

Lokalplan nr. 489

Centerområde nord for Middagshøjvej i
Viborg Baneby

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. 489 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den x til den x 201x.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den x 201x. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg

Gerne pr. e-mail: plan@viborg.dk

Forslag til lokalplan nr. 489
Centerområde nord for Middagshøjvej i Viborg Baneby

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

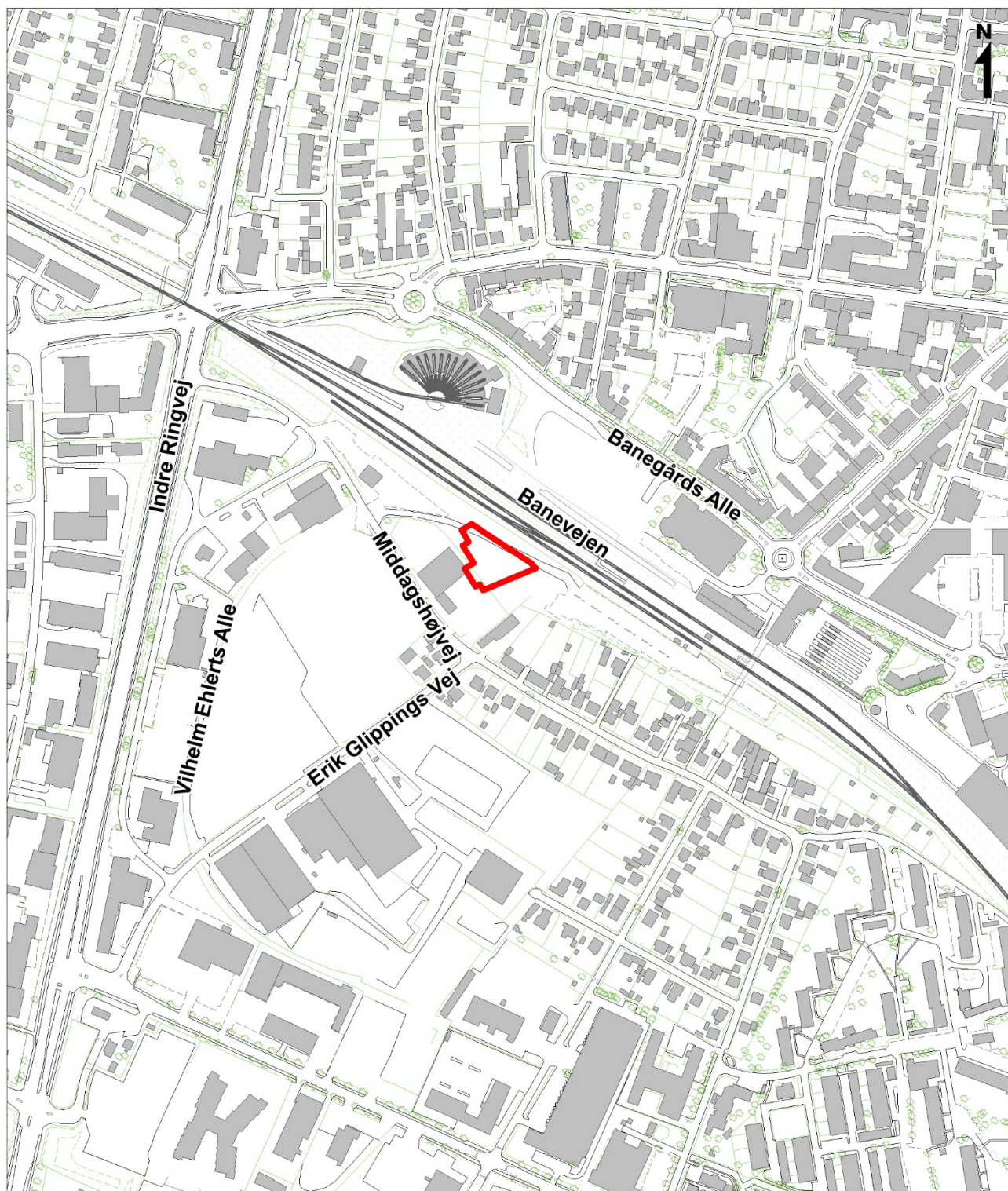
	OVERSIGTSKORT	6
A.	LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	7
	LUFTFOTO	8
B.	EKSISTERENDE FORHOLD	9
	ILLUSTRATIONSPLAN	10
C.	LOKALPLANENS INDHOLD	11
E.	BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	14
F.	MILJØVURDERING	14

Bestemmelser

	KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT	18
§ 1	LOKALPLANENS FORMÅL	19
§ 2	AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	19
§ 3	ANVENDELSE	19
§ 4	UDSTYKNING	19
§ 5	VEJE, STIER OG PARKERING	19
§ 6	TERRÆNREGULERING	21
§ 7	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	22
§ 8	BEBYGGELSENS UDSEENDE	23
§ 9	SKILTNING	24
§ 10	UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.	25
§ 11	TEKNISKE ANLÆG	25
§ 12	MILJØFORHOLD	26
§ 13	OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	26
§ 14	SERVITUTTER	26
§ 15	BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER	27
	VEDTAGELSE	28
	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	29
	KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN	31

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
Illustrationer på forside og side 10 er udarbejdet af CFBO Aps.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

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

Byrådet har vedtaget en helhedsplan for Viborg Baneby. Helhedsplanen er efterfølgende omsat til kommuneplantillæg for området med nye rammer for lokalplanlægningen.

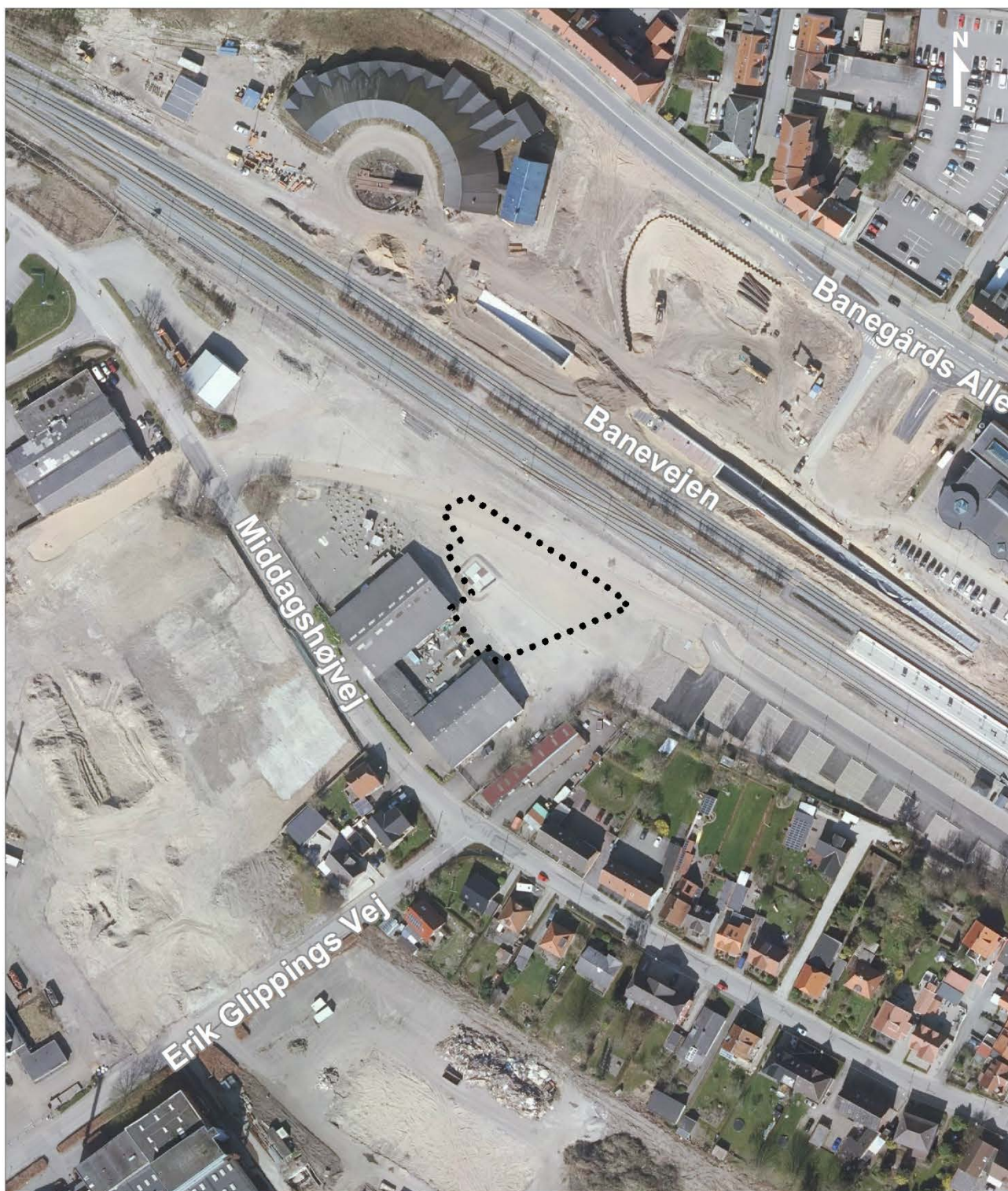
Byrådet ønsker med denne lokalplan, at give mulighed for et konkret projekt for ungdomsboliger, der ønskes etableret i tilknytning til den kommende Hærvejsbro.

Formål

Lokalplanen udlægger et areal til bebyggelse på vestsiden af den kommende Hærvejsbro.

For at fremtidssikre planen, giver lokalplanen mulighed for en bredere anvendelse end boliger, så der evt. kan etableres andre funktioner i tilknytning til ungdomsboligerne.

Der gives således mulighed for etageboliger, liberalt erhverv, almen service (fx uddannelse, institutioner, kulturformål), restauranter og hotelvirksomhed.



Luftfoto ca. 1: 2.000



Lokalplanområdet set fra Middagshøjvej. I baggrunden ses det kommende gymnasium.



Bebyggelse på Middagshøjvej syd-øst for lokalplanområdet.



Lokalplanområdet set fra Vilhelm Ehlers Allé.



Foreløbig skitsering af området kaldet "Brolandingen". Lokalplanområdet ligger i det nordøstlige hjørne.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet ligger centralt i den nye bydel kaldet "Viborg Baneby". Bydelen omfatter et eksisterende boligområde, og et ældre, bynært erhvervsområde, som skal udvikles til en levende, banebrydende og bæredygtig bydel.

Lokalplanområdet udgør en mindre del af området kaldet "Brolandingen", der ligger i Viborg Baneby i tilknytning til Banebroen.

Der er udarbejdet en helhedsplan for "Brolandingen", der viser en mulig disponering af bygningshøjder, byrum, interne veje, parkering osv. inden for området. Lokalplanen tager overordnet set udgangspunkt i helhedsplanen.

"Brolandingen" afgrænses mod syd af Middagshøjvej og mod nord af den kommende Vilhelm Ehlers Alle, der bliver den nye fordelingsvej i Viborg Baneby. Øst for området ligger et eksisterende boligområde.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 0,15 ha.

Lokalplanen omfatter en andel af en tidligere industrigrund, der ikke længere er i brug.

Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra syd via Middagshøjvej.

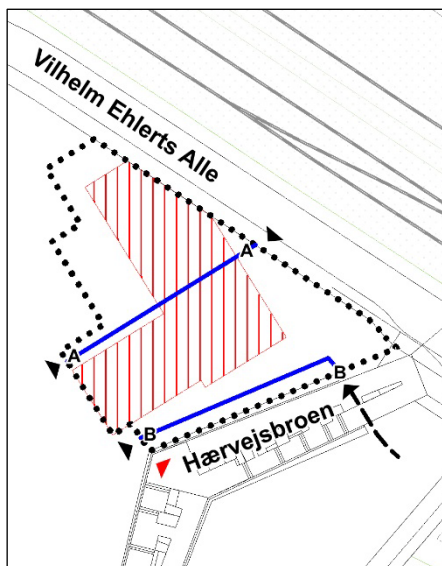


Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres



Foreløbig skitsering af området kaldet "Brolandingen". Lokalanområdet ligger i det nordøstlige hjørne.



Princip for vejadgange (sorte pile), som det fremgår af kortbilag 2.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger området til centerformål såsom boliger, liberalt erhverv, almen service og lignende.

Disponering

Områdets disponering tager udgangspunkt i, at det både skal kunne henvende sig til Hærvejsbroen, Vilhelm Ehlerts Alle og til den øvrige del af området kaldet "Brolandingen".

Der lægges således op til en tilkobling til Hærvejsbroen i 1. sals niveau, for bløde trafikanter, mens vejadgang i stueplan skal ske via én overkørsel til Vilhelm Ehlerts Alle samt to interne adgange fra den øvrige del af "Brolandingen".

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse til etageboliger (herunder ungdomsboliger), liberalt erhverv, almen service (f.eks. uddannelse, institutioner og kulturformål), restauranter og hoteller.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 175 %, og sikrer at etageantal skal varieres inden for 5-7 etager (+tagterrasse). Bebyggelse må kun placeres inden for det udlagte byggefelt (undtaget er mindre bebyggelse som cykelskure og lignende).

Lokalplanen sikrer, at bygningsfacader udføres i tegl. Dette for at sikre en sammenhæng i området samt en sammenhæng til bebyggelsen nordøst for banen (det kommende gymnasium, svømmehallen, remisen, stationsbygningen mv.).

Veje og parkeringsforhold

Vejadgang skal ske via én overkørsel til Vilhelm Ehlerts Alle samt interne adgange fra den øvrige del af området ("Brolandingen"). Herunder en intern adgang, der går under Hærvejsbroen (se illustration).

Viborg Kommunes generelle parkeringsnorm gælder for området (herunder 1 p-plads pr. 2 ungdomsboliger) med mulighed for reduktion i forhold til stationsnærhed og dobbeltudnyttelse.

Bæredygtighed og begrønning

Lokalplanen sikrer, at der inden for lokalplanområdet skal arbejdes med bæredygtige tiltag via fx grønne facader, grønne tage, grønne taghaver, tilplantede grønne opholdsarealer/p-arealer og regnvandshåndtering.

Formålet er, at sikre en bæredygtig, grøn og rekreativ bydel – i tråd med helhedsplanen for Viborg Baneby.

D. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

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 inden for lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

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

Kommuneplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBM.C1.17 og VIBM.D1 i Kommuneplan 2017-2029.

Rammeområde VIBM.C1.17 udlægger området til centerområde med mulighed for blandet bolig og erhverv. For rammeområdet er det fastlagt, at der kan opføres bebyggelse i 3-8 etagers højde, og at den maksimale bebyggelsesprocent må være 175 % for lokalplanområdet som helhed.

Rammeområde VIBM.D1 omhandler detailhandel i Viborg midtby (herunder en større del af Viborg Baneby). Rammeområdet fastlægger, at der inden for lokalplanområdet kan etableres dagligvarebutikker (0-2000 m²) og butikker til udvalgsvarer (0-2000 m²), hvilket lokalplanen dog ikke giver mulighed for.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 470 for gymnasium og banebro i Viborg Baneby.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 489 ophæves lokalplan nr. 470 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.

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.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Følsom anvendelse

Der er udarbejdet en støjredegørelse, der viser, at bebyggelse mod Wilhelm Ehlerts Alle skal etableres med støjdæmpende facader, og at udendørs opholdsarealer, skal placeres i tilpas afstand fra vejen, eller skal afskærmes af bebyggelse eller lignende, for at kunne overholde miljøstyrelsens vejledende støjkrav.

Lokalplanen stiller derfor krav til støjdæmpende facader mod vejen, samt at det ved byggeansøgningen dokumenteres, at der er etableret tilstrækkelige udendørs opholdsarealer på steder, hvor støjkravene kan overholdes.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING**Vandforsyning**

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

Varmeforsyning

Området ligger i Viborg Fjernvarmes forsyningsområde.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at skulle aftage varme fra anlægget men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt evt. årlige faste afgifter.

Viborg Fjernvarme forventer, at området bliver forsynet med lavtemperaturfjernvarme. Områdets fjernvarmeforbrugere skal være opmærksomme på, at Viborg Fjernvarme kan stille særlige krav til de enkelte bygningers varme- og brugsvandsanlæg, så de dimensioneres til lavtemperaturfjernvarme.

Spildevand

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

Området er p.t. fælleskloakeret, 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.

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

Forurennet jord

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

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet 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.

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje §§ 49-50 eller lov om private fællesveje §§ 62-63.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

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

Planforslaget er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslaget 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.

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

- Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde.
- Der sikres en hensigtsmæssig afvikling af trafikken i området.

- Der ikke er grundvands- eller drikkevandsinteresser, der kan blive påvirket af de aktiviteter, der planlægges for i området.
- I det miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj ved facader mod Vilhelm Ehlerts Alle ikke kan overholdes ved bebyggelse til støjfølsom anvendelse, sikrer lokalplanen, at der skal etableres facadeisolerende foranstaltninger i et omfang, så kravene til det indendørs støjniveau kan overholdes.

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

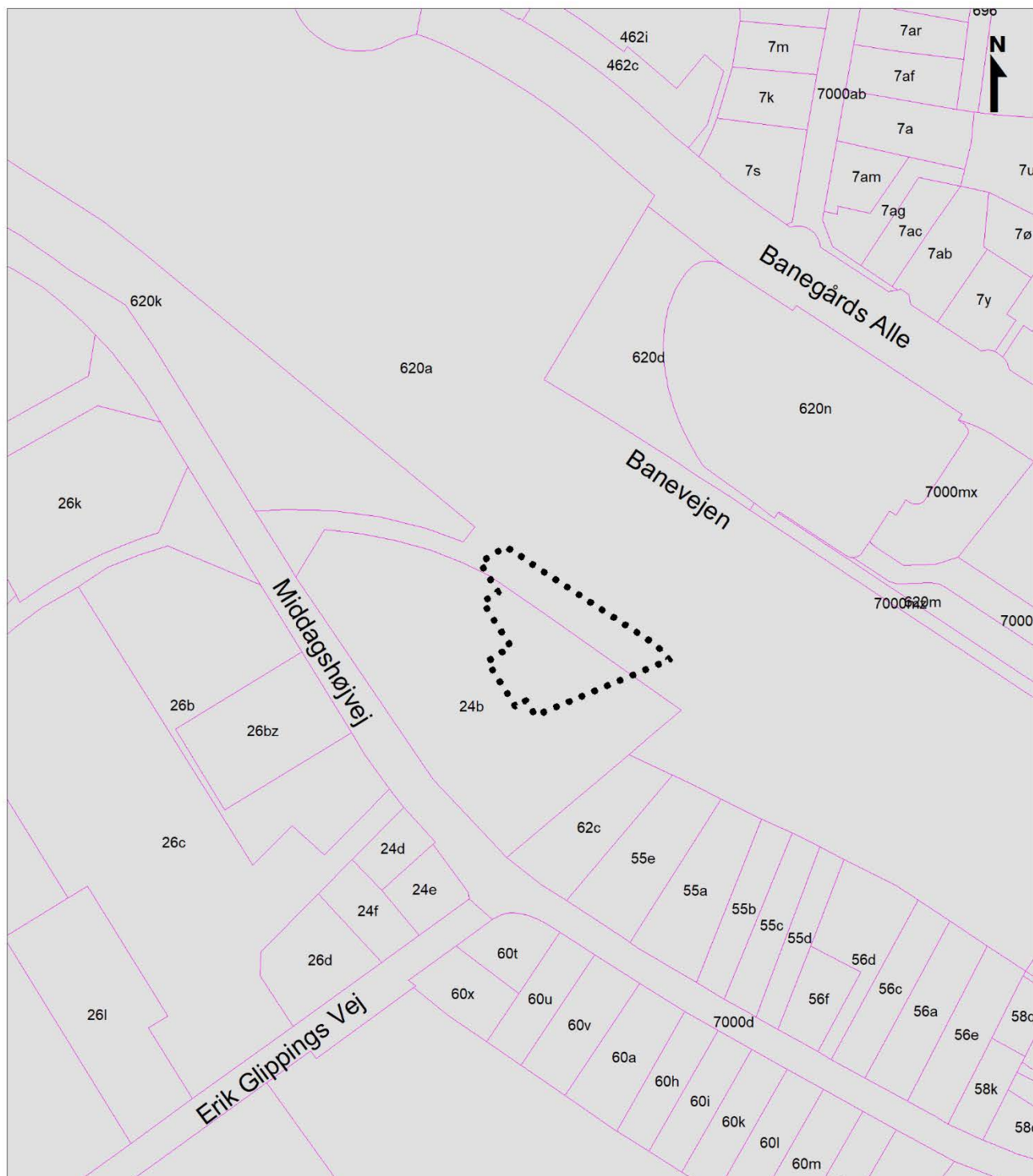
Miljøkonsekvensvurdering af konkrete projekter (VVM)

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



Lokalplan nr. 489
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:2.000
Viborg Kommune, maj 2018

**FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 489 - CENTEROMRÅDE NORD
FOR MIDDAGSHØJVEJ I VIBORG BANEBY**

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 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.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter dele af matrikelnummer 24b og 620a 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 centerformål såsom etageboliger, liberalt erhverv¹, almen service², hotel, restauration og lignende.
- 3.2 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 UDSYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes og sammatrikuleres i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske via højst en overkørsel til Vilhelm Ehler's Alle, samt interne adgange fra den øvrige

¹ Fx kontorer, klinikker, banker, forsikringsselskaber, ejendomsmæglere, advokater, revisorer, rejsebureauer, fitnesscentre og lignende.

² Fx uddannelse, institutioner, kulturformål og lignende

del af det omkringliggende udviklingsområde (kaldet "Brolandingen"). Herunder en intern adgang, der går under Hærvejsbroen.

Principperne fremgår af kortbilag 2.

- 5.2 Der udlægges areal til vej A – A og vej B – B efter princippet som vist på kortbilag 2 (se illustration).³

Vej A – A skal udlægges i en bredde af mindst 7 m.

Vej B – B skal anlægges i en bredde af mindst 5 m.

- 5.3 Der må etableres adgang for cyklister/gående fra "Hærvejsbroen" i 1. sals niveau efter princippet som vist på kortbilag 2 (se rød pil på illustration).

Parkering

- 5.4 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:
- Ved ungdomsboliger, kollegier o.lign.: 1 p-plads pr. 2 boliger (enheder) som fælles parkering.
 - Ved etageboligbebyggelse: henholdsvis 1½ p-plads pr. bolig ved boliger over 80 m² bruttoetageareal og 1 p-plads pr. bolig ved boliger under 80 m² bruttoetageareal som fælles parkering.
 - Ved liberale erhverv o.lign.: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.
 - Ved restaurationer o.lign.: 1 p-plads pr. 10 siddepladser.
 - Ved hoteller: 1 p-plads pr. 2 værelser.

Stationsnærhed

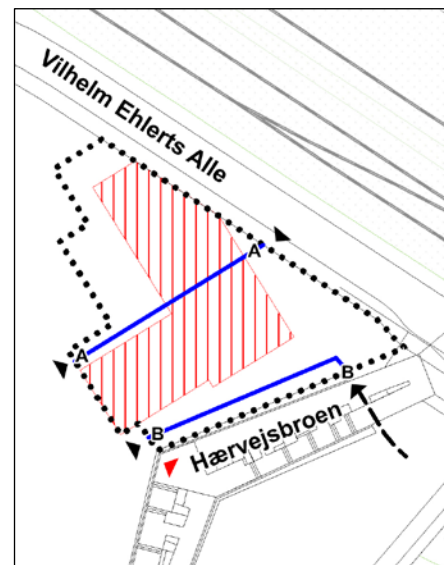
På grund af lokalplanområdets nærhed til Viborg Station, kan ovenstående parkeringskrav reduceres med følgende faktorer:

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

Dobbeltudnyttelse

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 den viste 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.



Princip for veje og vejadgange (sorte pile), som det fremgår af kortbilag 2.

³ Vejene forventes udlagt som private fællesveje i henhold til lov om private fællesveje.

	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%

5.5 Ved større liberale erhverv (mere end 100 m² bruttoetageareal) skal der etableres mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 4 ansatte.

5.6 Parkeringsarealer må kun etableres med fast belægning såsom asfalt, betonsten, brosten etc., samt græsarmering.

Belysning

5.7 Belysning af interne veje og parkeringsarealer skal placeres og udformes, så de ikke er generende eller blændende for trafikanter eller beboere.

§ 6 TERRÆNREGULERING

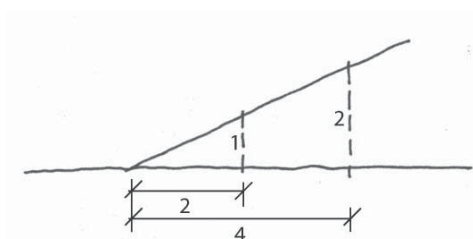
6.1 Der må foretages terrænregulering og etableres vægge/støttemure i det omfang, det er nødvendigt, for at etablere regnvandsløsninger, ramper til kældre og infrastrukturanlæg inden for lokalplanområdet (herunder Hærvejsbroen og rampeanlæg til Hærvejsbroen).

Herudover må der ved byggemodning af området ske terrænregulering, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.

6.2 Bortset fra støttemure beskrevet i § 6.1 må der ikke etableres støttemure højere end 0,5 m mod veje og fællesarealer. Støttemure må ikke etableres nærmere end 1 m fra skel.

6.3 Udover støttemure må terrænregulering ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2 (se illustration).

6.4 Terrænet må reguleres med højst +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Der må inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 2, højst etableres i alt 3100 m² bruttoetageareal.

Den samlede byggemulighed svarer til en bebyggelsesprocent på højst 175 % for lokalplanområdet under et.

- 7.2 Bebyggelse må højst opføres med følgende procentvise etageantal⁴ af det enkelte byggeprojekts⁵ samlede fodaftryk:

40 % i højst 7 etager

40 % i højst 6 etager

Øvrig bebyggelse kan opføres i højst 5 etager.

- 7.3 Bygningshøjden⁶ må inden for lokalplanområdet ikke overstige følgende:

7 etager: højst 24 m

6 etager: højst 21 m

5 etager: højst 18 m

- 7.4 Mindre bygningsdele som elevatorårne, tekniske installationer, drivhuse på taget og lignende kan opføres op til 4 m højere end bygningens max. højde, som beskrevet i § 7.3, og tæller ikke med i bygningens etageantal.

Tekniske installationer, 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.

- 7.5 Ved mindre bygninger som cykelskure, affaldsskure, garager og lignende må bygningshøjden ikke overstige 4,5 m målt fra terræn, og facadehøjden må ikke overstige 3 m målt fra terræn.

Bebyggelsens placering

- 7.6 Bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltet, der er vist på kortbilag 2.

Der kan etableres bebyggelse helt op til skel under forudsætning af, at bebyggelsen holdes inden for byggefeltet.

Bebyggelse der knytter sig til infrastrukturanlæg (herunder Hærvejsbroen), dæk til ophold i 1. sals niveau, samt mindre bygninger som cykelskure, affaldsskure, garager og lignende kan etableres uden for byggefeltet.

- 7.7 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.

⁴ Tagterrasser og lignende skal ikke medregnes som en etage inden for lokalplanområdet.

⁵ Et "byggeprojekt" forstås i denne sammenhæng som den konkrete bebyggelse (evt. flere bygninger), der søges byggetilladelse til.

⁶ Indvendige værn til tagterrasser og lignende, der ikke er en del af facaden, skal ikke medregnes ved beregning af bygningshøjden.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Bæredygtighed

- 8.1 Ved opførelse af nye bygninger, skal der vælges mindst to af nedenstående løsninger, der bidrager til begrønning og bæredygtighed inden for lokalplanområdet^{7 8}

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 etableres foranstaltninger, så mindst 25 % af tag- og overfladevand nedsives eller forsinkes inden for området. Mindst halvdelen af denne vandmængde 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.⁹

C. Grønne facader

Etablering af beplantning, som i løbet af en årrække vil dække et areal svarende til mindst 20 % af bygningens primære facade¹⁰, 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 etableres som et levende grønt tag med beplantning. Hele tagfladen beplantes undtagen vinduer, eventuelle energianlæg og øvrige tekniske hensyn.

E. Træer

Plantning af mindst 1 træ for hver 300 m² bebygget bruttoetageareal.

⁷ 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.

⁸ Hvis planter, træer og lign. går ud eller fjernes, skal der genetableres beplantning i samme omfang som beskrevet i § 8.1.

⁹ Tagterrasser og lignende skal ikke medregnes som en etage inden for lokalplanområdet.

¹⁰ Bygningens primære facade defineres her som den, hvor bygningens hovedindgang er placeret.

Facade

- 8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl som blank mur.
Facader kan begrønnes jf. § 8.1 (løsning C).
- 8.3 Facader skal bearbejdes fx ved frem-/tilbagerykninger og afvekslende rytmer i vinduer/opdelinger. Facader skal opdeles vertikalt, så lange facadepartier opbrydes og opleves varieret.
- 8.4 Mindre bygninger som cykelskure, affaldsskure, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, zink eller ophængte/monterede facadematerialer/beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning og lignende¹¹.
- 8.5 Mindre bygningsdele som altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, brystninger og lignende kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2.
- 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 med en taghældning mellem 0° og 45°.
- 8.9 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten eller beton/cement-tagsten¹².
Ved en taghældning på mindre end 20° kan der desuden anvendes sort tagpap.
Alternativt kan tage, der udføres som grønne tage, beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.
Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.
- 8.10 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.¹³ Dette gælder dog ikke ved solceller, solfangere eller ved glastage på mindre drivhuse.

§ 9 SKILTNING¹⁴

- 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.

¹¹ Der kan dog tillades mindre drivhuse i glas og lignende materiale inden for lokalplanområdet.

¹² Der kan dog tillades mindre drivhuse i glas og lignende materiale inden for lokalplanområdet.

¹³ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

¹⁴ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

- 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 Der må ikke opstilles fritstående skilte med et areal over 0,7 m².
- 9.6 Der må ikke opstilles flaggrupper inden for lokalplanområdet.

Facadeskiltning

- 9.7 Skiltning og markiser skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og skal 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, eller i 1. sals niveau, hvis facaden ligger ud til et dæk i 1. sals niveau.
- 9.9 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 på facaden med virksomhedens navn, logo og adresse.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Ved etageboligbebyggelse skal der etableres opholdsareal svarende til mindst 10 % af bebyggelsens bruttoetageareal. Mindst 5 % skal anlægges som fælles opholdsareal. De øvrige 5 % kan etableres som altaner eller lignende til den enkelte bolig.

Hegn og beplantning

- 10.2 Hegn må kun etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for bebyggelsen under et.

Oplag

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

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Transformere og lignende kan opstilles, hvis de opføres med træbeklædning, begrønnes med fx klatreplanter, eller afskærmes med beplantning.
- 11.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning¹⁵.
- 11.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

¹⁵ I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal Byrådet meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Hermed forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for deres opførelse opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibygninger i bygningsreglementet.

Kloakering

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

Antenner

- 11.6 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.
- 11.7 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

- 11.8 Der skal udlægges fællesarealer til kildesortering af affald. Arealerne skal placeres, så de overholder følgende principper:
- 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 skal ifm. tømning være køreadgang for stor lastbil.

Der kan herudover være særlige behov ved bebyggelse til erhverv og uddannelsesinstitution.

§ 12 MILJØFORHOLD**Støj og vibrationer**

- 12.1 Ved bebyggelse til støjfølsom anvendelse (boliger, kontorer og lignende) og ved ændret anvendelse skal området udformes og facader støjisoleres, så følgende grænseværdier for støjniveau fra vejtrafik kan overholdes:
- Udendørs opholdsareal: 58 dB
 - Kontorer med åbne vinduer: 51 dB
 - Indendørs for sove- og opholdsarealer med åbne vinduer: 46 dB
- (Åbne vinduer=svarende til et åbningsareal på 0,35 m² pr. vindue)

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 470 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 489.

§ 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 brug¹⁶, før¹⁷:

- Veje og parkering til bebyggelsen er etableret jf. § 5.
- Bæredygtighedstiltag er etableret jf. § 8.1.
- Opholdsarealer er anlagt jf. § 10.1 og i overensstemmelse med støjkrav for opholdsarealer jf. § 12.1.
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3 og § 11.4¹⁸
- Der er etableret facadeisolerende foranstaltninger ved bebyggelse til støjfølsom anvendelse (boliger, kontorer og lign.), i et omfang, så de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes – jf. § 12.1.

Tilladelser fra myndigheder

15.2 Hvis et areal er kortlagt som forurennet 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.

¹⁶ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

¹⁷ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

¹⁸ Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 489 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

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 private 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.

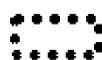
Forslag

N
1

Vilhelm Ehler's Alle

Middagshøjvej

Hærvejsbroen



Lokalplangrænse



Byggefelt

Princip for vej



Vejadgang



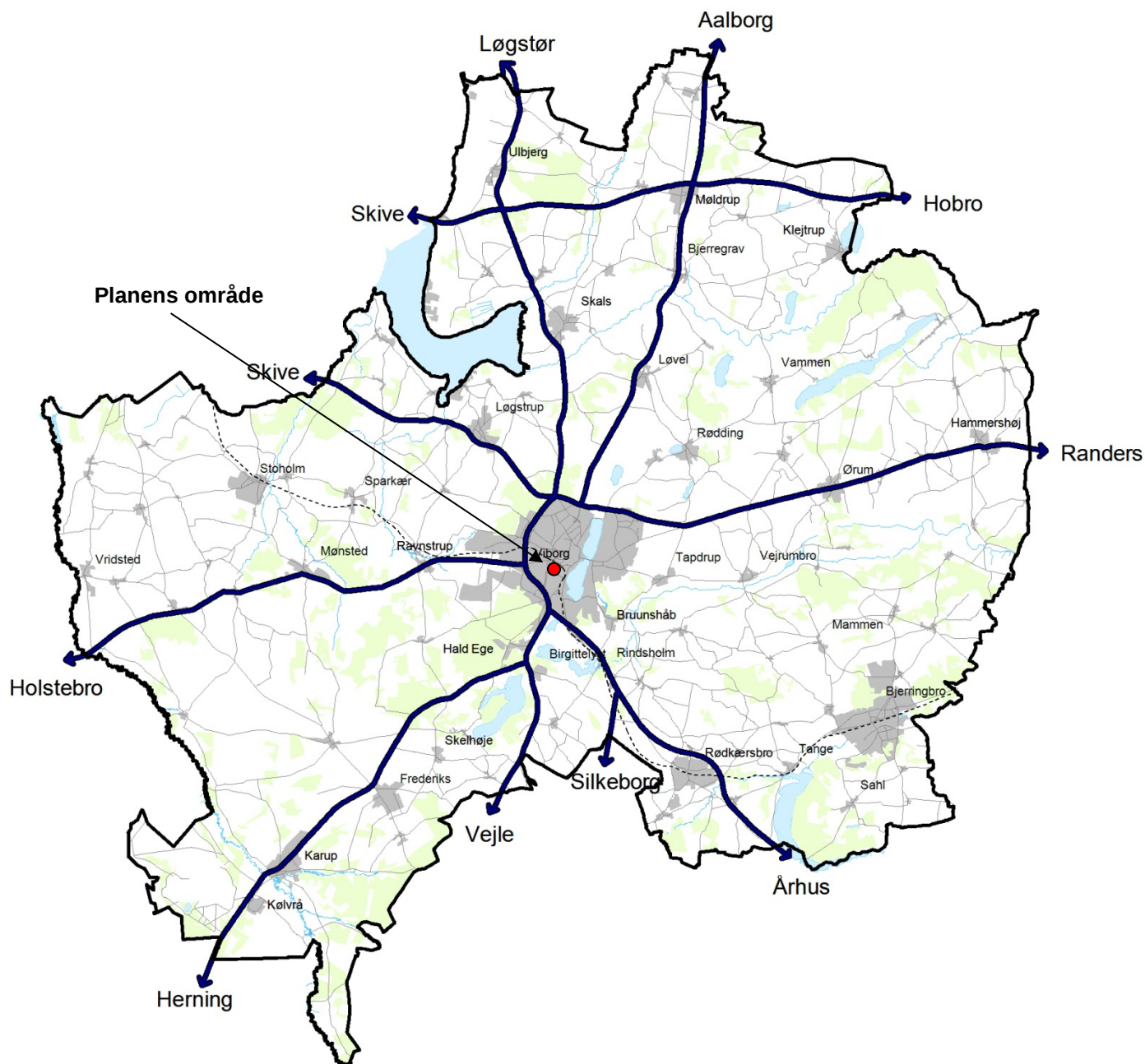
Adgang for cyklister/gående

Lokalplan nr. 489

Kortbilag 2 - Anvendelsesplan

Mål ca. 1:1.000 (ved print i A4 - 100%)

Viborg Kommune



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

