ske i overensstemmelse med principperne for vejforløb i fig. 1 eller fig. 2.

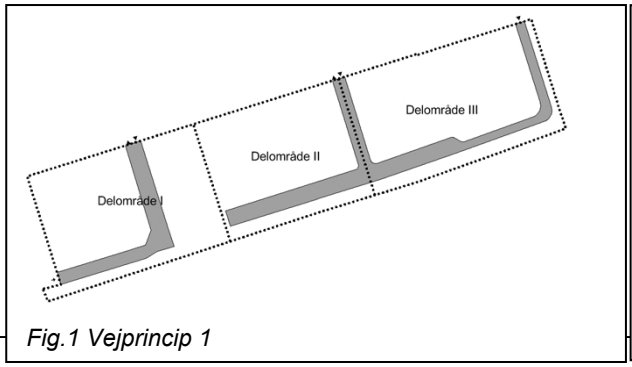


Fig.1 Vejprincip 1

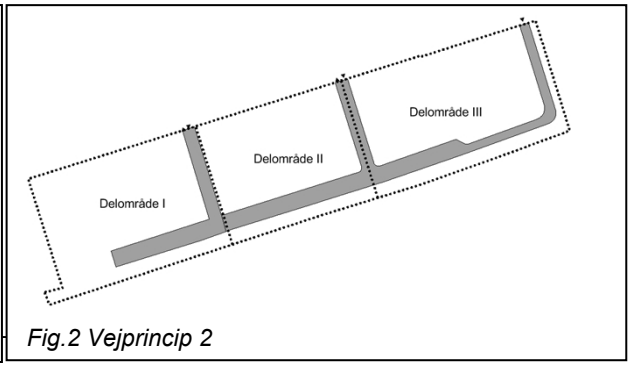


Fig.2 Vejprincip 2

[3] Sokkelgrunde afgrænses i princippet langs bygningens eller kælderens sokkel/mur, men kan tillige omfatte eventuelle private opholdsarealer (terrasse m.v.), trapper, teknik, mindre sekundære bygninger, der alene benyttes af ejere/brugere af ejendommen, o.lign.

5.3 For enden af interne veje udlægges areal til vendepladser med vendemulighed for en 12 meter lastbil.[4]

5.4 Adgang til varegård, vareindlevering og oplagring må kun ske fra Banegårdspladsen, som vist i princippet på kortbilag 2.

Parkering

5.5 Der skal inden for de enkelte delområder etableres det nødvendige antal parkeringspladser for bebyggelsen:

- Ved tæt/lav boligbebyggelse: 1,5 p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal, eller 1,5 pr. bolig, hvor ½ etableres som fælles parkering,
- Ved etageboligbebyggelse: 1 p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal,
- Ved liberale erhverv, servicevirksomhed og lign.:1 p-plads pr. 50 m^2 bruttoetageareal,
- Ved dagligvarehandel: 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter),
- Ved udvalgsvarehandel: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter),
- Ved restauration og lign.: 1 p-plads pr. 10 siddepladser,
- Ved hotel: 1 p-plads pr. 2 værelser.

På grund af lokalplanområdets stationsnære placering, kan ovenstående parkeringskrav reduceres med følgende faktorer:
- Tæt-lav boliger: 0,9
- Øvrige anvendelse: 0,7

Dog fastholdes parkeringskravet til 1 p-plads pr. bolig ved etageboligbebyggelse.

5.6 Der skal i hvert delområde placeres parkeringspladser langs sydligt skel mod jernbane, som vist i princippet på kortbilag 2 og principperne på s. 10.[5]

5.7 Der skal etableres cykelparkering svarende til mindst:

- ½ udvendig plads pr. boenhed
- 1 pr. 100 m^2 til dagligvare- og udvalgsvarebutik og liberalt erhverv

5.8 Ved sammenhængende parkeringsarealer med mere end 8 bilparkeringspladser, skal der ske begrønning med træer, hæk, buske eller lign. Inden for parkeringsarealet eller til afgrænsning af parkeringsarealet.

Træer, der placeres inden for belagte arealer, skal sikres planteøer svarende til mindst 10 m^3 jord pr. træ.

---

[4] Ved projektering af veje skal sikres, at der bliver tilstrækkelig manøvrerum for renovationsvogne, ligesom vejene skal være beregnet for en trafikbelastning på min. 18 tons akseltryk og være fri for hindringer mv.

[5] Bestemmelsen forhindrer ikke, at der også kan etableres parkeringspladser andets sted i lokalplanområdet.

5.9 Parkeringsarealer i delområde I i forbindelse med butikker og erhverv skal udformes med beplantning, der afskærmer mod Østergade og delområde II, se i øvrigt § 9.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang og udformning

6.1 Byggemuligheden for de enkelte delområder fremgår af nedenstående skema:

Delområde	Max. bebyggelse	Max. etageantal	Bygningshøjde
I	4.000	5	18 m (20 m, jf. § 6.2)
II	3.800	5	18 m
III	2.600	2	8,5 m

Den samlede byggemulighed svarer til en bebyggelsesprocent på højst 90 % for lokalplanområdet under et.

6.2 Bygningshøjden i delområde I må ikke overstige 18 m målt fra terræn. Dog må en mindre del på maks. 400 m^2 i grundplan på hjørnet mod Østergade og Banegårdspladsen opføres i 5 etager med en bygningshøjde på maks. 20 m målt fra terræn, som vist på kortbilag 2.

6.3 Mindre bygningsdele som elevatortårne, tekniske installationer og lignende kan opføres op til 4 m højere end bygningens max. højde, som beskrevet i § 6.1.

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.

6.4 Bebyggelse i delområde I, som kun anvendes til boliger, skal udføres som stokbebyggelser[6].

6.5 Bebyggelse i delområde II skal udføres enten som punkthuse eller som stokbebyggelser.

6.6 Tagterrasser indgår ikke i etageantallet. Der må ikke laves tagterrasser i delområde III.

Bebyggelsens placering

6.7 Der fastsættes udgangsbyggelinjer på 2,5 m mod Østergade og Banegårdspladsen, som vist på kortbilag 2.

Facader eller endegavl skal placeres i udgangsbyggelinjerne.

I delområde I og II må op til 50% af bebyggelsen, for at skabe variation, tilbagerykkes max 2 m i forhold til udgangsbyggelinjen

[6] Stokbebyggelse: fritliggende længe, eksempelvis placeret parallelt eller vinkelret med adgangsvej. Se evt. principper på s. 10 for delområde II.

mod Østergade og Banegårdspladsen. Etableres der kun boliger i delområde I må hele eller dele af bebyggelsen dog tilbagerykkes op til 3,5 m fra udgangsbyggelinjen mod Banegårdspladsen.

I delområde III skal der opføres bebyggelse langs Østergade, hvor hele eller dele af bebyggelsen må tilbagerykkes op til 2 m fra udgangsbyggelinjen. Derudover kan der i delområde III opføres yderligere bebyggelse mellem vibrationslinje og bebyggelsen langs Østergade, som vist i princippet for delområde III på side 10.

6.8 Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må over stuetagen tilbagerykkes / fremrykkes højst 2 m fra udgangsbyggelinjer.

6.9 Bygninger til ophold må kun placeres nord for vibrationslinje, vist på kortbilag 2.

6.10 Mindre bygninger som carporte, cykelskure, depoter, redskabsskure og lignende må placeres uafhængigt af udgangsbyggelinjerne, dog ikke i det bymæssige forareal i delområde I og II.

6.11 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter samt stationære telte må ikke etableres i området.

6.12 Langs Østergade og Banegårdspladsen udlægges et 2,5 m bredt "bymæssigt forareal", vist på kortbilag 2. Forarealet skal fremstå med enten beplantning, indgangsarealer, trapper, cykelparkering, haver, terrasser eller flisebelagte arealer. Beplantning langs Østergade skal fremstå som bøgehække med en højde på maks. 1,2 m, træer eller græsarealer med solitære træer.

Der kan desuden i delområde III etableres forhaver med skure og lignende i det bymæssige forareal.

6.13 I facader som ligger langs Østergade skal der etableres indgangsdøre.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

7.1 Bebyggelse skal fremstå, som en arkitektonisk helhed med hensyn til udformning, materialevalg og farve. Udvendige bygningssider kan således udføres i tegl, skærmtegl, skifer eller puds, evt. med lette partier i træ, plade etc.

7.2 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ eller zink.

7.3 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, brystninger og skodder kan udføres i andre materialer end nævnt i § 7.1, dog maks. 50 % af den enkelte facade.

7.4 Solenergianlæg må integreres eller opsættes på tagflader, såfremt de placeres parallelt med tagfladen.

7.5 Facader mod Østergade skal opdeles med vertikale variationer i facaden for min. hver 20 m.

Opdelingen kan enten foretages ved forskydninger i facaden, lodrette farve- og/eller materialeskift m.m.

Vinduesbånd skal udføres med vertikale retninger og variationer i rytmen. (se fig. 3 og 4, samt principper på Illustrationsskitse på s. 12).

7.6 Bebyggelse i delområde I skal have en aktiv facade mod Østergade og Banegårdspladsen. Der skal ved dagligvarebutik etableres vinduer svarende til mindst 20 % i stueetagen mod hver af disse gader. Højst 30 % af den enkelte facades vinduer kan blændes. Ved øvrige anvendelser med undtagelse af boliger, skal der etableres vinduer svarende til mindst 30 % af den enkelte facade i stueetagen mod hver af disse gader.

Der kan etableres et halvtag, der markerer indgangspartier, som rækker højst 2 m ud over facadebyggelinje.

7.7 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

7.8 Der må ikke anvendes stærke signalfarver, mønstre og andre effekter.

7.9 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

7.10 Facadebeklædning må ikke kunne udgøre en gene for driften af jernbanen.

Tage

7.11 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 20°. I delområde III tillades taghældning mellem 0° og 45°.

7.12 Til tagbeklædning må kun anvendes tagpap, zink, kobber, aluminium.

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.

Alternativt kan tage, der udføres som grønne tage, beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.

§ 8 SKILTNING

8.1 Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker.

8.2 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.

8.3 Billboards, bannere og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

8.4 Der kan opsættes mindre henvisnings- og oplysningsskilte i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

8.5 Der kan etableres udhængsskilte mod Østergade og Banegårdspladsen i delområde I, som placeres vinkelret på facaden og må ikke placeres i oversigtsarealer ved adgange. Der må ikke etableres pyloner.

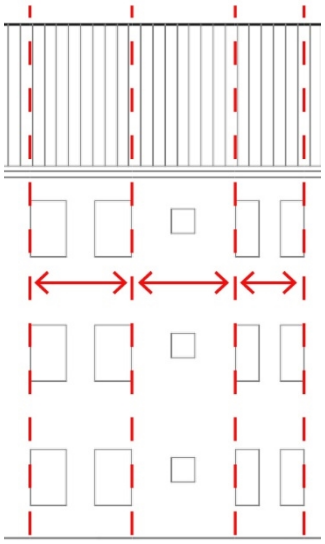


Fig. 3 Viser variation i facadens rytme.

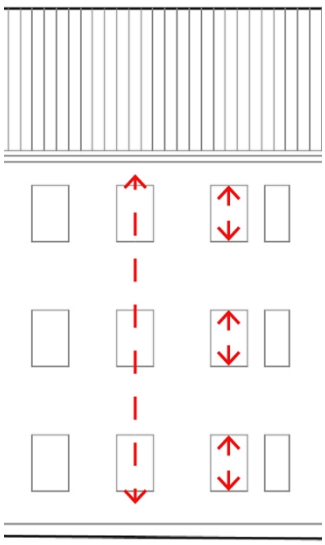


Fig. 4 Viser vertikale linjer og vertikale orienterede vinduer.



Referencefoto for eksempel på variation i facaderytme og facadematerialer til opbrydning af facade, Sluseholmen, København.

Facadeskiltning

8.6 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.

Facadeskiltning må kun placeres på den etage som anvendes af den virksomhed, der skiltes for.

8.7 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.

Flaggrupper

8.8 Der må ikke opstilles flagstænger til kommerciel brug.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, terrasser eller parkering, skal fremstå som grønne områder.

9.2 Der skal i hvert delområde etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 % af bruttoetagearealet, heraf mindst 5% som fælles opholdsareal, de øvrige 5 % kan etableres på altaner, terrasser eller lignende til den enkelte bebyggelse

9.3 Opholdsareal må kun placeres nord for vibrationslinje, vist på kortbilag 2.

9.4 Kun opholdsarealer, der ikke er støjbelastede, må medregnes ved opgørelse af kravet til opholdsarealer.

9.5 Der må ikke ske terrænregulering på mere end +/- 0,5 m fra byggemodnet terræn og ikke nærmere end 0,5 m fra naboskel.

Hegn og beplantning

9.6 Hegn i naboskel kan etableres som levende hegn eller faste hegn. Hegn langs Østergade må maks. have en højde på 1,2 m og skal etableres som levende hegn. Øvrige hegn må max have en højde på 1,8 m.

Levende hegn skal udformes som bøgehæk.

Hegn langs stiskel, vejskel og mod fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn, dog kan der etableres fast hegn omkring varegård. Hegn skal holdes på egen grund.

9.7 Hegn, jf. § 9.6, må kun etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for bebyggelsen under et i delområde III.

9.8 Der skal etableres faste hegn eller levende hegn mod jernbanen mod syd.

Oplag og udstilling

9.9 Udendørs oplag må kun ske i en indhegnet og afskærmet varegård/oplagspladser og skal placeres så de ikke er synlige fra Østergade og Banegårdspladsen. Afskærmning skal bestå af uigennemsigtige faste hegn, beplantning evt. suppleret med trådhegn på indvendig side, eller mure i samme materialer som hovedbygningens facader, eller vækstskærm. Udendørs oplag eller udstilling må ikke etableres i en højde, der overstiger afskærmningens højde på maks. 2 m. Såfremt afskærmningen af varegård/oplagsplads også skal anvendes som støjafskærmning, kan afskærmningen etableres højere end 2 m.

9.10 Der må ikke ske udendørs parkering eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg inden for lokalplanområdet

9.11 Udstilling må kun ske på areal i umiddelbart tilknytning til butikkens indgangspartier. Der må kun etableres vareoplag i form af en præsentabel opstilling af produkter. Der må ikke opstilles ikke færdiggjorte produkter.

Belysning

9.12 Udendørs belysning på bygninger, i haver samt ved stier, veje, adgangsveje og parkeringsarealer skal udføres med afskærmet armatur, der sikrer imod blændingsgener.

På fællesarealer samt parkeringsarealer og stier skal udendørs belysning udføres som parkbelysning i form af parklamper, vejarmaratur eller pullerter med en lyspunkthøjde på højst 4,0 m.

9.13 Lys må ikke kunne udgøre en gene for driften af jernbanen.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

10.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles.

10.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

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

10.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

10.6 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Affaldssortering

10.7 Der skal udlægges fællesarealer til affaldshåndtering[7], jf. Viborg kommunes affaldsregulativ

[7] Ved tæt-lav boliger kan affaldshåndtering ske med affaldsfraktioner ved den enkelte bolig.

§ 11 MILJØFORHOLD

Støj

11.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

11.2 Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i centerområde kan overholdes.[8]

Ved etablering af dagligvarebutik, restauration, forlystelse samt og liberale erhverv skal det ved konkrete beregninger dokumenteres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder kan overholdes i forhold til de omkringliggende boliger mv.

Der kan opføres støjafskærmning i det omfang, at det er nødvendigt, jf.§ 9.11

11.3 Ved ny bebyggelse og ændring af anvendelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det indendørs og udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj:

- Boligernes facader udformes, så der er et støjniveau på højest L_{den} 46 dB i sove- og opholdsrum med åbne vinduer. Ét vindue eller opluk (0,35 m^2 åbningsareal) pr. rum skal opfylde kravet.
- Støjniveauet med lukkede vinduer må højest være L_{den} 33 dB.
- Det skal sikres, at det konstante udendørs støjniveau, som vejtrafikstøj påfører opholdsarealerne, ikke overstiger L_{den} 58 dB pådøgnbasis for boliger, og L_{den} 63 dB for hoteller, kontorer og lign.

Jernbanestøj og -vibrationer

11.4 Ved ny bebyggelse og ændring af anvendelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra forbikørende tog skal overholdes.

Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra forbikørende tog:

-Boligområder, udendørs opholdsarealer og parker: L_{den} 64 dB

-Hoteller, kontorer mv.: L_{den} 69 dB

Grænseværdien for forbikørende tog i forhold til vibrationsniveau er ved lokalplanens udarbejdelse 75 dB KB-vægtet.

---

[8] Virksomhederne må som udgangspunkt ikke overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Ved lokalplanens udarbejdelse fremgår de vejledende grænseværdier af Miljøstyrelsens vejledninger nr. 5/1984. De vejledende grænseværdier for centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder er 55/45/40 dB(A)

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

12.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 321 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 505.

§ 13 GRUNDEJERFORENING

13.1 Der skal oprettes grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet.

13.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af veje og fælles opholdsarealer i området jf. § 5 og § 8.

13.3 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.

13.4 Den enkelte grundejerforening skal oprettes, når mindst 30 % af området er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.

13.5 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.

13.6 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

§ 14 SERVITUTTER

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

§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

15.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug[9], før:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom indenfor de enkelte delområde er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.5.
- Veje og parkeringsarealer er etableret for det enkelte delområde jf. §§ 5.1-5.10.
- Fælles opholdsarealer inden for det enkelte delområde er anlagt jf. § 9.2 – 9.5[10]
- Det er ved beregninger dokumenteret, at de i § 11 nævnte støjkrav er opfyldt.

Tilladelser fra myndigheder

15.2 Hvis et areal er kortlagt som forurenet eller områdeklassificeret, skal Viborg Kommune:

[9] Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

[10] Såfremt det pga. vejrliget ikke er muligt at etablere de fælles opholdsarealer inden for de enkelte delområder, kan kommunen give en midlertidig ibrugtagningstilladelse, jf. byggeloven på max 1 år til at få etableret de fælles opholdsarealer.

- 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.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 505 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 27. februar 2019

Ulrik Wilbek Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Ulrik Wilbek Borgmester	/	Lasse Jacobsen 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.

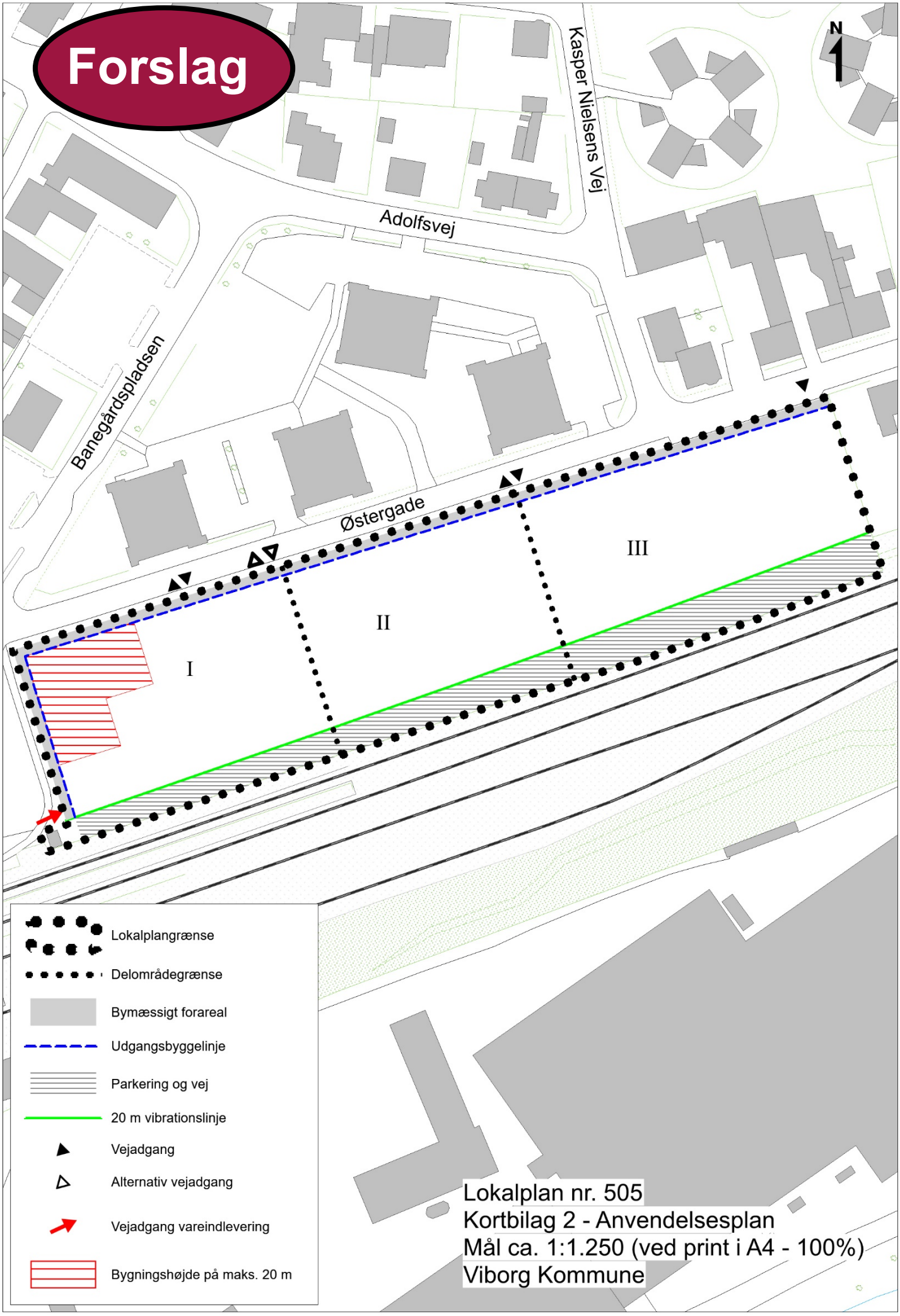
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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.


Forslag
N
Kasper Nielsens Vej
Adolfsvej
Banegårdspladsen
Østergade
I
II
III
Lokalplangrænse
Delområdegrænse
Bymæssigt forareal
Udgangsbyggelinje
Parkering og vej
20 m vibrationslinje
Vejadgang
Alternativ vejadgang
Vejadgang vareindlevering
Bygningshøjde på maks. 20 m
Lokalplan nr. 505
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:1.250 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2017-2029

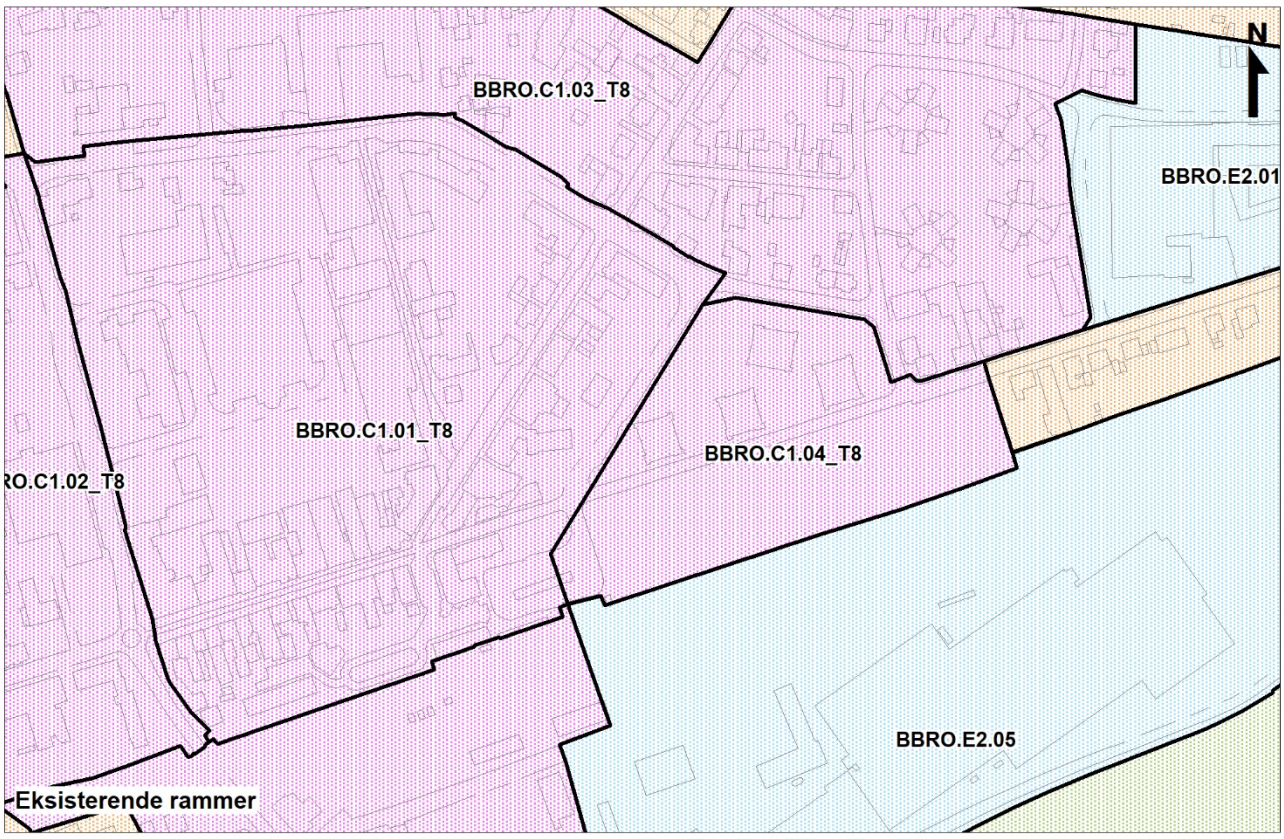
Rammebestemmelser for Rammeområde BBRO.C1.08_T25

Forslag

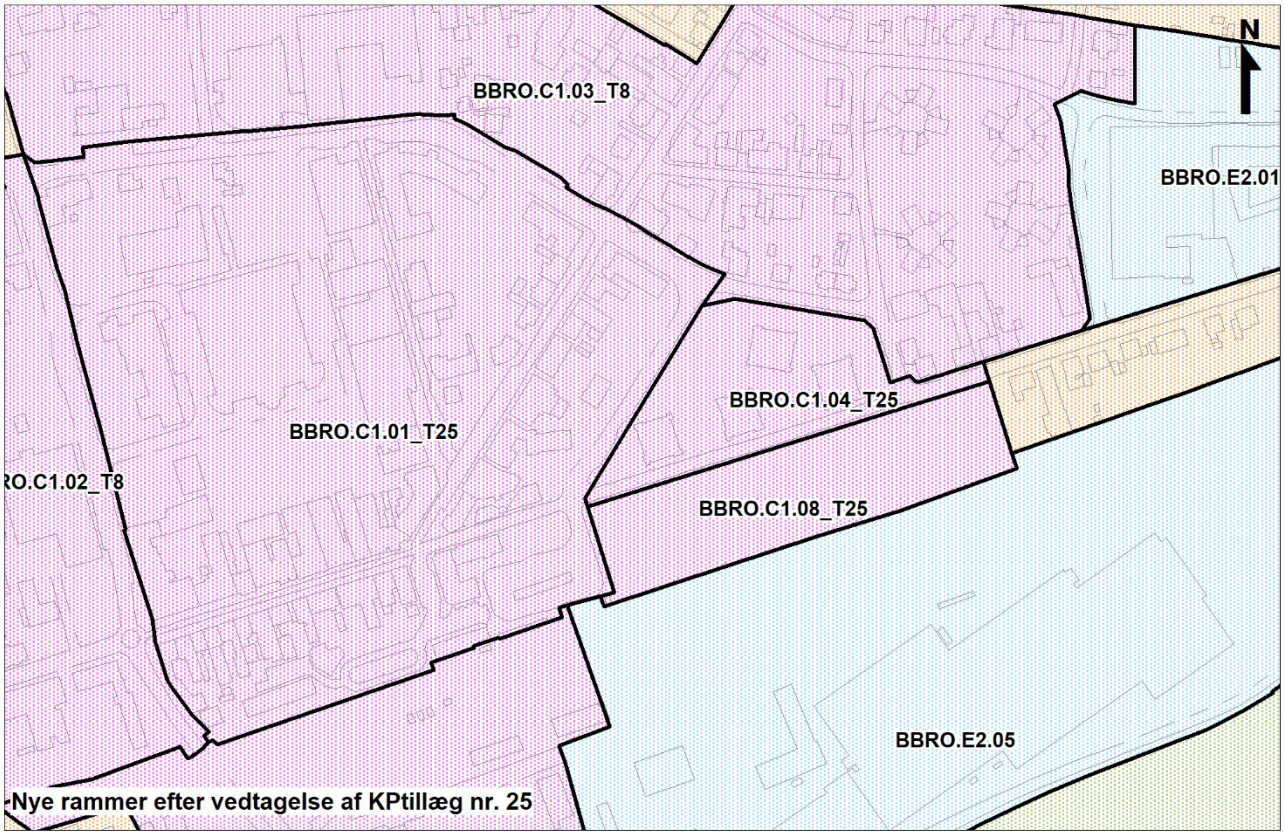
Tillæggets område



VIBORG KOMMUNE



Boligområde
Erhvervsområde
Blandet bolig og erhverv
Rekreativt område



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2017-2029 er at give mulighed for at opføre bl.a. butikker, boliger, erhverv og hotel på ejendommen Østergade 8 i Bjerringbro.

Samtidig ønskes der en mulighed at opføre bebyggelse i op til 20 m med en bebyggelsesprocent på maks. 90% for lokalplanområdet som helhed, fordi Byrådet ønsker at give mulighed for fortætning med højere og tættere bebyggelse i Bjerringbro midtby.

Fordebat

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har der fra den 16. til den 30. november 2018 været gennemført en fordebat i henhold til planlovens § 23 c. I høringsperioden kom der én bemærkning omkring skyggegener fra bebyggelsen samt bebyggelsens højde, placering og tæthed. Bemærkningen imødekommes ikke, dog er der udarbejde skyggediagrammer, at skyggepåvirkningen ikke overstiger, hvad der må forventes i en bymidte.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Planområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.5 Randers Fjord. Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Natura 2000-områder
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, trafikanlæg, 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.

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Forslag til lokalplan nr. 505 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanlægningen, hvad angår rammen for anvendelsen til boliger, bygningshøjden og etageantal.

Den gældende ramme BBRO.C1.04_T8 fastlægger at der må ske anvendelse til blandet bolig og erhverv, herunder almen service, boliger, liberale erhverv, mindre egentlige erhverv, detailhandel, restauration, forlystelser og hotel, samt mindre anlæg. Rammen bestemmer, at der syd for Østergade ikke må etableres boliger. Syd for Østergade er den maksimale bebyggelsesprocent 60, maks. 2 etager, dog 4 ved busholdepladsen og en maks. højde på 18 m.

På grund af områdets stationsnærhed fraviger forslag til lokalplan nr. 505 kommuneplanens parkeringsnormen. I planområdet reduceres par-

keringsnormen svarende til parkeringsnormen for stationsnærhed i Viborg Midtby. Planområdet ligger i umiddelbar nærhed til Bjerringbro Station og busholdeplads. Parkeringsnormen skal understøtte brugen af kollektiv trafik.

Fremtidige planforhold

Fremtidige rammebestemmelser

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde BBRO.C1.08_T25 for ejendommen Østergade 8. Området vil kunne anvendes til blandet bolig og erhverv, herunder detailhandel, hotel, restauration, forlystelse, almen service, boliger og liberale erhverv. Indenfor rammeområdet fastsættes det maksimale etageantal til maks. 5 etager, maks. bygningshøjde på op til 20 m og bebyggelsesprocenten øges til 90 procent for lokalplanområdet som helhed.

Der vil i forbindelse udlægget af det rammeområde BBRO.C1.08_T25 ske en justering af afgrænsning af rammeområde BBRO.C1.01_T25 og BBRO.C1.04_T25. Det nye rammeområde udgår som omdannelsesområde.

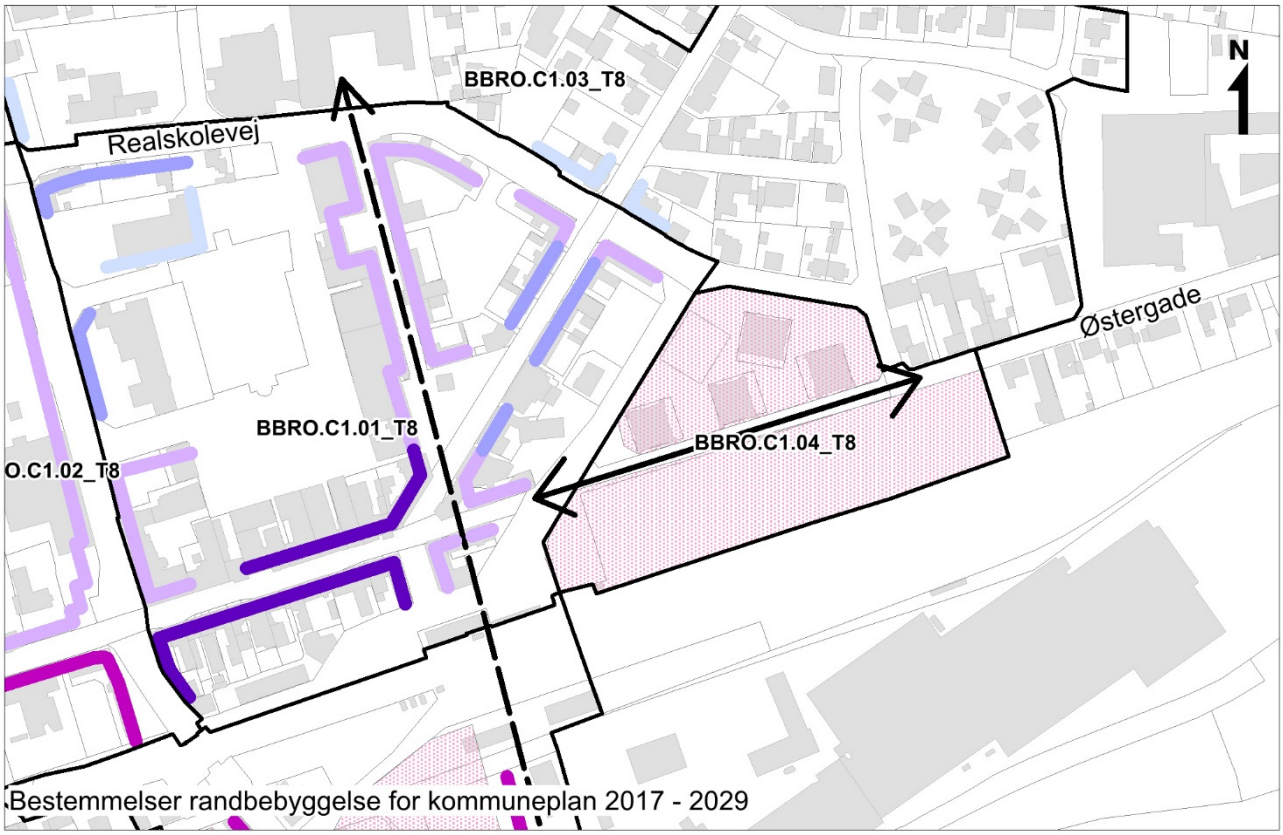
Det nye rammeområde BBRO.C1.08_T25 udtages som byomdannelsesområde jf. kort på næste side.

For det nye rammeområde gælder endvidere retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029.

Miljøvurdering af planer og programmer

Planforslagene vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer og programmer.

Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 505. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.



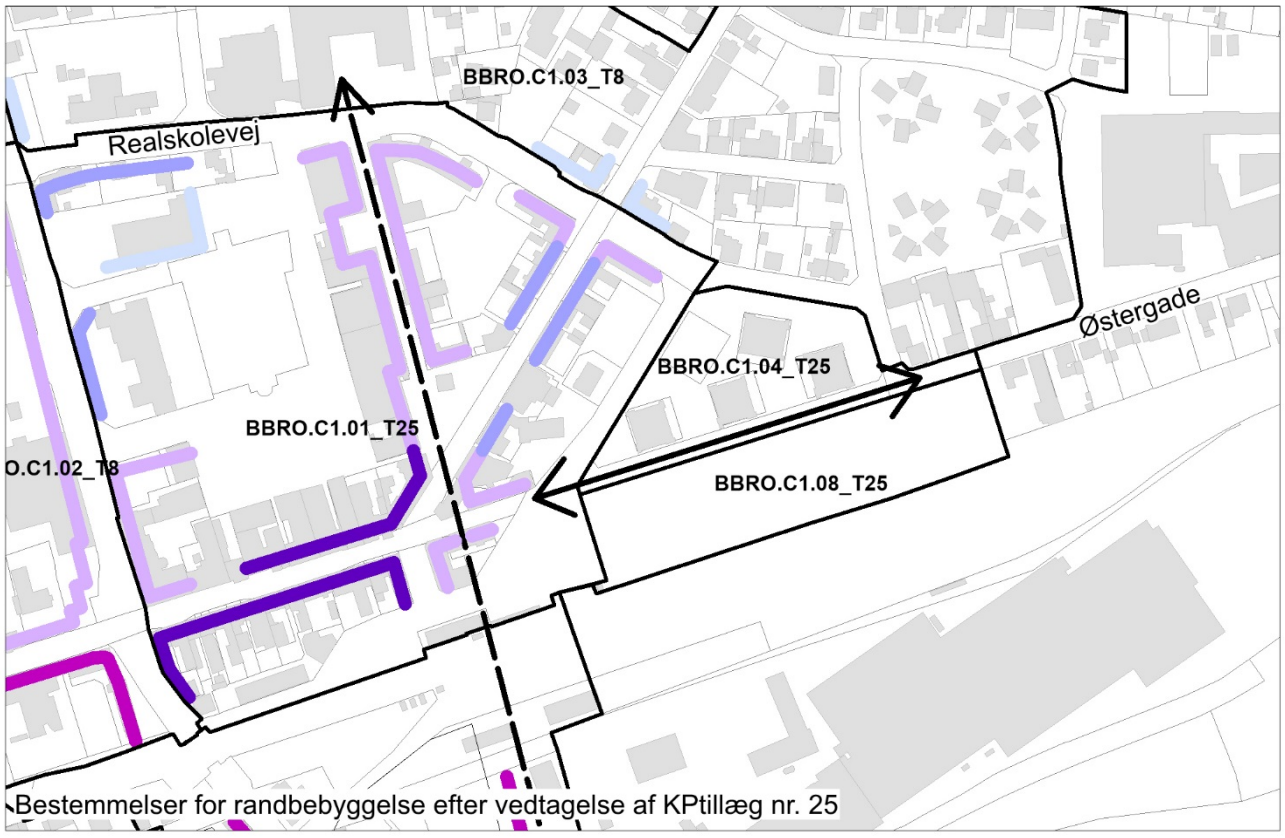
Bestemmelser randbebyggelse for kommuneplan 2017 - 2029

Randbebyggelse

- Max. 2 etager
- Max. 2,5 etager
- Max. 3 etager
- Max. 3,5 etager
- Max. 4 etager
- Max. 5 etager

Omdannelsesområder

- Omdannelsesområder
- Ny byakse



Bestemmelser for randbebyggelse efter vedtagelse af KPtillæg nr. 25

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde BBRO.C1.08_T25 gælder:

Omfang og anvendelse	C1 – Centerområde
Maks. bebyggelsesprocent	90 %
Maks. etageantal	5
Maks. byggehøjde	20 m
Boligtype inkl. fællesanlæg	Tæt-lav og etageboliger
Detailhandel jf. ramme om detailhandel	Maks. 1.500 m^2
Almen service	Ja
Liberale erhverv	Ja
Egentlige erhverv	Ja Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner. Detailhandel: Dagligvare- og udvalgsvarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder samt efter kriterier i retningslinje 2 om detailhandel.
Øvrige formål	Kun restauration og forlystelse, hvis de er i overensstemmelse med retningslinje 1.2, hotel og mindre tekniske anlæg.
Vejledende miljøklasse	Miljøklasse 1-3. Der kan dog etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Særbestemmelse	Langs den genetablerede Østergade skal etableres og vedligeholdes beplantning som en del af byens øst-vest gående akse. Se generelle fællesbestemmelser for BBRO.C1.01, BBRO.C1.02, BBRO.C1.03, BBRO.C1.04, BBRO.C1.05, BBRO.C1.06, BBRO.C1.07 og BBRO.C1.08 her Bjerringbro centerområde

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 27. februar 2019.

Ulrik Wilbek Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den X 201X.

Ulrik Wilbek Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

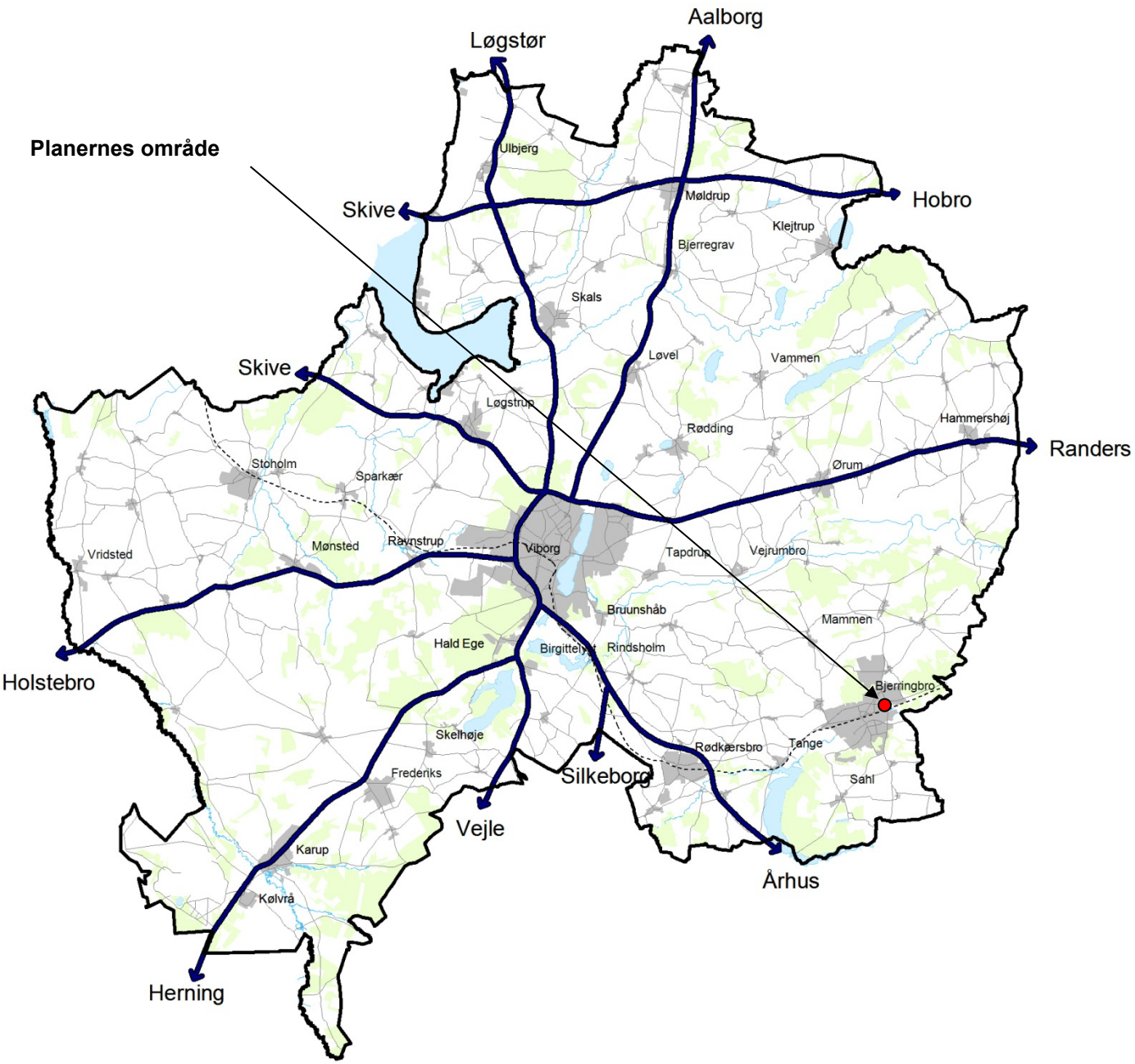
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 25 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 1. marts 2019 til den 26. april 2019.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og kommuneplantillægget skal være modtaget senest den 26. april 2019.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden **WWW.VIBORG.DK/PLAN** via boksen "Indsend dine bemærkninger".



VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk