

Lokalplan nr. 484

**Forny
et
for
slag**

**Centerområde ved Gartnerbakken/
Viborgvej i Hammershøj**



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. Forslag til lokalplan nr. 484 Centerområde ved Gartnerbakken/Viborgvej i Hammershøj samt forslag til tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017-2029 var i offentlig høring fra d. 23. november 2017- 20. december 2017. Under høringsperioden modtog Viborg Kommune 6 høringssvar. Omfanget af og indholdet i høringssvarerne har resulteret i, at forvaltningen har udarbejdet en ny version af planforslagene, som nu sendes i høring.

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 484 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 31. januar 2019 til den 28. februar 2019.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 28. februar 2019.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen "Indsend dine bemærkninger".

Fornyset forslag til lokalplan nr. 484
Centerområde ved Gartnerbakken/Viborgvej i Hammershøj

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	10
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	14
E.	Bindinger på planområdet	16
F.	Miljøvurdering	18

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	20
§ 1	Lokalplanens formål	21
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	21
§ 3	Anvendelse	21
§ 4	Udstykning	22
§ 5	Veje, stier og parkering.....	22
§ 6	Terrænregulering	23
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 8	Bebyggelsens udseende	24
§ 9	Skiltning	26
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	27
§ 11	Tekniske anlæg	28
§ 12	Miljøforhold	29
§ 13	Servitutter	29
§ 14	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	29
	Vedtagelse.....	31
	Lokalplanens retsvirkninger.....	32
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	33
	Bilag 1 - jordfarveskalaen.....	34

Kommuneplantillæg

Bilag

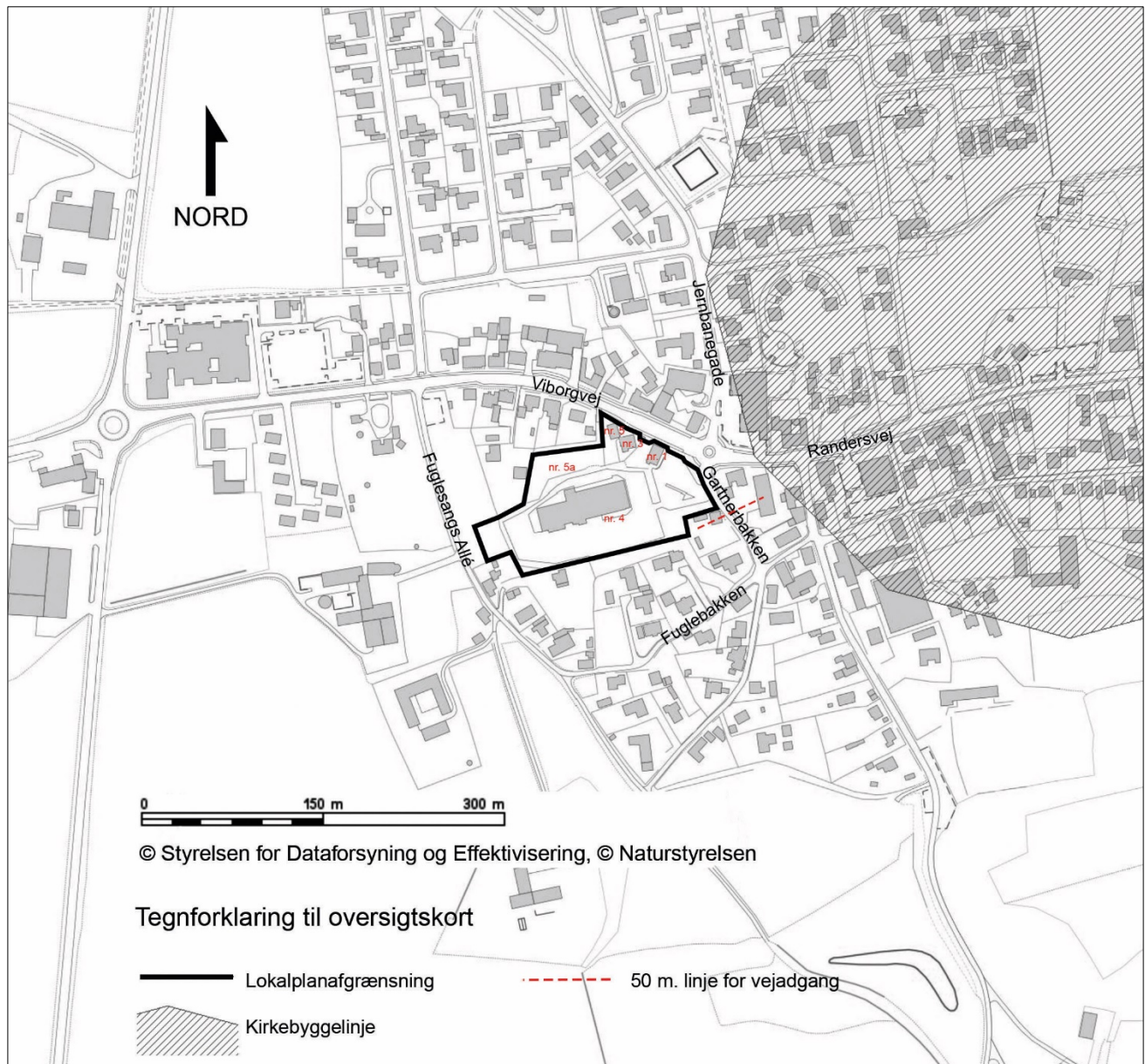
Forslag til tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Constructa a/s Rådgivende Ingeniører og Arkitekter, Silkeborg.
Illustrationer side 10 og 12 er udarbejdet af Constructa a/s.

Kortbilag er udarbejdet af Constructa a/s.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Oversigtskort



A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for at realisere et konkret projekt til opførelse af en ny dagligvarebutik og boliger ved Gartnerbakken/Viborgvej i Hammershøj.

Området omfatter den tidligere betonvarefabrik i Hammershøj samt tilstødende ejendomme, der pt. har status som beboelse.

Området ejes af COOP, der ønsker at etablere en ny Dagli' Brugsen, der erstatter den eksisterende butik umiddelbart overfor området på hjørnet af Jernbanegade/Randersvej. Den eksisterende butik er utidsvarende og kan ikke udvides, og derfor ønsker COOP at opføre en ny og større butik.

Derudover er det ønsket at opføre ca. 30 lejligheder – dels ovenpå butikken, dels mod syd/vest i to boligstænger på 2-3 etager.

Der er tale om et større bygge- og anlægsprojekt, som vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø, og som forudsætter nedrivning af tidligere fabriksbygninger. Realisering af projektet kræver derfor, at der vedtages en lokalplan jf. planlovens § 13, stk. 2.

Formål

Formålet med lokalplanen er at skabe et centerområde i Hammershøj med mulighed for bl.a. butikker, etageboliger og tankstation.

Desuden sikrer lokalplanen, at der kan etableres grønne fælles opholdsarealer til både boliger og erhverv.

Lokalplanen sikrer en hensigtsmæssig trafikafvikling ved, at der etableres vejadgang til området fra Gartnerbakken for såvel kundetrafik til tanken og butikken, vareindlevering og trafik til og fra boligerne i området. Der er sikret areal til, at der kan etableres et tilstrækkeligt antal parkeringspladser til butik og boliger.

Det er ligeledes formålet med lokalplanen at sikre, at de omkringliggende boliger skærmes mod støj fra vareindlevering indenfor lokalplanområdet, og at boliger i lokalplanområdet skærmes mod støj fra vejtrafik. Dette er med bestemmelser om miljøklasser med til at forebygge miljøkonflikter.

Bygningsregulerende bestemmelser skal sikre, at nye bygninger opføres i en høj arkitektonisk kvalitet, der i materialevalg og udtryk indpasser sig til områdets og omgivelsernes karakter. Butiksfacader skal fremstå åbne og imødekomende ved at min. 10% af facaden skal være i glas. Desuden sikres en nedtrapning af bebyggelsen af hensyn til omgivelserne.

Endeligt skal lokalplanen sikre, at området får en grøn karakter ved at have bestemmelser om begrønning af parkeringsarealer og tage samt udlægge tilstrækkelige arealer til fælles udeophold.

Luftfoto



B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses af Viborgvej og bebyggelse mod nord og Gartnerbakken mod øst.

Mod syd afgrænses området af et boligområde på Fuglebakken og mod vest af Fuglesangs Allé og det åbne land. Disse to områder ligger markant lavere end lokalplanområdet.

Lokalplanområdet ligger centralt i Hammershøj, direkte ud til rundkørslen ved Viborgvej/Randersvej/Gartnerbakken/Jernbanegade, og syd-vest for den eksisterende Dagli' Brugsen på hjørnet af Jernbanegade/Randersvej.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1,4 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommene Viborgvej 1, 3, 5 og 5A samt Gartnerbakken 4.

Området anvendes i dag til boligformål for adresserne på Viborgvej, og til erhverv/service for ejendommen Gartnerbakken 4. Denne ejendom rummede tidligere en betonvarefabrik.

Der er et eksisterende tankanlæg nærmest rundkørslen.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er præget af at være udnyttet til erhverv/service i form af den tidligere betonvarefabrik. Store dele af området er køreareal enten belagt med betonfliser/asfalt eller kompakte jordarealer til adgangsveje og parkering. Terrænet er primært fladt, hvor eksisterende bebyggelse er placeret, dog med større terrænfald i den vestligste del.

Mod vest og mod syd, umiddelbart udenfor området, er der stejle skrænter, som er beplantet med træer og store buske. Beplantningen mod syd skal jf. lokalplan nr. 34 bevares.

Bebyggelse og anlæg

De eksisterende bygninger i området er karakteriserede ved at være nedslidte og delvist forladte. Viborgvej 1, et parcelhus fra 1970'erne, fremstår dog velholdt. Ingen bygninger er bevaringsværdige.

Viborgvej 5 og 5A er ikke bebygget.

Tankanlægget er af nyere dato og fremstår moderne i sit udtryk. Anlægget er åbent og to-sidet og er ikke dominerende på stedet.

Trafik

Området har adgang via Gartnerbakken ved rundkørslen. Fra Viborgvej, der er statsvej, er der en stiforbindelse til området tæt ved rundkørslen. Ejendommen Viborgvej 1 har adgang via parkeringsarealet nord-vest for tankanlægget med en tinglyst vejret.

Der er et busstoppested ud for Viborgvej 3.

Teknik

I den sydøstlige del, tæt ved tankanlægget, er der en eksisterende transformerstation. I området findes desuden flere ledninger.



Eks. erhvervsbygning i området



Eks. tankanlæg i området



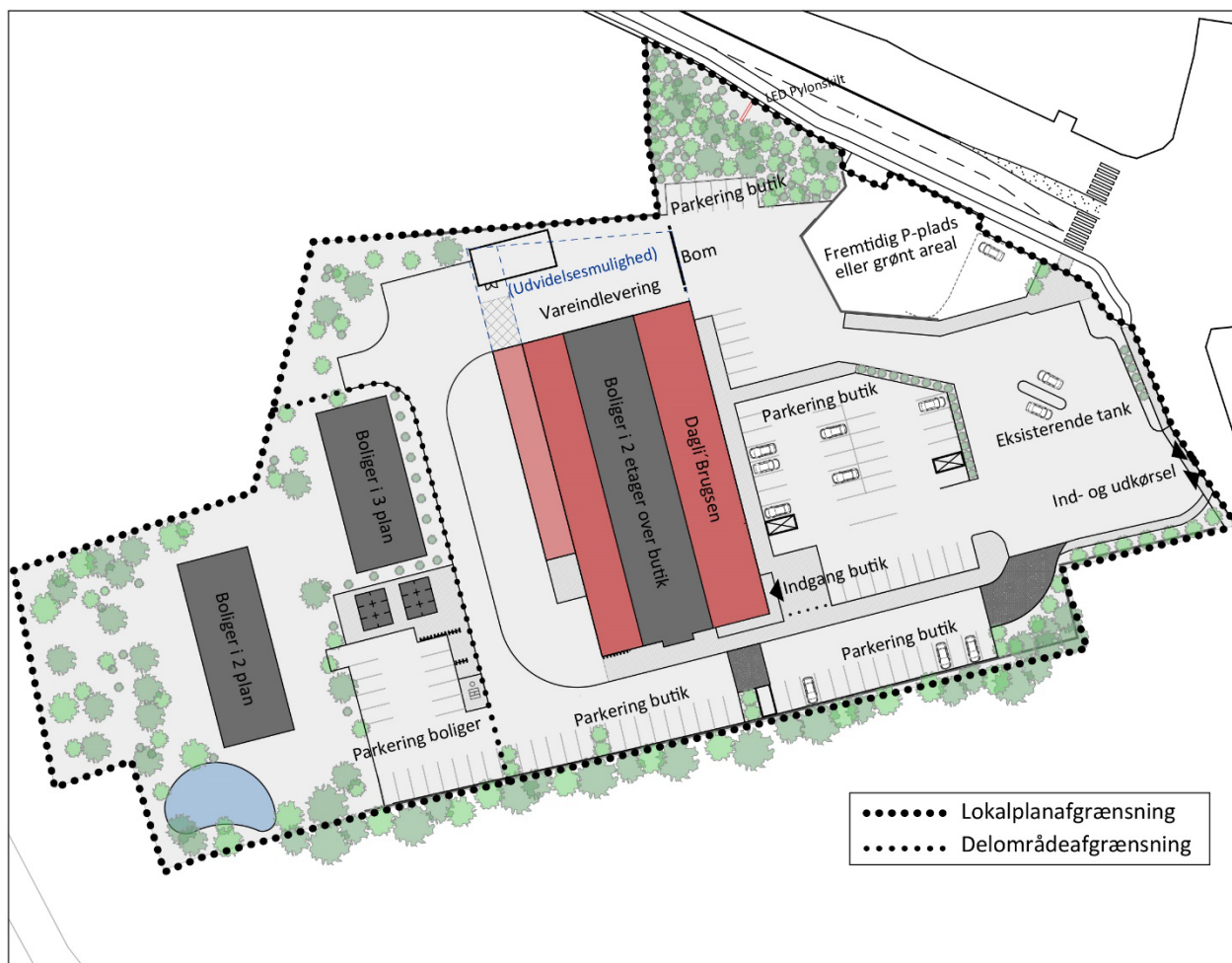
Viborgvej set fra Rundkørslen



Rundkørslen set fra Viborgvej



Eks. transformerstation



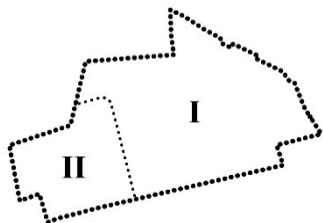
Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Lokalplanområdet opdeles i to delområder for at give mulighed for forskellige anvendelser. Delområderne får dermed hver deres karakter.



Oversigt over delområder.

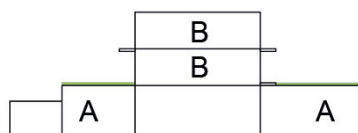
I delområde I, som er blandet centerområde, placeres butikken centralt i området med et foranliggende parkerings-, torve- og færdselsareal til brug for de interne funktioner i området. Over butikken kan der etableres boliger. I delområde II, som er rent boligområde, placeres boligbebyggelse indenfor to nord-sydgående byggefelt, som er adskilt af et udendørs opholdsareal.

Anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til centerformål, herunder dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker, etageboliger, tankanlæg, liberalt erhverv og restaurant/café. Der kan alene etableres butikker i stueetagen af hensyn til tilgængeligheden.

Bebyggelse

I delområde I må der bebygges maks. 1 etage i byggefelt A og i byggefelt B må der bygges to etager oven på byggefelt A – i alt op til tre etager. I delområde II må der bygges op til 3 etager i form af etageboliger i byggefelt C, mens der længst mod vest må opføres etageboliger i byggefelt D i op til to etager. Dette sikrer en nedtrapning mod omgivelserne.



Princip for byggefeltene i delområde I.

Lokalplanen giver mulighed for op til 30 boliger.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse opføres i tegl og med mulighed for, at mindre bygningsdele kan fremstå med f.eks. træ. Dette sikrer, at ny bebyggelse indpasses i den eksisterende bymidte, men samtidig at der er mulighed for mindre variationer. Det sikres endvidere i lokalplanen, at butikkens primære facader mod syd og øst, skal udgøres af mindst 10 % glasfacade. Desuden skal indgange til bebyggelse indenfor byggefelt A og B placeres mod hhv. øst og syd. Dette skal sikre, at facaderne vendt mod byen virker åbne og imødekommende. Tage skal fremstå som grønne tage som f.eks. sedum-tage i de tilfælde, hvor boliger har udsigt til store tagflader. Udover at give et smukt udtryk, har grønne tage desuden den egenskab, at de medvirker til at tilbageholde regnvandet og virker isolerende.



Eksempel på sedum-tage ved en tagterrasse som i efteråret fremstår i røde nuancer.

Lokalplanen sikrer bl.a., at der etableres støjafskærmning for boliger i og udenfor lokalplanområdet for støj fra veje og vareindlevering og tankstation.

Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Gartnerbakken. Der udlægges parkerings-, torve-, sti- og vejarealer, der skal betjene områdets interne funktioner. Viborgvej 1 er udlagt til dette færdsels- og torveareal med henblik på, at arealet med tiden kan omdannes til et mere åbent område med mulighed for mødested for områdets brugere og en større synlighed fra Viborgvej og Randersvej.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer, at der etableres fælles opholdsarealer i forbindelse med boligbebyggelse inden for lokalplanområdet. Det sikres, at disse

fælles opholdsarealer ikke er støjbelastede gennem støjafskærmende foranstaltninger.

Der skal ligeledes etableres udendørs opholdsarealer for butik/erhverv. Fælles udendørs opholdsarealer kan udgøres af fælles taghaver/terrasser.

Parkeringsarealer skal begrønnes med træer og/eller hækbeplantning, ligesom at støjskærme skal begrønnes, så området overordnet set får en grøn karakter.

Visualiseringer af fremtidige forhold



Den påtænkte butiksbebyggelse med boliger på 1. og 2. sal, set fra rundkørslen ved Randersvej/Gartnerbakken.



Den påtænkte butiksbebyggelse med boliger på 1. og 2. sal set fra parkeringsarealet.



Facade mod syd.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Vandområdeplan

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 og bilag IV-arter

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

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

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde HAMM.C1.01 og HAMM.D1.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 2 Detailhandel og butiksområder
- 3 Veje og øvrig infrastruktur

Rammebestemmelserne (HAMM.D1) fastlægger, at en dagligvare- eller udvalgswarebutikts maksimale bruttoetageareal ikke må overstige 2.000 m², og at det samlede bruttoetageareal til butikksformål indenfor rammen ikke må overstige 4.000 m². Rammebestemmelserne (HAMM.C1.01) fastlægger desuden, at bebyggelse må opføres i maks. 2,5 etager og med en bygningshøjde på maks. 12 m.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår det maksimale etageantal og det samlede, maksimale bruttoetageareal indenfor bymidten.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017-2029.

Med kommuneplantillægget ændres det maksimale etageantal fra 2½ til 3 etager og det samlede, maksimale bruttoetageareal hæves fra 4.000 m² til 4.200 m².

Forslag til tillæg nr. 6 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplan

Området er ikke omfattet af en gældende lokalplan.

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 ingen servitutter, der skal aflyses i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

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.

Der er i lokalplanområdet en servitut om et nedgravet el-kabel fra vest langs det sydlige skel. Ledningen knækker herefter mod nord og fortsætter mod øst. El-selskabet Eniig skal derfor inddrages inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres i alt 2.000 m² butiksareal til dagligvarer og udvalgsvarer. Der er ved lokalplanens udarbejdelse ikke registreret nogen detailhandel i lokalplanområdet, så lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres 2.000 m² ny detailhandel.

Den enkelte dagligvarebutik / udvalgsvarebutik må ikke være større end 2.000 m².

Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke være mindre end 500 m².

Støjrapporter har vist, at varelevering ikke kan foregå i nattetimerne, da de vejledende grænseværdier for støj da vil overskrides.

Lokalplanen sikrer, at butikker vejbetjenes fra Gartnerbakken, og at varrelager og -håndtering er afskærmet fra områdets øvrige anvendelser.

Lokalplanens påvirkning af det eksisterende bymiljø vurderes at være positiv, da den eksisterende bebyggelse, i form af nedslidt erhvervsbebyggelse, bliver erstattet af ny og moderne bebyggelse. Dette tilfører Hammershøj mere liv i form af butik og boliger, og byggeri i en mere åben og imødekommende karakter end tilfældet er i dag. Der skal også etableres sti- og torvedannelser, der kobler butiksområdet og hovedgaden sammen, både visuelt og for fodgængere og cyklister. Endvidere sikrer en begrønning af området, at det visuelt virker mere indbydende end tilfældet er i dag. Endeligt stiller lokalplanen krav om etablering af opholdsarealer for både ansatte og beboere.

Landbrug

Området ligger ca. 120 m øst for Fuglesangs Alle 10, der er en landbrugsejendom med et større jordtilliggende. Det vil ikke være muligt, at etablere et større dyrehold pga. afstanden til byzonegrænsen, som dog ikke ændres med denne lokalplan. Muligheden for at mindre dyrehold i form af et par heste, får eller køer er dog tilstede.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Hammershøj Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området ligger i Hammershøj Varmeværks forsyningsområde.

Spildevand

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

Området er p.t. 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.

Lokalplanens bestemmelser giver dog mulighed for at flade tage kan anvendes til opstilling af antenner og paraboler med en diameter under 1 m. Sådanne anlæg vil dog skulle afskærmes i forhold til tagterrasser og placeres så de ikke er synlige fra terræn, heller ikke uden for lokalplanområdet.

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

Statsveje

Adgange til veje og stier til offentlig vej nærmere end 50 meter fra vejskel til statsvejen Rute 16 kræver Vejdirektoratets tilladelse efter lov om offentlige veje. 50-meter linjen langs Rute 16 er vist på oversigtskort side 6.

Etablering/udvidelse af tankanlæg kræver godkendelse efter vejlovens § 88.

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

Etablering/ændringer af bebyggelse samt andre anlæg og indretninger af blivende art indenfor vejbyggelinjen kræver godkendelse efter vejloven.

Fortidsminder i jorden

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

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

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

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

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

Ved lokalplanens udarbejdelse er der inden for lokalplanområdet registreret en forurening (vidensniveau 2) i form af en tidligere olietank på et mindre område på matr.nr. 4bd, Neder Hammershøj By, Hammershøj.

Hvis et areal er kortlagt som forurennet, 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 forurennet areal skal forinden anmeldes til kommunen. Ønsker man at genbruge opgravet forurennet jord, skal der søges tilladelse hos Viborg Kommune.

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.

Etablering/udvidelse af tankanlæg kræver godkendelse efter vejlovens § 88.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

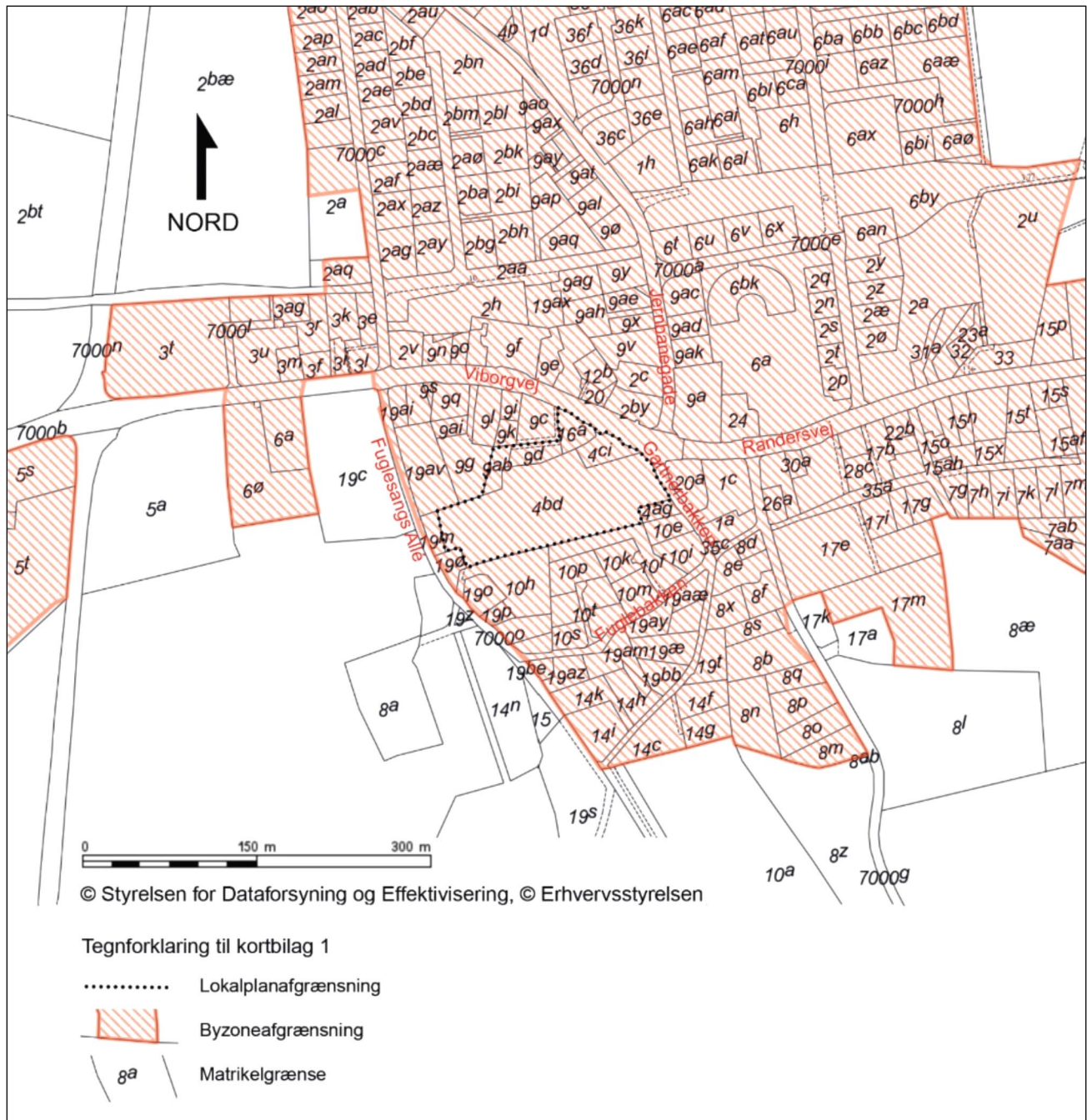
Planforslagene er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslagene giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslagene påvirker ikke et internationalt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

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

- Naturinteresserne er begrænsede, og der er ikke beskyttede naturtyper i planområdet.
- Der sikres en hensigtsmæssig afvikling af trafikken i området.
- Der ikke er grundvands- eller drikkevandsinteresser, der kan blive påvirket af de aktiviteter, der planlægges for i området.
- Det sikres med lokalplan, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj skal overholdes.

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



FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 484 FOR ET CENTEROMRÅDE I HAMMERSHØJ

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål:
- at udlægge området til centerområde,
 - at udlægge areal til udendørs opholdsarealer,
 - at sikre en hensigtsmæssig afvikling af trafikken,
 - at forebygge miljøkonflikter,
 - at sikre en arkitektonisk kvalitet,
 - at sikre et grønt lokalplanområde.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

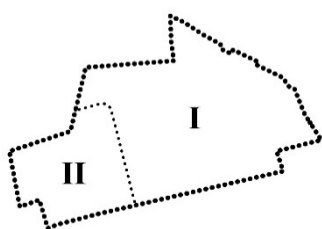
- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 4bd, 4ci, 16a, 9d og 9ab, alle Neder Hammershøj By, Hammershøj, samt alle parceller, der efter den 06.10.2017 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i to delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I	Dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker, etageboliger, tankanlæg, liberale erhverv og restaurant/café.
Delområde II	Etageboliger.

- 3.3 Butikker må kun etableres i stueetagen.
- 3.4 Der må højst opføres eller indrettes 30 boliger indenfor lokalplanområdet. Boligerne kan anvendes som plejehjem eller tilsvarende institution.
- 3.5 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor boligen, og der kun er ansatte, der bebor boligen,
 - at** karakteren af etageboligbebyggelse ikke forandres, og
 - at** virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.
- 3.6 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,5 m² med virksomhedens navn, logo og adresse.



Oversigt over delområder.

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

Detailhandel

- 3.7 Der må højst etableres i alt 2.000 m² bruttoetageareal til detailhandel inkl. eksisterende detailhandel¹.

Bruttoetagearealet² for den enkelte dagligvarebutik / udvalgsvarerbutik må ikke overstige 2.000 m² og være mindre end 500 m².

§ 4 Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet må udstykkes.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Gartnerbakken, som vist i princippet på kortbilag 2.
- 5.2 Vejudlæg skal ske i overensstemmelse med principperne for vejforløb i fig. 1.
- 5.3 Veje udlægges med en kørebanebredde på mindst 7 m.
- 5.4 Veje skal følge det naturlige terræn.
- 5.5 For enden af veje udlægges areal til vendepladser på mindst 14 x 14 m, heraf 12 x 12 m anlæg.
- 5.6 Veje må kun belægges med asfalt, græsarmeringssten, betonsten, brosten og lignende.
- 5.7 Der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger/belægningsskift, hvor stier krydser vej- og parkeringsarealer.
- 5.8 Hvis byggefeltet udnyttes 100% skal lastbiler fortsat kunne komme forbi eller gennem bygningsmassen, som angivet i fig. 1 for princip for sti- og vejforløb.

Stier

- 5.9 Der udlægges areal til stier, som i princippet vist i princippet fig. 1.
- 5.10 Stier skal følge det naturlige terræn.
- 5.11 Stier skal anlægges i en bredde af mindst 2,5 m.

Parkering

- 5.12 Parkeringsarealer skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2.

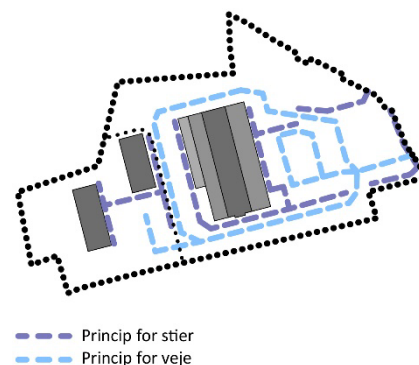


Fig. 1. Princip for sti- og vejforløb.

¹ Der er pt. registreret 0 m² eksisterende detailhandel indenfor lokalplanområdet svarende til, at der kan etableres 2.000 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. Ved beregningen af bruttoetagearealet kan der til den enkelte butik fradrages op til 200 m² til personalefaciliteter.

Ved erhverv, detailhandel og lign. medregnes for garager, udhuse, åbne overdækninger og lignende kun den del af arealet, der overstiger 25 pct. af bebyggelsens øvrige etageareal jf. BR2015, bilag 1 B.1.1.3 stk. 4.

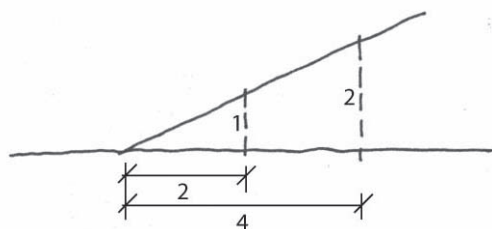
- 5.13 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser indenfor lokalplanområdet, dog mindst:
- Ved dagligvarehandel: 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter)
 - Ved udvalgsvarerhandel og liberalt erhverv: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter)
 - Ved etageboliger: 1½ p-plads pr. bolig på fælles parkeringsarealer.
- 5.14 Der skal etableres min. 1 handicapparkeringsplads pr. 25 parkeringspladser, heraf skal min. 1 handicapparkeringsplads være til kassebil. Handicapparkeringspladser skal placeres i nærheden af butiksindgang og hoveddøre.
- 5.15 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.16 Der skal etableres cykelparkering - mindst 1 pr. bolig, og mindst 1 pr. 100 m² bruttoetageareal ved øvrige anvendelser.
- 5.17 Parkeringsarealer må kun etableres med belægningssten, asfalt eller græsarmering.
- 5.18 For hver 8. parkeringsplads skal der plantes mindst ét træ inden for parkeringsarealet eller til afgrænsning af parkeringsarealet.
- Træer, der placeres inden for belagte arealer, skal sikres planterør svarende til mindst 10 m² jord pr. træ.

Belysning

- 5.19 Belysning af stier, veje og parkeringsarealer må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på maks. 4 m.
- Der må dog opstilling lysmaster med en lyspunktshøjde på maks. 6 m ved varelevering/-gård.
- Der må dog opstilles pullerter med belysning med en lyspunktshøjde på maks. 1,5 m langs stier.
- Belysning må ikke være til gene for de omkringboende.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnnes og tilpasses det omkringliggende terræn.
- 6.2 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.
- 6.3 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebbyggelsens omfang

7.1 Byggemulighederne fremgår af nedenstående skema⁵:

Byggefelt	Maks. etageantal	Maks. bygningshøjde	Maks. etageareal
A	1 etage med tagterrasse	8,5 m målt fra byggemodnet terræn	3.900 m ²
B	3 etager	12 m målt fra byggemodnet terræn	
C	3 etager	12 m målt fra byggemodnet terræn	2.000 m ²
D	2 etager	8,5 m målt fra byggemodnet terræn	850 m ²

7.2 Bygningshøjde på mindre bygninger jf. § 7.4 må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn.

Bebbyggelsens placering

7.3 Bebyggelse må kun placeres inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag 2.

Byggefelter kan overskrides med højst 1 m ved påbygning af indgangspartier, altaner og altangange, trappetårne, elevatorårne, karnapper mv.

7.4 Mindre bygninger som tankanlæg, depoter, skure, cykelskure, vognly og lignende må placeres uden for byggefelter, dog ikke nærmere end 5 m fra skel.

Der skal være mindst 3 m² og højst 5 m² depotrum på terræn eller i kælder pr. bolig. Placeres disse på terræn, skal de placeres i umiddelbar nærhed af boligerne.

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

7.6 Bebyggelse indenfor byggefelt A og B skal have indgang mod henholdsvis øst og syd. Der kan dog samtidig også etableres indgang fra andre sider af bebyggelsen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

8.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

8.2 Udvendige bygningssider må kun udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl). Der skal være farveskift i teglmaterialet indenfor større facadeflader, så der bliver en variation i facaderne.

⁵ Byggemulighederne svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 46% for lokalplanområdet som helhed.

Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder kan opføres i stål, glas, beton, ophængte/monterede facadematerialer/beklædninger som skærmtegl, plademateriale og lignende.

Facader kan begrønnes med klatreplanter og lignende.

- 8.3 Mindre bygninger som depotrum, varegårde og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, eternit eller zink.
- 8.4 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.
- 8.5 Solceller og solfangere kan, uanset krav til facademateriale ophænges på eller integreres i facader.
- 8.6 Der skal etableres vinduer svarende til mindst 10 % på hver af facaderne mod syd og øst i stueetagen i delområde I. Vinduerne skal være jævnt fordelt over hele facaden.
- Højst 30 % af vinduerne på den enkelte facade må tildækkes. Tildækningen må kun udføres med en ensartet film, sandblæsning eller lignende. Diskrete mønstre og højst ét logo eller butiksnavn pr. vindue kan tillades.
- 8.7 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

Farver

- 8.8 Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende farvevalg for lokalplanområdet under ét. Facader skal fremstå som en helhed men have farveskift som nævnt i § 8.2.
- 8.9 Stærke signalfarver kan anvendes på mindre bygningsdele jf. § 8.2.
- 8.10 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen, som vist på bilag 1, eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.
- 8.11 Udendørs belysning af bygningsdele, skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne

Tage

- 8.12 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 25°.
- 8.13 Tage må ikke udføres med halv- eller helvalm (skrå flade mod gavlene).
- 8.14 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, tagpap (i listedækning over 5 grader), zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer, eller "grønne tage" som sedum-tage.

Ved en taghældning på mindre end 10° kan der desuden anvendes sort tagpap uden listedækning.

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.

- 8.15 Tagfladen på byggefelt A og D skal være sedumtag når taghældningen er under 5 grader. Er taghældningen over 5 grader kan tagmaterialer som beskrevet i § 8.14 anvendes.

På byggefelt A kan der endvidere etableres tagterrasse på tagfladen mod vest.

Tagfladerne på byggefelt B og C skal være sedum, hvis bebyggelsen opføres i mindre end tre etager.

- 8.16 Til tagbeklædning må der ikke anvendes plast, gummi eller ståltag.
- 8.17 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.⁶

§ 9 SKILTNING⁷

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

Større fritstående skilte

- 9.5 Der kan opstilles højst to fritstående pyloner med et areal over 0,7 m² pr. virksomhed/butik i delområde I.
- Skiltet må højst være 6 m højt målt fra terræn, og skiltefladens areal må ikke overstige 12 m².
- I tilfælde af flere virksomheder/butikker i lokalplanområdet, skal skiltning ske ved en fælles skiltepylon eller et fælles skilt for virksomhederne/butikkerne med en placering, som vist i princippet på kortbilag 2.
- 9.6 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".
- 9.7 Der kan etableres ét selvstændigt pylon-prisskilt til det i § 7.4 nævnte tankanlæg på maks. 4 m højde.
- 9.8 Langs Viborgvej må større fritstående skilte jf. § 9.5 kun etableres udenfor den tinglyste vejbyggelinje på 12,5 m fra Viborgvej.
- 9.9 Skilte skal placeres vinkelret på vejen og må ikke placeres i oversigtsarealer ved vejadgange.

Facadeskiltning

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

⁶ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

⁷ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Der må ikke skiltes over tagfod.

- 9.11 Facadeskiltning må kun placeres i stueetagen.

Skilte må højst udgøre 30 % af facadelængden.

- 9.12 Udformning og placering af flere skilte på samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

Flaggrupper

- 9.13 Der må højst opstilles én flaggruppe indenfor lokalplanområdet med højst tre flagstænger i op til 12 meters højde. Flaggruppen skal etableres udenfor vejbyggelinjen mod Viborgvej og mindst 5 meter fra naboskel.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, terrasser eller parkering og lignende, skal fremstå som grønne fri- og opholdsarealer.

Opholdsarealer

- 10.2 Der skal etableres udendørs opholdsareal for etageboliger svarende til 15 % af områdets areal. Heraf skal mindst 75 % være på terræn som fælles opholdsareal. Fælles opholdsarealer for boligerne i byggefelt B kan også etableres som tagterrasser på byggefelt A.
- 10.3 Fælles opholdsarealer skal fremstå som græsarealer med beplantning af buske og træer i grupper eller rækker.
- 10.4 Der skal etableres mindst én legeplads i delområde II.

Hegn og beplantning

- 10.5 Hegn mod lokalplanområdets afgrænsning må kun etableres som levende hegn eller som støjafskærmning med begrønning.
- 10.6 Der skal etableres afskærmende beplantning, som vist på kortbilag 2.

Afskærmende beplantning skal være bøgepur eller anden lav beplantning i maks. 0,7 m højde. Der må plantes solitære træer i den skærmende beplantning.

Oplag

- 10.7 Der må ikke foretages udendørs parkering eller oplagring af uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg i området.
- 10.8 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagspladser og skal placeres indenfor byggefelt A og B.

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

Trådhegn må etableres med en højde på højst 2,5 m.

Levende hegn må suppleres med trådhegn på indersiden med en højde på højst 2,5 m.

- 10.9 Udstilling må etableres i form af præsentabel opstilling af produkter, dog kun i umiddelbar nærhed til butikkens indgangsparti. Der må ikke opstilles produkter i emballage eller ikke færdiggjorte produkter.
- 10.10 Udendørs oplag eller udstilling må ikke etableres i en højde, der overstiger i alt 2,5 m.
- 10.11 Der må ikke etableres udstilling i areal udlagt til beplantningsbælte, jf. § 10.6.

Støjafskærmning

- 10.12 Der udlægges areal til støjafskærmning som vist på kortbilag 2⁸.

Støjafskærmning skal placeres på egen grund med en udstrækning og højde, så de vejledende støjgrænser for virksomheder mod boligområder kan overholdes, dog med en højde på maks. 2,5 m.

Støjskærmen skal etableres som en vækstskaerm og beplantes, så afskærmningen fremstår som en sammenhængende beplantning.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles, når de indhegnes med hækbepantning.
- 11.2 Der kan etableres tekniske anlæg til lokalplanområdets forsyning indenfor området.
- 11.3 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

Forsyning

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

Antenner

- 11.6 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i terræn og på altaner/tagterrasser.

Affaldssortering

- 11.7 Der skal udlægges et fællesareal til kildesortering af affald. Arealet skal placeres i tilknytning til vejarealer.

Regnvandshåndtering

- 11.8 I delområde II kan der etableres et regnvandsbassin som vist på kortbilag 2.

Regnvandsbassin skal udformes, så det fremtræder som en naturlig sø, og skråningsanlæg omkring bassinerne må ikke udføres med en hældning, der er stejlere end 1:5.

⁸ Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberegning.

§ 12 MILJØFORHOLD

- 12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser¹⁰.
- 12.2 Ved ny bebyggelse 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
 - Restauranter, kontorer og lignende: L_{den} 63 dB.
- 12.3 Det skal ved facadeisolering sikres, at det indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum med åbne vinduer/altandøre ikke overstiger L_{den} 46 dB.

§ 13 SERVITUTTER

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

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 14.1 Ny bebyggelse indenfor det enkelte delområde må ikke tages i brug¹¹, før¹²:
- Bebyggelsen er tilsluttet kollektiv forsyning jf. §§ 11.4 og 11.5¹³.
 - Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. §§ 5.1, 5.2, 5.9, 5.11 og 5.13.
 - Fælles opholdsarealer er etableret jf. §§ 10.2 og 10.3.
 - Støjafskærmning¹⁴ er etableret jf. §§ 10.12, 12.2 og 12.3.
 - Der er etableret afskærmende beplantning langs lokalplanområdet afgrænsning mod Viborgvej (dog ikke ved Viborgvej 1), Gartnerbakken og omkringliggende boliger jf. § 10.6.
 - Transformere, affaldsstationer, redskabsskure, varegårde, andre mindre bygninger og udendørs oplag er indhegnet / afskærmet jf. § 10.8.

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: 55/45/40 d(A) for centerområder.

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. Ibrugtagningsbetingelserne gælder uafhængigt for hvert af delområderne.

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

¹⁴ Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberegning.

Tilladelser fra myndigheder

- 14.2 Hvis et areal er kortlagt som forurenet eller områdeklassificeret, skal Viborg Kommune godkende al flytning af jord fra de pågældende områder.
- 14.3 Godkendelse til etablering / udvidelse af tankanlæg kræver godkendelse efter vejloven.
- 14.4 Godkendelse af nye og/eller ændrede vejadgange kræver godkendelse efter vejloven.
- 14.5 Etablering/ændringer af bebyggelse samt andre anlæg og indretninger af blivende art indenfor vejbyggelinjen kræver godkendelse efter vejloven.

Vedtagelse

Forslag til lokalplan nr. 484 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 15. november 2017

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der i lokalplanområdet, ifølge lov om planlægning, § 18, ikke – retligt eller faktisk – etableres forhold, der er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen medfører ikke "handlepligt" til at ændre lovlige bestående forhold i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanens bestemmelser bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. lov om planlægning § 56.

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

Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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

Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.



Tegnforklaring til kortbilag 2

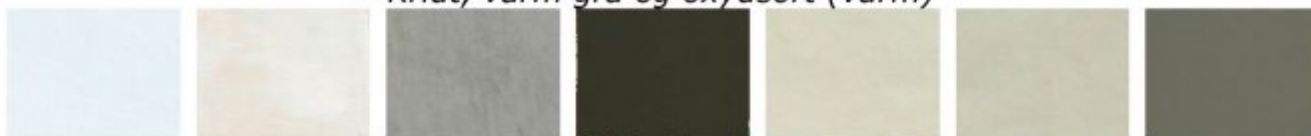
..... Lokalplanafrænsning	Princip for placering af regnvandsbassin
..... Delområdeafgrænsning	Princip for placering af pylonskilt
Vej-, parkerings-, sti og torveareal	Matrikelskel
Byggefelter	Princip for vejadgang
Grønne fri- og opholdsarealer	Støjafskærmning
Grønt forareal	Eksisterende tankanlæg
Eksisterende bebyggelse	12,5m vejbyggelinje (Viborgvej - ekskl. evt. højdetillæg)

0 50 m 100 m

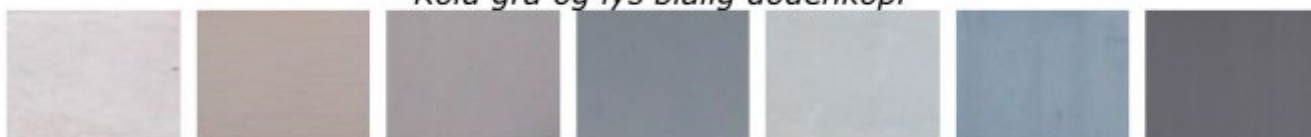
Den klassiske jordfarveskala

Bilag 1

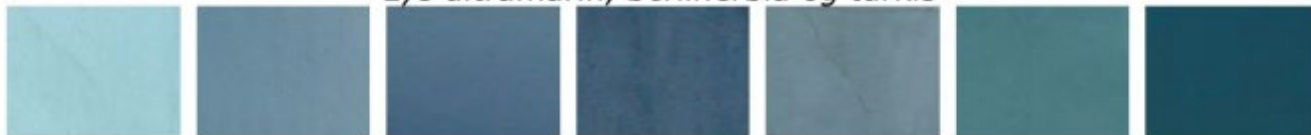
Kridt, varm grå og oxydsort (varm)



Kold grå og lys blålig dodenkopf



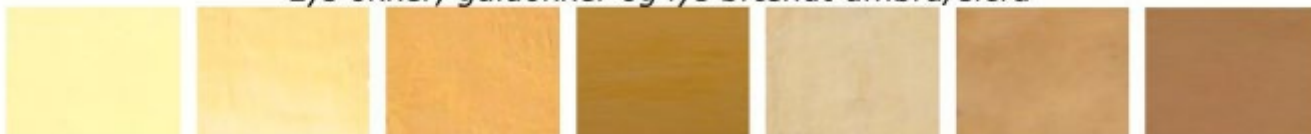
Lys ultramarin, berlinerblå og turkis



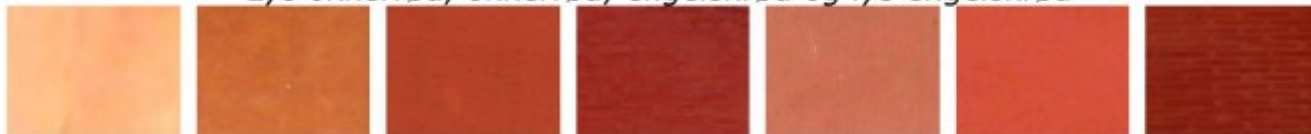
Grønjord, lys grønjord og kromoxydgrøn



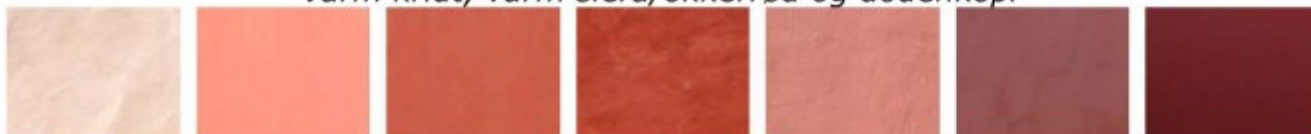
Lys okker, guldokker og lys brændt umbra/siera



Lys okkerrød, okkerrød, engelskrød og lys engelskrød



Varm kridt, varm siera/okkerrød og dodenkopf



Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017-2029

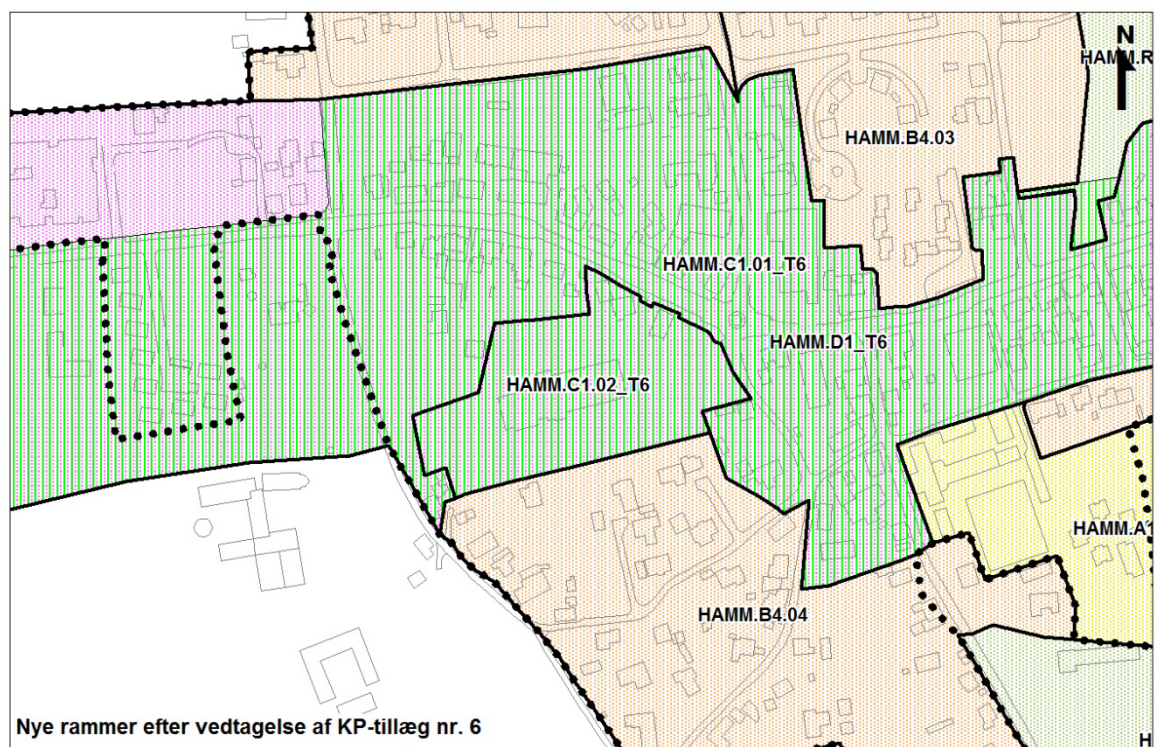
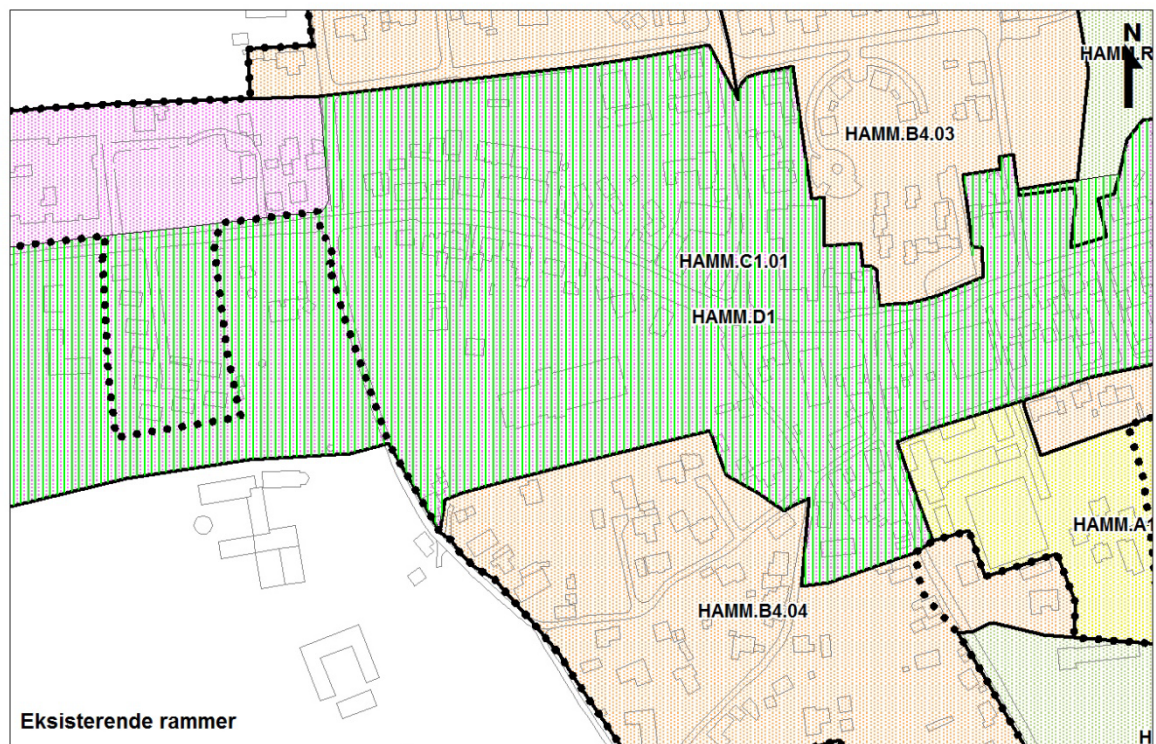
Rammebestemmelser for område ved Gartnerbakken i Hammershøj - HAMM.C1.02_T6 og HAMM.D1_T6

Forslag

Tillæggets område



vibORG
KOMMUNE



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2017-2029 er:

- at udlægge et nyt rammeområde HAMM.C1.02_T6, så det bliver muligt at opføre bebyggelse i 3 etager,
- at ændre afgrænsningen af rammeområde HAMM.C1.C1_T6,
- at hæve det samlede, maksimale bruttoetageareal til butiksmål fra 4.000 m² til 4.200 m² indenfor Hammershøjs bymidte (HAMM.D1_T6).

Kommuneplantillægget er udarbejdet i forbindelse med lokalplan nr. 484 på baggrund af et konkret projekt til dagligvarebutik og boliger i 3 etager, som byrådet ønsker at imødekomme og for at sikre, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Fordebat

Da der ikke er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har der ikke været gennemført en fordebat i henhold til planlovens § 23 c.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Planen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

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

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

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet ligger indenfor rammeområderne HAMM.D1 og HAMM.C1.01 i Kommuneplan 2017-2029.

Rammeområde HAMM.D1 fastlægger grænser for størrelsen af de enkelte butikker og det samlede areal til butiksmål indenfor bymidten i Hammershøj.

Rammeområde HAMM.C1.01 fastlægger, at bebyggelse må opføres i maks. 2½ etager.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanlægningen.

Kommuneplantillægget hæver derfor det samlede, maksimale bruttoetageareal til butiksmål fra 4.000 m² til 4.200 m² indenfor bymidten (HAMM.D1_T6). Der er ved tillæggets udarbejdelse en uudnyttet butiksramme på ca. 1.900 m², men kommuneplanen giver mulighed for at butikker kan opføres med en størrelse på maks. 2.000 m².

Desuden udlægges med kommuneplantillægget et nyt rammeområde (HAMM.C1.02_T6), hvor det bliver muligt at opføre bebyggelse i op til 3 etager. Samtidig ændres afgrænsningen af rammeområde HAMM.C1.01 med det tilsvarende areal, som HAMM.C1.02_T6 omfatter.

Fremtidige planforhold

Det nye rammeområde HAMM.C1.02_T6 udlægges som et af kommuneplanens C1-rammeområder. Området kan anvendes til blandet bolig og erhverv.

For rammeområde HAMM.C1.02_T6 fastlægges særbestemmelser for, at bebyggelse kan opføres i 3 etager. Øvrige rammebestemmelser videreføres fra HAMM.C1.01.

Rammebestemmelserne for HAMM.C1.01 ændres ikke. Der er alene tale om en ændring af den geografiske udstrækning.

Rammebestemmelserne for HAMM.D1 ændres således, at det samlede, maksimale bruttoetageareal hæves fra 4.000 m² til 4.200 m².

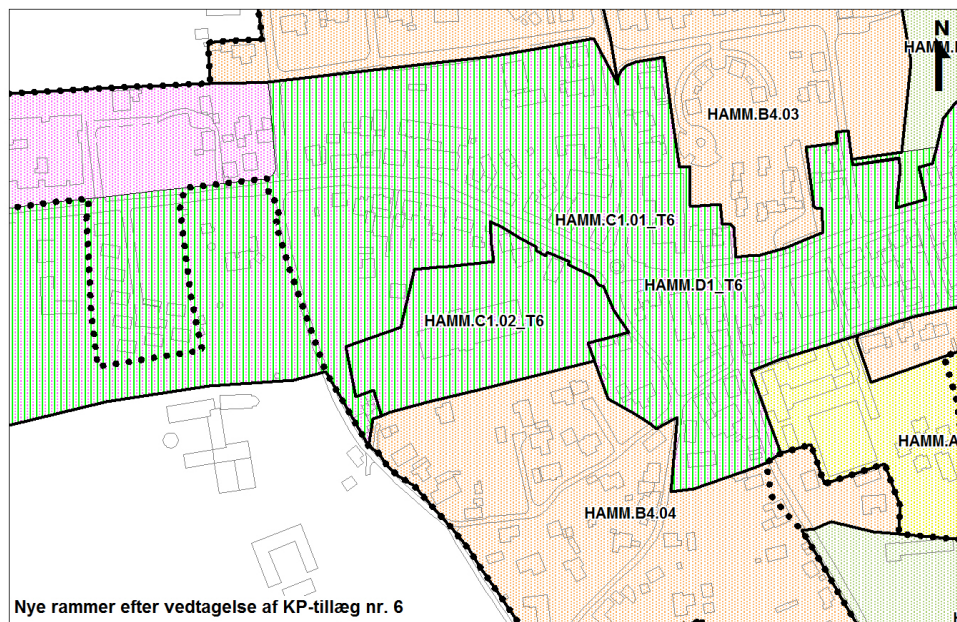
For det nye rammeområde gælder endvidere retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029.

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. 484. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

RAMMEBESTEMMELSER



For rammeområde HAMM.C1.02_T6 gælder:

- De generelle rammebestemmelser for kommuneplanens C1 og D1-områder
- Retningslinjer 1, 2 og 3

Distrikt	Hammershøj
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Boligtype inkl. fællesanlæg	Åben-lav, tæt-lav og etageboliger
Almen service	Ja
Erhverv og detailhandel	Liberale erhverv: Ja Egentlige erhverv: Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner. Detailhandel: Dagligvare- og udvalgswarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder samt efter kriterier i retningslinje 2 om detailhandel. Detailhandelsbestemmelser, retningslinje 2.
Øvrige formål	Kun restauration og forlystelse, hvis de er i overensstemmelse med retningslinje 1.2, hotel og mindre tekniske anlæg.
Bebyggelse	Maks. bebyggelsesprocent: - Åben-lav 30% - Tæt-lav 40% - Øvrig anvendelse 50% Maks. etageantal: 3, for åben-lav og tæt-lav boliger: 2 Maks. bygningshøjde: 12 m, for åben/tæt lav 8,5 m

RAMMEBESTEMMELSER (fortsat)

Særlige bestemmelser	Ingen
Vejledende miljøklasse	Miljøklasse 1-3. Der kan dog etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener.
Eksisterende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone

For rammeområde HAMM.C1.01 ændres med vedtagelsen af tillæg nr. 6:

- Afgrænsning

De øvrige rammebestemmelser for rammeområde HAMM.C1.01 fastholdes.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde HAMM.D1_T6 gælder:

Distrikt	Hammershøj
Generel anvendelse	Centerområde
Erhverv og detailhandel	Bymidte Maksimal butiksetagemeter, dagligvarer: 2000 m ² Maksimal butiksetagemeter, udvalgsvarer: 2.000 m ² Maksimal samlet butiksetagemeter areal: 4.200 m ² Se retningslinje 2 Detailhandel og butiksområder
Eksisterende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 15. november 2017

Torsten Nielsen
Borgmester

/

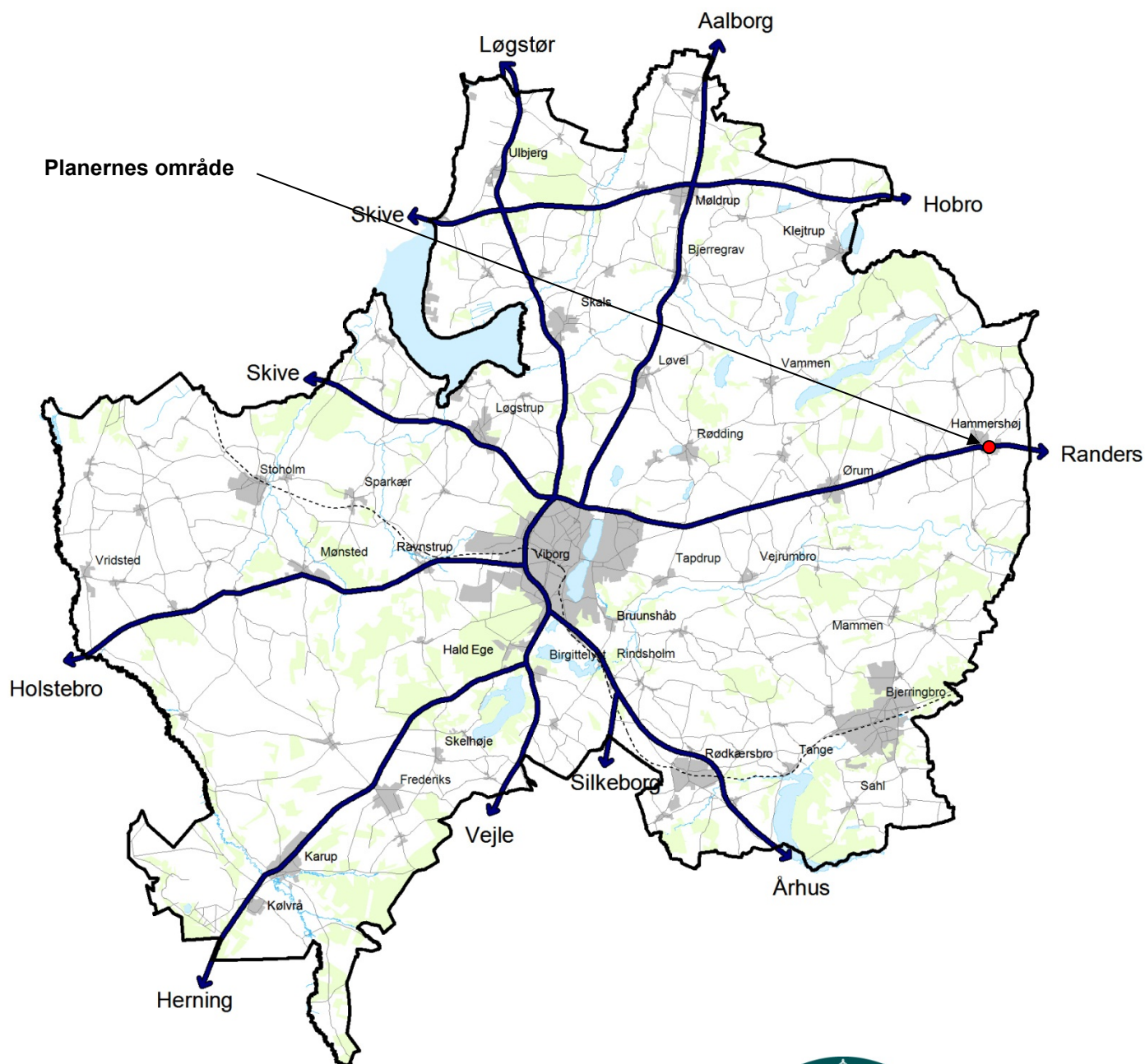
Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

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

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk