

Lokalplan nr. 493

Detailhandel og boligområde ved Solvænget i Frederiks

Forslag



15.5.18, aus



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. 493 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den x 201x 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. 493
Detailhandel og boligområde ved Solvænget i Frederiks

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 ..	12
E.	BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	14
F.	MILJØVURDERING	15
	KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT	18
§ 1	LOKALPLANENS FORMÅL	19
§ 2	AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	19
§ 3	ANVENDELSE	19
§ 4	UDSTYKNING	20
§ 5	VEJE, STIER OG PARKERING	20
§ 6	TERRÆNREGULERING	22
§ 7	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	22
§ 8	BEBYGGELSENS UDSEENDE	23
§ 9	SKILTNING	24
§ 10	UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.	25
§ 11	TEKNISKE ANLÆG	27
§ 12	MILJØFORHOLD	28
§ 13	GRUNDEJERFORENING	28
§ 14	SERVITUTTER	29
§ 15	BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER	29
	VEDTAGELSE	30
	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	31
	KORTBILAG 2	33

Bestemmelser

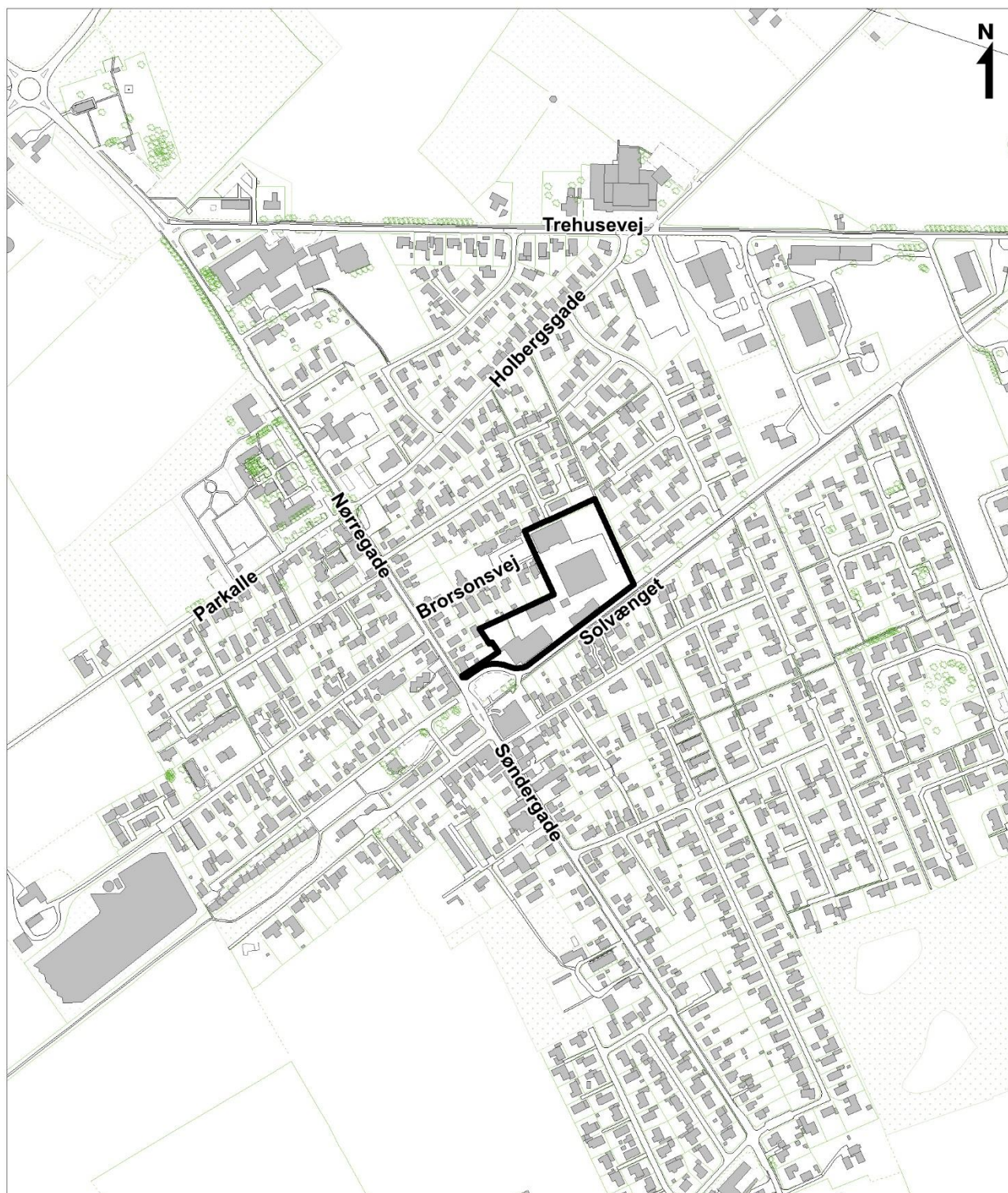
Kommuneplantillæg

Bilag

Forslag til tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
 Illustrationsplanen side 10 er udarbejdet af Arkitec.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 7.500

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at anvende den aflukkede erhvervsgrund, Solvænget 1, til at etablere et nyt detailhandels- og boligområde centralt i Frederiks.

Området består i dag af en nedlagt tømmerhandel, der lukkede pr. 1. januar 2016.

Formål

Lokalplanen har til formål at give mulighed for at etablere et detailhandelsområde, hvor der kan etableres dagligvare- og udvalgswarebutikker med et samlet butiksareal på op til 1200 m².

Det er hensigten at det nye detailhandelsområde i kraft af dets udformning og placering, skal bidrage til at skabe et attraktivt torvemiljø centralt i Frederiks.

Lokalplanen giver desuden mulighed for at etablere et boligområde, med en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Via nye sti- og vejforbindelser og ved at videreføre principperne for et eksisterende beplantningsbælte langs Solvænget, skal lokalplanen sikre at der skabes sammenhæng mellem det nye boligområde og omgivelserne.



Luftfoto ca. 1: 2.000



Foto 1: Sydøstligt hjørne af lokalplanområdet, hvor gang- og cykelsti møde med Solvænget.



Foto 2: Den bevaringsværdige blodbøg.



Foto 3: Den eksisterende indkørsel fra Solvænget til lokalplanområdet.



Foto 4: Sirenemast og træbeplantning i lokalplanområdets nordøstlige hjørne.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Området afgrænses af den offentlige vej Solvænget mod syd og en gang- og cykelsti mod øst (se foto 1). Den øvrige del af området er omkranset af parcelhusgrunde.

Området ligger centralt i Frederiks, i nærheden af byens eksisterende dagligvarebutik, der ligger syd for området, på den modsatte side af Solvænget.

Området

Lokalplanområdet er på ca. 1,9 ha og omfatter ejendommen Solvænget 1.

Området som en nedlagt tømmerhandel og er omkranset af hegn, hvorfor området er aflukket og utilgængeligt.

Landskab og beplantning

Området består af fladt terræn med begrænset beplantning.

I det nordøstlige hjørne af området, er et areal på ca. 1600 m² beplantet med træer. Derudover findes der i områdets vestlige del en blodbøg som ønskes bevaret (se foto 2).

Bebyggelse og anlæg

Indenfor området findes seks eksisterende bygninger. Alle bygningerne har tilknytning til den nedlagte tømmerhandel.

Trafikal adgang

Området vejbetjenes af Solvænget i syd. Som det fremgår af foto 3, er indkørslen dog aflåst, og har været det siden tømmerhandlen lukkede ved udgangen af 2015. Der er altså i dag ingen trafik til og fra området.

Langs området mod øst løber der en cykel- og gangsti.

Tekniske anlæg

Indenfor lokalplanområdet er der registreret to tekniske anlæg. Det ene er en tank på under 6000 liter til mineralske olieprodukter, der blev etableret i 1980. Det andet er en mast med sirene ejet af beredskabsstyrelsen. Den er placeret i lokalplanområdets nordvestlige hjørne som vist på foto 4.

Illustrationsplan



C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et detailhandelsområde samt et område til ny boligbebyggelse og fastlægger bestemmelser for bebyggelsens placering, størrelse og udformning, så der tages hensyn til omgivelserne.

Anvendelse

Planområdet inddeles i tre delområder med forskellige anvendelsesmuligheder (se figur 1)

Delområde I:

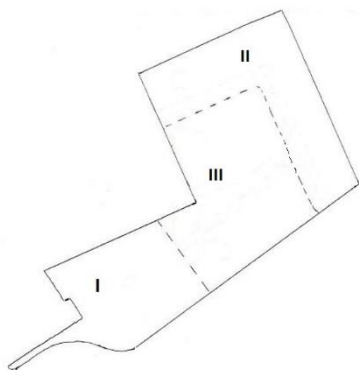
Butiksformål på højst 1200 m² med dertilhørende parkeringsområde og vareindlevering.

Delområde II:

Åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse

Delområde III:

Tæt-lav boligbebyggelse i form af række-kæde-, gårdhave- eller dobbelthuse



Figur 1: Lokalplanområdet inddelt i delområder.

Bebyggelse

Der er i **delområde I** udlagt et byggefelt til butiksformål. Indenfor byggefeltet må der bebygges i op til to etager og i en højde på op til 12 m.

Ved etablering af butik skal der etableres et indgangsparti på den facade, der vender mod Søndergade. Derudover skal der etableres vinduer på mindst 20 % og 10 % af facadernes areal mod henholdsvis Søndergade og Solvænget. Dette skal medvirke til at skabe åbne og indbydende facader mod naboområderne.

I **delområde II** må der opføres parcelhuse i op til 1½ etage og med en maksimal bebyggelsesprocent på 30.

I **delområde III** må der opføres tæt-lav bebyggelse i op til 2 etager og med en maksimal bebyggelsesprocent på 40.

Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes af Solvænget.

Som vist på illustrationsplanen side 10, skal;

- butiksområdet forsynes med 2 vejtilslutninger til Solvænget, og
- boligområdet forsynes med 1 vejtilslutning til Solvænget.

Vejtilslutningen nærmest krydset ud imod Nørregade, skal etableres som en indkørsel til butiksområdets parkeringsareal. Parkeringsarealet skal ensrettes således at butiksområdets anden vejtilslutning, kommer til at fungere som parkeringsarealets udkørsel. Denne vejtilslutning skal derudover fungere som ind- og udkørsel for butiksområdets vareindlevering.

Boligområdet forsynes med en fordelingsvej, der forgrener sig i boligvej/e, der hver især forsynes med en vendeplads.

Ubebyggede arealer

Langs Solvænget, øst for lokalplanområdet, er en eksisterende træbeplantning. Dette beplantningsbælte skal videreføres langs boligområdets sydlige grænse.

I forbindelse boligbebyggelsen i **delområde II** og **III** skal minimum 5 % af det samlede areal, udlægges som fælles opholdsarealer. Hvert opholdsareal skal mindst være 100m².

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

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 Habitatt direktivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde FRED.C1.03 i Kommuneplan 2017-2029, der udlægger området til blandede boliger og erhverv.

Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger at alt indkørsel til området skal ske fra Solvænget.

Lokalplanområdet er desuden omfattet af retningslinje 2 om detailhandel og butiksområder. I detailhandelsramme FRED.D3.1 udlægges området til suppleringsområde til særlig pladskrævende varer (SPV-område). Dette skyldes lokalplanområdets tidligere anvendelse som tømmerhandel.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med detailhandelsrammen. Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017-2029.

Med kommuneplantillægget ophæves SPV-område FRED.D3.01 og detailhandelsarealet i område FRED.D1 udvides til også at omfatte lokalplanens **delområde I**.

Servitutter

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

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

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

Der er i lokalplanområdet tinglyst følgende ledninger, der menes at kunne få indflydelse på bygge- og anlægsarbejde;

- en fjernvarmeledning
- en offentlig kloakledning, og
- en privat kloakledning

Til hver af de ovennævnte ledninger er der tinglyst beskyttelseszone i en bredde af 2 meter på hver side af et lodret plan gennem ledningens midte, som vist på kortbilag 2.

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.

Anvendelse af arealet under og i nærheden af en højspændingsledning begrænses af stærkstrømsreglementet. Oplysninger om dette fås hos Eniig.

Oplysninger om naturgasledningen fås hos HMN Naturgas I/S.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres i alt 1200 m² detailhandel. Den enkelte butik må have et max. bruttoetageareal på 1200 m².

Sammenlignet med hidtil at være udlagt til SPV-område, med mulighed for at etablere op til 6000 m² erhverv med udvalgsvarer, vurderes lokalplanen at have en positiv indvirkning på områdets påvirkning af bymiljøet.

Lokalplanen vil bl.a. bidrage til:

- at der kun kan etableres erhverv indenfor miljøklasse 1 – 3¹.
- at et aflukket areal, med en central placering i byen, åbnes op, og vil kunne anvendes som et naturligt mødested samt et attraktivt boligområde.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og ca. 500 meter fra vandboringer tilhørende Frederiks Vandværk. Dette betyder, at der indenfor området skal tages særlige hensyn i forhold til beskyttelse af grundvands ressource, hvorfor det må forventes, at der indenfor lokalplanområdet, stilles særlige krav til håndtering af regnvand.

¹ Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne. Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 1 – 3 bør der som udgangspunkt være en afstand på 100 m til forureningsfølsomme anvendelser.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Frederiks Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området ligger i Frederiks Varmeværks forsyningsområde og er udlagt til fjernvarme.

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.

Lokalplanområdet er optaget i kommunens spildevandsplan som "fælleskloakeret".

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.

Antenneanlæg

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

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

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

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

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

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Alle arealer indenfor lokalplanområdet er områdeklassificerede. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord herfra fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen.

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.

Veje

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

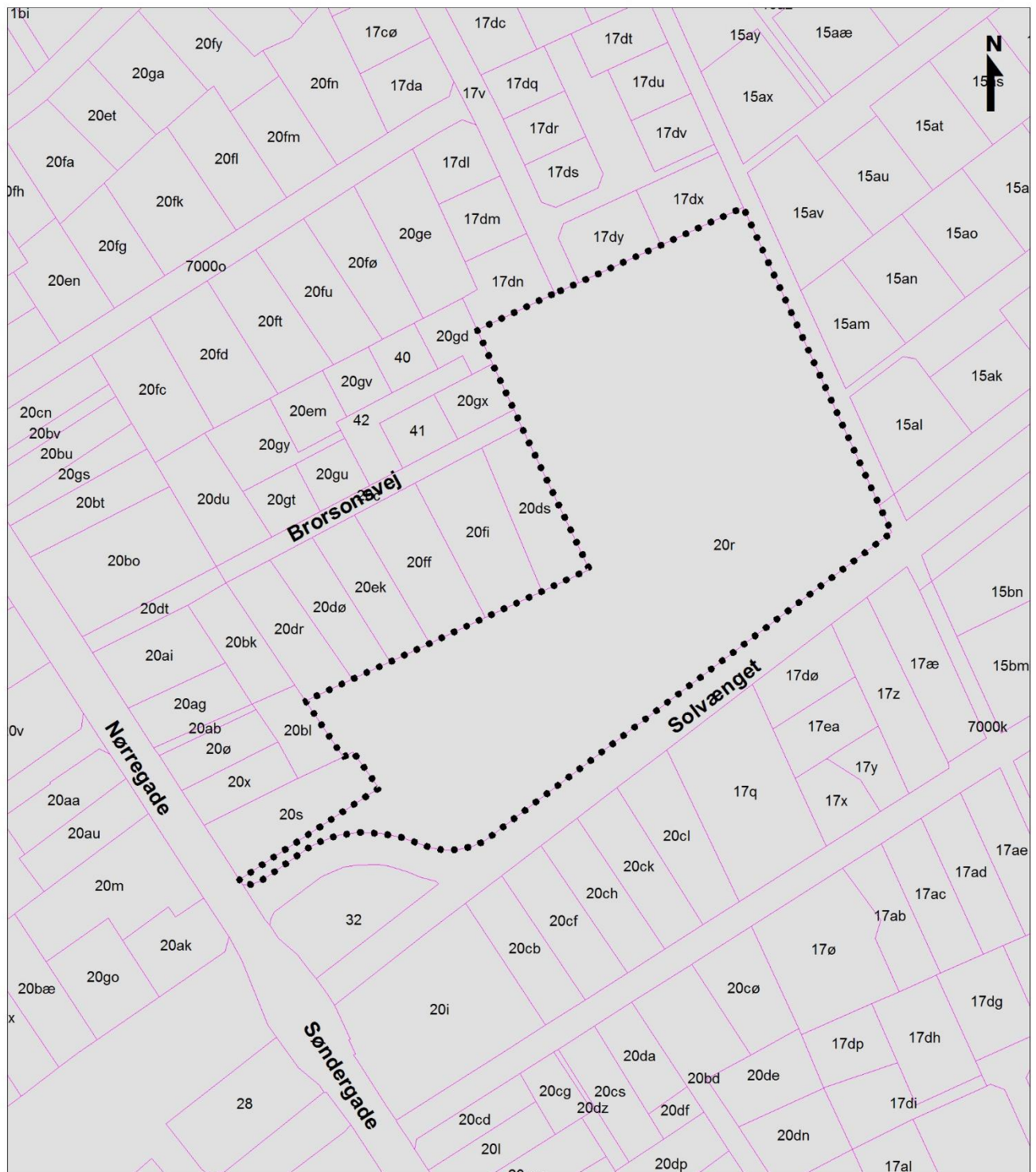
Lokalplan nr. 493 og tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017-2029 er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslagene giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslagene påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

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

- Byggeriet afviger ikke væsentligt fra omkringliggende bebyggelse
- Der inddrages ikke jomfruelig jord
- Naturinteresserne i området er begrænsede
- Støjgener forebygges gennem krav om afskærmning

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



-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel
-  Byzone

Lokalplan nr. 493
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1: 2.000
Viborg Kommune, oktober 2017

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 493 FOR DETAILHANDEL OG ET BOLIGOMRÅDE VED SOLVÆNGET I FREDERIKS

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge et område til butiksformål
 - at udlægge et område til boligbebyggelse
 - at sikre etableringen af et grønt opholdsareal

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 20r Havredal By, Frederiks, samt alle parceller, der efter den 18. oktober 2017 udstykes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerområde i form af boligbebyggelse og detailhandel.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i tre delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:
- | | |
|----------------------|--|
| Delområde I | Butiksformål i miljøklasse 1-3 ² (se § 3.4) |
| Delområde II | Åben-lav boligbebyggelse |
| Delområde III | Tæt-lav boligbebyggelse |
- 3.3 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen
 - at** ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og
 - at** virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.
- 3.4 Der må højst etableres i alt 1200 m² bruttoetageareal³ til detailhandel i form af dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker.
- Den enkelte butik må have et bruttoetageareal på max. 1200 m².

² Detailhandel uden aktiviteter eller vareindlevering i tiden kl. 18-07 er som udgangspunkt miljøklasse 1-3. Detailhandel med vareindlevering i aften og natperioder er som udgangspunkt miljøklasse 4. Lokalplanen giver således ikke mulighed for vareindlevering om aftenen og om natten.

³ Ved beregningen af bruttoetagearealet kan der til den enkelte butik fradrages op til 200 m² til personalefaciliteter.

§ 4 UDSTYKNING

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

Delområde II

- 4.2 Grunde skal have et areal på mindst 700 m² og højst 1100 m².

Delområde III

- 4.3 Grunde skal have et areal på mindst 350 m².
- 4.4 Delområdet kan udstykkes som storparcel til tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse skal opføres i henhold til § 7 og § 8.
- 4.5 Det grønne forareal, vist på kortbilag 2, skal udstykkes selvstændig.

Dette gør sig dog ikke gældende, hvis delområdet udstykkes som én storparcel.

Generelt

- 4.6 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikforhold afskæres.
- 4.7 Ejendomme til tekniske anlæg, transformere og lignende kan udstykkes med mindre grundstørrelser, dog mindst så grunden svarer til anlæggets sokkelplade + 1 m herom.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

Delområde I

- 5.1 Vejadgang til butiksområdet må kun ske via vejtilslutninger til Solvænget i syd, efter princippet som vist på kortbilag 2:
- Butiksområdets kundeparkering skal etableres med et ensrettet vejforløb efter princippet for vejforløb B – B.
 - Butikkens vareindlevering skal etableres efter princippet for vejforløb C – C.

Delområde II & III

- 5.2 Vejadgang må kun ske via en overkørsel til Solvænget, efter princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Der udlægges areal til vej A – A, som vist på kortbilag 2, i en bredde af mindst 8 m med en kørebanebredde på mindst 5 m og mindst 1,5 m rabat på hver side.
- 5.4 Fra vej A – A må der kun etableres én yderligere vejforsyning til delområde III. Denne skal etableres med samme udlæg som vej A-A.

Vejforsyning til delområde III må dog ikke udlægges nærmere lokalplangrænsen end 5 m.

Generelt

- 5.5 Ved blinde boligveje skal der udlægges areal til en vendeplads på mindst 14 x 14 m, heraf mindst 12 x 12 m belagt areal.

- 5.6 Veje må kun belægges med fast belægning såsom asfalt, betonsten, brosten etc.

Stier

- 5.7 Der udlægges areal til stierne⁴ a – a, b – b og c – c som vist på kortbilag 2.

Stierne skal følge det naturlige terræn og udlægges i en bredde på mindst 3,5 m, hvoraf mindst 2 m skal være anlagt sti.

Parkering

Delområde I

- 5.8 I **delområde I** skal parkeringsarealer placeres som vist på kortbilag 2.
- 5.9 For hver 8. parkeringsplads skal der plantes mindst et træ inden for parkeringsarealet eller til afgrænsning af parkeringsarealet.

Træer, der placeres inden for belagte arealer, skal sikres planterøer svarende til mindst 10 m² jord pr. træ.

Generelt

- 5.10 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte grund, dog mindst:
- **Delområde I:** 1 parkeringsplads pr. 25 m² butiksbruttoareal.
 - **Delområde II:** 2 p-pladser på egen grund, heraf mindst 1 plads i det fri
 - **Delområde III:** 1½ p-plads pr. bolig i form af 1 p-plads på egen grund og ½ pr. bolig på fælles parkeringsareal eller 2 p-pladser på fælles parkeringsplads.
- 5.11 Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal den nødvendige parkering etableres på egen grund jf. § 3.3.
- 5.12 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.13 Der skal etableres tilstrækkelig cykelparkering indenfor lokalplanområdet.
- I **delområde I** dog mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 100 m² butiks bruttoetageareal.
- 5.14 Parkeringsarealer må kun etableres med fast bund og belægningssten/asfalt.

Overfladevand skal afledes til kloak eller ledes til regnbede, eller faskine efter forudgående passage af bundfældningsbassin.

Belysning

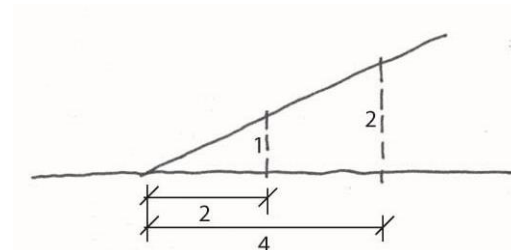
- 5.15 Belysning af stier, veje og parkeringsarealer må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4 m.

⁴ Stierne a – a b – b og c – c forventes udlagt som private fællesstier i henhold til lov om private fællesveje.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Terrænet må højst reguleres med +/- 0,5 m i forhold til bygge-modnet terræn og indtil 1 m fra skel.
- 6.2 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2 (se illustration)
- 6.3 Der må i **delområde I** etableres støttemure på op til 0,5 m. Støttemure må ikke være synlige fra Solvænget.

Der må ikke etableres støttemure i **delområde II** og **III**.



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer, kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.
- 7.2 Byggemuligheden for de enkelte delområder fremgår af nedstående skema:

Delområde	Max. bebyggelses %	Max. antal etager	Max. bygningshøjde (Fra bygge-modnet terræn)
Delområde I	50 %	2	12 m
Delområde II	30 %	1½	7,5 m
Delområde III	40 %	2	8,5 m

Hvis **delområde III** udstykkes som én storparcel til tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 % for ejendommen som helhed.

- 7.3 Bygningshøjde på mindre bygninger som garager, cykelskure, affaldsskure, kundevognsskure mv. må jf. § 7.10 ikke overstige 3,5 m målt fra terræn med en facadehøjde på højst 2,5 m.
- 7.4 Tekniske installationer og lignende, der rager op over bygningshøjden, skal have en afstand til bygningens facade, der er mindst lige så lang som den højde installationen overstiger bygningshøjden.

Bebyggelsens placering

Delområde I

- 7.5 Butikker med et samlet areal på max. 1200 m² må kun opføres indenfor det udlagte byggefelt.

Der skal som minimum etableres en indgangsfacade, der placeres med front ud imod Søndergade, som vist på kortbilag 2.

Detailhandelsområdets vareindlevering skal placeres som vist på kortbilag 2.

Delområde II

- 7.6 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra naboskel og stiskel og ikke nærmere end 5 m fra vejskel.

Ved mindre bygninger kan der dog jf. § 7.10 afviges fra dette.

Delområde III

- 7.7 Ved tæt-lav bebyggelse kan bygninger sammen bygges over skel.

Mod vejskel, stiskel og naboskel uden sammenbygning må tæt – lav bebyggelse, under 2 etager, ikke bygges nærmere end 2,5 m fra skel.

Mod vejskel, stiskel og naboskel uden sammenbygning må tæt – lav bebyggelse, i 2 etager, ikke bygges nærmere end 5 m fra skel.

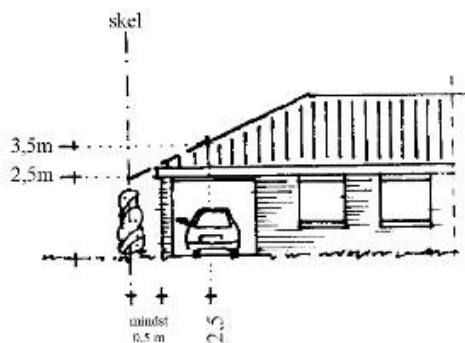
Generelle

- 7.8 Der må ikke etableres baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter samt stationære telte.
- 7.9 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og lignende mindre bygninger må ikke placeres nærmere end:

- 5 m fra vejskel ved åben – lav bebyggelse
- 2,5 m fra vejskel ved tæt – lav bebyggelse

- 7.10 Garager og lign. skal opføres mindst 1 m fra naboskel og stiskel (inkl. udhæng og tagrende). Højden må ikke overstige en skrå linje fastlagt fra 2,5 meters højde i skel til 3,5 meters højde i en afstand af 2,5 m fra skel (jf. illustration). Højder måles fra terræn.

- 7.11 I områder der udlægges til fælles opholdsarealer må kun der opføres legehuse, legepladser og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse til rekreative formål.



§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

Delområde I

- 8.1 Ved etablering af butik, indenfor det udlagte byggefelt, skal der etableres vinduer svarende til mindst:
- 20% af sydvestvendte indgangsfacader.
 - 10 % af sydøstvendte facader langs Solvænget.
- 8.2 Der må højst tildækkes 30% af det enkelte vindue. Tildækningen skal udføres med ensartet film, sandblæsning eller lignende. Diskrete mønstre og højst ét logo eller butiksnavn pr. vindue kan tillades.

Delområde III

- 8.3 Tilbygninger til tæt-lav boligbebyggelse skal udføres med samme konstruktioner, materialer og taghældning som beboelsesbygningen (se § 8.4 og § 8.10 - 8.12).

Mindre bygninger som garager, carporte, udhuse, udestuer og lign. skal opføres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materiale- og farvevalg for bebyggelsen under et.

Generelt

- 8.4 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), stål, beton, glas, ophængte/monterede facadematerialer / beklædninger som skærmtegl, plademateriale, eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader (puds-systemer).
- 8.5 Mindre bygninger som udhuse, 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 lignende.
- 8.6 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder samt udhuse og lignende kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.4
- 8.7 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op-hænges på eller integreres i facader.
- 8.8 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.9 Stærke signalfarver kan anvendes i begrænset omfang på mindre bygningsdele jf. § 8.6.

Tage

- 8.10 Tage må kun opføres med en taghældning på mellem 0° og 45°.
- 8.11 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer.
- Alternativt kan tage, der udføres som grønne tage, beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.
- Ved en taghældning på mindre end 10 gr. kan der desuden anvendes sort tagpap uden listedækning.
- Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.
- 8.12 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20⁵. Dette gælder dog ikke ved solceller, solfangere eller ved glastage på udestuer.

§ 9 SKILTNING⁶

- 9.1 Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker. Dog undtaget skiltning som beskrevet i § 10.9
- 9.2 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.

⁵ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

⁶ 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 antal funktionsbestemte henvisnings- og oplysningsskilte⁷. Skilteflade må være på max 1 m² og have en højde på højst 1,2m over terræn.

Større fritstående skilte

- 9.5 Der kan kun i **delområde I** opstilles højst ét fritstående skilt/ pylon med et areal over 1 m² pr.

Skiltet må højst være 6 m højt målt fra terræn, og skiltefladens areal må ikke overstige 12 m².

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 skal placeres vinkelret på vejskel og må ikke placeres i oversigtsarealer ved adgange. Skiltet skal holde en afstand på mindst 5 m til naboskel og mindst 1 m til vej- og stiskel.

Facadeskiltning

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

Der må ikke skiltes over tagfod.

Facadeskiltning må kun placeres i stueetagen.

- 9.8 Skilte må højst udgøre 50 % af facadelængden.

- 9.9 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,25 m² med virksomhedens navn, logo og adresse.

Skiltet skal monteres på facaden og tilpasses denne. Bygningsdetaljer, vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tagfod.

Der kan opsættes et skilt på terræn på egen grund. Skiltet må højst være 1 m højt og må have en skilteflade på højst 0,5

Flaggrupper

- 9.10 Der kan højst opstilles én flaggruppe i lokalområdet. Denne skal placeres i **delområde I** og må højst bestå af tre flagstænger i 12 meters højde.

Flaggruppen skal etableres mindst 5 m fra vejskel og mindst 10 m fra naboskel.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, terrasser eller parkering, skal fremstå som grønne områder.

⁷ F.eks. et til kundeparkering, et til vare ind- og udlevering og et til udkørsel.

- 10.2 Mindst 5% af det samlede areal for **delområde II** og **III** skal udlægges til fælles opholdsareal.

Det enkelte opholdsareal skal være mindst 100 m².

Hegn og beplantning

Delområde I

- 10.3 Der skal etableres faste hegn i form af vækstskeerme i forbindelse med støjafskærmning jf. 10.11.

- 10.4 Hvor der ikke etableres afskærmning, i form af fast hegn (jf. § 10.8), skal der etableres levende hegn, der forhindrer adgang imellem butiksområdets p-areal og varegård, som vist på kortbilag 2.

Levende hegn skal have en højde på mindst 1,2 m og beklædes indvendigt (ind mod varegården) med trådhegn.

Delområde II og III

- 10.5 Hegn i naboskel og hegn langs stiskel, vejskel og mod fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.

Levede hegn kan dog indadtil suppleres med trådhegn.

- 10.6 Det grønne forareal, vist på kortbilag 2, skal beplantes med minimum 1 træ pr. 10 m.

Oplag og udstilling

Delområde I

- 10.7 Varegård i tilknytning til butiksområdet på op til 1200 m² (jf. § 3.5) må kun placeres som vist på kortbilag 2.

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

Afskærmningen skal bestå af et fast ugenomsigtigt hegn eller mur, og skal desuden etableres som en vækstskeerm og beplantes, så afskærmningen fremstår som en sammenhængende beplantning.

Oplagring må ikke være højere end afskærmningens højde.

- 10.9 Udstilling må kun ske på arealer i tilknytning til indgangspartier og må ikke placeres ud til Solvænget. Der kan i forbindelse med sådan et udstillingsareal etableres mindre midlertidig skiltning, der fortæller om udstillede produkter.

Udstilling må kun etableres i form af præsenteret opstilling af produkter. Der må ikke opstilles produkter i emballage eller ikke færdiggjorte produkter.

Generelt

- 10.10 Der må ikke udendørs parkeres eller oplagres indregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg.

Alt parkering og oplagring af ovenstående skal finde sted på fast bund og belægningssten/asfalt.

Støjafskærmning

- 10.11 Der udlægges areal til støjafskærmning langs grænsen af **delområde I** mod det nye boligområde mod øst og de eksisterende boliger mod nord og vest som vist på kortbilag 2.⁸

Støjafskærmning skal placeres på egen grund med en udstrækning og højde, så de vejledende støjgrænser for virksomheder mod boligområder kan overholdes.

Støjskærmen skal etableres som en vækstskaerm og beplantes, så afskærmningen fremstår som en sammenhængende beplantning på begge sider af støjskærmen..

Belysning

- 10.12 Udendørs belysning på den enkelte grund, herunder belysning af bygningsdele, afskærmmede oplag, veje og parkeringsarealer, må etableres med en lyspunktshøjde på højst 4 m.

Belysning skal desuden etableres som nedadrettet belysning med en maksimal udbredelsesgrad på 45°, og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

Belysning af veje skal ske jævnfør § 5.14.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning eller espalier.
- 11.2 Ved flytning af eksisterende sirene må den kun genetableres indenfor delområde I.
- 11.3 Ledninger skal fremføres som jordkabler.
- 11.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.
- 11.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning⁹.

Kloakering

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

Antenner

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

Affaldssortering

- 11.9 Der skal udlægges et fællesareal til kildesortering af affald.

⁸ Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberegning.

⁹ 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.

Ledninger

- 11.10 Eksisterende højspændingsledning skal omlægges eller kabel lægges i forbindelse med byggemodningen.

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

- 12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.¹⁰

Ved etablering af detailhandel, skal det ved konkrete beregninger dokumenteres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier, for støj fra virksomheder, kan overholdes i forhold til de omkringliggende boliger mv.

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

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

- Boligområder, udendørs opholdsarealer, og lignende: L_{den} 58 dB

- 12.3 Lokalplanområdet ligger inden for et fremtidigt indvindingsområde for område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) Af hensyn til grundvandsbeskyttelse gælder følgende:

- Der skal etableres fast bund under parkeringsarealer og arealer til udendørs oplag jf. § 5.13 og § 10.10.

§ 13 GRUNDEJERFORENING

- 13.1 Der skal oprettes en fælles grundejerforening for delområde II og III med medlemspligt for alle ejere af ejendomme.
- 13.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af veje, stier, vendepladser, beplantning og fælles opholdsarealer indenfor delområde II og III, jf. § 5 og § 10.
- 13.3 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 13.4 Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50 % af enten delområde II eller III er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.
- 13.5 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.

¹⁰ 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), 55/55/55 dB(A) for lettere erhvervs- og centerområder, 55/45/40 dB(A) for centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder og 45/40/35 dB(A) for boligområder med åben-lav bebyggelse.

- 13.6 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 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 eller ændret anvendelse må ikke tages i brug¹¹, før¹²:
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.4 – 11.6.¹³
 - Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. § 5 på den enkelte ejendom.
 - Fælles opholdsarealer er anlagt jf. § 10.1-10.2.
 - Hegn og beplantning er etableret, jf. § 10.3 - 10.4.
 - Der er etableret et grøn forareal med træbeplantning jf. §10.6.
 - Støjafskærmning¹⁴ er etableret i delområde I i henhold til § 10.11 og §12.1
 - Tætte belægnings og opsamling af forurenede regnvand er etableret, jf. § 5.13 før dagligvare- eller udvalgswarebutikker kan tages i brug.

¹¹ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

¹² Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

¹³ Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

¹⁴ Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberægning.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 493 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den x 201x.

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.

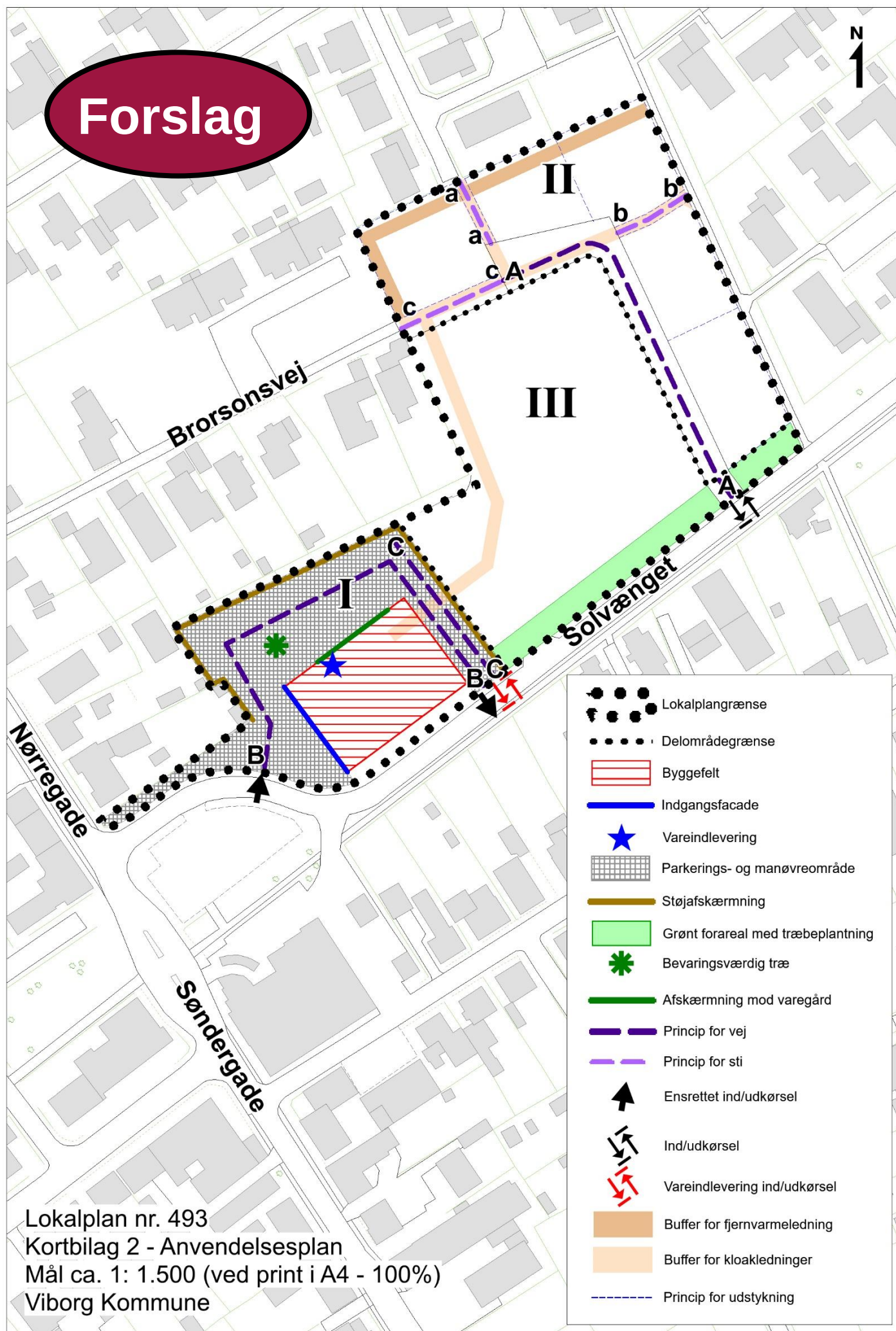
Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. dog lov om planlægning § 48, stk. 3.

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



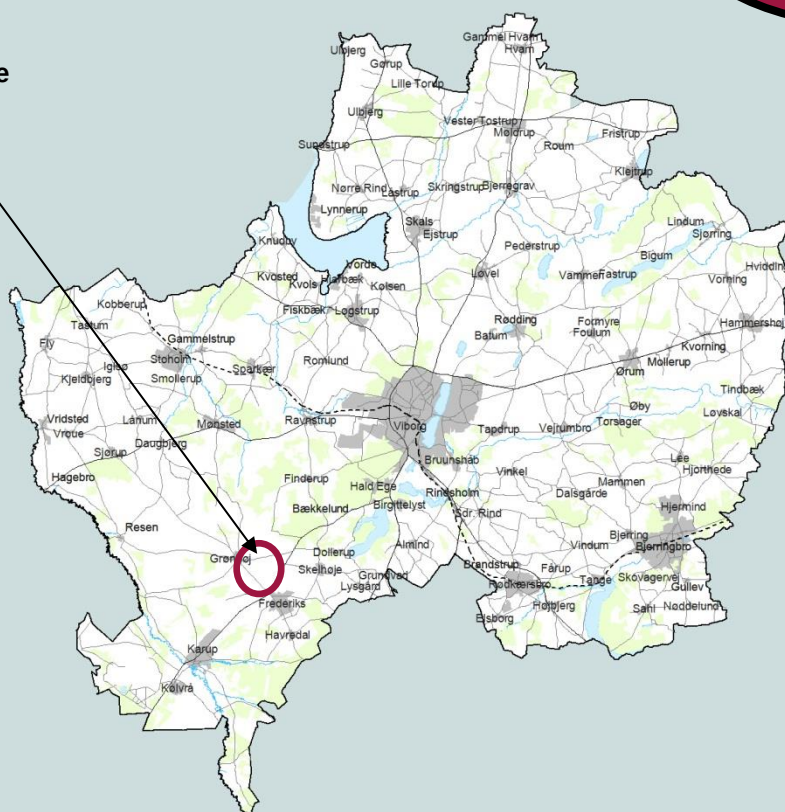
Lokalplan nr. 493
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1: 1.500 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017-2029

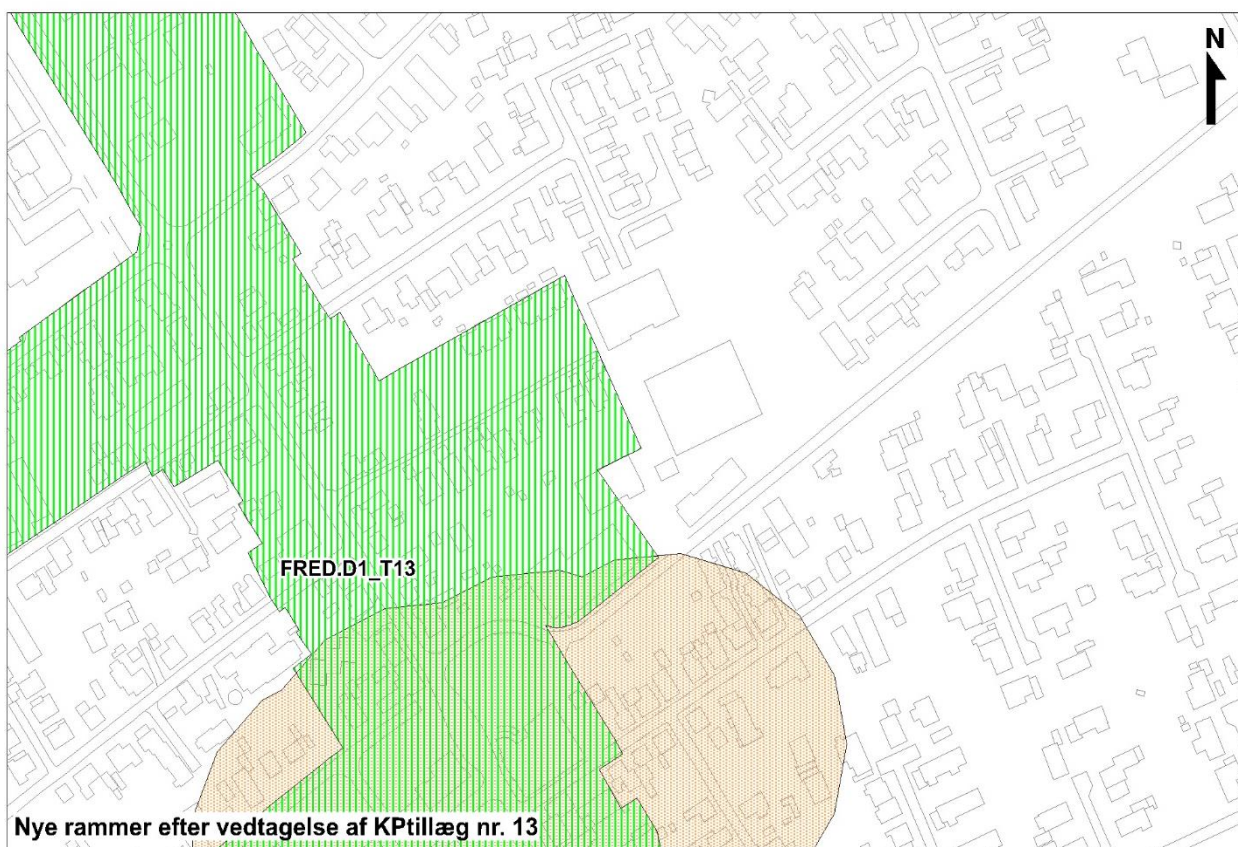
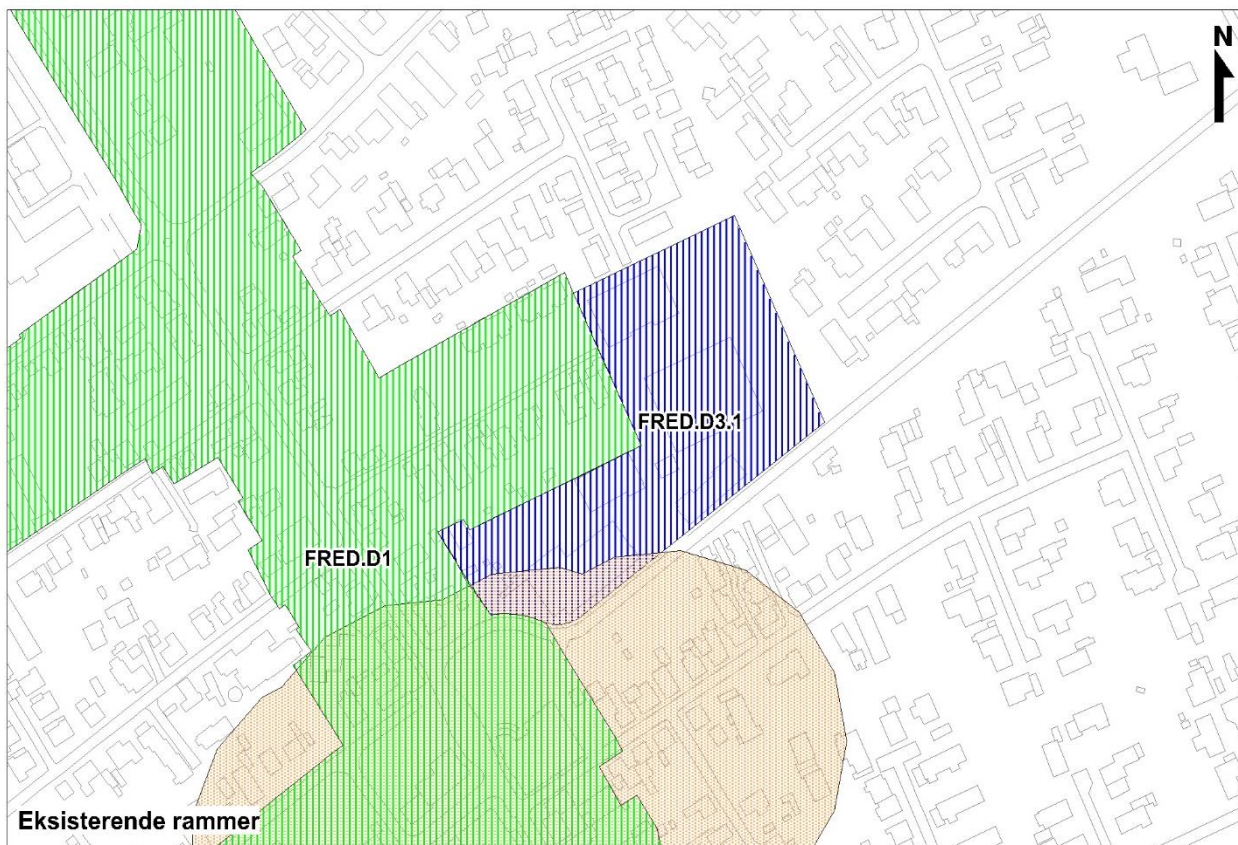
Retningslinjer og Rammebestemmelser for detailhandel i Frederiks bymidte - Rammeområde FRED.D1_T13

Forslag

Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017-2029 er at ændre detailhandelsrammerne for Frederiks bymidte, således at det gøres muligt at etablere detailhandel på Solvænget 1, jf. lokalplanforslag nr. 493, samt at bringe overensstemmelse mellem de faktiske forhold og planlægningen.

Nuværende planforhold

Solvænget 1 er omfattet af rammeområde FRED.C1.03 i Kommuneplan 2017-2029, der udlægger området til blandede boliger og erhverv. En særbestemmelse i rammen, bestemmer at al indkørsel til området skal ske ad Solvænget.

Solvænget 1 er tilmed omfattet af detailhandelsramme FRED.D3.1, som udlægger ejendommen som suppleringsområde til særlig pladskrævende varer (SPV-område). Baggrunden for dette er at ejendommen frem til udgangen af 2016, har været anvendt til tømmerhandel.

Forslag til lokalplan nr. 493 udlægger tre delområder jf. vignetten. Delområde I skal anvendes til detailhandel, delområde II og III skal anvendes til boligformål.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med detailhandelsrammen. Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017-2029.

Med dette tillæg:

- Ophæves detailhandelsramme FRED.D3.1 i sin helhed.
- Ændres afgrænsningen af Frederiks bymidte. Detailhandelsrammen FRED.D1_T13 erstatter således den gældende detailhandelsramme FRED.D1, så der gives mulighed for etablering af en detailhandel ved Solvænget 1.

Detailhandelsredegørelse

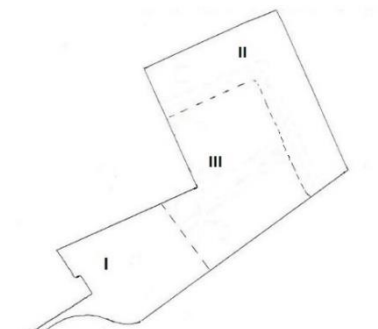
Eksisterende detailhandel

Frederiks er en centerby med ca. 1.900 indbyggere. Der er udlagt en bymidte til detailhandel med en detailhandelsramme på 5.000 m² butiksareal (FRED.D1). Der er i dag registreret 2.564 m² detailhandel i Frederiks fordelt på følgende vis:

- 649 m² til K.S. Autoservice APS
- 391 m² til Byens Kagemand
- 83 m² Lotte Holm – Kunsthåndværk og maleskole
- 994 m² til Daglig Brugsen
- 447 m² til Spar Frederiks (lukket)

Solvænget 1, hvor der jf. lokalplanforslag nr. 493, skal gives mulighed for dagligvare- og udvalgswarebutikker, ligger i umiddelbar tilknytning til Frederiks bymidte og byens eksisterende dagligvarebutik. Ejendommen er på ca. 1,9 ha og udlagt til SPV-område med en detailhandelsramme på 6.000 m². Rammen har været fuldt udnyttet til tømmerhandel, som nu er lukket. Der er derudover et SPV område i byens erhvervsområde med en ramme på 5.000 m², som p.t. er uudnyttet. Der er i Frederiks altså udlagt 11.000 m² til erhverv med særligt pladskrævende varegrupper, som p.t. alle er uudnyttede.

Argumentation for ophævelse af detailhandelsramme FRED.D3.1



Viser lokalplanområdets inddeling i delområder.

I andre sammenlignelige centerbyer, i Viborg Kommune, som Hammershøj, Karup, Løgstrup, Møldrup, Rødkærsbro, Skals, Stoholm og Ørum, er der udlagt mellem 3.000 m² og 7.000 m² til erhverv med særligt pladskrævende varegrupper. Set i lyset af dette og set i lyset af, at der pt. ikke er registreret nogen form for erhverv, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper i Frederiks, vurderer Viborg Kommune, at byens behov er tilstrækkeligt dækket ind med 5.000 m² udlagt til særligt pladskrævende varegrupper.

Ved at ophæve detailhandelsramme FRED.D3.1 sikres det, at butikker der forhandler særligt pladskrævende varegrupper, fremadrettet skal placere sig indenfor afgrænsningen for detailhandelsramme FRED.D3.2, der ligger i erhvervsområdet nord for Frederiks bymidte. Viborg Kommune vurderer, at det vil være positivt for Frederiks og byens fremtidige udvikling, at butikker, der forhandler særlige pladskrævende varegrupper, fremadrettet placere sig i byens erhvervsområde.

Argumentation for udvidelse af Frederiks bymidte

Med de 2.564 m² detailhandel der findes i Frederiks i dag, er der rummelighed til yderligere 2.436 m² detailhandel i Frederiks bymidte. Såfremt detailhandelsramme FRED.D3.1 ophæves i sin helhed og såfremt Frederiks bymidte udvides med ca. 0,5 ha, som vist på kortet side 2, kan den konkrete ansøgning, om at opføre en ny dagligvarebutik ved Solvænget 1 (ca. 1.200 m²), altså rummes inden for den eksisterende detailhandelsramme for Frederiks bymidte.

Et af formålene med planloven er at sikre varieret detailhandelsudbud. Det vurderes, at med en udvidelse af bymidten i Frederiks gives netop mulighed for flere butikker – konkret en dagligvarebutik, og dermed sikres mulighed for et varierende udbud, som planloven foreskriver. Samtidig sikres muligheden for et lokalt butiksudbud decentralt, som medvirker til at fremme bymiljøet og mindsker transport samlet set. Nærmeste detailhandelsbutikker findes i landsbyen Skelhøj, hvor der ligger en lille købmandsbutik ca. 4 km væk, i Karup – i ca. 10 km afstand, og Viborg – ca. 15 km afstand.

Det ledige areal, ved den nedlagte tømmerhandel, ligger centralt placeret i Frederiks, har gode parkeringsmuligheder og adgangsforhold, og fremstår som det mest oplagte område for etablering af ny detailhandel i Frederiks. Det giver dermed god mening, at udvide bymidten som vist på kortbilag 2.

Fremtidige rammebestemmelser

På baggrund af ovenstående udvides den fysiske afgrænsning af bymidten i Frederiks, FRED.D1, mod øst, så den fremadrettet også omfatter delområde 1 i lokalplan nr. 493. Samtidig fjernes rammeområde FRED.D3.1 – område til SPV.

Ved justering af rammeområdets afgrænsning, udlægges et nyt rammeområde: FRED.D1_T13. Rammeområde FRED.D3.1 aflyses ved vedtagelsen af kommuneplantillægget.

Det nye rammeområde FRED.D1_T13 har samme rammebestemmelser som det tidligere rammeområde FRED.D1.

Miljøvurdering af planer og programmer

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

Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 493. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

Følgende ændres ved vedtagelsen af dette tillæg:

OPHÆVELSE

Rammeområde FRED.D3.1 ophæves i sin helhed

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde FRED.D1_T13 ændres med vedtagelsen af tillæg nr. 13:

- Ændring af afgrænsning

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den x 201x.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den **X 201X**.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Offentliggørelse

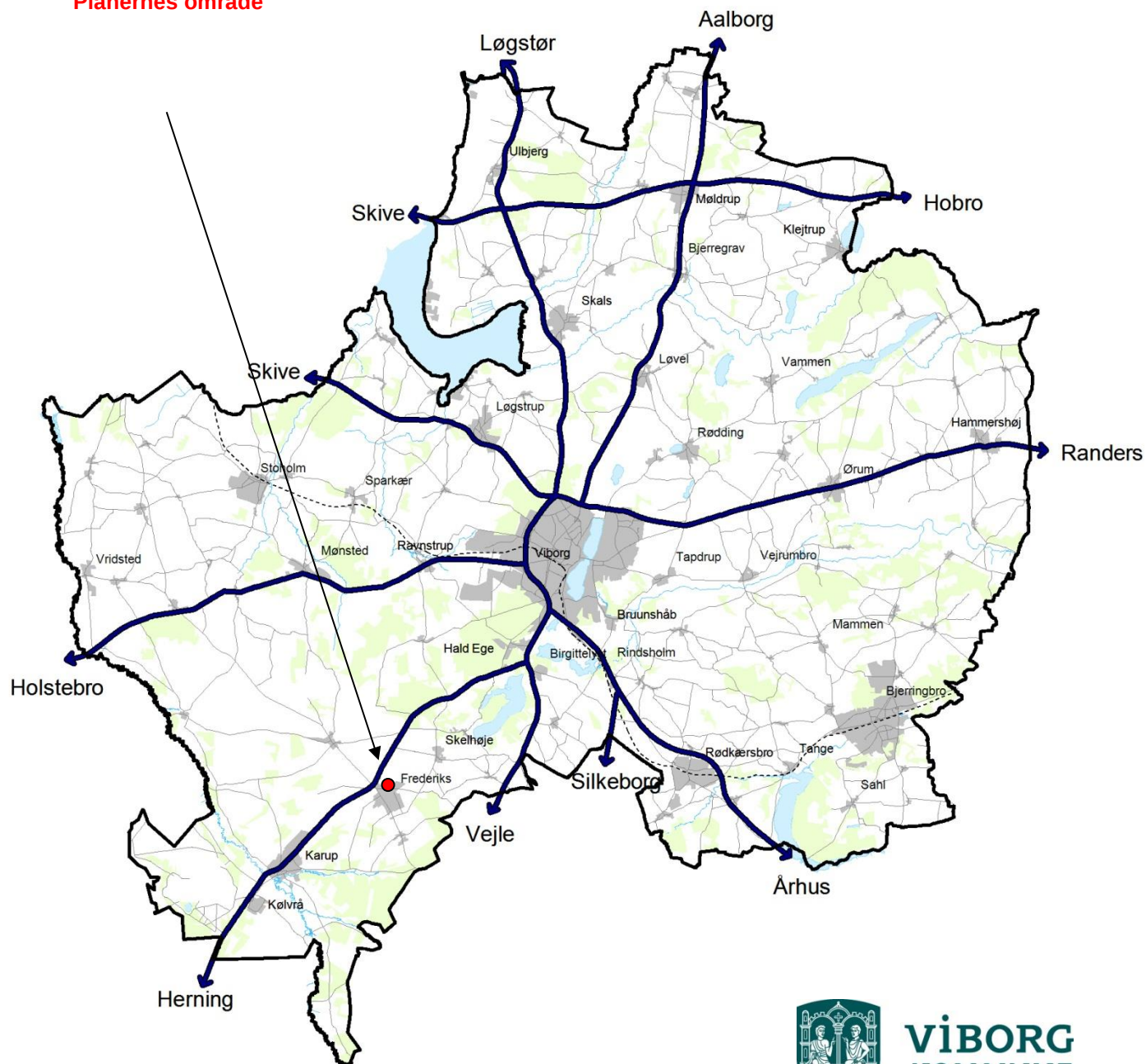
Forslag til tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x 201x til den x 201x.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget 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

Planernes område



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk