

Lokalplan nr. 504

Bydelscenter ved Hamlen
i Viborg Øst

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. 504 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den **x** til den **x** 2018.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den **x** 2018. 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. 504
Bydelscenter ved Hamlen i Viborg Øst

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	OVERSIGTSKORT	6
A.	LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	7
	LUFTFOTO	8
B.	EKSISTERENDE FORHOLD	9
	ILLUSTRATIONSPLAN	10
C.	LOKALPLANENS INDHOLD	11
D.	LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING ..	15
E.	BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	19
F.	MILJØVURDERING	20
	KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT	22

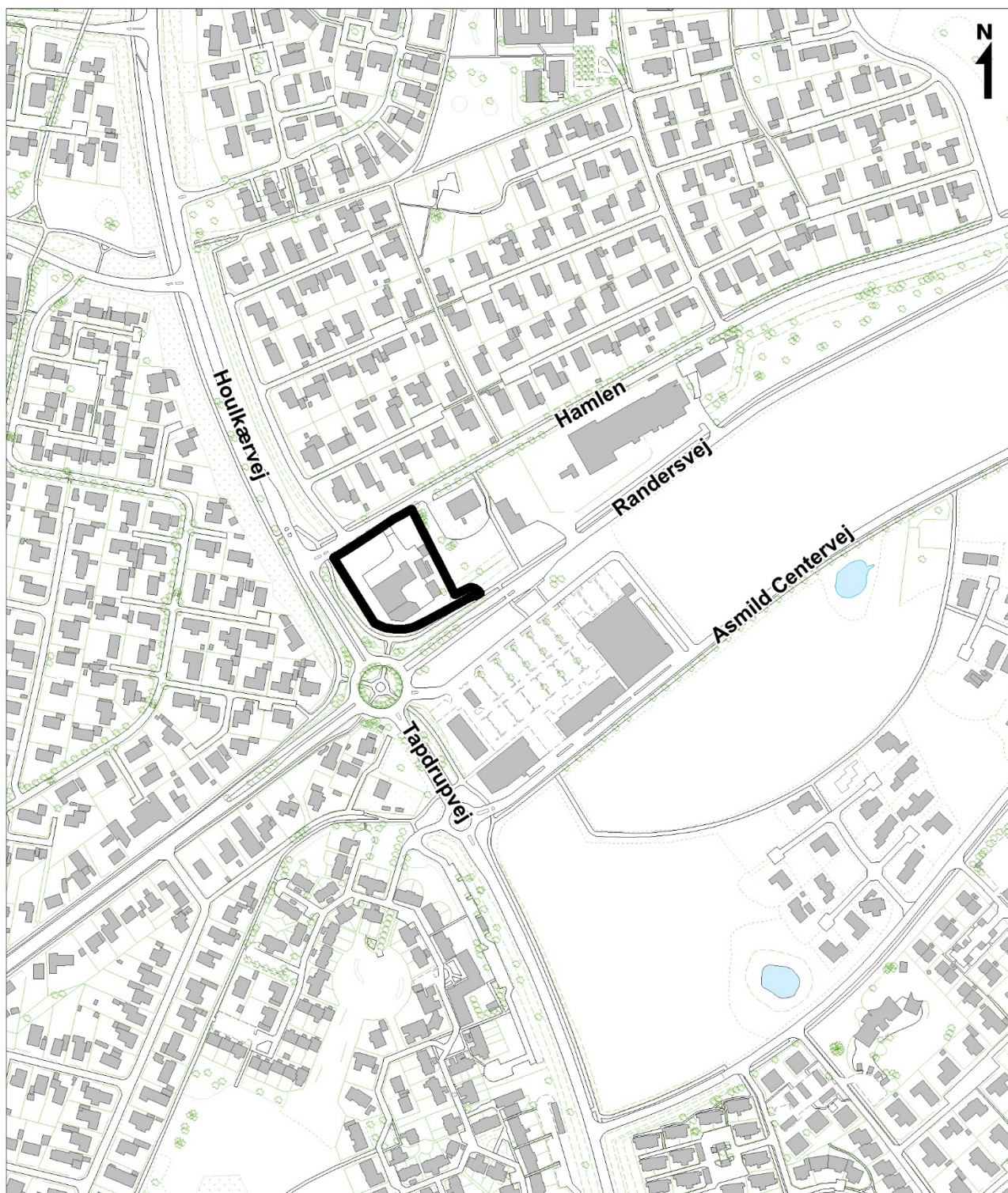
Bestemmelser

§ 1	LOKALPLANENS FORMÅL	23
§ 2	AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	23
§ 3	ANVENDELSE	23
§ 4	UDSTYKNING	24
§ 5	VEJE, STIER OG PARKERING	24
§ 6	TERRÆNREGULERING	25
§ 7	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	25
§ 8	BEBYGGELSENS UDSEENDE	26
§ 9	SKILTNING	27
§ 10	UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.	28
§ 11	TEKNISKE ANLÆG	29
§ 12	MILJØFORHOLD	29
§ 13	OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	30
§ 14	SERVITUTTER	30
§ 15	BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER	30
	VEDTAGELSE	31
	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	32
	KORTBILAG 2 - ANVENDELSE	33

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med
NIRAS A/S. Illustrationer side 10 og 14 er udarbejdet af Lidl.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Oversigtskort



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Der er et konkret ønske om at etablere en dagligvarebutik på Hamlen 2a i Viborg. Med denne lokalplan gives der mulighed for at udvide den fysiske afgrænsning af det eksisterende bydelscenter ved Asmild Centervej i Viborgs østlige bydel.

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for at udvide bydelscentret i Spangsdal i Viborgs østlige bydel med Hamlen 2a.

Med lokalplanen sikres en større fleksibilitet i forhold til placeringsmulighederne for butikker inden for det samlede bydelscenter.

Formål

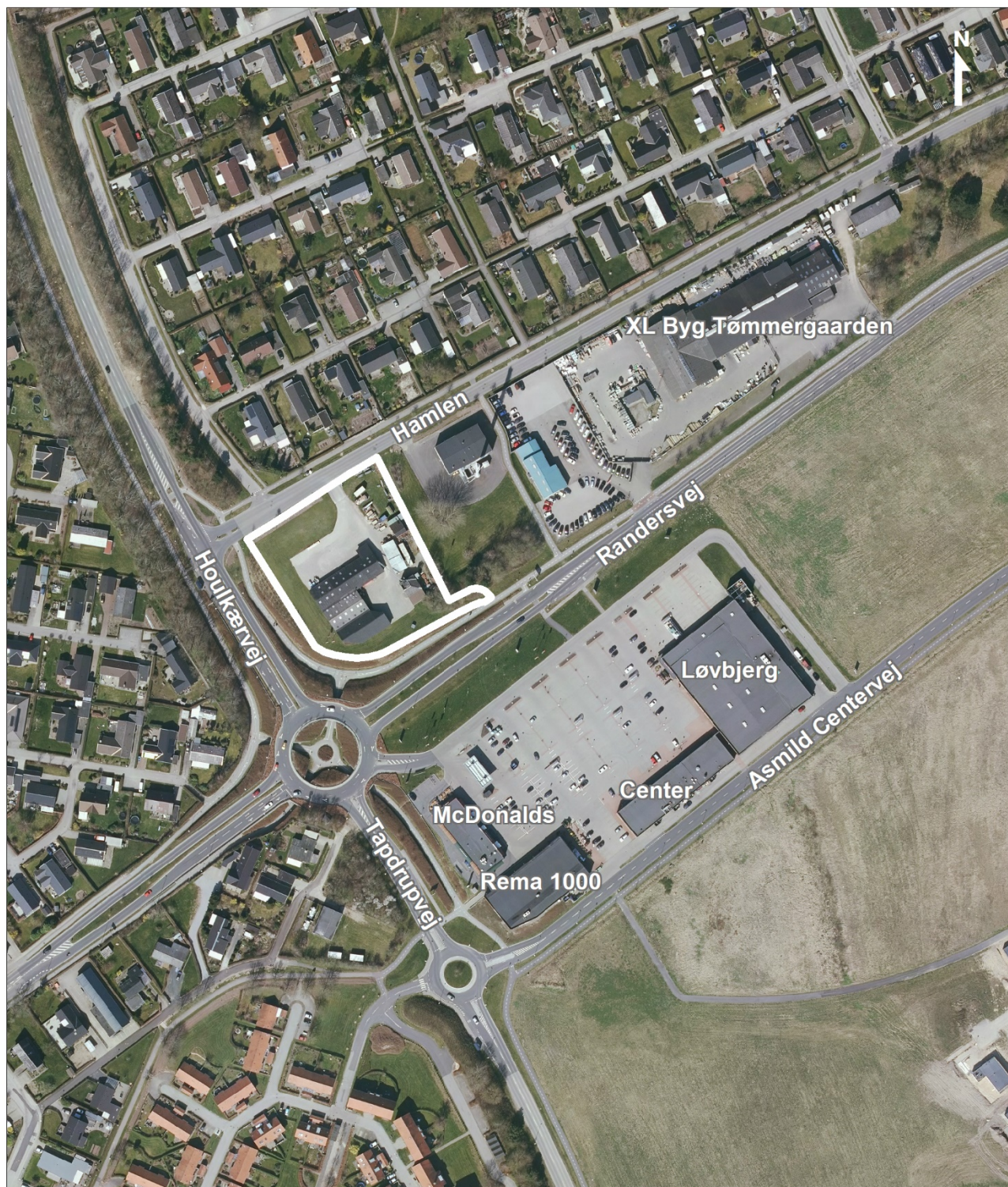
Lokalplanen har til formål at sikre, at området kan anvendes til bydelscenter, herunder mulighed for at etablere op til 2.000 m² bruttoetageareal til butiksformål.

Lokalplanen sikrer, at området skal fremstå med grønne forarealer mod Randersvej, således at der skabes en sammenhæng med området syd for Randersvej. På samme måde skal bebyggelsen inden for lokalplanområdet etableres med et facadeudtryk og i materialer, der svarer til det eksisterende bydelscenter, således at området fremstår som en helhed.

Området vejbetjenes fra Hamlen, hvorfra der sikres adgang til et større samlet parkeringsareal. Herudover sikres der en cykelstiadgang til området fra cykelstien langs den nordlige side af Randersvej.

Sideløbende med lokalplan nr. 504 og kommuneplantillæg nr. 23 er der udarbejdet et tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 433, som indeholder ændringer af det samlede bruttoareal til butiksformål i delområde I og II, heraf en reduktion af butiksarealet inden for delområde II.

Luftfoto



Luftfoto ca. 1: 3.000



Hamlen 2a, hvor der i dag er etableret en tømrervirksomhed.



Eksisterende vej Hamlen og cykelsti.



Cykelsti mellem Randersvej og Hamlen.



Cykelsti og kryds mellem Hamlen og Houlkærvej.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses mod nord af Hamlen og mod vest af Houlkærvej. Mod syd er området afgrænset af Randersvej og mod øst grænser området op til et eksisterende erhvervsområde.

Nord og vest for området ligger eksisterende boligområder, mens området syd for omfatter det eksisterende bydelscenter ved Randersvej og Asmild Centervej.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 6.300 m².

Lokalplanen omfatter ejendommen Hamlen 2A, matrikelnummer 10ce, Gl. Asmild By, Asmild, samt en mindre del af matrikelnummer 10gø, Gl. Asmild By, Asmild.

Området anvendes i dag til mindre erhverv i form af en tømrervirksomhed, mens matrikelnummer 10gø, Gl. Asmild By, Asmild er et ubebygget grønt areal, som er ejet af Viborg Kommune.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er stort set fladt og fremstår med grønne, ubebyggede forarealer mod Randersvej og Houlkærvej.

Bebyggelse og anlæg

I området ligger en eksisterende virksomhed med et antal større og mindre bygninger med tilhørende oplag.

Bebyggelsen inden for området er af meget forskellig karakter og forventes nedrevet i forbindelse med en gennemførelse af byggemulighederne i denne lokalplan.

Trafik

Området vejforsynes i dag via en enkelt overkørsel fra Hamlen, og er generelt velbeliggende i forhold til det overordnede vejnet.

De eksisterende veje, der omkranser området, er kommunale veje, og i krydsningen mellem de overordnede veje er der etableret rundkørsler, som skal sikre god trafikafvikling, bl.a. på Randersvej, der er indfaldsvej.

Der er en dobbeltrettet cykelsti langs Randersvej og Houlkærvej, samt på nordsiden af Hamlen, hvilket sikrer en god trafikal tilgængelighed til området for cyklister.



ca. 1: 1.000

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til centerformål i form af bydelscenter, hvor der bl.a. kan etableres butikker, der forhandler dagligvarer og udvalgsvarer.

Inden for området må det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål ikke overstige 2.000 m², og det maksimale bruttoetageareal til butikksformål for den enkelte butik, må ikke overstige 2.000 m² for både dagligvarer og udvalgsvarer.

Disponering og bebyggelse

Lokalplanen fastlægger at bebyggelsen skal placeres længst mod øst med et adgangs-, parkerings- og færdselsareal mod de omgivende veje. Bebyggelse skal placeres inden for det udlagte byggefelt, dog må mindre bygninger, som eksempelvis kundevognskur og lign. placeres inden for parkeringsarealet.

Bebyggelsen må etableres i op til 2 etager med en højde på maks. 8,5 meter, og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 for den enkelte ejendom.

Bebyggelsen skal udføres i tegl i mørke, rødlige nuancer, dog må op til 25% af facaderne og mindre bygninger opføres i andre materialer. Desuden skal der etableres vinduer svarende til mindst 20% af facaden mod Randersvej. Derved sikres det, at bebyggelsen kommer til at fremstå med en visuel sammenhæng til bebyggelsen inden for det eksisterende bydelscenter syd for Randersvej.

Mod Houlkærvej skal facader med en længde på over 30 meter etableres, så der sker en visuel opdeling af facaden. Dette kan eksempelvis gøres ved hjælp af begrønning, materialeskift, reliefvirkning i murværket, frem-/tilbagerykning af facadeelementer eller lign.

Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanområdet skal vejforsynes fra Hamlen via to overkørsler, hvoraf den østligste alene anvendes i forbindelse med varelevering. Herudover etableres der en cykelstiadgang til området fra cykelstien langs den nordlige side af Randersvej.

Parkeringsarealerne placeres umiddelbart vest for bebyggelsen og der fastlægges et minimum parkeringskrav svarende til Viborg Kommunes generelle normer.

I forbindelse med lokalplanen er der desuden udarbejdet et trafiknotat med henblik på at belyse de trafikale forhold i området.

I undersøgelsen er der taget udgangspunkt i tællinger af trafikken på de omgivende veje, herunder Randersvej, Houlkærvej og Hamlen. Ud fra disse tal og vejenes karakter er der foretaget en vurdering af strækningernes restkapacitet. Resultaterne viser, at de omkringliggende vejstrækninger generelt har en god restkapacitet.

Yderligere er der foretaget en vurdering af kapaciteten på baggrund af registrerede hastigheder i forhold til de tilladte hastigheder på de omgivende vejstrækninger. Gennemsnitshastigheden i forhold til hastighedsbegrænsningen giver ligeledes en indikation af trafikafviklingen på strækningen. For strækninger hvor der er store problemer med afvikling af trafikken på grund af trængsel, er gennemsnitshastigheden generelt

lav, mens der på strækninger med mindre trafik, generelt kan køres den tilladte hastighed, i en stor del af tiden.

På baggrund af registreringerne kan det konkluderes, at hastigheden generelt er lige omkring hastighedsbegrænsningen og dette indikerer således, at der er tilstrækkelig kapacitet på vejene.

I trafiknotatet er der taget udgangspunkt i, at der inden for planområdet opføres en dagligvarebutik med ca. 87 parkeringspladser. Butikken får leveret varer én gang dagligt, og herudover vil der enkelte hverdage yderligere blive afhentet erhvervsaffald.

Ind- og udkørsel fra området dimensioneres efter et sættevognstog, som forudsættes at køre ind af den østligste adgang, og ud af den vestlige adgang. Kundetrafik benytter udelukkende den vestlige adgang til ind- og udkørsel. Vareindlevering kommer til at foregå i projektområdets nordøstligste hjørne, ud for lastbilindkørslen. Derved sikres, at lastbilen udelukkende skal bakke i et område, som ikke anvendes af kunder til butikken. Dermed separeres de bløde trafikanter fra lastbilens manøvreområde.

Fra den vestlige ind- og udkørsel til butikken er der ca. 45 meter til krydset Houlkærvej/Hamlen. På denne strækning ligger også Svinglens udkørsel til Hamlen, som er placeret ca. 30 meter fra krydset Houlkærvej/Hamlen. Med en afstand på ca. 30 meter er der plads til 4-5 biler, som holder og venter på at komme ud på Houlkærvej uden at overkørslen fra Svinglen blokeres.

På baggrund af den mertrafik som butikken forventes at generere samt vurderingen af restkapacitet på det eksisterende vejnet, vurderes det, at det omkringliggende vejnet vil kunne afvikle den begrænsede mertrafik uden behov for yderligere foranstaltninger.

Ubebyggede arealer

Langs Randersvej udlægges der et grønt forareal, som skal henligge som græsareal evt. med enkeltstående buske og/eller træer.

Der må ikke etableres bebyggelse, parkering eller belægning (med undtagelse af eventuelle tværgående stier og lign.) inden for det grønne forareal, dog kan der etableres skiltning i form af etablering af en pylon.

For at sikre at området fremstår præsentabelt, må udendørs oplag kun etableres i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagspladser. I forbindelse med butikkens indgang må der etablere areal til udstilling af varer. Der må ikke etableres udstilling inden for det grønne forareal.

Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn. Hegn langs vejskel kun må etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund - dog må der langs Hamlen etableres støjafskærmning i form af faste hegn.

Levende hegn kan suppleres af trådhegn med en højde på højst 1,2 meter, men skal placeres bag de levende hegn.

Støjforhold

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet et støjnotat til belysning af de støjmæssige konsekvenser ved etablering af en dagligvarebutik.

I støjundersøgelsen er der udvalgt 6 referencepunkter som alle ligger ved boligerne hhv. nord for Hamlen og vest for Houlkærvej, og som vurderes at repræsentere de mest støjbelastede punkter i omgivelserne.

Punkterne er placeret på udendørs opholdsareal og støjniveauet er regnet i 1,5 m over terræn.

Støjnotatet viser, at butikken vil kunne overholde de vejledende vilkår, såfremt der etableres støjhegn langs Hamlen i en højde på op til 2,5 meter og at selve varehåndteringen foregår inddækket, via en portsluse eller lign. Støjafskærmning skal også placeres på egen grund.



Illustration af hvordan bebyggelsen kan komme til at tage sig ud set fra syd.



Illustration af hvordan bebyggelsen kan komme til at tage sig ud set fra nordvest.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Beskyttelse af grundvandet

Der er ingen særlige drikkevandsinteresser inden for området.

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, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

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

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 VIBØ. E1.01 - center erhverv i Kommuneplan 2017-2029 som udlægger området til lettere erhverv.

For rammeområdet gælder følgende særbestemmelse:

"Ved planlægning for ny detailhandel med særlig pladskrævende varer skal det sikres, at adgang til alle ejendomme i rammeområdet sker fra Randersvej via intern fordelingsvej. Endvidere skal det sikres, at der etableres en ubrudt støjafskærmning med beplantning langs rammeområdets afgrænsning mod Hamlen for ejendomme med mulighed for detailhandel med særlig pladskrævende varer."

Herudover er området omfattet af detailhandelsramme VIBØ.D3.1, som udlægger området til suppleringsområde, hvor der kan etableres detailhandel med butikker, der alene forhandler til særlig pladskrævende varer.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
 6. Bymidter og centrale byområder
 8. Planlægning langs byernes indfaldsveje
 11. Erhvervsområder
- 2 Detailhandel og butiksområder

Området er omfattet af retningslinje 2, hvor området er udlagt til suppleringsområde med særlig pladskrævende varer (VIBØ.D3.1).

Der er mulighed for 15.000 m² detailhandel med særlig pladskrævende varer i suppleringsområdet.

3 Veje og øvrig infrastruktur

Området er omgivet af stiforbindelser, der er en del af kommunens overordnede stinet.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår anvendelsen af området, samt retningslinjerne vedr. detailhandel.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 23 til Kommuneplan 2017-2029.

Kommuneplantillægget omfatter to separate områder, hhv. et østligt område beliggende op mod Asmild Mark, samt et vestligt område, som er sammenfaldende med det aktuelle lokalplanområde.

Med kommuneplantillægget ændres den fysiske afgrænsning mellem de eksisterende rammeområder VIBØ.C1.03 og VIBØ.E1.01, således at bydelscenteret kommer til at omfatte det aktuelle lokalplanområde. Ved justering af rammeområdernes afgrænsning, udlægges 2 nye rammeområder: VIBØ.C1.03_T23 og VIBØ.E1.01_T23.

De nye rammeområder VIBØ.C1.03_T23 og VIBØ.E1.01_T23 har samme rammebestemmelser som de tidligere rammeområder VIBØ.C1.03 og VIBØ.E1.01.

Herudover ændres detailhandelsrammen VIBØ.D2.3 til at omfatte samme område som VIBØ.C1.03_T23, og detailhandelsrammen VIBØ.D3.1 ændres således, at rammeområdet udvides op til Asmild Mark. De nye rammeområder benævnes hhv. VIBØ.D2.3_T23 og VIBØ.D3.1_T23.

Der ændres ikke på det samlede maksimale bruttoetageareal til butikksformål inden for områderne.

Forslag til tillæg nr. 23 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Fordebat

Kommuneplantillægget medfører en større ændring af kommuneplanens rammebestemmelser. Byrådet har derfor fra den 19. april til den 2. maj 2018 indkaldt ideer og forslag til planlægningen.

Viborg Kommune modtog 14 høringssvar

Høringssvarene omhandlede generelt tre overordnede emner:

- Detailhandelsrammer og mulighed for placering af butikker.
- Risiko for støjpåvirkning.
- Trafikafvikling, særligt i forbindelse med udvidelsen af bydelscentret.

Med kommuneplantillægget muliggøres der ikke yderligere bruttoetageareal til butikksformål inden for detailhandelsområderne, men alene en fysisk udvidelse af placeringsmulighederne for butikker.

I forhold til risiko for støjpåvirkning vil virksomheder, som etablerer sig inden for de pågældende områder, skulle overholde de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj i forhold til naboområder. I forbin-

delse med lokalplanlægning af områderne, stilles der vilkår for etablering af virksomheder, således at det sikres, at støjgrænserne kan overholdes.

Kommuneplanen tager ikke i sig selv stilling til trafikafviklingen for området, men de konkrete forhold belyses nærmere i forbindelse med lokalplanlægningen.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 381 "Erhvervsområde ved Randersvej i Viborg".

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 504, ophæves lokalplan nr. 381 for dette område.

Servitutter

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

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

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

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Viborg Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Følgende rådighedsservitutter er ikke aktuelle og bør aflyses:

09.08.1994 Dok. om færdselsret mv.

Påtaleberettiget: Ejeren af matr.nr. 10ce.

Servituten omhandler færdselsret for matr.nr. 10ce over matr.nr. 10gq. Matrikel nr. 10gq er i dag sammenlagt med matr.nr. 10ce og eksisterer ikke længere.

Herudover er der i lokalplanområdet tinglyst en fjernvarmeledning med en beskyttelseszone på 4 meter omkring ledningen, hvor der skal være fri adgang, ikke må beplantes m.v.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres i alt 2.000 m² bruttoetageareal til butiksførmål i form af dagligvare- og udvalgswarebutikker. inkl. eksisterende butikker. Der er ved lokalplanens udarbejdelse ikke registreret detailhandel inden for lokalplanområdet, så lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres 2.000 m² ny detailhandel.

Den enkelte dagligvarebutik og udvalgswarebutik må ikke være større end 2.000 m².

Området er beliggende i umiddelbar tilknytning til det eksisterende bydelscenter syd for Randersvej, og ligger centralt placeret ved det overordnede vejnet, hvor Randersvej er indfaldsvej til Viborg, og Houlkærvej og Tapdrupvej er en del af det overordnede vejnet. Udvidelsen af bydelscenteret kan vejforsynes fra Hamlen via den eksisterende forbindelse til Houlkærvej, hvor der også er trafiksikker adgang for fodgængere og cyklister via stier under rundkørslen. Herudover etableres der en cykelstiadgang til området fra cykelstien langs den nordlige side af Randersvej.

For at sikre en visuel sammenhæng mellem bebyggelsen inden for lokalplanområdet og den eksisterende centerbebyggelse syd for Randersvej, fastlægger lokalplanen bestemmelser for bebyggelsens udseende, der er tilsvarende de bestemmelser, som gælder for den eksisterende bebyggelse i bydelscenteret. På denne måde sikres det, at bebyggelsen på hver side af Randersvej får et ensartet udtryk.

Lokalplanens muligheder for butikker vil ikke påvirke eksisterende opholdsarealer i området, og med lokalplanen sikres der tilstrækkeligt areal til parkering inden for området, således at de omkringliggende områder ikke påvirkes af anvendelsens parkeringsbehov.

Erhverv

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

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 1-3 bør der som udgangspunkt være en afstand på 50 m til forureningsfølsomme anvendelser.

I dette område er der en mindre afstand mellem planområdet og boligområdet nord for Hamlen. I dette konkrete tilfælde er der tale om et eksisterende udbygget erhvervsområde som omdannes til centerformål, og der vil med lokalplanen ikke muliggøres højere miljøklasser end der i dag er muliggjort i området.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at varegårde skal afskærmes, så vareindlevering ikke medfører støjgener. Yderligere gives der med lokalplanen mulighed for, at der kan etableres støjafskærmning mod Hamlen, så det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan overholdes.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Viborg Vands A/S forsyningsområde, og skal forsynes herfra.

Varmeforsyning

Området ligger i Viborg Fjernvarme 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.

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

Der kan etableres antennemaster og lignende i området til centerhverv.

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 udtaget af områdeklassificeringen.

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. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planforslagene er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslagene er omfattet af lovens bilag 2, pkt. 10, litra 2. Planforslagene påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Ifølge § 8, stk. 2, nr. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Da planforslagene alene omfatter ændringer i den fysiske afgrænsning af enkelte kommuneplanrammerne samt lokalplanlægning for en enkelt ejendom til centerformål, vurderes det, at planforslagene omfatter et mindre område på lokalt plan.

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 er ingen beskyttet natur i området
- Området kan vejforsynes hensigtsmæssigt via det eksisterende vejnet, og planlægningen medfører ikke en væsentlig påvirkning af trafiksikkerheden.
- Støjgener forebygges gennem krav om afskærmning. Lokalplanen sikrer støjafskærmning mod omkringliggende bebyggelse. Lokalplanen sikrer, at der kun må etableres detailhandel (dagligvarebutik) i miljøklasse 1-3.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplan nr. 504
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1: 4.000
Viborg Kommune, maj 2018

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 504 FOR ET BYDELSCENTER VED HAMLEN I VIBORG ØST

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 som en del af det eksisterende bydelscenter,
 - at sikre at ny bebyggelse arkitektonisk tilpasses butiksbebyggelsen syd for Randersvej og
 - at udlægge grønt forareal mod Randersvej.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 10ce og del af matrikelnummer 10gø begge Gl. Asmild By, Asmild, samt alle parceller, der efter den 1. maj 2018 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerområde i form af bydelscenter med mulighed for etablering af eksempelvis butikker, liberale erhverv, almen service, restauranter, forlystelse og mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker og lign.
- Funktioner må etableres i miljøklasse 1-3¹.
- 3.2 Der må højst etableres i alt 2.000 m² bruttoetageareal til detailhandel inkl. eksisterende detailhandel².
- Bruttoetagearealet³ for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 2.000 m².
- Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgswarebutik må ikke overstige 2.000 m².

¹ Detailhandel uden vareindlevering i tiden 18-07 er som udgangspunkt miljøklasse 1-3.

² Der er pt. registreret 0 m² eksisterende detailhandel svarende til, at der kan etableres 2.000 m² ny detailhandel.

³ Til bruttoetagearealet til detailhandel medregnes alle arealer, der anvendes til butiksformål, herunder salgsarealer, lagre, overdækkede 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.

Ved erhverv, detailhandel og lign. medregnes for garager, udhuse, åbne overdækninger og lignende kun den del af arealet, der overstiger 25 pct. af bebyggelsens øvrige etageareal jf. BR2018, § 455, stk. 4, nr. 3.

- 3.3 Der må ikke etableres nogen form for boliger i lokalplanområdet.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Grunde skal have et areal på mindst 1.500 m².
- 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 via to overkørsler fra Hamlen som vist på kortbilag 2.

Adgang til varegård, vareindlevering og oplagring skal ske fra den østligste overkørsel.

Der skal etableres stier/fodgængerzoner foran syd- og vestvendte facader med indgange til butikker, restauranter, forlystelse og liberale erhverv.

Fodgængerzoner og interne stier på parkeringspladser skal etableres med en bredde på mindst 2 m.

Stier

- 5.2 Der udlægges areal til sti a-a placeret som vist på kortbilag 2.

Sti a-a udlægges i en bredde af 3 m og med en 1 m rabat på hver side. Stien udlægges med fast belægning.

Parkering

- 5.3 Parkeringsarealer skal placeres inden for det udlagte til adgangs-, parkerings- og færdselsareal, som vist på kortbilag 2.

- 5.4 Adgang til parkeringsarealer må kun ske fra Hamlen som vist på kortbilag 2.

- 5.5 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte grund, dog mindst:

- Ved liberale erhverv, servicevirksomhed og lign.: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal
- Ved dagligvarehandel: 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter)
- Ved udvalgsvarerhandel: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter)
- Ved restaurant: 1 p-plads pr. 10 siddepladser.

Ved øvrige funktioner skal der etableres parkeringspladser i henhold til den i kommuneplanen gældende parkeringsnorm.

- 5.6 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.

- 5.7 Der skal etableres cykelparkering – mindst:

- 1 plads pr. 3 ansatte
- 1 plads pr. 100 m² bruttoetageareal ekskl. lagerareal.

Belysning

- 5.8 Belysning af parkeringsarealer må kun etableres ved opstilling af armaturer med en lyspunktshøjde på max. 5,0 m målt fra terrænniveau.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnnes og tilpasses det omkringliggende terræn.

- 6.2 Terrænet må reguleres med +/- 1 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

Der må ikke ske væsentlig terrænregulering inden for det grønne forareal mod Randersvej.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**Bebyggelsens omfang**

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %.
- 7.2 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.
- 7.3 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn.
- Bygningshøjde på garager, mindre bygninger mv. uden for byggefeltet jf. § 7.6 må ikke overstige 4,0 m målt fra terræn.
- 7.4 Tekniske anlæg, antennemaster og skorstene og lignende, der er nødvendiggjort af en bygnings funktion, kan opføres med en højde på op til 14 m.

Øvrige tekniske anlæg på tage må dog kun etableres med en højde, så den samlede bygningshøjde ikke overstiger 8,5 meter.

Bebyggelsens placering

- 7.5 Bebyggelse må kun placeres inden for det byggefelt, der er vist på kortbilag 2.
- Mod parkeringsareal kan byggefeltet overskrides med op til 1,5 m ved indgangspartier.
- Mindre bygninger, såsom eksempelvis overdækninger, cykel-skure, affaldsskure, kundevognskur, teknikbygninger, tekniske anlæg såsom kølekompressor og lign. må opføres uden for byggefeltet, dog ikke inden for det udlagte grønne forareal samt oversigtsarealer ved vejtilslutninger.
- 7.6 Indgangspartier skal placeres mod arealer udlagt til adgang, parkering og varelevering.

Generelt

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

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur) i mørke rødlige nuancer.
- Op til 25 % af de udvendige bygningssider kan fremstå i træ, beton, granit, ophængte/monterede facadematerialer / beklædninger som skærmtegl, plademateriale (herunder metalplader), eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader (puds-systemer).
- 8.2 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, glas eller metal.
- 8.3 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder og lignende kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.1.
- 8.4 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale ophænges på eller integreres i facader og tagflader.
- 8.5 Der skal etableres vinduer svarende til mindst 20% af facaden i facader mod Randersvej.
- Disse vinduer må ikke blændes eller på anden vis tildækkes.
- 8.6 Mod Houlkærvej skal facader med en længde på over 30 meter etableres, så der sker en visuel opdeling af facaden.
- Dette kan eksempelvis gøres ved hjælp af begrønning, materiale-skift, reliefvirkning i murværket, frem-/tilbagerykning af facadeelementer eller lign. Den visuelle opdeling må desuden etableres som illustrationer, grafik eller lign. på facaden.
- 8.7 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.8 Stærke signalfarver må kun anvendes i begrænset omfang og på mindre bygningsdele jf. § 8.3.

Tage

- 8.9 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 20°.
- Mindre bygninger så som udhuse, vognskure og lign. kan dog udføres med større taghældning og tagudhæng.
- 8.10 Tage skal udføres som (symmetriske) saddeltage, med ensidig taghældning eller med fladt tag.
- 8.11 Tage må ikke udføres med valm (skrå flade mod gavlene).
- 8.12 Til tagbeklædning må kun anvendes tagpap evt. med listedækning, zink, kobber, aluminium eller eternit.
- Alternativt kan tage, der udføres som begrønnede tage, beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.
- Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.

- 8.13 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.⁴ Dette gælder dog ikke ved solceller eller solfangere.

§ 9 SKILTNING⁵

- 9.1 Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker.
- 9.2 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.
- 9.3 Billboards, bannere og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".
- 9.4 Der kan opsættes mindre henvisnings- og oplysningsskilte i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Større fritstående skilte

- 9.5 Der kan maksimalt opstilles to fritstående skilte/pyloner med et areal over 0,7 m² inden for området.

Det/den enkelte skilt/pylon må højst være 6 m højt målt fra terræn, og skiltefladens areal må ikke overstige 12 m².

Alternativt må skiltet/pylonen være op til 12 m højt målt fra terræn, og skiltefladens areal må i så fald ikke overstige 4 m².

I tilfælde af flere virksomheder/butikker på en ejendom, skal skiltning ske ved fælles skiltepyloner eller fælles skilt for virksomhederne/butikkerne på ejendommen.

Øvrig skiltning må kun omfatte skiltning på en del af facaden og mindre henvisnings- og oplysningsskilte i overensstemmelse med "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

- 9.6 Skilte/pyloner jf. § 9.5 skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2 og må ikke placeres i oversigtsarealer ved adgange.

Henvisningsskilte

- 9.7 Der kan opsættes et mindre antal funktionsbestemte henvisningsskilte med en skilteflade, der ikke overstiger 0,7 m² og en højde på højst 1,2 m over terræn.

Henvisningsskilte skal henvise til en funktion f.eks. vareudlevering, ind- og udkørsel, kundeparkering og lign. Henvisning til virksomheder på andre ejendomme må ikke finde sted.

Facadeskiltning

- 9.8 Skiltning og markiser skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og følge opdelingen af vinduer, døre og porte, der ikke må tildækkes.

⁴ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

⁵ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Der må ikke skiltes over facade og tag.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til adgangs-, parkering og færdselsareal, skal fremstå som grønne forarealer.

10.2 Der udlægges et grønt forareal langs Randersvej som vist på kortbilag 2.

Det grønne forareal skal henligge som græsareal evt. med enkeltstående buske og/eller træer.

Der må ikke etableres bebyggelse, parkering eller belægning (med undtagelse af eventuelle tværgående stier og lign.) inden for grønne forarealer. Jf. § 9.6 må der etableres skiltning.

Hegn og beplantning

10.3 Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn.

Hegn langs vejskel må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund. Dog må der jf. § 10.9 etableres støjhegn i form af fast hegn langs Hamlen.

Levende hegn kan suppleres af trådhegn med en højde på højst 1,2 m. Trådhegn skal placeres bag de levende hegn.

10.4 Faste hegn må kun etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for lokalplanområdet.

Oplag og udstilling

10.5 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagspladser.

Afskærmning skal bestå af beplantning, faste hegn eller mure i samme materialer som de primære bygningers facader.

10.6 Varegårde og lignende til udendørs oplag må kun placeres inden for byggefelter som vist på kortbilag 2.

10.7 I forbindelse med butikkens indgang må der etableres areal til udstilling af varer.

10.8 Der må ikke etableres udstilling i areal udlagt til grønt forareal.

10.9 Henstilling af uindregistrerede biler og lignende skal have karakter af udstilling.

Støjafskærmning

10.10 Der skal etableres støjafskærmning mod Hamlen med en placering i princippet som vist på kortbilag 2.⁶

Støjafskærmning skal placeres på egen grund og skal etableres med en højde på op til 2,5 meter og med en udstrækning, så de vejledende støjgrænser for virksomheder mod boligområder kan overholdes.

⁶ Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberregning.

Belysning

- 10.11 Udendørs belysning på den enkelte grund, herunder belysning af bygningsdele, må etableres med en lyspunktshøjde på højst 5,0 m over terræn og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Der kan etableres tekniske anlæg, antenner, antennemaster og lignende i området.
- 11.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
- 11.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Affaldssortering

- 11.6 Der skal sikres areal til kildesortering af affald inden for den enkelte ejendom.
- Arealet skal placeres inden for varegårde eller afskærmes med mur, hegn eller lign. indenfor byggefeltet jf. § 10.5.

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

- 12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.⁷
- Ved etablering af detailhandel skal støjafskærmning omkring varegårde udformes, så de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes i forhold til de omkringliggende boliger.
- 12.2 Ved ny bebyggelse og ændring af anvendelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.⁸

⁷ Virksomhederne må som udgangspunkt ikke overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Ved lokalplanens udarbejdelse fremgår de vejledende grænseværdier af Miljøstyrelsens vejledninger nr. 5/1984 og 3/2003. De vejledende grænseværdier er: 60/60/60 for erhvervsområder (industri), 55/45/40 d(A) for centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder og 45/40/35 dB(A) for boligområder med åben-lav bebyggelse.

⁸ Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj:

- Boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende: L_{den} 58 dB

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 381 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 504.

§ 14 SERVITUTTER

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

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 504 ophæves følgende inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 10ce, Gl. Asmild By, Asmild

Tinglyst: 31.10.1974

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv

Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 10ce, Gl. Asmild By, Asmild

Tinglyst: 09.08.1994

Titel: Dok om færdselsret mv

Påtaleberettiget: Ejeren af matr.nr. 10ce

Matr.nr. 10ce, Gl. Asmild By, Asmild

Tinglyst: 31.08.1994

Titel: Dok om forbud mod at indrette eller opføre bageri mv

Påtaleberettiget: Fremgår ikke

§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 15.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug⁹, før¹⁰:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.
- Parkeringsarealer er etableret jf. § 5.
- Sti a-a er etableret jf. § 5.2.
- Grønne forarealer er etableret jf. § 10.
- Støjafskærmning er etableret i henhold til § 10¹¹.
- Beplantning er etableret, jf. § 10.
- Varegårde, affaldsstationer, udendørs oplag og transformere er afskærmet i overensstemmelse med § 10.

- Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser og lignende: L_{den} 53 dB

- Hoteller, kontorer og lignende: L_{den} 63 dB

⁹ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet såfremt det er krav efter bygningsreglementet.

¹⁰ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

¹¹ Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberegning.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 504 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

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.

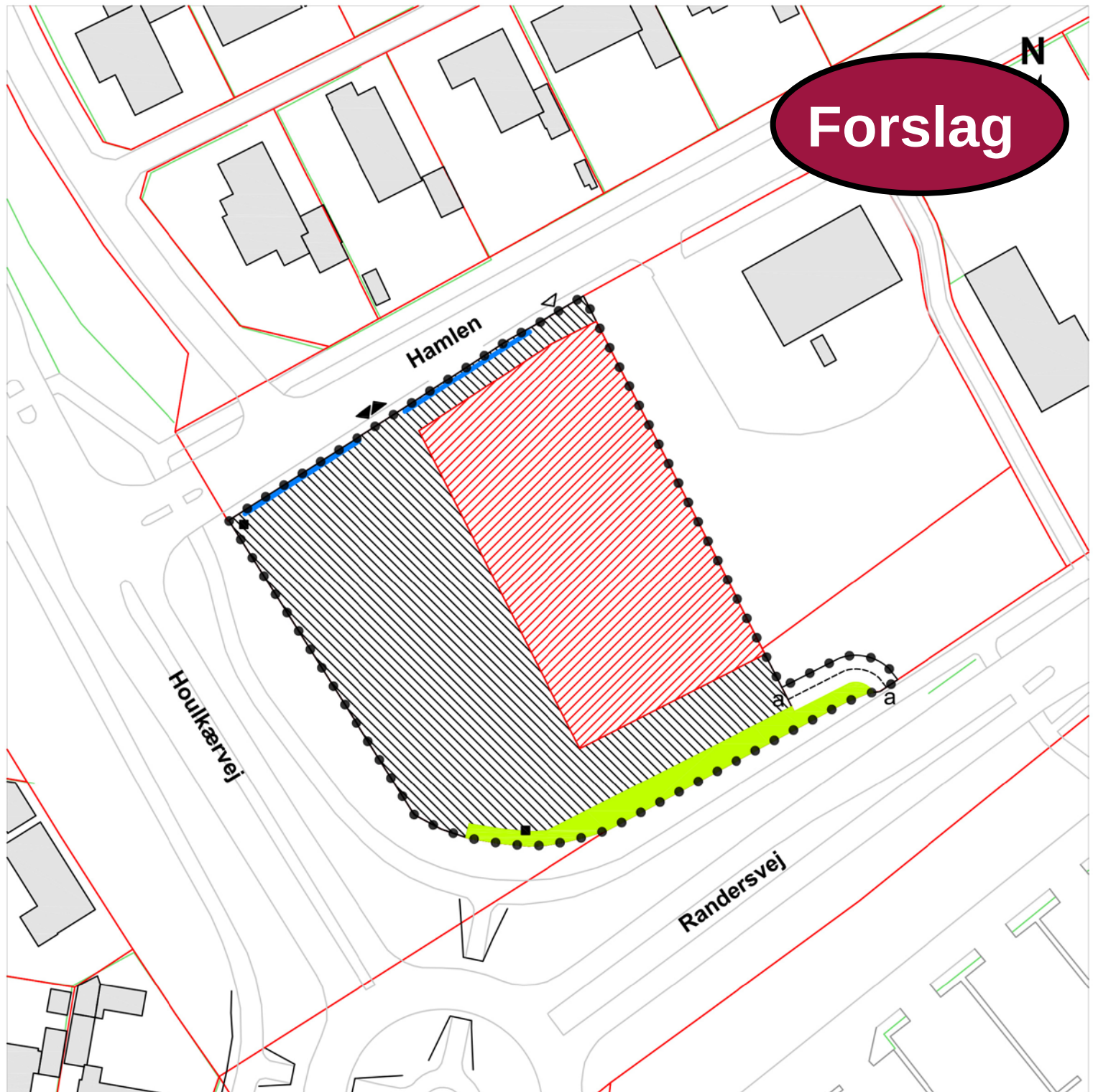
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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



Lokalplangrænse



Byggefelt



Adgangs-, parkerings- og færdselsareal

a ----- a

Arealudlæg til cykelstiforbindelse - sti a-a



Grønt forareal



Principiel placering af støjafskærmning maks. 2,5 meter højt



Vejadgang

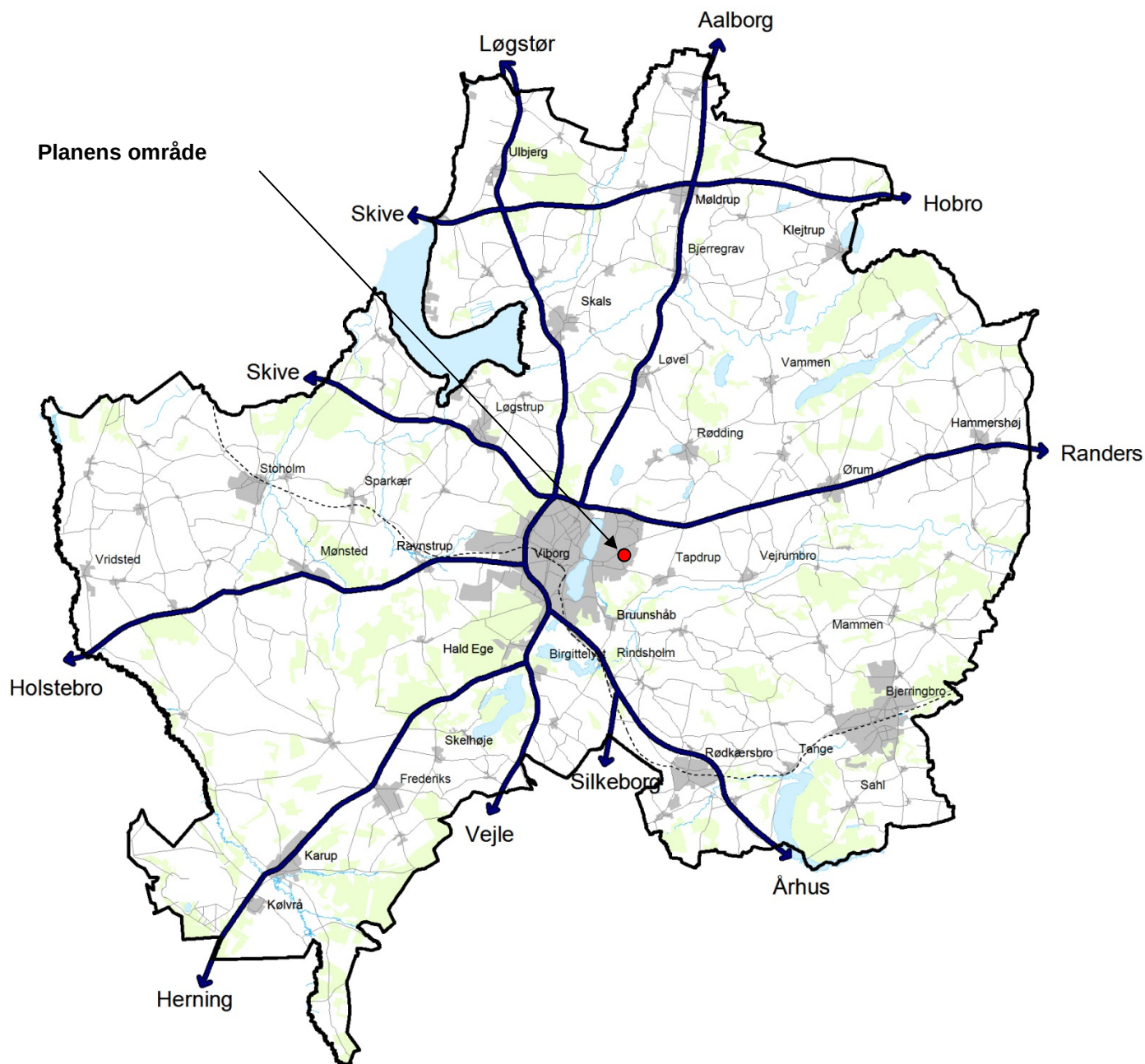


Vejadgang - indkørsel for varelevering



Principiel placering af pyloner

Lokalplan nr. 504
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

