

Nye retningslinjer og rammer for Viborg Baneby

Tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2013-2025

Forslag



VIBORG
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Indholdsfortegnelse	2
Indledning	3
Retningslinje	4
Nye rammer for Viborg Baneby.....	6
Redegørelse	16
Miljøvurdering af planer og programmer	23

Indledning

Dette tillæg til Kommuneplan 2013-2025 udarbejdes med baggrund i Helhedsplanen for banebyen og de omdannelser, der på sigt skal muliggøres for denne bydel.

Viborg Byråd vedtog Helhedsplanen for Viborg Baneby i juni 2013. Helhedsplanen er udarbejdet på baggrund af vinderprojektet i konkurrenceprojektet for byplankonkurrencen om Viborg Baneby.

Helhedsplanen viser, hvordan Viborg Baneby skal tage sig ud i et langsigtet perspektiv. Helhedsplanen er en fysisk plan, der angiver de overordnede rammer for den fremtidige bebyggelse, byrum og bystruktur. At realisere planen er en stor opgave, der skal løses i fællesskab med mange aktører.

Viborg Baneby omfatter områderne syd for baneterrænet. Her er bl.a. et ældre erhvervsområde, udbygget i 1960-erne, hvor det var fordelagtigt for virksomheder at etablere sig nær jernbane og ringvej. Gennem de seneste 10-15 år er flere virksomheder lukket, og færre nye flyttet til.

En gradvis omdannelse til lettere erhverv pågår. Bl.a. er den tidligere slidbanefabrik ved Erik Glippingsvej blevet opkøbt med ønske om at omdanne arealet til boliger og lette erhverv. Vestas' fabrik på Marsk Stigs Vej er lukket og ejendommen er under omdannelse til administration, plejecenter og undervisning. Gardit A/S, der er den eneste større industrivirksomhed i området i dag, har indgået en byomdannelsesaftale med Viborg Kommune,

der sikrer at virksomheden inden 5 år nedbringer støjen til et niveau, der muliggør en omdannelse af omgivelserne til støjfølsomme formål.

Planområdet omfatter også 2 boligområder syd for banen: 'Middagshøjkvarteret' med ca. 70 villaer/ boliger, opført i 1920 - 1940 til jernbaneansatte og et tættere boligområde med den almene etage-bebyggelse Klostervænget og plejecenteret Klosterhaven.

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013 - 2025 er således, at justere afgrænsningen mellem rammeområderne og ændre indholdet af rammerne, så byomdannelse kan realiseres, og så rammerne tilpasses Byrådets helhedsplan for Viborg Baneby.

Offentliggørelse

Viborg Byråd offentliggør hermed Forslag til Kommuneplantillæg nr. 33 til Kommuneplan 2013 – 2025 i overensstemmelse med lov om planlægning § 27.

Forslaget er i høring fra d. 7. maj til den 1. juli 2015

Kommuneplan 2013-2025 består af:
Hovedstruktur og retningslinjer, Byskitser og Rammer for lokalplanlægningen

Her kan du se planforslaget:
www.viborg.dk/annoncer og offentliggørelser

Retningslinje

1. Der kan ske en omdannelse af området afgrænset af Falkevej, Banegårds Allé, Århusvej, Nellikevej og Primulavej, som vist på kort modstående side, i henhold til Byrådets vedtagne Helhedsplan for Viborg Baneby, der gælder for området. Arealet omfatter ca. 70 ha.
Byomdannelsen sker fra ældre erhvervsområde til bycenter med boliger, institutioner, detailhandel og andre bymæssige faciliteter.
2. Der etableres:
 - en nord-sydgående bymæssig sti, der synliggør forbindelsen mellem Hærvejen og den historiske by og Domkirken. Stien, der kaldes "Hærvejsstien", krydser banen via en ny Banebro
 - en øst-vestgående stiforbindelse og parkrum, kaldet "Den Grønne Sti," der kobles til de to banestier (Himmerlandsstien og Alhedestien) og skal give direkte adgang fra Viborg Baneby til Sønderød
 - et nyt torv ved krydsningen mellem "Hærvejsstien" og "Den grønne sti". Pladsen kan danne forplads til en offentlig institution som skole, uddannelsesinstitution, kulturcenter eller lign.
 - et større grønt område i ny bebyggelse på mindst 10.000 m².
3. Det skal gennem lokalplanlægningen sikres, at der udlægges små stier og små lokale friarealer/ lommeparker. Stierne placeres fortrinsvis langs matrikelskel.
4. Omdannelsen af byområdet skal ske på et bæredygtigt grundlag. Der skal etableres lokale anlæg til afledning af regnvand (LAR) som en del af den grønne struktur og "Hærvejsstien" i området.
5. De generelle parkeringsbestemmelser gælder for Viborg Baneby, dog således at "Stationsnærhed" defineres som værende indenfor området, der afgrænses af Jernbanen mod øst, Marsk Stigs Vej mod syd og Indre Ringvej mod vest. De generelle parkeringsbestemmelser og reduktionsfaktorer for dobbelt udnyttelse for Viborg Midtby gælder tillige indenfor dette område.

placeres i princippet som angivet på kort side 22.

Nye veje, "Hærvejsstien" og "Den grønne sti"

Byomdannelsesområdet Viborg Baneby jf. Helhedsplanen



Domkirken

Gågader

Bibliotek

Remise

Fischers Plads

Tolboden Office Park

BANEGARDS ALLE

Svømmehal

Viborg Station

Busterminal

TOLDBODGADE

Gårdt

MIDDAGSHØJVEJ

Tidligere slidbanefabrik

Regionshospitalet Viborg

INDRE RINGVEJ

ERIK GLIPPINGSVEJ

Klostervænget

MARSK STIGS VEJ

Riegels Grund

Vestas

Søndersø

GL. ARHUSVEJ

Nye rammer for Viborg Baneby

Der gives med dette forslag til kommuneplantillæg mulighed for både boliger, liberalt erhverv, almen service og detailhandel inden for byomdannelsesområdet Viborg Baneby. Der udlægges på den baggrund nye rammeområder i form af C1 områder – områder til bycenter.

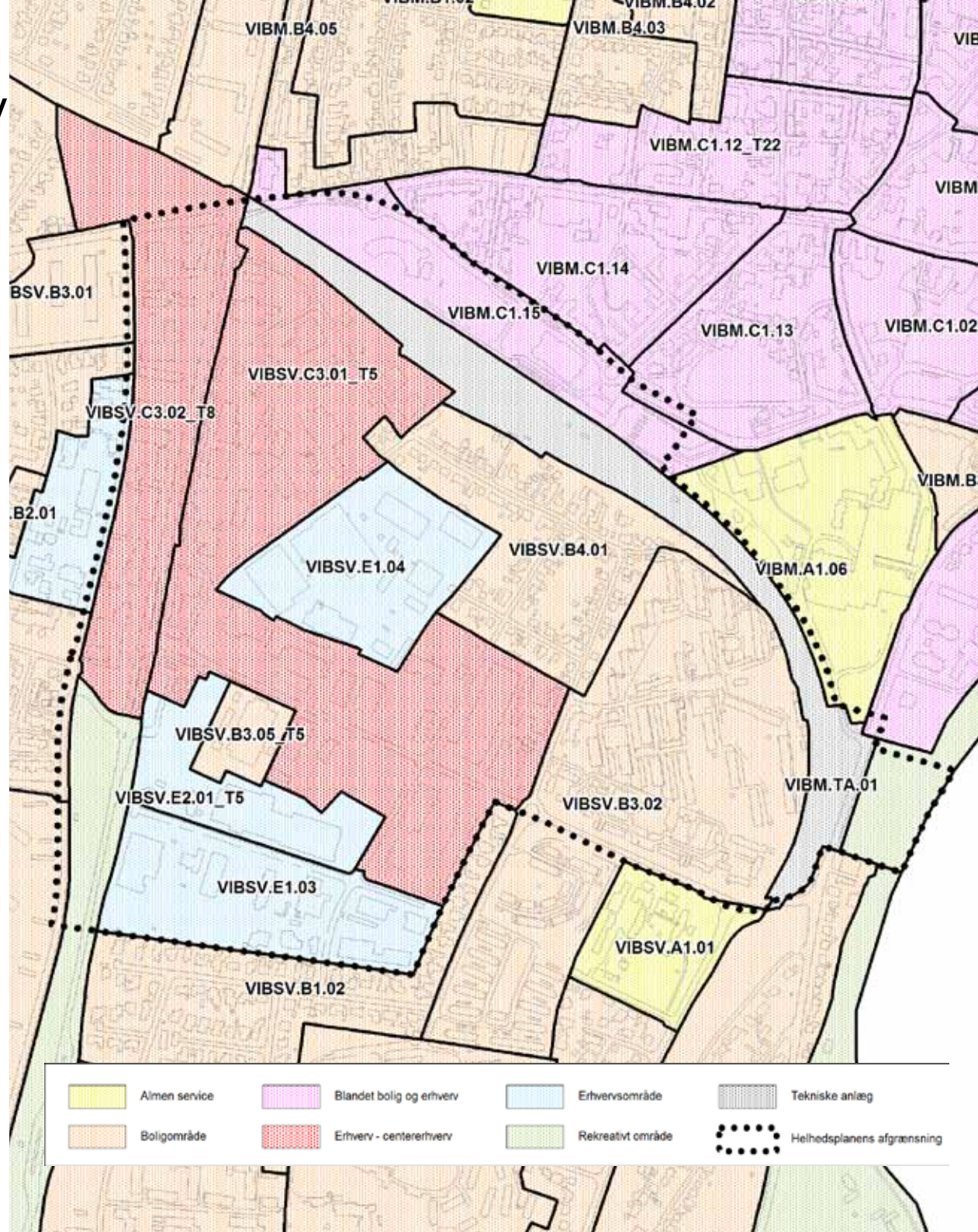
Området nord for Falkevej - Holstebrovej 6 - medtages i rammerne for Viborg Midtby.

Det grønne område ved Riegels grund på Århusvej - rammeområde VIBM.R1.01 - medtages ikke i planforslaget, idet der ikke skal ændringer af rammerne for området.

Byomdannelsesområdet Viborg Baneby ændres fra at være en del af Viborg Sydvest til at blive en del af Viborg Midtby.

Rammeområderne: VIBSV.C3.01, VIBSV.E1.04, VIBSV.B3.05_T5, VIBSV.C3.02_T8, VIBSV.E1.03, VIBSV.B4.01 nedlægges.

Rammeområde VIBSV.B3.02, VIBM.C1.15 og VIBM.TA.01 ændres i afgrænsning.



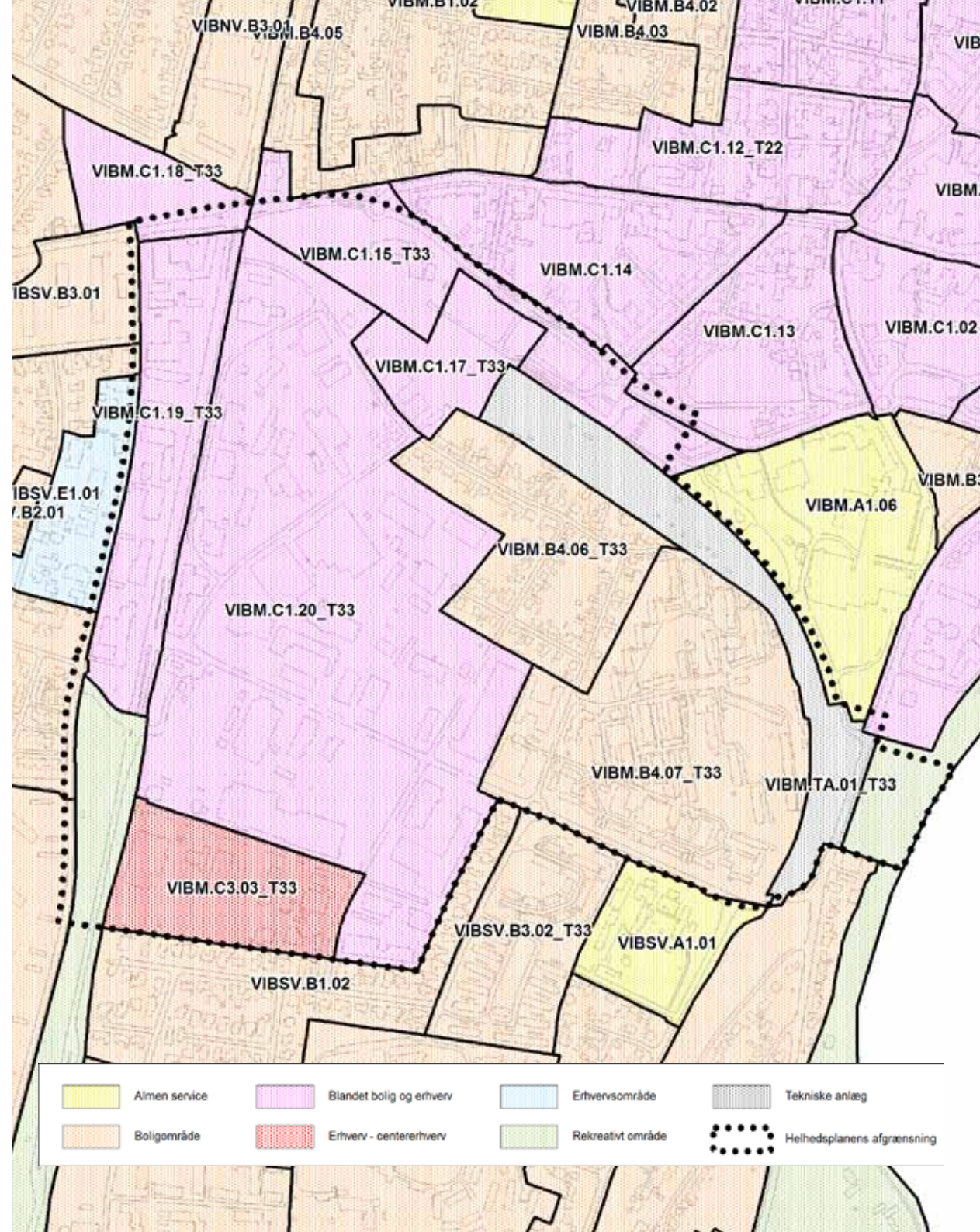
Følgende nye rammer oprettes:

Viborg Midtby Bycenter og bydelscenter -
VIBM.C1.15_T33
Viborg Midtby Bycenter og bydelscenter -
VIBM.C1.17_T33
Viborg Midtby Bycenter og bydelscenter -
VIBM.C1.18_T33
Viborg Midtby Bycenter og bydelscenter -
VIBM.C1.19_T33
Viborg Midtby Bycenter og bydelscenter -
VIBM.C1.20_T33

Viborg Midtby Centererhverv -
VIBM.C3.03_T33

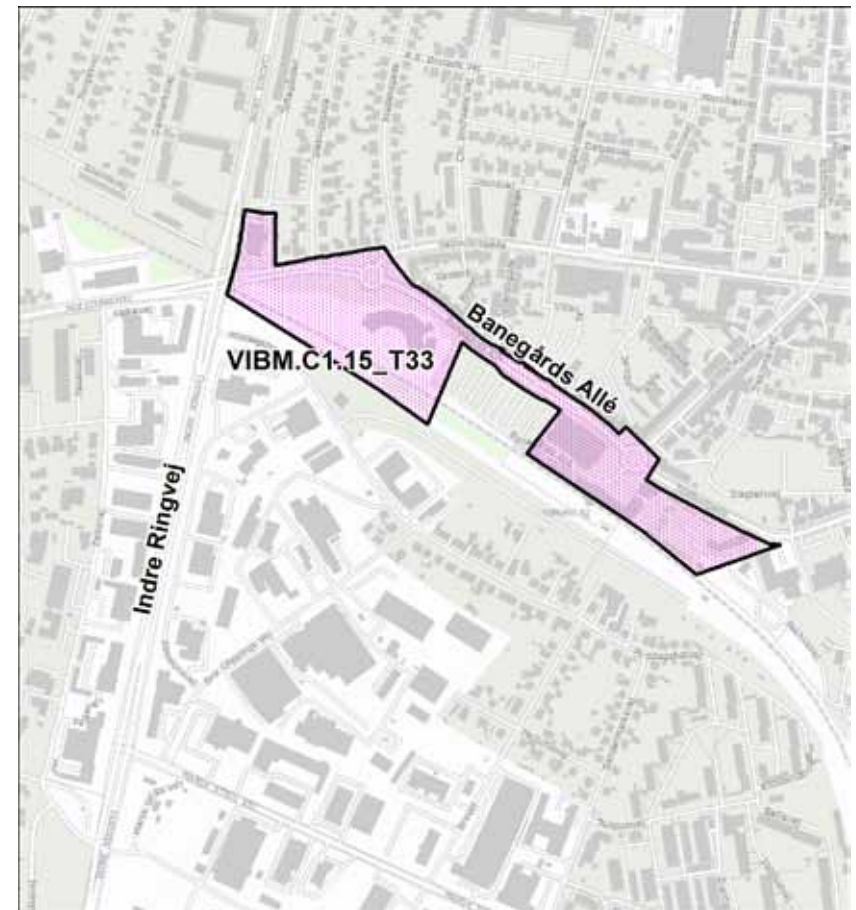
Viborg Midtby Blandede boliger -
VIBM.B4.06_T33
Viborg Midtby Blandede boliger -
VIBM.B4.07_T33

Viborg Midtby Tekniske Anlæg -
VIBM.TA.01_T33



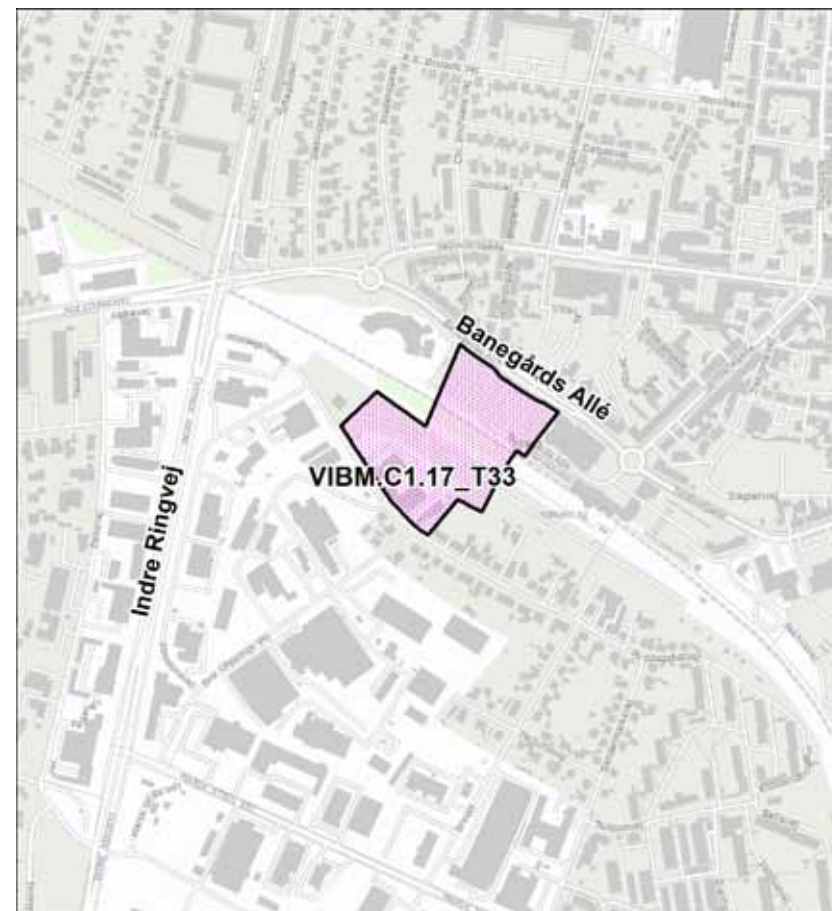
For rammeområde VIBM.C1.15_T33 gælder følgende: (Stationsområdet)

Omfang og anvendelse	C1 - bycentre og bydelscentre
Maks. bebyggelsesprocent	Åben-lav 30% , tæt-lav 40 % , øvrige 50 %
Etageantal	Max. 2 ved åben/tæt-lav Øvrige: max. 2½
Maks. byggehøjde	12 meter, åben/tæt-lav dog maks 8,5 meter.
Boligtype inkl. fællesanlæg	Ja
Detailhandel jf. Ramme for detailhandel	Dagligvare- og udvalgswarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder jf. Kommuneplanens retningslinje 2 for detailhandel.
Almen service	Ja
Liberale erhverv	Ja
Egentlige erhverv	Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner
Øvrige formål	Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg. Restauranter, spillesteder, beværtninger, bodegaer, diskoteker og forlystelser kan kun indpasses i områder, hvor de ikke medfører støj- og lugtgener for de omkringboende.
Vejledende miljøklasse	MK 1-2. Der kan jf. Kommuneplanens retningslinje 2, indpasses butikker i op til miljøklasse 3.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Særbestemmelse	Supplerende bestemmelser, se "Viborg Bymidte" i Kommuneplan 2013 - 2025.



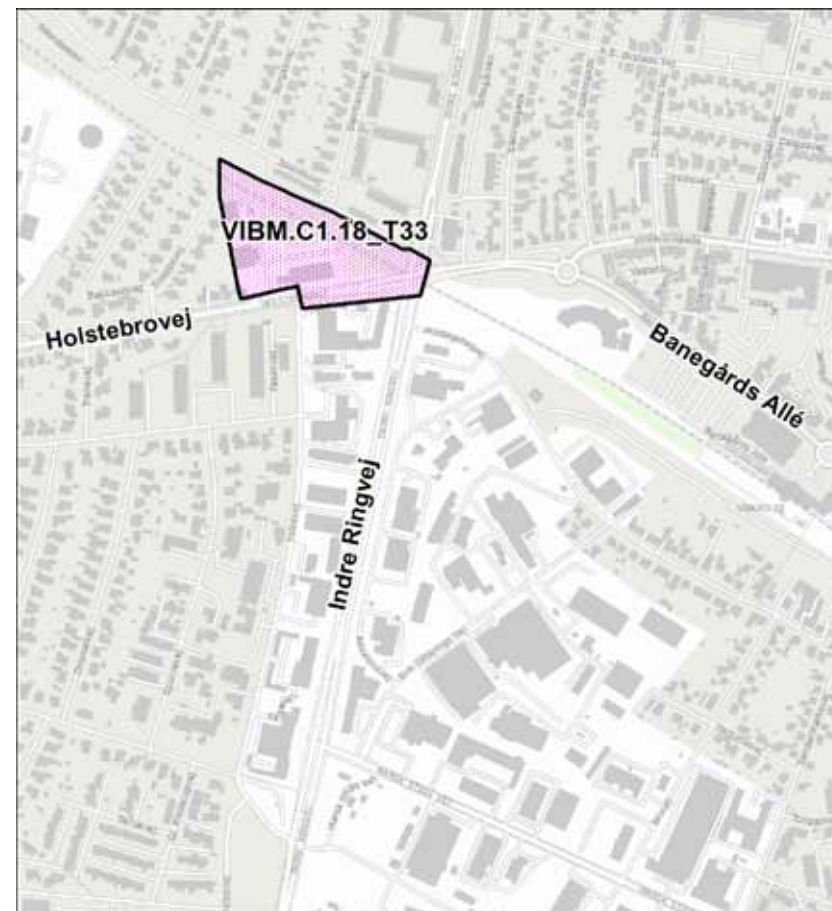
For rammeområde VIBM.C1.17_T33 gælder følgende: (Ved ny banebro)

Omfang og anvendelse	C1 - bycentre og bydelscentre
Maks. bebyggelsesprocent	175
Etageantal	Min. 3, max. 8
Maks. byggehøjde	Max. 26 m
Boligtype inkl. fællesanlæg	Ja
Detailhandel jf. Ramme for detailhandel	Dagligvare- og udvalgswarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder jf. Kommuneplanens retningslinje 2 for detailhandel.
Almen service	Ja
Liberale erhverv	Ja
Egentlige erhverv	Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner
Øvrige formål	Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg. Restauranter, spillesteder, beværtninger, bodegaer, diskoteker og forlystelser kan kun indpasses i områder, hvor de ikke medfører støj- og lugtgener for de omkringboende.
Vejledende miljøklasse	MK 1-2. Der kan jf. Kommuneplanens retningslinje 2, indpasses butikker i op til miljøklasse 3.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Særbestemmelse	



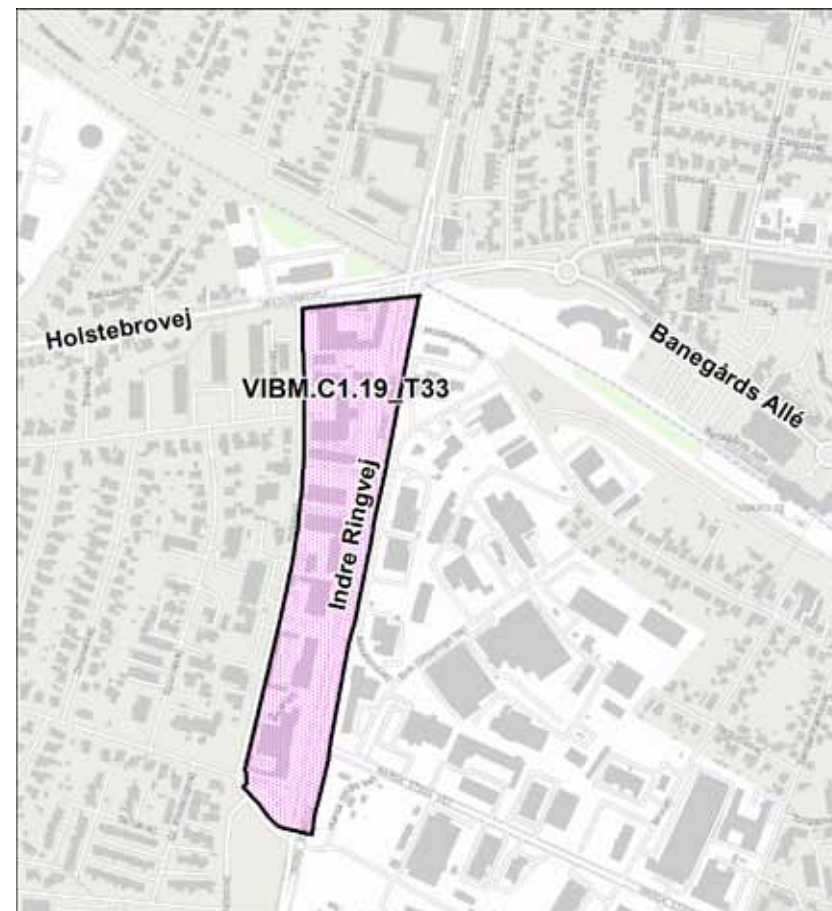
For område VIBM.C1.18_T33 gælder følgende (Holstebrovej 6):

Omfang og anvendelse	C1 - bycentre og bydelscentre
Maks. bebyggelsesprocent	50
Etageantal	Min. 2 max 5 etager
Maks. byggehøjde	Maks. 26 m
Boligtype inkl. fællesanlæg	Nej
Detailhandel jf. Ramme for detailhandel.	Dagligvare- og udvalgswarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder jf. Kommuneplanens retningslinje 2 for detailhandel.
Almen service	Ja
Liberale erhverv	Ja
Egentlige erhverv	Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner
Øvrige formål	Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg. Restauranter, spillesteder, beværtninger, bodegaer, diskoteker og forlystelser kan kun indpasses i områder, hvor de ikke medfører støj- og lugtgener for de omkringboende.
Vejledende miljøklasse	MK 1-3. Der kan jf. Kommuneplanens retningslinje 2 indpasses i miljøklasse 4 i centerområder (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Særbestemmelse	



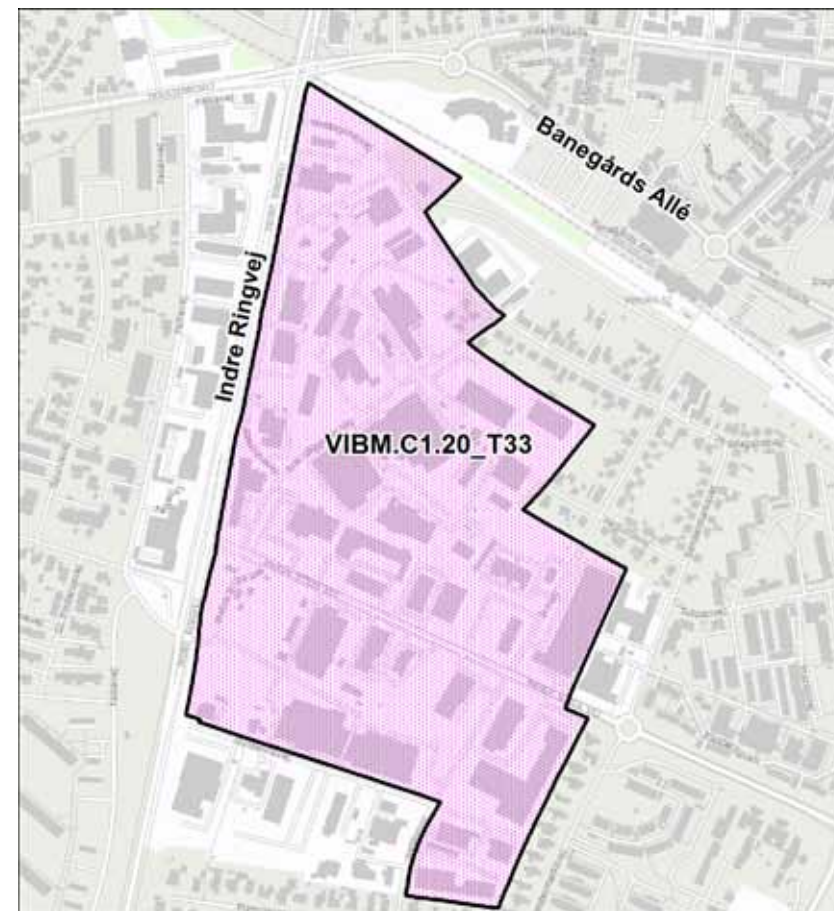
For område VIBM.C1.19_T33 gælder følgende (langs Falkevej):

Omfang og anvendelse	C1 - bycentre og bydelscentre
Maks. bebyggelsesprocent	175
Etageantal	Min. 3 max. 4
Maks. byggehøjde	Maks. 15 m
Boligtype inkl. fællesanlæg	Nej.
Detailhandel jf. Ramme for detailhandel	Dagligvare- og udvalgswarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder jf. Kommuneplanens retningslinje 2 for detailhandel.
Almen service	Ja
Liberale erhverv	Ja
Egentlige erhverv	Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål	Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg. Restauranter, spillesteder, beværtninger, bodegaer, diskoteker og forlystelser kan kun indpasses i områder, hvor de ikke medfører støj- og lugtgener for de omkringboende.
Vejledende miljøklasse	MK 1-3. Der kan jf. Kommuneplanens retningslinje 2 indpasses i op til miljøklasse 3 og butikker i miljøklasse 4 i centerområder (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Særbestemmelse	



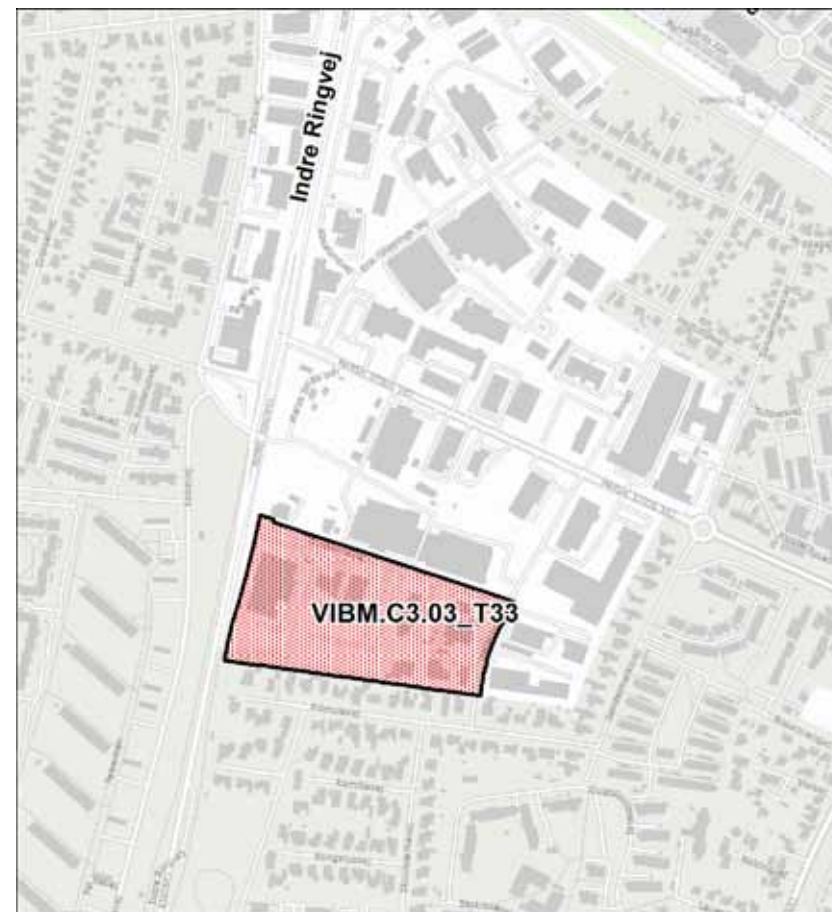
For VIBM.C1.20_T33 gælder følgende: (Det store centrale område, inkl. den tidligere slidbanefabrik og Vestas hallerne)

Omfang og anvendelse	C1 - bycentre og bydelscentre
Maks. bebyggelsesprocent	Se kort side 18
Etageantal	Se kort side 19 For dele af området må der opføres bebyggelse i indtil 6 etager, dog maksimalt 20% af bebyggelsens bebyggede jordareal.
Maks. byggehøjde	Se kort side xx
Boligtype inkl. fællesanlæg	Ja
Detailhandel jf. Ramme for detailhandel	Dagligvare- og udvalgswarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder jf. Kommuneplanens retningslinje 2 for detailhandel.
Almen service	Ja
Liberale erhverv	Ja
Egentlige erhverv	Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner, hvor det kan indpasses uden gener for boliger og opholdsarealer.
Øvrige formål	Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg. Restauranter, spillesteder, beværtninger, bodegaer, diskoteker og forlystelser kan kun indpasses i områder, hvor de ikke medfører støj- og lugtgener for de omkringboende.
Vejledende miljøklasse	MK 1-2 . Der kan jf. Kommuneplanens retningslinje 2 indpasses butikker i op til miljøklasse 3 og butikker i miljøklasse 4 i centerområder (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende. Erhvervsrelateret undervisning dog MK 1-3
Fremtidig zonestatus	Byzone
Særbestemmelse	Der skal etableres grønne kiler og opholdsarealer arealer igennem bebyggelserne. Disse kan etableres som LAR projekter.



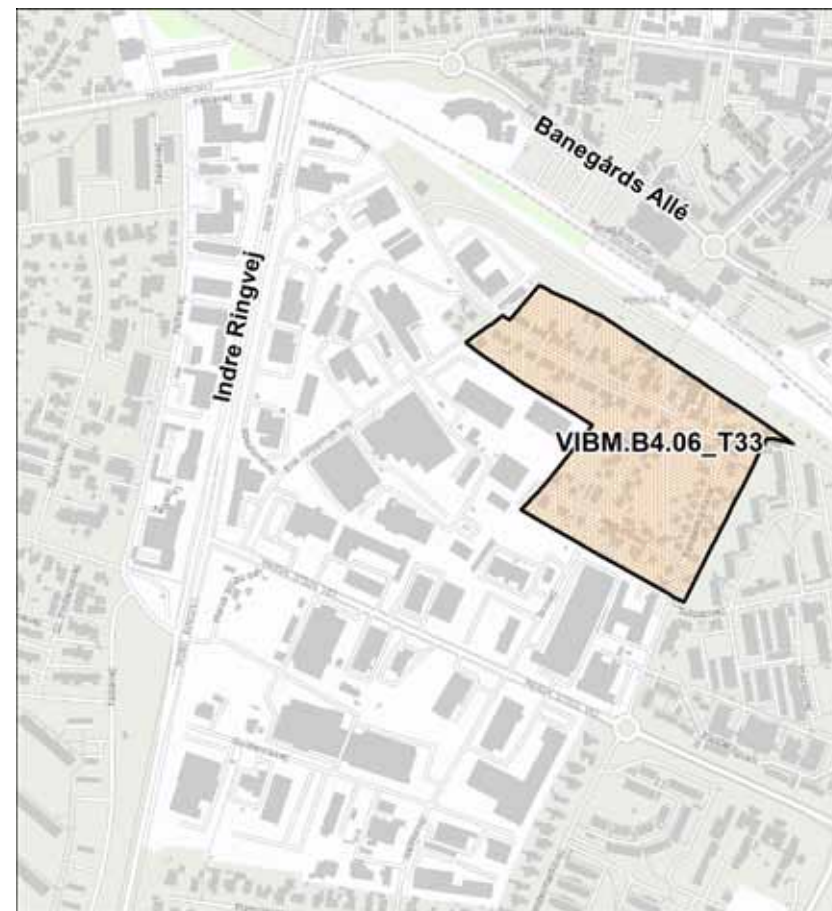
For område VIBM.C3.03_T33 gælder følgende (Gyldenrisvej):

Omfang og anvendelse	C3 – center erhverv
Maks. bebyggelsesprocent	Se kort side 18
Maks. etageantal	2
Maks. byggehøjde	8,5 m
Boligtype inkl. fællesanlæg	Nej. Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Detailhandel jf. Ramme for detailhandel	Dagligvare- og udvalgswarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder jf. Kommuneplanens retningslinje 2 for detailhandel.
Almen service	Nej
Liberale erhverv	Kun administrative erhverv
Egentlige erhverv	Kun engroshandel samt mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål	Kun restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.
Vejledende miljøklasse	MK 1-3
Fremtidig zonestatus	Byzone
Særbestemmelse	



For område VIBM.B4.06_T33 gælder følgende (Middagshøjvej):

Omfang og anvendelse	B4 - Boligområder - Blandet bolig
Maks. bebyggelsesprocent	Åben-lav 30 % , tæt-lav 50?% , øvrig anvendelse 50%
Maks. etageantal	2
Maks. byggehøjde	8½ m
Boligtype inkl. fællesanlæg	Åben-lav, tæt-lav og etage
Detailhandel jf. Ramme for detailhandel	Enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning efter kriterier i Kommuneplanens retningslinje 2.
Almen service	Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.
Liberale erhverv	Kun erhverv i egen bolig er tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv, der kan indpasses i områdets karakter.
Egentlige erhverv	Nej
Øvrige formål	Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter samt mindre tekniske anlæg. Restauranter, spillesteder, beværtninger, bodegaer, diskoteker og forlystelser kan kun indpasses i områder, hvor de ikke medfører støj- og lugtgener for de omkringboende.
Vejledende miljøklasse	MK 1-2. Der kan jf. Kommuneplanens retningslinje 2 indpasses lokale butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Særbestemmelse	



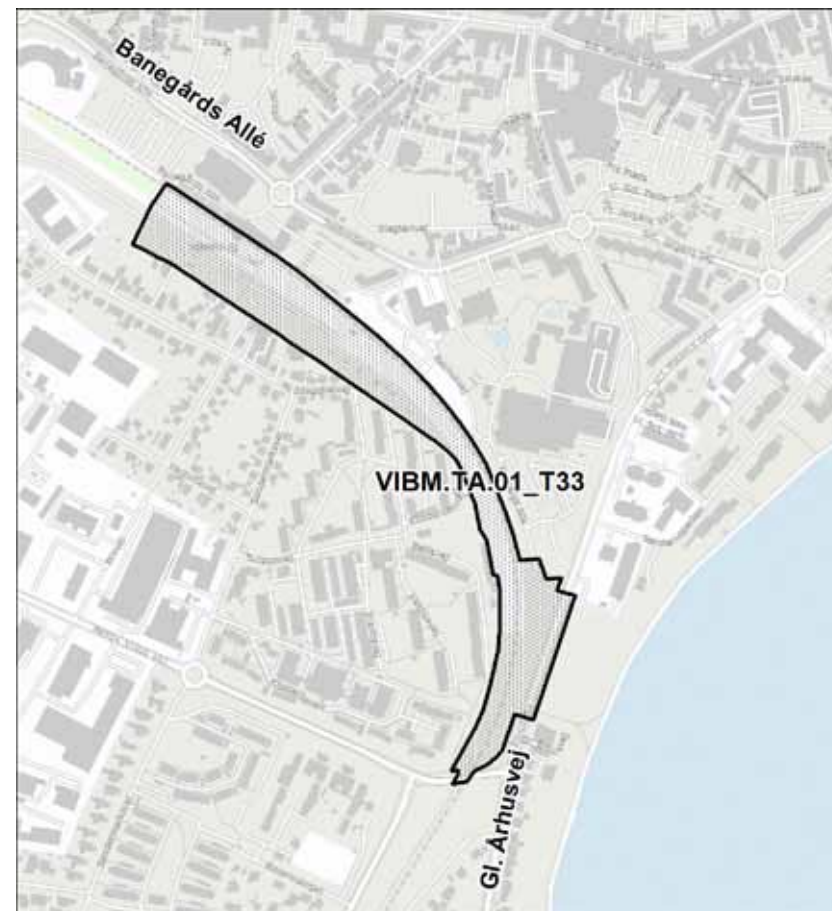
For område VIBM.B4.07_T33 gælder følgende (Klostervænget):

Omfang og anvendelse	B4 - Boligområder - Blandet bolig
Maks. bebyggelsesprocent	Se kort side 18
Maks. etageantal	Se kort side 19
Maks. byggehøjde	15 m
Boligtype inkl. fællesanlæg	Åben-lav og tæt-lav samt etage
Detailhandel jf. Ramme for detailhandel	Enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning efter kriterier i Kommuneplanens retningslinje 2.
Almen service	Plejecenter, daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.
Liberales erhverv	Kun erhverv i egen bolig er tilladt jf. Kommuneplanens definition, og kun liberale erhverv, der kan indpasses i områdets karakter.
Egentlige erhverv	Nej
Øvrige formål	
Vejledende miljøklasse	MK 1-2. Der kan jf. Kommuneplanens retningslinje 2 indpasses lokale butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder og butikker i miljøklasse 4 i centerområder (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Særbestemmelse	



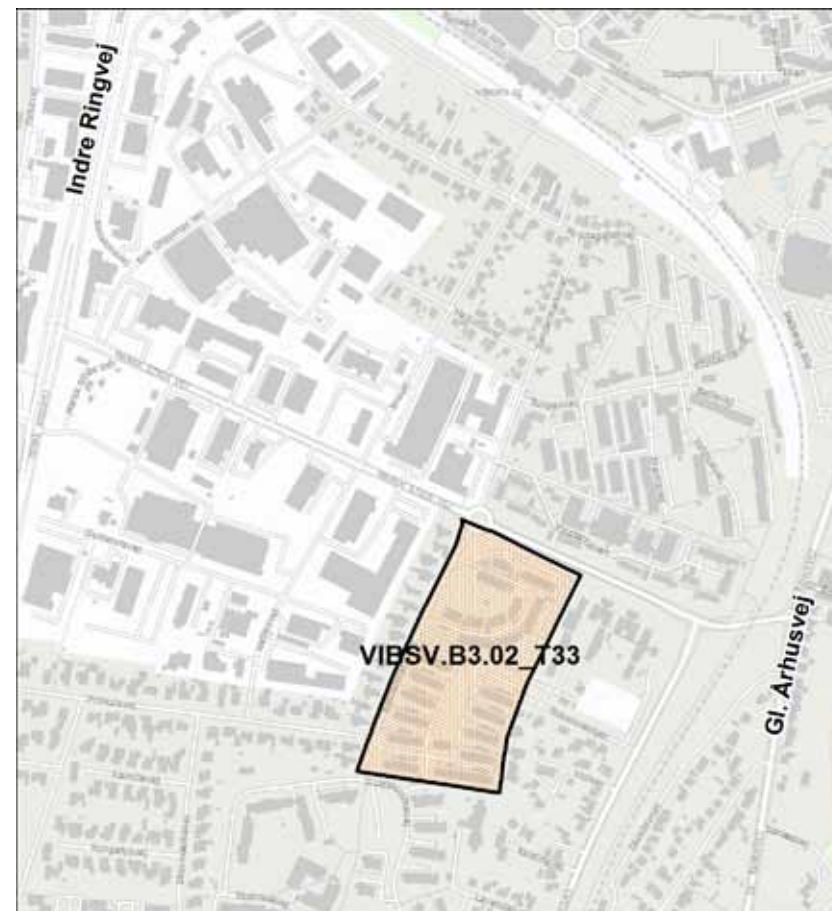
For område VIBM.TA.01_T33 gælder følgende (Banegraven):

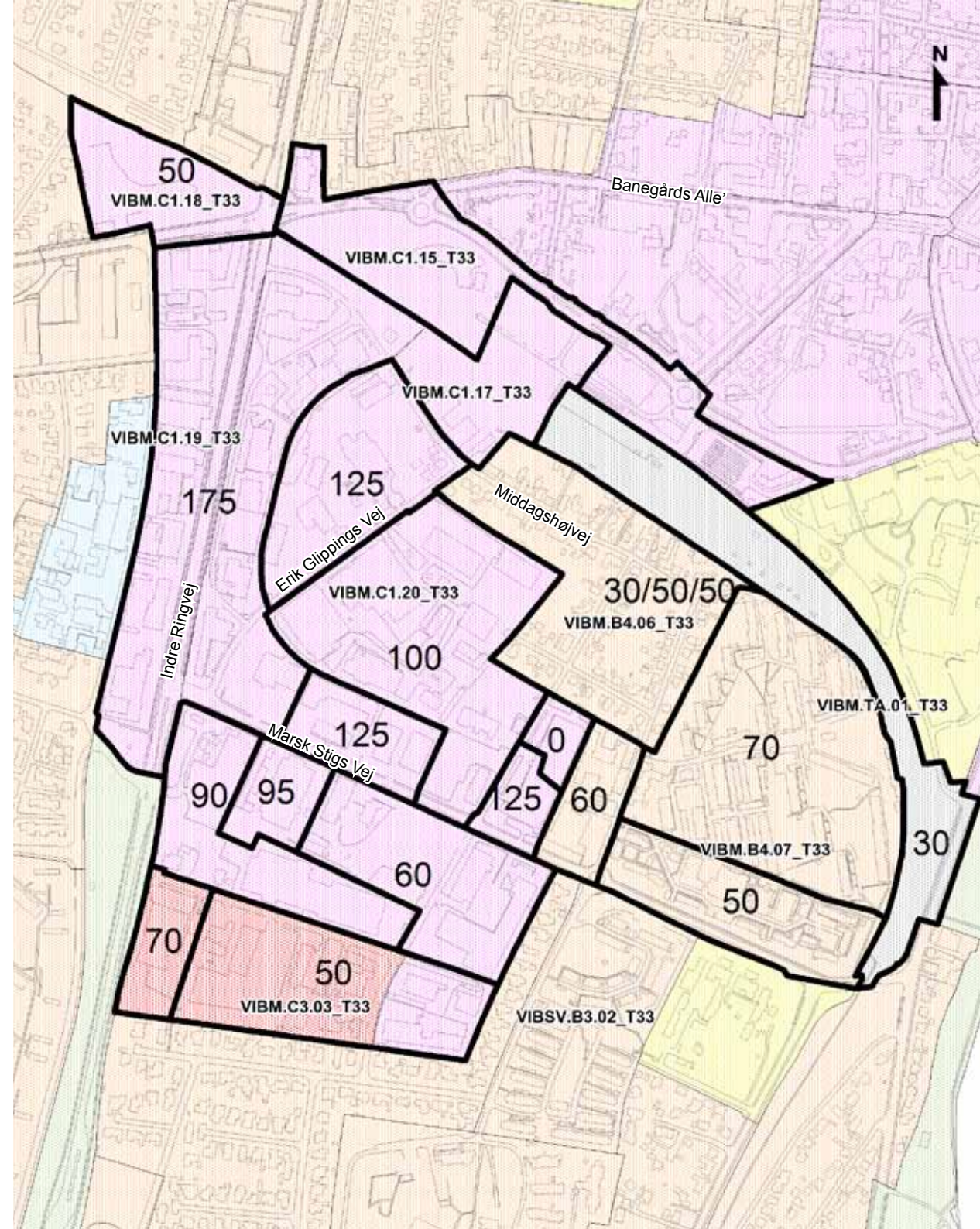
Omfang og anvendelse	TA - Tekniske anlæg
Maks. bebyggelsesprocent	30% for området som helhed
Maks. etageantal	2
Maks. byggehøjde	8,5 m
Boligtype inkl. fællesanlæg	Nej
Detailhandel jf. Ramme for detailhandel	Nej
Almen service	Nej
Liberale erhverv	Nej
Egentlige erhverv	Nej
Øvrige formål	Kun tekniske anlæg til almene formål
Vejledende miljøklasse	
Fremtidig zonestatus	Byzone
Særbestemmelse	Der kan etableres parkering i parkeringshus og på terræn indenfor området



For område VIBSV.B3.02_T33 gælder følgende (Søndermarksvej):

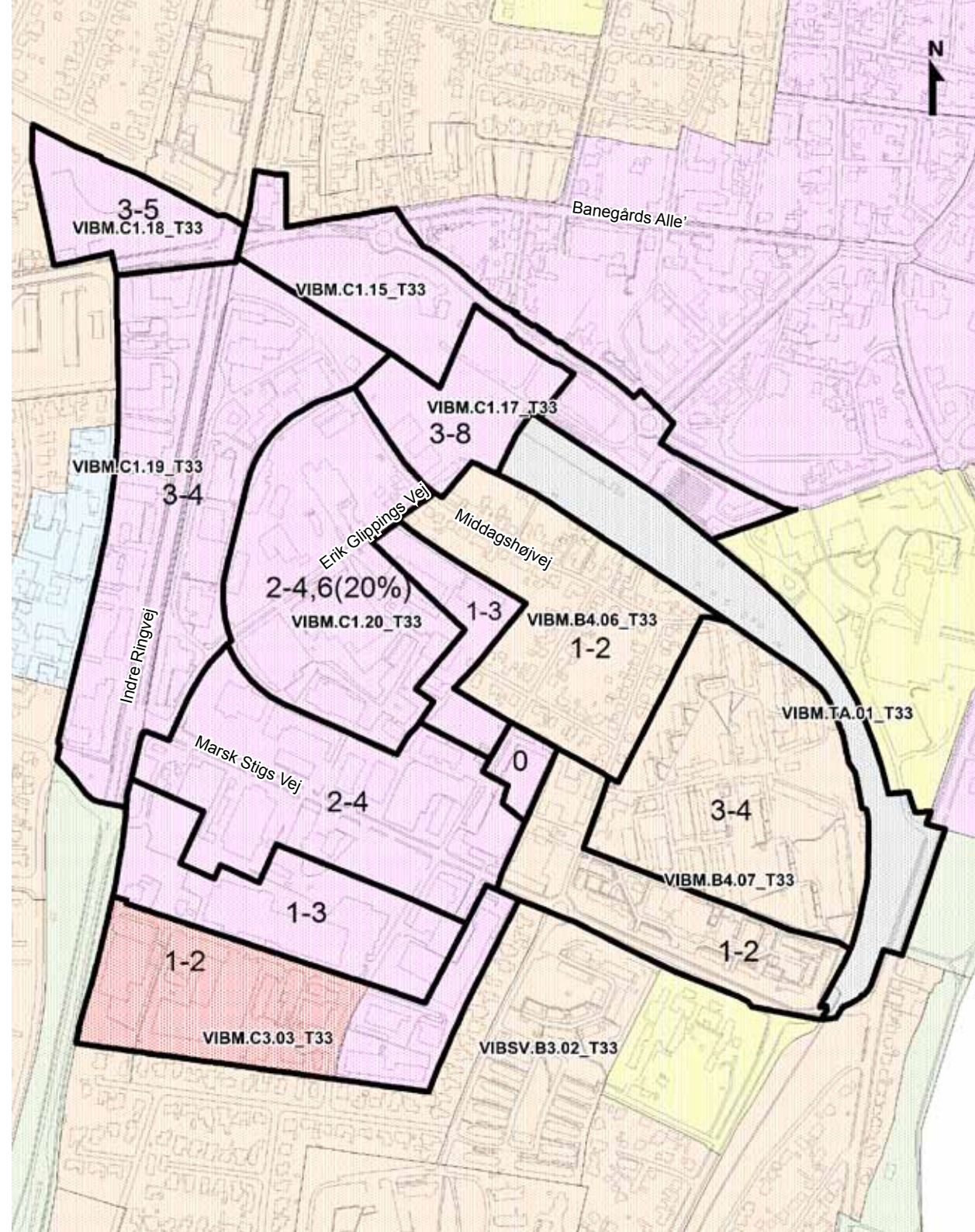
Omfang og anvendelse	B3 - Boligområder - etage boliger
Maks. bebyggelsesprocent	Etage 60%. Øvrig anvendelse 40%
Maks. etageantal	3,5
Maks. byggehøjde	15 m
Boligtype inkl. fællesanlæg	Etage
Detailhandel jf. Ramme for detailhandel	Enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning efter kriterier i Kommuneplanens retningslinje 2.
Almen service	Plejecenter, daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.
Liberale erhverv	Kun erhverv i egen bolig er tilladt jf. Kommuneplanens definition, og kun liberale erhverv, der kan indpasses i områdets karakter.
Egentlige erhverv	Nej
Øvrige formål	
Vejledende miljøklasse	MK 1-2. Der kan jf. Kommuneplanens retningslinje 2 indpasses lokale butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder og butikker i miljøklasse 4 i centerområder (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende.
Fremtidig zonestatus	Byzone
Særbestemmelse	





Bebyggelsesprocenter for delområder.

Etageantal fastsat for delområder.



Redegørelse

Planområdet Viborg Baneby

Planområdet Viborg Baneby omfatter et areal på ca. 70 ha., og fremgår af kortet på side 5.

Planområdet omfatter området nord for bane-terrænet, station og området syd for baneter-rænet, hvor der er et ældre erhvervsområde, udbygget i 1960-erne. Gennem de seneste 10-15 år er flere virksomheder lukket, og færre nye flyttet til.

Planområdet omfatter desuden 2 boligområ-der syd for banen: 'Middagshøj kvarteret' med ca. 70 villae/boliger, opført i 1920 - 1940 til jernbanearbejderne og et tættere boligområde med den almene etage-bebyggelse Kloster-vænget og plejecenteret Klosterhaven.

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kom-muneplan 2013 - 2025 er, at supplere ret-ningslinje 1 i Kommuneplan 2013-2025 med bestemmelser for byomdannelse af området syd for stationsområdet: Viborg Baneby. Det er endvidere formålet at justere afgræns-ningen mellem rammeområderne og ændre indholdet af rammerne, så byomdannelse kan realiseres, og så rammerne tilpasses Byrådets helhedsplan for Banebyen, samt at udvide Viborgs bymidte med Viborg Baneby.

I nærværende planforslag foretages en juste-ring af rammebestemmelserne for anvendel-ser, bygningshøjder og bebyggelsesprocenter i overensstemmelse med konkrete projekter og den planlægning, der er igangsat efter, at helhedsplanen er vedtaget af byrådet.

Forudgående høring

Området er i kommuneplanens hovedstruktur udpeget som byomdannelsesområde. Der kan derfor udarbejdes et tillæg til kommuneplanen uden afholdelse af forudgående høring. Der har, i forbindelse med forarbejdet til helheds-planen for Viborg Baneby, været afholdt forde-bat i august 2011.

Viborg Byråd vedtog den 19. juni 2013 Hel-hedsplan for Viborg Baneby. Helhedsplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samar-bejde med tegnestuen vandkunsten på bag-grund af vinderforslaget i byplankonkurrencen "Viborg Baneby".

Et forslag til helhedsplan var i offentlig høring fra den 4. april til den 1. maj 2013. Der indkom i alt 8 bemærkninger. Der blev afholdt borger-møde om planforslaget den 9. april 2013.

Efter høringsperioden er følgende ændringer af helhedsplanen indarbejdet:

- ejendommen Erik Glippings Vej 2 frihol-des fra det grønne areal
- etageantal i området omkring Erik Glip-pings Vej, Marsk Stigs Vej m.fl. Ændres fra 2 - 3 etager til 2-4 etager
- det præciseres, at den endelige stil-lingtagen til vejføring af banevejen skal ske efter en helhedsvurdering af såvel udformning og anlægsøkonomi, som påvirkning af arkitektoniske værdier og oplevelse af byrum.
- forslag til hvilke bygninger, der kan gen-anvendes, revideres

- Hærvejsruten flyttes længere mod vest på strækningen, hvor den krydser Marsk Stigs Vej, og
- mindre redaktionelle rettelser.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet er i område med drikkevands-interesser og udenfor indvindingsopland til vandværker. På det grundlag vurderes, at planen er i overensstemmelse med landsplan-lægningen, hvad angår grundvandsinteresser.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Der er ikke beskyttede naturtyper eller habi-tatområder indenfor planområdet.

Planen er i overensstemmelse med lands-planlægningen.

Kommuneplanlægning

Planområdet er i Kommuneplan 2013 - 2025 udlagt som en del af Viborg Sydvest, og anvendelserne er fastlagt til centerformål, erhverv op til miljøklasse 5 og boligformål. Området er desuden udlagt til byomdannel-sesområde i kommuneplanens retningslinje 1.

Byrådet vedtog den 19. juni 2013 "Helheds-plan for Viborg Baneby". Helhedsplanen fast-lægger principper for områdets fysiske plan-lægning: anvendelse, bebyggelsens højde og tæthed, veje, stier, grønne områder m.m. I helhedsplanen lægges op til en omdannelse af erhvervsområdet, samt en fortætning af

området omkring stationen og de eksisterende boligområder.

Kommuneplanen og gældende lokalplaner giver mulighed for at etablere erhverv i området. Etablering af nyt erhverv kan forhindre, at der kan etableres boliger eller anden støjfølsom anvendelse i området. Der er, i forbindelse med Byrådets køb af en del af Gardits ejendom, opnået sikkerhed for, at støjbelastningen fra virksomheden vil ophøre inden for 5 år.

På baggrund heraf er nærværende tillæg til Kommuneplan 2013 – 2025 udarbejdet, hvori rammerne for fremtidig lokalplanlægning ændres i overensstemmelse med helhedsplanen og dermed giver mulighed for at realisere helhedsplanen.

Lokalplanlægning

Der er en række gældende lokalplaner for Banebyområdet og tilstødende områder. Flere af disse er mere end 15 år gamle og fastlægger bl.a. arealer til produktionserhverv. Flere af lokalplanerne vil af hensyn til den fremtidige omdannelse blive afløst.

Viborg Kommune kan desuden, som frikommune, aflyse utidssvarende lokalplaner uden ny lokalplanlægning, jf. frikommuneforsøg.

Redegørelse til retningslinje 1 Omdannelsesområdet

Omdannelsesområdet omfatter arealer nord for baneterrænet, herunder Viborg station og længst mod vest en fredet rundremise, en af

de ældst bevarede i Danmark, samt et stort område syd for jernbanen.

Området skal gennemgå en gradvis omdannelse til lettere erhverv og boliger m.m.

Planområdet omfatter desuden 2 boligområder syd for banen: 'Middagshøjkvarteret' med ca. 70 villaer/ boliger, opført i 1920 - 1940 til ansatte ved jernbanen, og et tættere boligområde med den almene etage-bebyggelse Klostervænget og plejecenteret Klosterhaven.

I Helhedsplanen for Viborg Baneby er et grønt areal ved Søndersø, 'Riegels Grund', som naturligt kan indgå i en ny og mere direkte forbindelse mellem Banebyen og Søndersø. Dette område er dog ikke medtaget i nærværende forslag til kommuneplantillæg, idet gældende rammer er i overensstemmelse med helhedsplanen, og området er en del af Viborg Bymidte.

Dele af planområdet er belastet af støj og vibrationer fra veje og jernbanen., og dele af området er belastet af støj fra Marsk Stigsvej, Indre Ringvej, jernbanen og virksomheder i området. Der kan kun planlægges for og etableres støjfølsom og vibrationsfølsom anvendelse, når det i forbindelse med planlægningen kan sikres at støj- og vibrationspåvirkningen af bebyggelse og udearealer ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Infrastruktur

Der etableres en ny vej langs banetracéet,

kaldet Banevejen. Vejen skal aflaste strækningen Banegårds Allé/ Sct. Jørgens Vej og give nem og hurtig adgang til regionshospitalet. Banevejen bliver ført på terræn imellem stationen og banetracéet. Langs banen og banevejen etableres en direkte stiforbindelse, som forbinder Himmerlandstien og Alhedestien og giver nem og hurtig adgang til station og busterminal.

Ved omdannelse af det nuværende erhvervsområde til bolig og lette erhverv vil der være behov for at tilpasse områdets vejstruktur, så det kan afvikle mere biltrafik. Som led heri nedlægges Absalonsvej og erstattes af en ny fordelingsvej på det nuværende godsbanetracé. Der etableres en direkte adgangsvej til denne fra Indre Ringvej. Erik Glippingsvejs udkørsel til Marsk Stigsvej og Middagshøjvejs udkørsel til Indre Ringvej nedlægges for biltrafik.

Parkering

De fremtidige parkeringsforhold i Viborg Baneby tager udgangspunkt i de gældende parkeringsbestemmelser, som er i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune. Parkeringsnormen for Viborg Baneby er suppleret med særbestemmelse, som sigter mod at optimere antallet af udlagte parkeringspladser i forhold til behovet:

Stationsnærhed: For at understøtte brugen af kollektiv trafik, kan parkeringsnormen for områder, der ligger tæt på Viborg Rutebilstation samt Viborg Banegård, reduceres med en faktor for boliger på 0,9, for indkøb på 0,8

og for øvrig anvendelse på 0,7. Området er defineret, som det område, der afgrænses af baneterrænet, Marsk Stigs vej og Indre Ringvej.

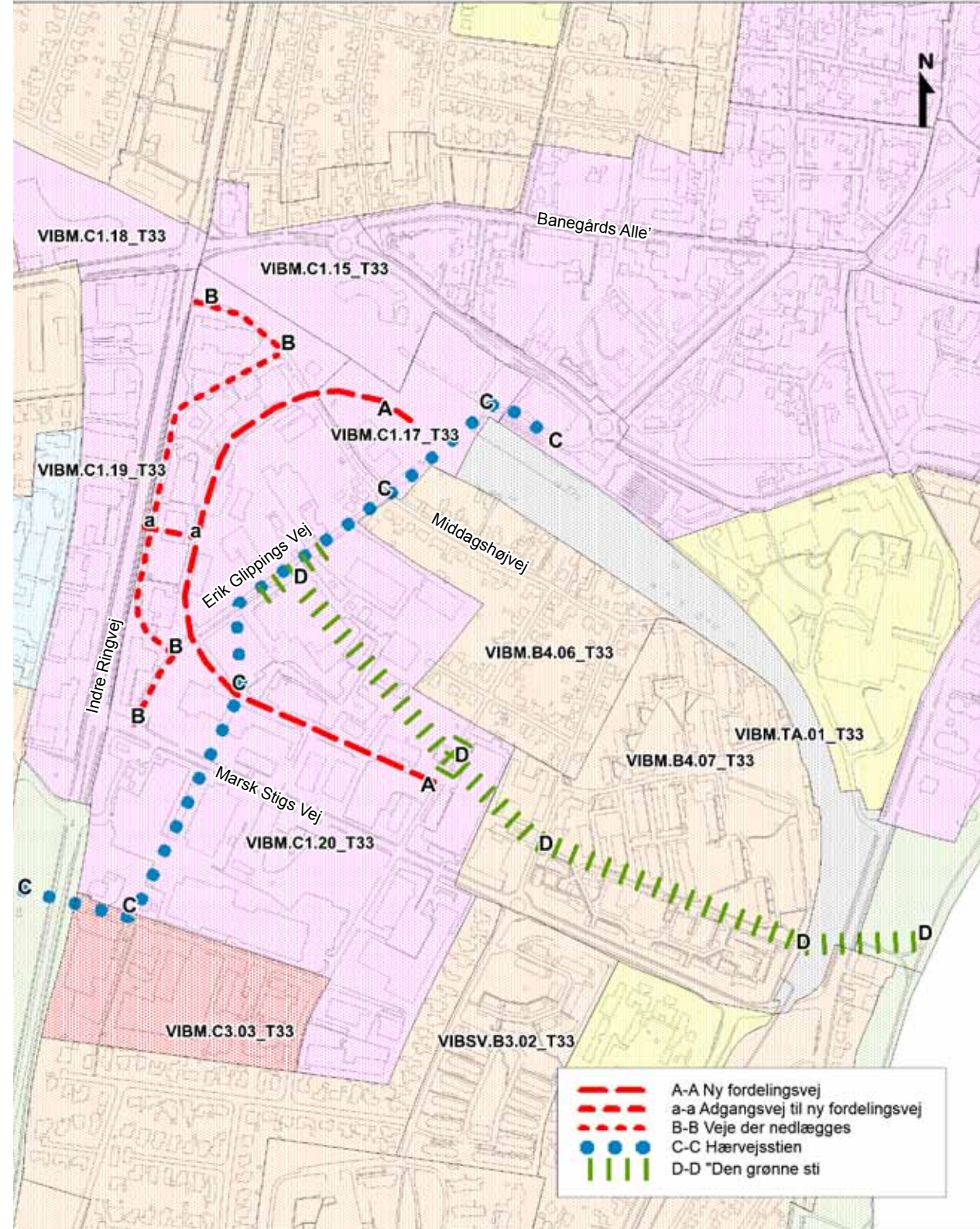
Dobbeltudnyttelse: Kommuneplan 2013 - 2025's gældende bestemmelser om dobbeltudnyttelse gælder for samme afgrænsede område. For at opnå en optimal udnyttelse af parkering kan der ved større bebyggelser med mindst 100 p-pladser, ske en reduktion i det samlede parkeringskrav efter en beregning af mulig dobbeltudnyttelse. Det er en forudsætning at parkeringen anlægges som fællesparkering.

I helhedsplanen er, til inspiration, forskellige modeller for, hvordan parkering kan integreres i nybyggeri.

Pladser, torve, grønne rum og stier

I Helhedsplanen for Viborg Baneby er forslag til forskellige byrum, stiforløb og grønne rum. De store byrum skal suppleres af mindre lokale byrum, der udlægges i forbindelse med udvikling af de enkelte byggefeltet og vil fungere som lokalområdets mødesteder. I kanterne af matrikelskellene anlægges 'matrikelstier', der udgør et underliggende netværk af forbindelser i planen. Den diagonale grønne sti står ligeledes i forbindelse med stinettet og ender i et mere spektakulært forløb ved Klostervænget og Søndersø.

"Hærvejsstien" ledes gennem Viborg Baneby i et bymæssigt intenst gang- og cykelforløb - via en ny bro over Indre Ringvej ved de 'to



høje' i vest, ad den nuværende Erik Glippingsvej, over banen via Banebroen til Banegårdspladsen og videre ad Jernbanegade til Domkirkepladsen.

Helhedsplanen foreslår to nye forløb gennem Banebyen, der kobler Himmerlandsstien og Alhedestien: Den Grønne Sti, der krydser banen via Banebroen og snor sig diagonalt gennem Banebyen, og en ny sti langs banen og den nye banevej, der giver let adgang til station, busterminal og regionshospitalet og synliggør stiernes oprindelige tilknytning til banen.

Udvalgte stiforløb kan etableres med mulighed for genveje, 'shared space' og brandveje. De kan blive en del af byområdets grønne struktur, særligt i forbindelse med de meget store matrikler, der på den måde opdeles til mindre enheder.

I takt med fortætningen og omdannelsen af Viborg Baneby ændres vejstrukturen for området som vist på kort side 22.

Der skal etableres en ny fordelingsvej med en omtrentlig placering på det tidligere godsbanetrace som vist på kortet (A-A).

Der skal etableres en ny vejadgang til denne fra Indre Ringvej (a-a).

Absalonsvej, Middagshøjvej mellem Absalonsvej og Indre Ringvej samt Erik Glippingsvej mellem Absalonsvej og Marsk Stigsvej skal i den forbindelse nedlægges (B-B).

Der etableres et sammenhængende stiforløb for gående og cyklister (C-C). Stien indgår i vandrerruten 'Hærvejsstien'. På dele af strækningen kan stien udvides til byrum og/eller for kørende trafik.

Der etableres et stiforløb mellem den nuværende Erik Glippingsvej til Søndersø, kaldet "Den grønne sti". Langs dele af stien etableres større grønne områder på mindst 10.000 m².

Bæredygtighed

Det er byrådets intention, at byomdannelsen skal ske på et bæredygtigt grundlag. Området skal betjenes af kollektiv trafik og gives gode cykel og gangforbindelser i og til området.

I en tæt by er det nærliggende, at byrum og grønne passager er med til at løse håndtering af overfladevand. Det kan være med til at give rummene en særegen karakter gennem forskellig behandling. Når regnvandshåndtering kobles til brugen af det grønne, vil rummene variere over tid og tilbyde forskellige oplevelser, når man færdes i området.

Tilsvarende kan byrum og grøn struktur fungere som friarealer og åndehuller for tættere boligbebyggelser. Der skal i udbygningen af området lægges særlig vægt på, at by- og frirum samt grønne passager får en tilstrækkelig høj kvalitet til at blive møde- og opholdssteder for byen. Dette gælder også funktionelt prægede arealer som parkeringspladser.

Rammer for lokalplanlægningen En del af midtbyen

Kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen ændres i overensstemmelse med helhedsplanens intention om omdannelse af området til midtbyfunktioner. Derfor ændres samtlige rammebestemmelser indenfor Viborg Baneby og rammerne overføres til Viborg Midtby. Samtidig ændres afgrænsningen af tilstødende rammeområder, som forbliver i Viborg Sydvestområdet.

Rammerne suppleres med mere detaljerede kort, der viser bebyggelseshøjder og bebyggelsesprocenter for dele af rammeområderne.

For alle rammeområder gælder endvidere retningslinjer i Kommuneplan 2013 - 2025.

Anvendelsesmuligheder

For at opnå en god funktionsblanding i bydelen tillades en stor bredde i anvendelser, når dette ikke er til hinder for, at eksisterende virksomheder kan fungere som hidtil. På udvalgte steder f.eks. omkring pladser og torve og langs "Hærvejsstien" lægges op til særlige funktioner for at understøtte et aktivt byliv. Byomdannelsesområdet Viborg Baneby udlægges derfor til C1 områder, C3 område og boligområder.

I henhold til Helhedsplanen for Viborg Baneby planlægges der langs Indre Ringvej fortrinsvist for erhvervsbyggeri, da trafikstøjen fra Indre Ringvej gør området uegnet til boliger. Også langs Marsk Stigs Vej vil der primært ligge erhvervsbyggeri, dog med mulighed for

boliger og plejehjem, hvor støjforholdene tillader det.

Langs "Hærvejsstien" (rammeområde VIBM.C1.20_T33) planlægges en blanding af bolig, erhverv, når dette ikke er til hinder for, at eksisterende virksomheder kan fungere som hidtil. Der planlægges endvidere for mindre butikker med indslag af kultur og offentlig service for at understøtte et levende bymiljø.

Ved Marsk Stigs Vejs udmunding i Indre Ringvej og dele af Banebroen, hvor tilgængeligheden er bedst, kan placeres flere og større butikker. Omkring "Hærvejspladsen" kan tillige indpasses boliger, der kan drage nytte af at bo i et travlt bykvarter, f.eks. ungdoms- og ældreboliger. Der skal ved boligbyggeri i dette område tages hensyn til støj fra jernbanen og den nye banevej.

Nær de eksisterende boligområder i planområdet (rammeområde VIBM.B4.06_T33 og VIBM.B4.07_T33) planlægges fortrinsvist for boligbyggeri.

Erhverv og almen service

Langs Indre Ringvej (rammeområde VIBM.C1.19_T33 og del af VIBM.C1.20_T33) planlægges fortrinsvist for erhvervsbyggeri, da trafikstøjen fra Indre Ringvej gør området uegnet til boliger. Her har firmaer mulighed for at blive eksponeret for trafikken langs Indre Ringvej og få et ansigt mod den omgivende by. Også andre erhvervslignende funktioner, der kan have fordel af den eksponerede beliggenhed og ikke skæmmer, såsom enkelte

større udvalgswarebutikker, kundeorienteret service mm. Også langs Marsk Stigs Vej vil der primært planlægges for erhvervsbyggeri, dog med mulighed for boliger, hvor støjforholdene tillader det.

Bygningshøjder

Viborg er karakteriseret ved en relativt beskedne skala. Hovedparten af den gamle bykerne er i 2 til 4 etager, og bortset fra domkirken, Toldbodcentret og hospitalet er der ikke mange høje bygninger

Grundlæggende fastholdes skalaen i den omkringliggende by i Viborg Baneby. Bydelen vil blive den tætte by fremfor den høje by. Koncentreret omkring Banebroen kan skalaen dog løftes, og der kan implementeres en eller to markører i op til 6 til 8 etager med tydelig profil og signalværdi for området.

Kommuneplantillægget fastlægger, at området omkring Indre Ringvej udbygges forholdsvis intenst med en bebyggelse i 3 til 4 etager. Den centrale del af Viborg Baneby udbygges fortrinsvis i 2 til 4 etager og den sydlige del (syd for Marsk Stigs Vej) i 1 til 2 etager som en tilpasning til nabokvarteret. Angivelserne på kort side 19 skal opfattes som generelle fastlæggelser af højdeprofilen, hvor der kan forekomme lokal variation.

Bebyggelsestætheder

Kommuneplantillægget åbner mulighed for en betydelig højere udnyttelse af området end tilfældet er i dag. Samlet set betyder det, at der i alt kan etableres ca. 350.000 m² inden

for området og på baneterrænet inkl. bevaret bebyggelse. Det er ca. en tredobling af den nuværende tæthed og dermed et anseeligt løft af byggeretten i den nye bydel. Udnyttelsen er tættest indenfor den stationsnære afstand på 400 m fra Viborg Station og langs Indre Ringvej, og lavest i overgangen til de omkringliggende boligområder. De nye tætheder skaber en kompakt by fremfor en høj by og indlejrer sig dermed i skalaen fra den omgivende by. Det giver mulighed for, at byomdannelsen kan opleves i øjenhøjde med en tydelig relation byggefeltene imellem, snarere end enkeltstående ikoniske byggerier.

En fuld udnyttelse af byggemulighederne på den enkelte ejendom kan kræve, at parkering etableres under terræn eller i konstruktion.

Udnyttelsesgraderne er fastsat generelt for et delområde som helhed. Der vil ved lokal-planlægning kunne forekomme variation mellem de enkelte byggefelt. Kort med bebyggelsesprocenter er på side 18.

Detailhandel

Der udarbejdes særskilt tillæg nr. 24 til Kommuneplan 2013 - 2025 for detailhandelsbestemmelserne for bydelen jf. frikommuneforsøg. Kommuneplantillægget fastlægger de nærmere bestemmelser for antallet af kvadrater til detailhandel indenfor de enkelte områder.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 24 er i offentlig høring samtidig med nærværende tillæg.

Miljøvurdering af planer og programmer

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (jf. bekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 2013 af lov om miljøvurdering af planer og programmer), skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 3 eller 4, eller hvis planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt. Derudover skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes øvrige planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Nærværende forslag til kommuneplantillæg er ikke omfattet af bilag 3 og 4. Nærværende forslag til kommuneplantillæg giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 3, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Der er gennemført en screening (forundersøgelse) efter de kriterier, der er angivet i lovens bilag 2. I screeningen er anvendt et skema med de miljøtemaer, en miljøvurdering jf. lovens § 1, stk. 2, skal omfatte.

Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- planlægningen ikke påvirker beskyttede naturtyper samt bilag IV-arter

- udvidelsen af bydelen sker, hvor der er grundlag for og infrastruktur til yderligere byudvikling og boligudbygning
- omdannelsen fra erhverv til centerfunktioner, herunder boliger ikke medfører væsentlige trafikgener eller miljøgener.

Planforslaget giver i sig selv ikke mulighed for konkrete anlæg, der vil kunne have væsentlig indvirkning på særlige miljøforhold. Fremtidige anvendelser forudsættes fastlagt under hensyn til trafikstøj og når virksomhedsstøj er ophørt.

Der er tænkt en høj grad af bæredygtighed ind i planen, herunder nærhed til station/kollektiv trafik, arealudnyttelse inden for eksisterende by, sociale mødesteder og adgang til grønne rekreative arealer, mv.

Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslaget.

Berørte myndigheder

Realisering af planen kræver ikke tilladelse, godkendelse eller dispensation fra andre myndigheder.

Der er således ikke berørte myndigheder, der skal høres, inden der træffes afgørelse om miljøvurdering jf. lov om miljøvurdering af planer og programmer § 4, stk. 3.

Nye rammer for Viborg Baneby



VIBORG
KOMMUNE