

Tillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 92A

for et erhvervsområde ved "køreteknisk-
anlæg" i Viborg

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 tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 92A 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, Plan via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen "Indsend dine bemærkninger".

**Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 92A
for et erhvervsområde ved "køretekniskanlæg" i Viborg**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

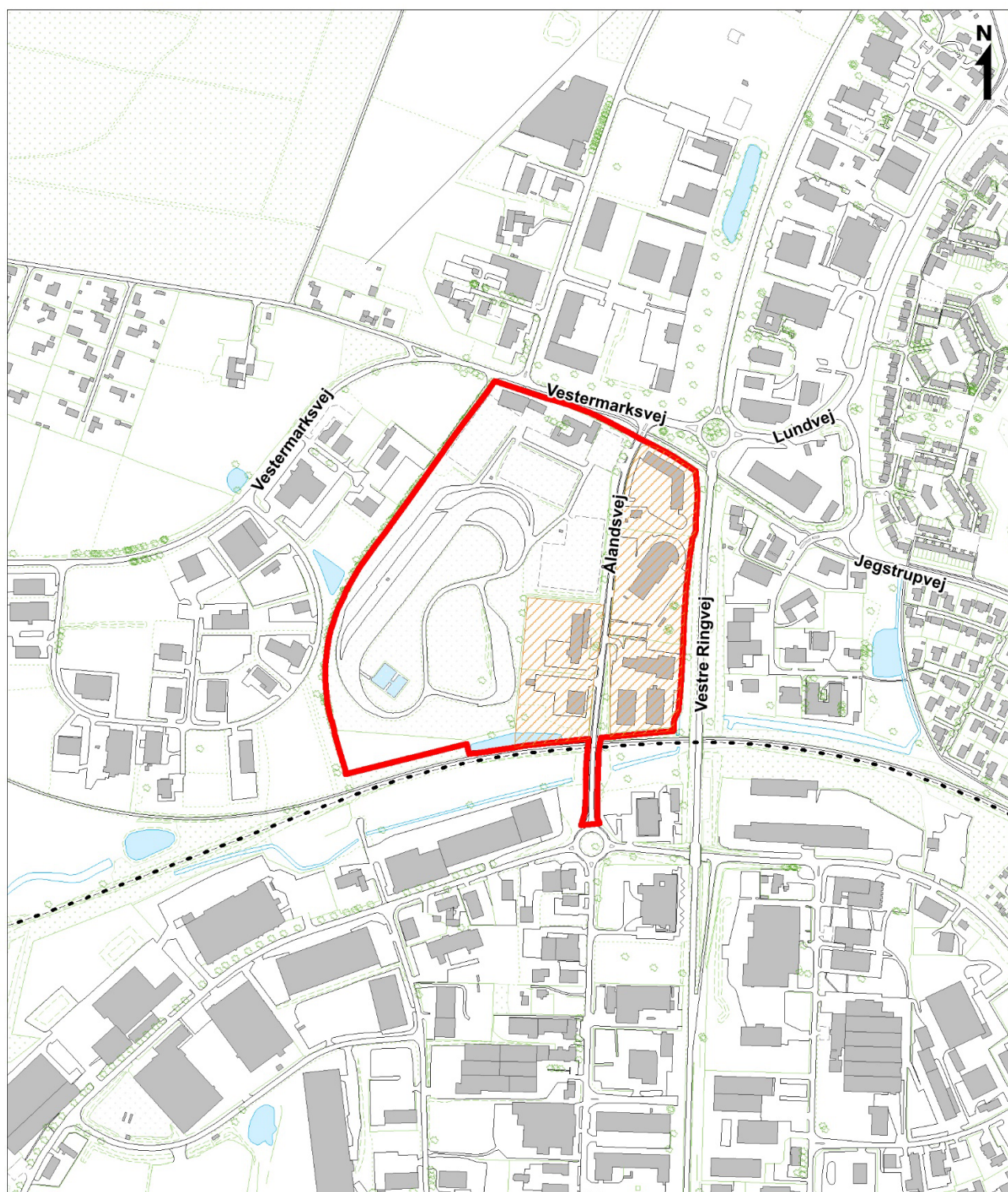
	OVERSIGTSKORT	6
A.	LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	7
B.	EKSISTERENDE FORHOLD	7
	LUFTFOTO	8
C.	TILLÆGGETS INDHOLD	9
D.	LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	9
E.	BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	13
F.	MILJØVURDERING	13

Bestemmelser

	KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT	16
§ 1	LOKALPLANENS FORMÅL	17
§ 2	AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	17
§ 3	ANVENDELSE	17
§ 4	UDSTYKNING	18
§ 5	VEJE, STIER OG PARKERING	18
§ 6	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	19
§ 7	BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN	19
§ 8	UBEBYGGEDE AREALER	20
§ 9	SKILTNING	21
§ 10	SPILDEVANDSHÅNDTERING	22
§ 11	OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	22
§ 12	MILJØFORHOLD	22
§ 13	FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE	22
	VEDTAGELSE	24
	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	25

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 8.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om, at give mulighed for et konkret projekt for ejendommen Ålandsvej 1. Tillægget har til formål, at give mulighed for at øge bruttoetagearealet af salg af særlig pladskrævende varegrupper i området, give mulighed for at etablere græsarmering mod Vestre Ringvej, samt at justere skiltebestemmelserne.

Ved den endelige vedtagelse af tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 92A er lokalplan nr. 92A fortsat gældende med de ændringer og tilføjelser, som fremgår af tillægget.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Området afgrænses af Vestre Ringvej mod vest, jernbanen mod syd, Ålandsvej og køreteknisk anlæg mod øst, og Vestermarksvej mod nord.

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 92A omfatter et område på ca. 5,3 ha.

Tillægget omfatter ejendommene Ålandsvej 1-19 og 4-6. Området anvendes i dag til erhvervsformål og butikker med særlig pladskrævende varegrupper i form af bl.a. bilforhandlere.

Området vejbetjenes fra Ålandsvej.

Områdets landskab er fladt/falder mod sydvest. Mod øst og mod jernbanen mod syd ligger området lavere end Vestre Ringvej.



Luffoto ca. 1: 6.000

C. TILLÆGGETS INDHOLD

Lokalplantillægget giver mulighed for, at der i området må ske yderligere salg af særlig pladskrævende varegrupper.

Lokalplantillæggets bestemmelser skal sikre, at området har et præsenteabelt udseende i forhold til udstilling, varegårde og oplagspladser. Tillægget muliggør, at der kan etableres græsarmering mod Vestre Ringvej.

Med lokalplantillægget justeres endvidere bestemmelserne om skilting.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Beskyttelse af vandmiljøet

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden. Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 4,4 km fra nærmeste Natura 2000-område nr. 35 Hald Ege mv.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og den mindre ændring i områdets karakter til erhvervsformål ikke er en risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget i Natura 2000-netværket.

Bilag IV-arter

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

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBV.E1.01 i Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

2 Detailhandel og butiksområder

Planområdet er omfattet af butiksområde VIBV.D3.2, hvor der kan etableres butikker som forhandler særligt pladskrævende varegrupper (SPV). Indenfor VIBV.D3.2 kan der samlet etableres butiksarealer på maks. 10.000 m². Definitionen på SPV er opdateret ift. planlovsændringen i 2017, dvs. der er åbnet op for fortolkning. Byrådet har besluttet at anvende den udvidede fortolkning, således at køkkenbutikker defineres som butikker, der forhandler særligt pladskrævende varer.

Ifølge retningslinje 2.4 kan der på facadegrunde mod det overordnede vejnet – dvs. Vestre Ringvej, alene udlægges areal til detailhandel med særlig pladskrævende varer med facadekarakter, så der sikres en attraktiv helhed mod det overordnede vejnet.

Forslag til lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 92A og tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 92A for et erhvervsområde ved "Køreteknisk anlæg" i Viborg, lokalplan nr. 140 for skiltning langs Holstebrovej og Agerlandsvej, samt byplanvedtægt nr. 35.

Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 92A ophæves tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 92A for et erhvervsområde ved "Køreteknisk anlæg" i Viborg i sin helhed, samt byplanvedtægt nr. 35 og lokalplan nr. 140 for den del der er omfattet af tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 92A.

Tillæg nr. 2 vedhæftes som bilag til lokalplan nr. 92A.

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.

HMN Naturgas har en tinglyst distributionsledning i området. Der må ikke ske anlægsarbejder i servitútbæltet uden tilladelse fra HMN Naturgas. Oplysninger om naturgasledningen fås hos HMN Naturgas I/S.

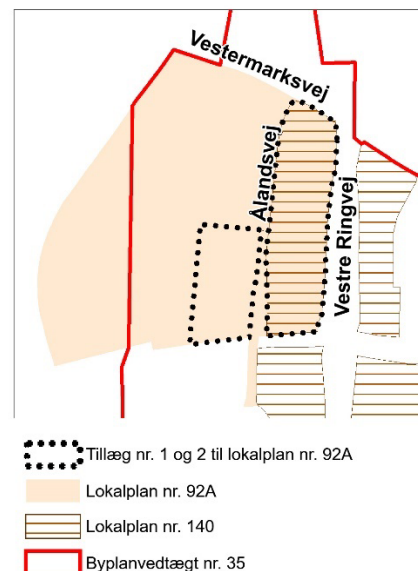
Vejdirektoratet har tinglyst en vejbyggelinje langs Vestre Ringvej. Vejbyggelinjen løber i en afstand på 25 m fra vejmidten + højdeforskelstillæg på 2 x højdeforskellen mellem kørebane og terræn + passagetillæg på 1 m. Etablering af befæstet udstillingsareal inden for vejbyggelinjen langs statsvej 401 Vestre Ringvej kræver tilladelse fra Vejdirektoratet.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Detailhandel

Lokalplantillægget giver mulighed for, at der kan etableres i alt 8.000 m² butikker til salg af særlig pladskrævende varegrupper inkl. eksisterende butikker. Der er ved lokalplanens udarbejdelse registreret 3.258 m² detailhandel, så lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres 4.742 m² ny detailhandel.



Jf. planlovens § 5n, stk. 1, nr. 3 er særlig pladskrævende varer f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler. Jf. planlovens § 5n, stk. 1, nr. 3 er varer som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold f.eks. ammunition og eksplosiver.

Den enkelte butik til salg af særlig pladskrævende varer må ikke være større end 5.000 m².

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres detailhandel med særlig pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler samt ammunition og eksplosiver. Listen er ikke udtømmende. Det vurderes at køkkenbutikker defineres som butikker der forhandler særligt pladskrævende varer.

Udvidelsen af bruttoetagearealet til detailhandel vurderes ikke at have betydning for bymiljøet, idet der ikke ændres på byggemulighederne, samt de trafikale forhold.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget, offentligt bekendtgjort lokalplan/byplanvedtægt på tidspunktet, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, f.eks. ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lods-ejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således

vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- at kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- at kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- at kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- at kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- at ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- at kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- at ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- at kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og - i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen - senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

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

Varmeforsyning

Området ligger i et område med individuel naturgasforsyning.

Spildevand

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

Området er p.t. separatkloakeret.

Hvor nedsivningsforhold muliggør det, tilskynder Viborg Kommune, at der benyttes løsninger, der så vidt det er muligt nedsiver, tilbageholder og forsinkes tag- og overfladevand i oplandet (såkaldte LAR-løsninger).

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. Alle arealer er områdeklassificeret, hvilket indebærer, at de kan være lettere forurenet.

Der er registreret mulig forurening (vidensniveau 1) på matr. nr. 450o, Viborg Markjorder.

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

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

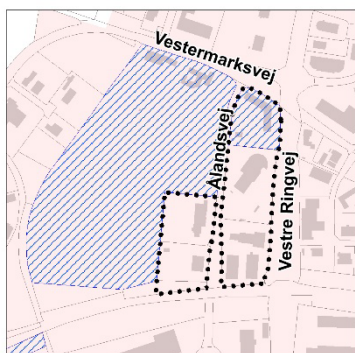
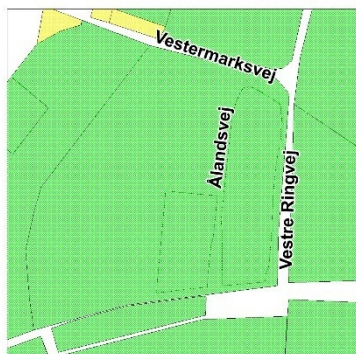
Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenet jord. Forureningen skal anmeldes til Viborg Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes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

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

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

Planforslagene er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslagene giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne



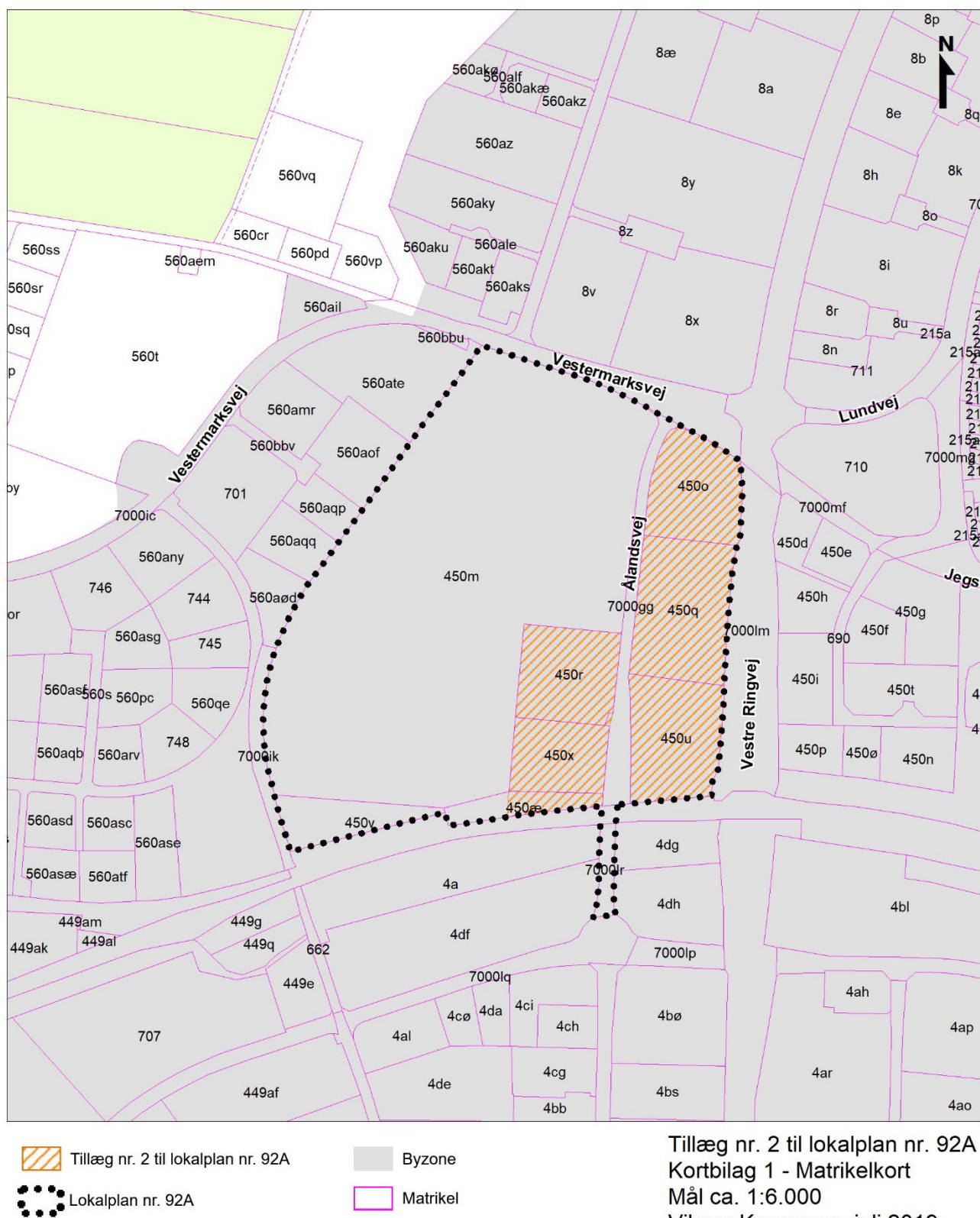
få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslagene påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

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

- der alene er tale om en ændring af mængden af detailhandelsmuligheder i området.
- der inddrages ikke jomfruelig jord,
- naturinteresserne er begrænsede,

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Læsevejledning:

Grå tekst svarer til tekst i lokalplan nr. 92A, som fortsat er gældende.

~~Overstregt sort tekst svarer til tekst i lokalplan nr. 92A som slettes.~~

Sort tekst svarer til ny tekst som bliver gældende fremover.

sort skrå tekst svarer til tekst i tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 92A, som erstattes i sin helhed med tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 92A

FORSLAG TIL TILLÆG NR. 2 TIL LOKALPLAN NR. 92A FOR ET ERHVERVSOMRÅDE VED "KØRETEKNISK ANLÆG" I VIBORG

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 sikre arealer til fortsat erhvervsudvikling
- at udstykke og bebygge arealet til erhvervsformål for virksomheder, der søger en velegnet beliggenhed ud mod en stor gennemfartsvej i kommunen.
- at fastlægge en struktur for området, der sikrer gode adgangsforhold for det overordnede vejnet samt en god trafikal sammenhæng med eksisterende erhvervsområder
- at fastlægge anvendelsen af området til lettere industri og værksteder, herunder lager og servicevirksomhed, engroshandel m.v. *samt salg af særlig pladskrævende varegrupper*
- at skærme omgivelserne mod støj og andre gener fra erhvervsområdet ved etablering af jordvolde og beplantning
- at sikre at området gives et præsentabelt udseende
- at sikre mulighed for udvidelse af servicefaciliteterne ved køreteknisk anlæg
- at udlægge areal til fordelingsvej fra Vestermarksvej over banen til Livøvej

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer nr. 450o, 450q, 450u, 450r og 450x, alle Viborg Markjorder, samt alle parceller, der efter juli 2019 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Delområde I må kun anvendes til erhvervsformål, og der må kun opføres bebyggelse til let industri, værksteder, lager og servicevirksomheder, engroshandel m.v. *samt salg af særlig pladskrævende varegrupper.*

3.2 Delområde II må anvendes til køreteknisk anlæg indeholdende bremse/glatbane, manøvrebane m.v. Inden for delområde IIA må der opføres garager med tilhørende parkeringsanlæg.

Indenfor delområde IIB kan der etableres en uddannelses og kursusfunktion med tilhørende kantinedrift og overnatningsmuligheder.

- 3.3 Delområde III udlægges til fordelingsvej.
- 3.4 Lokalplanen åbner mulighed for virksomheder, der udøver erhverv indenfor miljøklasse 3-4.
- 3.5 Der må ikke etableres udsalg af eller på anden måde handles med dagligvarer i områderne
- 3.6 Der kan dog på hver enkelt ejendom i forbindelse med kantinefaciliteter eller lign., etableres en kiosk med forhandling af dagligvarer til virksomhedens interne brug.

Detailhandel

- 3.7 *Der må i delområde I højst etableres i alt ~~6.000 m²~~ 8.000 m² bruttoetageareal til detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper inkl. eksisterende detailhandel¹.*

Bruttoetagearealet² for den enkelte butik med salg af særlig pladskrævende varer³ og butik med salg af varer der frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold³ må ikke overstige 5.000 m².

- 3.8 *I delområde I må der til produktionsvirksomheder etableres lokaler til salg af egne produkter⁴ svarende til højst 10 % af den enkelte virksomheds bruttoetageareal.*

Det samlede bruttoetageareal til salgsområde må højst udgøre 300 m² pr. virksomhed, skal have selvstændig indgang og være tydeligt afgrænset fra den øvrige del af virksomheden. Der må ikke være kundeadgang til den øvrige del af virksomheden.

§ 4 Udstykning

Der henvises til § 4 – Udstykning og matrikulære forhold i Lokalplan nr. 92A.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Der udlægges areal til en ca. 12 m bred fordelingsvej, som

¹ Der er pt. registreret 3.258 m² eksisterende detailhandel svarende til, at der kan etableres 4.742 m² ny detailhandel.

² 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.

Til beregning af bebyggelsesprocenten 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. 4.3.

Til bruttoetagearealet for butikker med særlig pladskrævende varer skal kun medregnes arealer, som anvendes til detailhandel eller er en forudsætning for detailhandelsfunktionen. Værkstedsarealer, lagre, kontor- og personalefaciliteter m.v. medregnes kun i det omfang, disse arealer anvendes til klargøring, administration og salg fra butikken.

³ Jf. planlovens § 5n, stk. 1, nr. 3 er særlig pladskrævende varer f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler. Jf. planlovens § 5n, stk. 1, nr. 3 er varer som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold f.eks. ammunition og eksplosiver. Listen er ikke udtømmende.

⁴ Der kan etableres detailhandel med salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler, når det kun er virksomhedens egne produkter, der forhandles. Produktionslokaler defineres som lokaler, hvor der sker egentlig produktion eller forarbejdning af produkter.

vist på kortbilag nr. 2.

- 5.2 Ved adgangsvej ens tilslutning til Jegstrupvej afskæres hjørnerne med 5 m som vist på kortbilag nr. 5 (i lokalplan nr. 92).
- 5.3 Såvel industriparcellerne som køreteknisk anlæg trafikbetjenes fra den nye adgangsvej.
- 5.4 Delområde I:
Parkeringsarealer skal placeres inden for byggelinje jf. kortbilag nr. 4. Mod Vestre Ringvej⁵ kan der dog mellem byggelinje og matrikelskel etableres udstillingsareal jf. § 8.
- Ved butikker med særlig pladskrævende varegrupper, skal der etableres minimum 1 parkeringspladser pr. 50 m² bruttoetageareal.*
- 5.5 Delområde II:
De til køreteknisk anlæg kørende parkeringspladser skal placeres indenfor det med signatur viste område. Kortbilag nr. 5 (i lokalplan nr. 92).
- 5.6 Parkeringspladsen ved køreteknisk anlæg indrettes så en bus kan sætte passagerer af, og køre rundt uden vanskeligheder. Derved gives ideelle forhold til etablering af fast busbetjening.
- 5.7 Der reserveres areal til etablering af en sti, beliggende i områdets sydlige del som vist på kortbilag nr. 5 (i lokalplan nr. 92).

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Der henvises til bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering i lokalplan nr. 92A.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

For delområde I (erhvervsparceller)

- 7.1 Med mindre andet godkendes af Byrådet, må udvendige bygningssider kun fremtræde i jordfarver, hvidt, gråt eller sort.
- ~~7.2 Bygninger skal opføres med minimum 15⁰.~~
- 7.3 Samtlige tage skal beklædes med materialer, som hverken er blanke eller reflekterende, med mindre Byrådet tillader det.
- ~~7.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted efter følgende retningslinjer: Ved hovedindgangen til ejendommen må anbringes et skilt på max. 2 m², og med skiltets øverste kant placeret max. 2 m over det omgivne terræn.
Herunder må der på den del af bygningsfacaden, der vender mod adgangsvejen til grunden, skiltets med firmanavn og eventuelle produktnavne i hele facadens længde og indtil 2 m højde over det omgivne terræn.~~

⁵ På kortbilag 2 i lokalplan 92A er Vestre Ringvej navngivet Agerlandsvej

~~7.5 På grunde langs Agerlandsvej må de enkelte virksomheder reklamere med firmanavn samt eventuelle produktnavne på bygningens facade mod vejen, såfremt disse oplysninger indgår som en integreret del af facaden. Derudover må der ikke annonceres mod de nævnte veje.~~

~~7.6 Lys og facadebeklædning må ikke kunne udgøre en gene for driften af jernbanen.~~

For delområde II (det køretekniske anlæg).

Der henvises til øvrige bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtrædelse for delområde II i lokalplan nr. 92A.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Fællesbestemmelser for delområde I og II

8.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentlig udseende, ligesom en passende orden ved oplagring af materialer, affald o.lign. skal overholdes.

8.2 Der skal etableres et 2 meter bredt beplantningsbælte mod en nabogrund.

8.3 Beplantningen skal overvejende bestå af løvfældende træer og buske.

Særlige bestemmelser for delområde II.

8.4 Hele delområde II indhegnes af et ca. 1,80 m højt hegn.

Særlige bestemmelser for delområde I

8.5 Der udlægges areal til grønt forareal mellem vejskel og bygge- linje. Grønt forareal udlægges i en bredde af 12 m fra vejskel mod Vestre Ringvej.

Arealet skal sås til med græs og kan beplantes med mindre grupper af træer og buske.

Der kan dog etableres græsarmering til parkering, udstilling, brandvej og kørevej.

8.6 Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse, udendørs oplag eller fastehegn på arealet nævnt i § 8.5.

8.7 Hegn kan etableres i byggelinje og enten være i samme materiale som facaden mod vej eller etableres som levende hegn. Levende hegn kan suppleres med trådhegn som dog ikke på må være højere end 2 meter.

Generelt

8.8 *Henstilling af uindregistrerede biler, campingvogne, lystbåde og lignende i delområde I, der kan ses fra Vestre Ringvej, Vestermarksvej eller Ålandsvej, må kun ske til udstillingsformål.*

8.9 *Udstilling mod Vestre Ringvej, Vestermarksvej eller Ålandsvej må kun etableres i form af præsentabel opstilling af produkter. Der må ikke opstilles produkter i emballage eller ikke-færdiggjorte produkter.*

8.10 *Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagspladser. Afskærmning skal bestå af beplantning,*

trådhegn suppleret med beplantning, faste hegn eller mure i samme materialer som de nærliggende bygningers facader. Afskærmning skal have en højde på minimum 2 m.

- 8.11 *Varegårde og lignende til udendørs oplag må kun placeres inden for byggelinjer som vist på kortbilag 4 (i lokalplan 92A). Der må dog udføres udstilling udenfor byggelinjerne.*

§ 9 SKILTNING

Skiltning

- 9.1 Skiltning, reklamering og lignende kan tillades med et skilt pr. ejendom i delområde I.
- 9.2 Langs Vestre Ringvej skal skiltet etableres i en zone beliggende mellem 4 m og 12 m fra vejskel.
- 9.3 Skiltet må maks. være 6 meter højt målt fra niveauplan (terræn), og skiltefladen må ikke overstige 15 m².
- 9.4 Virksomheder kan som alternativt vælge at etablere maks. 1 skilt pr. ejendom i en højde på maks. 12 meter målt fra niveauplan (terræn), og med en skilteflade, der ikke overstiger 4 m². Skiltet skal placeres efter reglerne for flaggrupper i § 9.11.
- 9.5 I tilfælde af flere virksomheder på en ejendom, kan Viborg Kommune tillade et skilt jf. § 9.3 pr virksomhed, hvis de konkrete forhold tillader en rimelig afstand mellem de enkelte skilte på min. 50 m og min. 20 m fra naboskel.
- Alternativt kan der etableres en fælles skiltepylon eller et fælles skilt for virksomhederne på ejendommen
- 9.6 Skilte skal med farve og udformning kunne indpasses i området.
- 9.7 Skiltet skal udføres på en sådan måde, at der ikke forekommer gennemlyst skilteflader, kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste. Skilte må ikke være bevægeligt.
- 9.8 Den enkelte virksomhed eller ejendom må kun reklamere med virksomhedens navn, adresse, art og produktion.
- 9.9 Der må på dele af bygningsfacaden skiltes med virksomhedens navn, logo og adresse.
- Skiltning skal indgå som en del af facaden, idet bygningens arkitektur skal respekteres. Vinduer, døre og lignende må ikke tildekkes.
- Der må ikke skiltet over tagryg.
- 9.10 Der kan etableres enkelte henvisningsskilte med en skilteflade, der ikke overstiger 0,5 m² og en højde på højst 1,2 m over terræn.
- Henvisningsskilte til virksomheder på andre ejendomme må ikke finde sted.
- 9.11 Der kan desuden tillades en flaggruppe pr. ejendom med højst 3 flagstænger i en højde på op til 12 meter målt fra niveauplan (terræn), og min. 10 m fra naboskel.

Flaggrupper langs Vestre Ringvej skal etableres i en zone beliggende mellem 8 meter og 12 meter fra vejskel mod Vestre Ringvej.

- 9.12 *Lys og facadebeklædning må ikke kunne udgøre en gene for driften af jernbanen.*

§ 10 SPILDEVANDSHÅNDTERING

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

Tag- og overfladevand skal så vidt muligt håndteres på egen grund eller som minimum forsinkes inden det ledes til offentlig fælleskloak.

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 11.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 92A i sin helhed.
- 11.2 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves byplanvedtægt nr. 35 for den del der er omfattet af tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 92A.
- 11.3 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 140 for den del der er omfattet af tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 92A.

§ 12 MILJØFORHOLD

~~7.7~~ 12.1

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

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

- Kontorer mv.: L_{den} 69 dB

Det vejledende vibrationsniveau fra forbikørende tog er ved lokalplanens udarbejdelse 75 dB KB-vægtet.

~~§ 9~~ §13 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

Der henvises til § 9 – forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse i Lokalplan nr. 92A.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 92A er godkendt til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt 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.

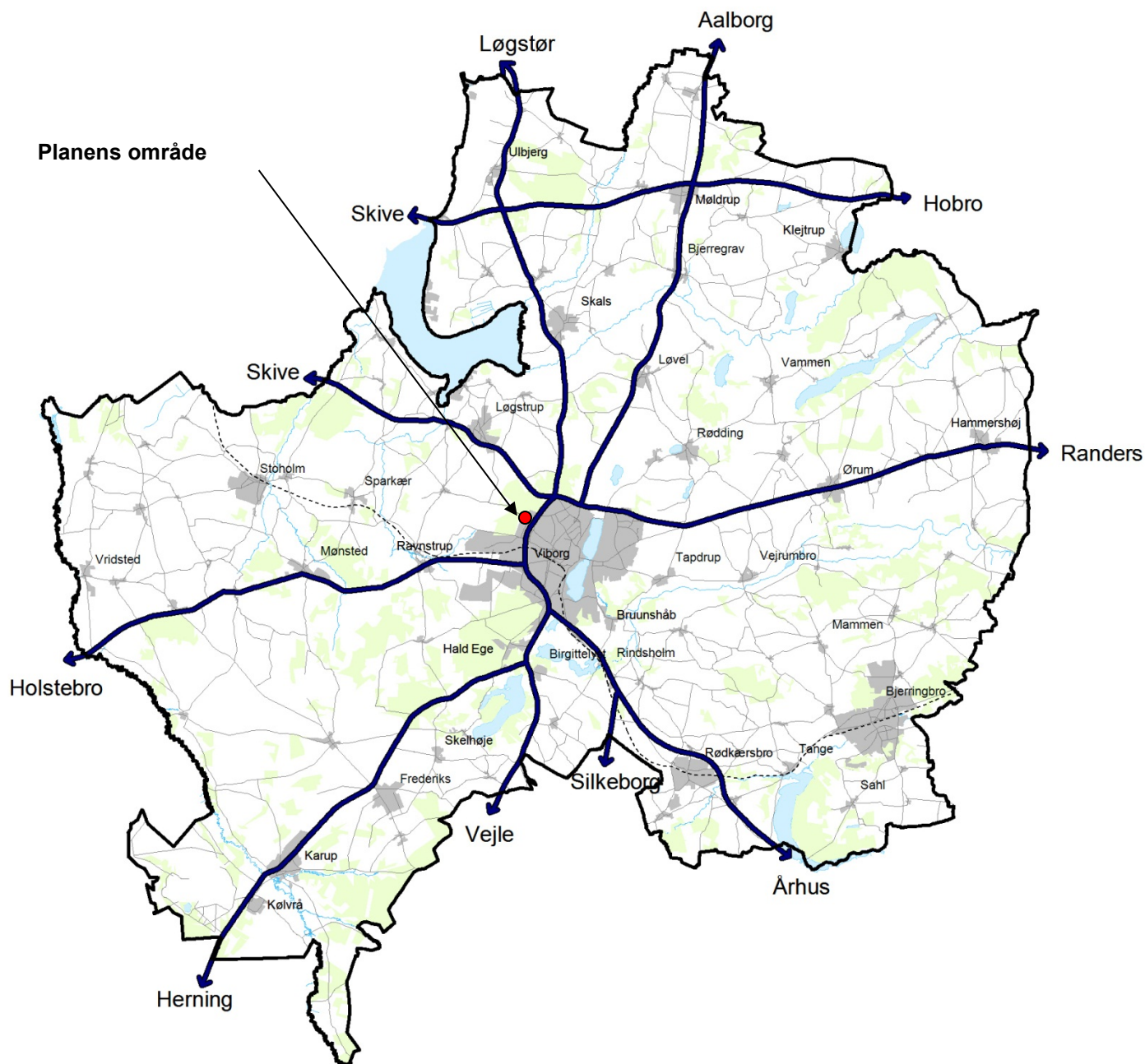
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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.



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk

