

UDKAST

Lokalplan nr. 426A

**Tillæg til lokalplan nr. 396 for et butiks-
område ved Holstebrovej i Viborg og lo-
kalplan nr. 426 for udvidelse af butiks-
område ved Holstebrovej i Viborg**



Forslag



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i lov om planlægning.

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

Pligt til at lave en lokalplan

Byrådet skal tilvejebringe en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

Når forslaget til en lokalplan er offentliggjort, må der ikke retligt eller fysisk foretages ændringer i området, som kan foregribe lokalplanens gennemførelse. Ejendomme inden for lokalplanområdet underlægges et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. (lov om planlægning, § 17).

Det midlertidige forbud gælder i højst et år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget og bortfalder, når den endelige lokalplan er offentliggjort. Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen gælder de endelige retsvirkninger, der fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Forslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet dog give tilladelse til mindre ændringer inden for lokalplanområdet, hvis de er i overensstemmelse med lokalplanforslaget og kommuneplanen. Hvis vedtagelsen af lokalplanforslaget stoppes på grund af indsigelse fra andre myndigheder, kan Byrådet dog ikke give en sådan tilladelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte

Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal offentliggøres i mindst 8 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et lokalplanforslag ændres på grundlag af forslag, bemærkninger og indsigelser. Borgere, der berøres væsentligt af disse ændringer, får mulighed for at udtale sig, inden forslaget vedtages endeligt.

Hvis der skal ske væsentlige ændringer ved den endelige vedtagelse, skal lokalplanforslaget offentliggøres igen.

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 426A offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den **xx** til den **xx 2016**.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslagene og miljørapporten skal være modtaget af Viborg Kommune senest den **xxx 2016**. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg

E-mail: plan@viborg.dk

Forslag til lokalplan nr. 426A

Tillæg til lokalplan nr. 396 for et butiksområde ved Holstebrovej i Viborg og lokalplan nr. 426 for udvidelse af butiksområde ved Holstebrovej i Viborg Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	OVERSIGTSKORT	5
A.	LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL.....	6
	LUFTFOTO.....	7
B.	EKSISTERENDE FORHOLD	8
C.	LOKALPLANENS INDHOLD	9
E.	BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	14
F.	MILJØVURDERING	15
	KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT	18
§ 1	LOKALPLANENS FORMÅL	19
§ 2	AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	19
§ 3	ANVENDELSE.....	19
	VEDTAGELSE.....	23
	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	24

Bestemmelser

Bilag

Kommuneplantillæg

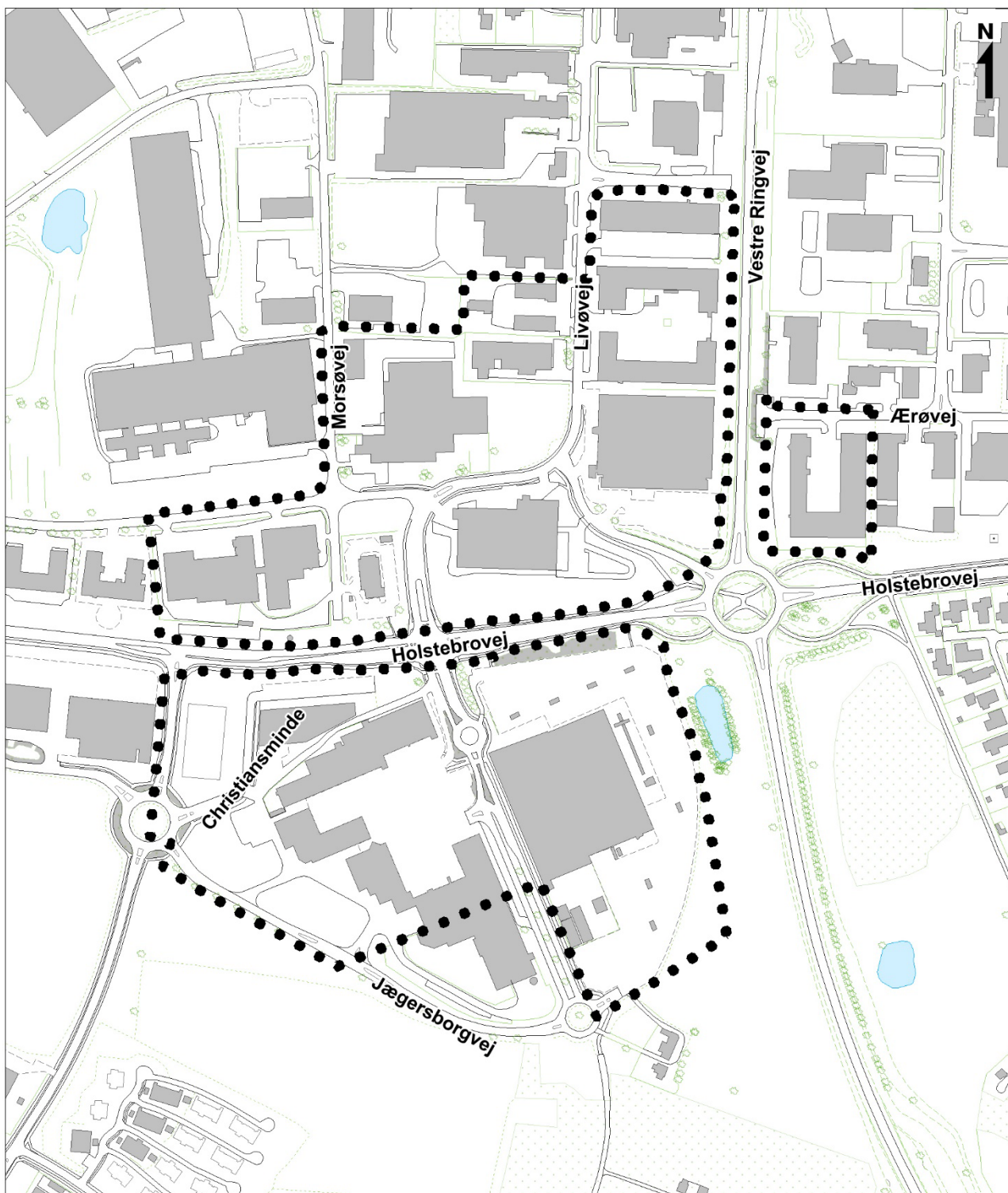
Forslag til tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er vedlagt som bilag.

Miljørapport

Der er udarbejdet en miljørapport til planforslagene. Miljørapporten kan ses på viborg.dk.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for en udvidelse af aflastningscenteret ved Holstebrovej i Viborg.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et frikommuneforsøg, der skal sikre mulighed for yderligere vækst i Viborg Kommune.

Lokalplan nr. 426A er et tillæg til lokalplan nr. 396 for butiksområde ved Holstebrovej i Viborg og lokalplan nr. 426 for udvidelse af butiksområde ved Holstebrovej i Viborg. Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 426A er lokalplan nr. 396 og lokalplan nr. 426 fortsat gældende, med de tilføjelser, som fremgår af tillægget.

I denne lokalplan nr. 426A reguleres alene muligheden for detailhandel. Øvrige anvendelsesmuligheder, byggemuligheder, disponering, vejstruktur og beplantning fremgår af hhv. lokalplan nr. 396 for det eksisterende aflastningscenter og lokalplan nr. 426 for udvidelsen af aflastningscenteret.

Forslag til lokalplan nr. 426 og 426A er i høring samtidig, og udnyttelse af størstedelen af detailhandelsmulighederne i lokalplan nr. 426A forudsætter, at lokalplan nr. 426 vedtages.

Formål

Lokalplanen har til formål, at give mulighed for mere detailhandel i det eksisterende og det udvidet aflastningscenter ved Holstebrovej i Viborg, samt planlægge for store udvalgswarebutikker over 2.000 m².

Det er lokalplanens hensigt, at den samlede rammen for detailhandel i aflastningscenteret øges med 20.000 m², svarende til en samlet detailhandelsramme på 66.275 m².

Udvidelsen kan alene anvendes til udvalgswarebutikker over 2.000 m².

Lokalplanen sikrer endvidere at 10.000 m² af de 20.000 m² kun kan anvendes til butikker der forhandler store udvalgsvarer såsom køkkener, møbler, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskeriudstyr, knallerter, motorcykler, cykler ol.



Luftfoto ca. 1: 5.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området ligger ved Holstebrovej i Viborgs vestlige bydel.

Området afgrænses af Søndre Ringvej og af erhvervsområde ved Ærøvej mod øst.

Nord for området ligger erhvervsområdet ved Livøvej og Morsøvej.

Syd for området ligger suppleringsområde med bl.a. plantecenter og syd herfor boligområder ved Møgelkær og Liseborg.

Vest for området ligger suppleringsområdet Center Vest, hvor der ligger flere butikker der forhandler særlig pladskrævende varer.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 23 ha.

Lokalplanen omfatter det eksisterende aflastningscenter med Viborg Storcenter, Elgiganten og Harald Nyborg samt Bilka, Selta, og ejendommene Livøvej 7-11.

Lokalplanen omfatter endvidere ejendommene Livøvej 16, 18, 19, 20 og 22, der anvendes til erhverv, samt Ærøvej 21-29, der anvendes til erhverv, kontor og lign.

Landskab og beplantning

Der er tale om et udbygget byområde, og landskabet er relativt fladt. Der er dog en del terrænforskel i form af vejanlæg mod Holstebrovej samt omkring rundkørselen ved Søndre Ringvej og Holstebrovej.

Der er ingen bevaringsværdig beplantning i planområdet.

Bebyggelse og anlæg

Bebyggelsen i planområdet består af større bygningsvolumener, der anvendes til butikker og erhverv. Der er tale om forholdsvis lukkede bygninger, der ved butikker primært har vinduer omkring indgangspartierne. Ved erhverv er der primært vinduer omkring administration, hvorimod lager- og produktionsbygninger fremstår lukkede.

Bebyggelse til butikker er kendetegnet ved større parkeringsarealer, hvor bebyggelsen til erhverv har såvel parkeringsarealer samt udendørs oplag, lager mv.

Trafik

Området gennemskæres i retningen øst - vest af Holstebrovej (rute 16) og i retningen nord- syd af Vestre Ringvej (rute 13, 16 og 26). Det er statsveje, der indgår som en del af det overordnede vejnet.

Det nuværende aflastningscenter vejforsynes fra Holstebrovej, Møgeltoft, Jægersborgvej og Christiansminde. Ejendomme nord for Holstebrovej vejforsynes fra Livøvej.

Livøvej 19 og 20 vejforsynes fra Livøvej og Morsøvej. Livøvej 16, 18 og 22 vejforsynes fra Livøvej. Ærøvej 21-29 vejforsynes fra Ærøvej.

Umiddelbart syd for lokalplanområdet er udlagt areal til udbygning af rute 16/26.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Detailhandel

Den nuværende detailhandelsramme i det eksisterende aflastningscenter er 46.275 m² bruttoetageareal til detailhandel. Detailhandelsrammen er disponeret i lokalplan nr. 396 for et butiksområde ved Holstebrovej.

Denne lokalplan giver mulighed for, at der kan etableres yderligere 20.000 m² butikker til udvalgsvarerhandel, svarende til en samlet detailhandelsramme på 66.275 m². Udvidelsen kan alene anvendes til udvalgsvarerbutikker over 2.000 m².

Af de samlede 20.000 m² detailhandel kan 10.000 m² kun anvendes til udvalgsvarerhandel med store udvalgsvarer så som køkkener, møbler, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskeriudstyr, knallerter, motorcykler, cykler og lignende. Der er tale om varer der ofte afhentes med trailer og derfor bl.a. af hensyn til trafikafvikling og parkering ikke er egnede til en placering i bymidten.

Der gives ikke mulighed for dagligvarebutikker eller udvalgsvarerbutikker med særlig pladskrævende varer.

Lokalplanområdet inddeles i 2 områder:

- Område A, der omfatter delområde Ia, Ib og II i lokalplan nr. 426 for det udvidet aflastningscenter, og
- Område B, der omfatter delområde I, II og III i lokalplan nr. 396 for det eksisterende aflastningscenter.

Udvidelsen fordeles så 16.000 m² kan placeres i område A, mens de øvrige 4.000 m² kan etableres inden for område B.

Område A - Udvidelse af aflastningscentret (tillæg til lokalplan nr. 426)

I det udvidede aflastningscenter kan der på ejendommene Ærøvej 21-29 (delområde II) kun etableres en udvalgsvarerbutik på 2.000-2.200 m².

På Livøvej 19 (delområde Ia) kan der i alt etableres 3.800 m² udvalgsvarerhandel, mens der på Livøvej 16, 18, 20 og 22 (delområde Ib) i alt kan etableres 10.000 m² udvalgsvarerhandel. Heraf skal en udvalgsvarerbutik være 4.000 m² – 6.000 m², og op til 4 udvalgsvarerbutikker på 2.000 m² – 5.000 m².

Der gives således mulighed for i alt op til 6 nye udvalgsvarerbutikker over 2.000 m² i det udvidede aflastningscenter.

Krav til placering og udformning af bebyggelse, øvrige anvendelsesmuligheder, trafikafvikling, beplantning mv. fremgår af lokalplan nr. 426.

Område B - Eksisterende aflastningscenter (tillæg til lokalplan nr. 396)

Inden for område B (delområde I, II og III i lokalplan nr. 396) fastholdes de nuværende byggemuligheder, bebyggelsesregulerende bestemmelser og vejstruktur i lokalplan nr. 396.

Denne lokalplan giver mulighed for, at der kan etableres yderligere 4.000 m² udvalgsvarerhandel i område B. Den enkelte butik skal mindst være 2.000 m² og højst 3.000 m².

Området er næsten udbygget, hvorfor 1.500 m² af disse kun kan anvendes til udvidelse af de eksisterende butikker. De øvrige 2.500 m² kan anvendes til en ny udvalgswarebutik på 2.000 – 2.500 m² eller til udvidelse af eksisterende udvalgswarebutikker.

Der er således alene mulighed for én ny selvstændig butik, og pga. byggemuligheder og behov for parkering kan den reelt kun placeres nord for Holstebrovej – på Livøvej 7, 9-11 eller 13-15.

Lokalplanen giver dermed mulighed for at der indenfor det eksisterende aflastningscenter, der er omfattet af lokalplan nr. 396, er mulighed for op til 4 udvalgswarebutikker over 2.000 m², hvoraf 3 butikker kan etableres som udvidelse eller omdannelse af eksisterende butikker.

Der er ved lokalplanens udarbejdelse registreret 41.354 m² detailhandel i det nuværende aflastningscenter, så lokalplan 426A giver mulighed for, at der kan etableres 24.921 m² ny detailhandel.

D. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Frikommuneforsøg

Viborg Byråd har som frikommune mulighed for at udvide aflastningscenteret ved Holstebrovej i Viborg og mulighed for at planlægge for udvalgswarebutikker over 2.000 m².

Denne lokalplan er en del af ovennævnte frikommuneforsøg. Frikommuneforsøget gennemføres med hjemmel i lov om frikommuner, § 19-22.

Frikommuneforsøget og planlægning som følge heraf afsluttes d. 1. juli 2017. Lokalplaner og kommuneplantillæg vil dog kunne udnyttes indtil 1. juli 2018. Herefter bortfalder de. Hvis en lokalplan alene er udnyttet delvist, bortfalder de dele, der ikke er udnyttet.

Landsplanlægning

Beskyttelse af grundvandet

Der er ingen særlige drikkevandsinteresser.

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.

Det vurderes, at planlægningen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Det vurderes, at planlægningen ikke påvirker de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af følgende rammeområder i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune:

Livøvej 16 – 22 er omfattet af rammeområde VIBV.E1.01, der er udlagt til lettere erhverv. Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger en bebyggelsesprocent på maks. 50, en bygningshøjde på maks. 10 m, en grundstørrelse på mindst 2.500 m², samt at ejendommene må anvendes til erhverv i miljøklasse 1-4.

Livøvej 19 er omfattet af rammeområde VIBV.C3.03, der er udlagt til centererhverv. Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger et bebyggelse må etableres i maks. 2 etager, med en bygningshøjde må maks. 10 m, samt at området endvidere kan anvendes til almen service i form af administration og erhvervsrelateret uddannelse, og at oplag skal afskærmes mod Holstebrovej.

Ærøvej 21-29 er omfattet af rammeområde VIBSV.C3.03, der er udlagt til centererhverv. Rammeområdet er omfattet af særbestemmelse, der fastlægger en bebyggelsesprocent på maks. 70, bebyggelse må opføres i maks. 3 etager og med, en bygningshøjde må maks. 12 m, samt at området også kan anvendes til liberale erhverv og almen service til administration og erhvervsrelateret uddannelse.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

Erhvervsområder, der grænser op til boliger, skal afgrænses visuelt med afskærmende beplantning eller lign.

Ved planlægning for arealer langs indfaldsveje skal det sikres, at bebyggelse og forarealer opleves som en helhed bl.a. ved at sikre:

- sammenhæng og helhed i bebyggelsens placering
- at der stilles præcise krav til facadeudformning,
- ensartede sammenhængende forareal og sammenhængende beplantning
- tilpasset og nedtonet skiltning mod vejene, og
- at arealet mellem bebyggelsen facade og vejen friholdes for oplag og hegning

2 Detailhandel og butiksområder

En del af området er omfattet af retningslinje 2.

Hovedparten af området er udlagt til butiksområde VIBV.D2.1 for aflastningscenteret ved Holstebrovej.

Livøvej 19 (VIBV.D3.1) og Ærøvej 21-29 (VIBSV.D3.3) er udlagt til suppleringsområde med særlig pladskrævende varer.

3 Veje og øvrig infrastruktur

Planområdet ligger på begge sider af Holstebrovej (rute 16) samt grænser mod Vestre Ringvej (rute 13 og 26) og Søndre Ringvej (rute 13, 16 og 26), der er statsveje.

Der skal ved byudvikling, byggeri og anlæg holdes en afstand på mindst 50 m fra vejskel. Alternativt kan der etableres en ugenomsigtig og ugenomtrængelig beplantning. Der er tale om et udbygget erhvervs- og centerområde, og afstande til veje fastlægges i overensstemmelse med gældende planlægning og tinglysninger.

Syd for planområdet ligger vejreservation til udbygning af rute 26, så den kan forbindes med rute 16. Planlægningen berører ikke vejreservationen.

11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Området ligger i kanten af det geologiske interesseområde Faldborgdalen. Der er dog tale om en grund i et udbygget byområde.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune hvad angår rammer og retningslinje for detailhandel.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Med kommuneplantillægget udvides rammeområde VIBV.C3.01 til at omfatte ejendommene Livøvej 16, 18, 19, 20 og 22, samt Ærøvej 21-29.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 2 om detailhandel og butiksområder. Med kommuneplantillægget udvides butiksområdet for aflastningscenter VIBV.D2.1 med områderne VIBV.D2.1B_T15 der omfatter ejendommene Livøvej 16, 18, 19, 20 og 22, og VIBV.D2.1C_T15 der omfatter Ærøvej 21-29. Samtidig

omdøbes VIBV.D2.1 til VIBV.D2.1A_T15. Den samlede bruttoetageareal til detailhandel, mens den maksimale butiksstørrelse for udvalgs-vare til 5.000 m².

Forslag til tillæg nr. 15 er i offentlig høring samtidig med dette lokalplanforslag og lokalplanforslag nr. 426. Efter vedtagelsen af kommuneplan-tillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Forudgående høring og redegørelse

Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune medfører en ændring af kommuneplanens butiksstruktur.

Byrådet har derfor indkaldt ideer og forslag til planlægningen fra d. 28. marts til d. 10. april 2013. Fordebatten havde bl.a. til formål, at afklare ønsker om udvidelse af området. I høringsperioden er der kommet 9 forslag og bemærkninger til planlægningen.

Der har i henhold til lov om frikommuner, § 21 været en redegørelse for udvidelsen af aflastningscenteret og udvalgswarebutikker over 2.000 m² i offentlig høring fra d. 9. juli til d. 2. september 2013.

Lokalplaner

Livøvej 20-22 og Ærøvej 21-29 er omfattet af byplanvedtægt nr. 35. Livøvej 19 er omfattet af lokalplan nr. 81.

Ærøvej 21-29 og Livøvej 19 er endvidere omfattet af lokalplan nr. 140, der regulerer skiltning og beplantning langs Holstebrovej.

En del af vejarealet ved Livøvej er omfattet af lokalplan nr. 396.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 426 ophæves byplanvedtægt nr. 35, lokalplan nr. 81, lokalplan nr. 140 og lokalplan nr. 396 for dette område.

Servitutter (under udarbejdelse)

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 inden for planområdet tinglyst byggelinjer mod de overordnede veje, oversigtsarealer samt adgangsbegrænsning. Disse servitutter aflyses ikke. Lokalplanen er i overensstemmelse med servitutterne.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Der er inden for lokalplanområdet tinglyst en række ledninger, rør og kabler, men det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Oplysninger om naturgasledningen fås hos HMN Naturgas I/S.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Vandværk Syd, Viborg Vand A/S forsyningsområde.

Ifølge Viborg Kommunes Vandforsyningsplan 2002-2013 skal ny bebyggelse tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Varmeforsyning

Området ligger i et område med naturgasforsyning.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at skulle aftage varme fra anlægget men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt evt. årlige faste afgifter.

Spildevand

Området er p.t. separatkloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som separatkloak. Det vil sige med separate kloakledninger for henholdsvis hus- og industrispildevand samt for tag- og overfladevand (regnvand).

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak kobles på ejendommens skelbrønde til henholdsvis spildevandssystemet og regnvandssystemet.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

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

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

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

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

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

Ved lokalplanens udarbejdelse er der registreret mulig forurening (vidensniveau 1) på matr. nr. 4ak, Viborg markjorder.

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

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje § 70 - 71 og lov om private fællesveje § 62 - 63.

Overkørsler ved tankanlæg kræver godkendelse efter vejlovens § 104.

Vejadgange skal etableres i overensstemmelse med lokalplan nr. 426.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

Planforslagene er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslagene giver mulighed for infrastrukturprojekter – anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser, der er omfattet af lovens bilag 4, og det vurderes, at planerne (lokalplan nr. 426, 426A og kommuneplantillæg nr. 15) ikke er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelser.

Der er derfor udarbejdet en miljørapport til planforslagene. Miljørapporten er i høring sammen med planforslagene.

Der vil ved den endelige vedtagelse af planforslagene blive udarbejdet en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planerne, og hvordan miljørapporten og evt. høringssvar er taget i betragtning.

Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Ifølge VVM-bekendtgørelsen skal kommunen i nogle tilfælde vurdere virkninger på miljøet (VVM) af et konkret projekt.

Planlægningen giver mulighed for, at der kan etableres konkrete projekter, der kan medføre krav om VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.

Det vurderes, at projekter i området kan være omfattet af to punkter på VVM-bekendtgørelsens bilag:

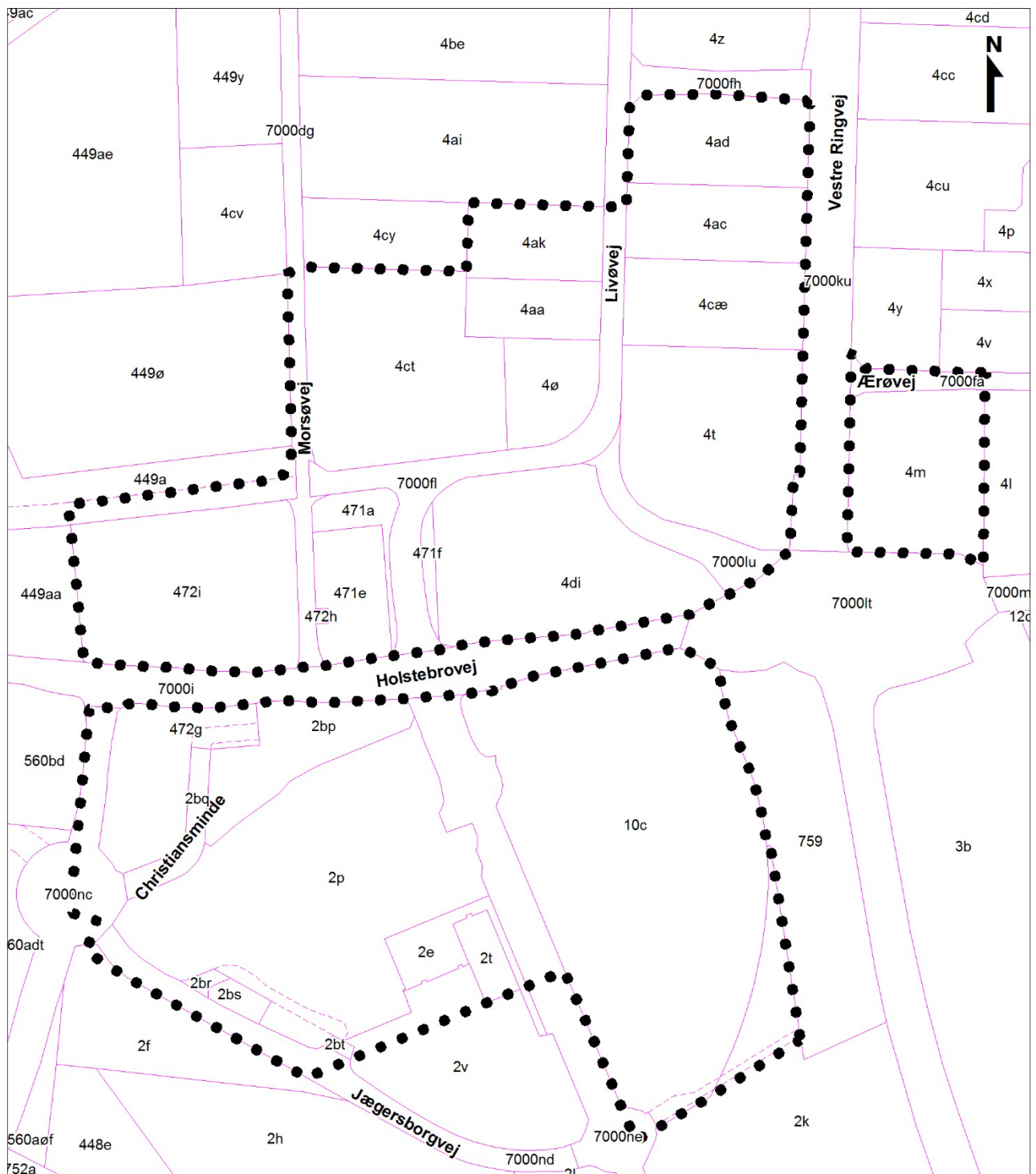
Bilag 1, pkt. 35: Detailhandelscentre, der på grund af størrelsen har regional betydning.

Bilag 2, pkt. 11: Infrastrukturanlæg a) Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om et anlæg kan få væsentlige indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 2 og 3 i VVM-bekendtgørelsen, er projektets karakteristika, projektets placering og den potentielle miljøpåvirkning.

Der vil blive taget stilling til, om et konkret projekt skal VVM-screenes, og om det i givet fald er VM-pligtigt ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt. For projekter omfattet af VVM-bekendtgørelsen gælder, at bygherren skal indgive en skriftlig anmeldelse til kommunen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 426A FOR UDVIDELSE AF AFLASTNINGSCENTER VED HOLSTEBROVEJ I VIBORG

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til aflastningscenter med mulighed for detailhandel med udvalgsvarer,
 - at fastlægge butiksstørrelser og placering af butikker, og
 - at sikre, at en del af butikkerne kun kan forhandle større udvalgsvarer.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

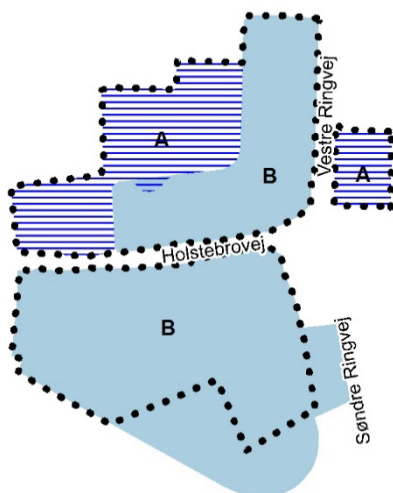
- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 2bp, 2bq, 2br, 2bs, 2bt, 2p, 2t, 4aa, 4ac, 4ad, 4ak, 4ct, 4cæ, 4di, 4m, 4t, 4ø, 10c, 471a, 471e, 471f, 472g, 472h, 472i, 7000lu samt dele af matrikelnummer 2e, 2f, 2k, 2v, 449a, 7000dg, 7000fa, 7000fl, 7000nc, 7000nc og 7000ne, Viborg Markjorder samt alle parceller, der efter den X udstykkes inden for området.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til detailhandel med udvalgsvarer.¹
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 2 områder, som er vist på kortbilag 2.
- Område A** Delområde Ia, Ib og II i lokalplan nr. 426.
- Område B** Delområde I, II og III i lokalplan nr. 396.
- 3.3 Der må højst etableres i alt 66.275 m² bruttoetageareal² til detailhandel inkl. eksisterende detailhandel, som fordeles jf. nedenstående skema og bestemmelser for område A og B.



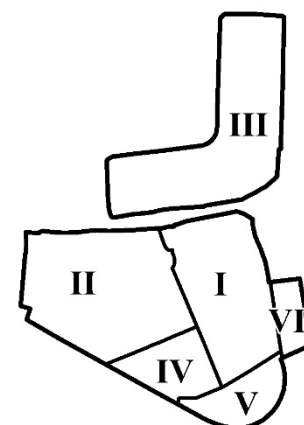
- Lokalplan nr. 396
- Lokalplan nr. 426
- Lokalplan nr. 426A

¹ Lokalplanområdet kan endvidere anvendes i overensstemmelse med lokalplan nr. 396 og lokalplan nr. 426.

² Til bruttoetagearealet til detailhandel medregnes alle arealer, der anvendes til butikksformål, herunder salgsarealer, lagre, overdækkede varegårde, interne adgangsarealer, personaleum, 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. BR2010, bilag 1 B.1.1.3 stk. 4.

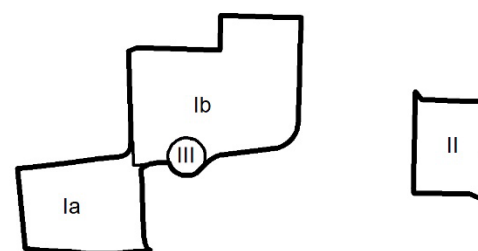
	Eksisterende ramme jf. Lokalplan nr. 396 Max. detailhandel	Yderligere ny ramme jf. Frikommuneforsøg
Delområde I, II og III i lokalplan nr. 396	46.275 m ²	4.000 m ²
Delområde Ia i lokalplan nr. 426		3.800 m ²
Delområde Ib i lokalplan nr. 426		10.000 m ²
Delområde II i lokalplan nr. 426		2.200 m ²
I alt	46.275 m ²	20.000 m ²



Delområder i lokalplan nr. 396

20.000 m² af ovennævnte detailhandelsmulighed kan alene anvendes til udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal på mindst 2.000 m².³

Heraf kan 10.000 m² alene anvendes til udvalgswarebutikker, der forhandler store udvalgsvarer, som køkkener, møbler, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskeriudstyr, knallerter, motorcykler, cykler og lignende.⁴



Delområder i lokalplan nr. 426

Område A (ny § 3.4-3.7 i lokalplan nr. 426)

- 3.4 I delområde Ia, Ib og II må der højst etableres 16.000 m² detailhandel med udvalgswarebutikker.
- 3.5 Der må i de enkelte delområder højst etableres detailhandel som følger:

	Maksimalt bruttoetageareal til detailhandel	Minimum bruttoetageareal udvalgswarebutikker pr. butik	Maksimalt bruttoetageareal udvalgswarebutikker pr. butik
Delområde Ia	3.800 m ²	2.000 m ²	3.800 m ²
Delområde Ib	10.000 m ²	2.000 m ² , dog en butik på mindst 4.000 m ²	5.000 m ² , dog en butik på op til 6.000 m ²
Delområde II	2.200 m ²	2.000 m ²	2.200 m ²

- 3.6 Der må ikke etableres dagligvarebutikker i delområde Ia, Ib og II.

Der må ikke etableres butikker der alene forhandler særlig pladskrævende varer i delområde Ia, Ib og II.

³ 20.000 m² detailhandel til store udvalgsvarer er et frikommuneforsøg med hjemmel i frikommunelovens § 19 og § 20. Lokalplaner for dette frikommuneforsøg bortfalder, hvis de ikke er udnyttet senest 1. juli 2018. For lokalplaner, der kun er udnyttet delvist, bortfalder de dele, der ikke er udnyttet.

⁴ Der er tale om udvalgsvarer, der oftest vil kræve, at varerne afhentes med trailer, og som bl.a. af hensyn til trafik ikke er hensigtsmæssige at placere i bymidten.

- 3.7 Nye butikker skal etableres som selvstændige butikker med separat indgang. Der kan dog etableres indgang fra fælles foyer til to butikker⁵

Læsevejledning:

Grå tekst svarer til tekst i lokalplan nr. 396, som fortsat er gældende.

~~Overstreget sort tekst svarer til tekst i lokalplan nr. 396 som slettes.~~

Sort tekst svarer til ny tekst som bliver gældende fremover.

Område B (ændringer til § 3.6 og 3.7 i lokalplan nr. 396)

Detailhandel

- 3.6 I delområde I, II og III må der højst etableres i alt ~~46.275 m²~~ 50.275 m² bruttoetageareal⁶ til detailhandel inkl. eksisterende detailhandel.⁷

Heraf kan 46.275 m² (inkl. eksisterende detailhandel) detailhandel etableres i overensstemmelse med lokalplan nr. 396.

4.000 m² detailhandel kan alene anvendes til udvalgswarebutikker med et bruttoetageareal over 2.000 m².

- 3.7 Der må i de enkelte delområder højst etableres detailhandel som følger:

	Maksimalt bruttoetageareal til detailhandel	Eksisterende bruttoetageareal til detailhandel ⁸	Rest til etablering ved lokalplanens udarbejdelse	Maksimalt bruttoetageareal dagligvarebutikker pr. butik	Maksimalt bruttoetageareal udvalgswarebutikker pr. butik
I	12.966 m ²	12.751 m ²	215 m ²	3.500 m ² pr. butik I alt højst 3.500 m ² til dagligvarehandel.	2.000 m² 3.000 m ² pr. butik Dog én butik på op til 9.468 m ² ⁹
II	16.204 m² 18.204 m ²	14.258 m ²	1.946 m ²	1.500 m ² pr. butik I alt højst 3.000 m ² til dagligvarehandel.	2.000 m² 3.000 m ² pr. butik
III	17.105 m² 19.105 m ²	12.496 m ²	4.609 m ² , heraf 1.500 m ² jf. § 3.11	0 m ²	2.000 m² 3.000 m ² pr. butik Dog en butik på op til 8.018 m ² ¹⁰
IV	5.000 m ² (særlig pladskrævende varer)	3.354 m ²	1.646 m ²	0 m ²	5.000 m ² pr. butik
V	5.000 m ² (særlig pladskrævende varer)	0	5.000 m ²	0 m ²	5.000 m ² pr. butik

⁵ Der kan således ikke etableres et overdækket butikscenter

⁶ 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. BR2010, bilag 1 B.1.1.3 stk. 4.

⁷ Delområde I, II og III udgør tilsammen kommuneplanens aflastningscenter VIBV.D2.1.

⁸ Opgørelse over eksisterende detailhandel ved lokalplanens udarbejdelse. Der er fradrag for op til 200 m² til personalefaciliteter for den enkelte butik samt udendørs overdækninger i overensstemmelse med byggelovens bestemmelser ved byggeriets opførelse. Igangværende byggesager indgår i opgørelse af eksisterende detailhandel

⁹ Den eksisterende udvalgswareforretning kan indgå i planlægningen jf. planlovens § 5 r, stk. 2.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 426A er vedtaget til offentlig fremlæggelse den
X

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den XX

Torsten Nielsen
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.

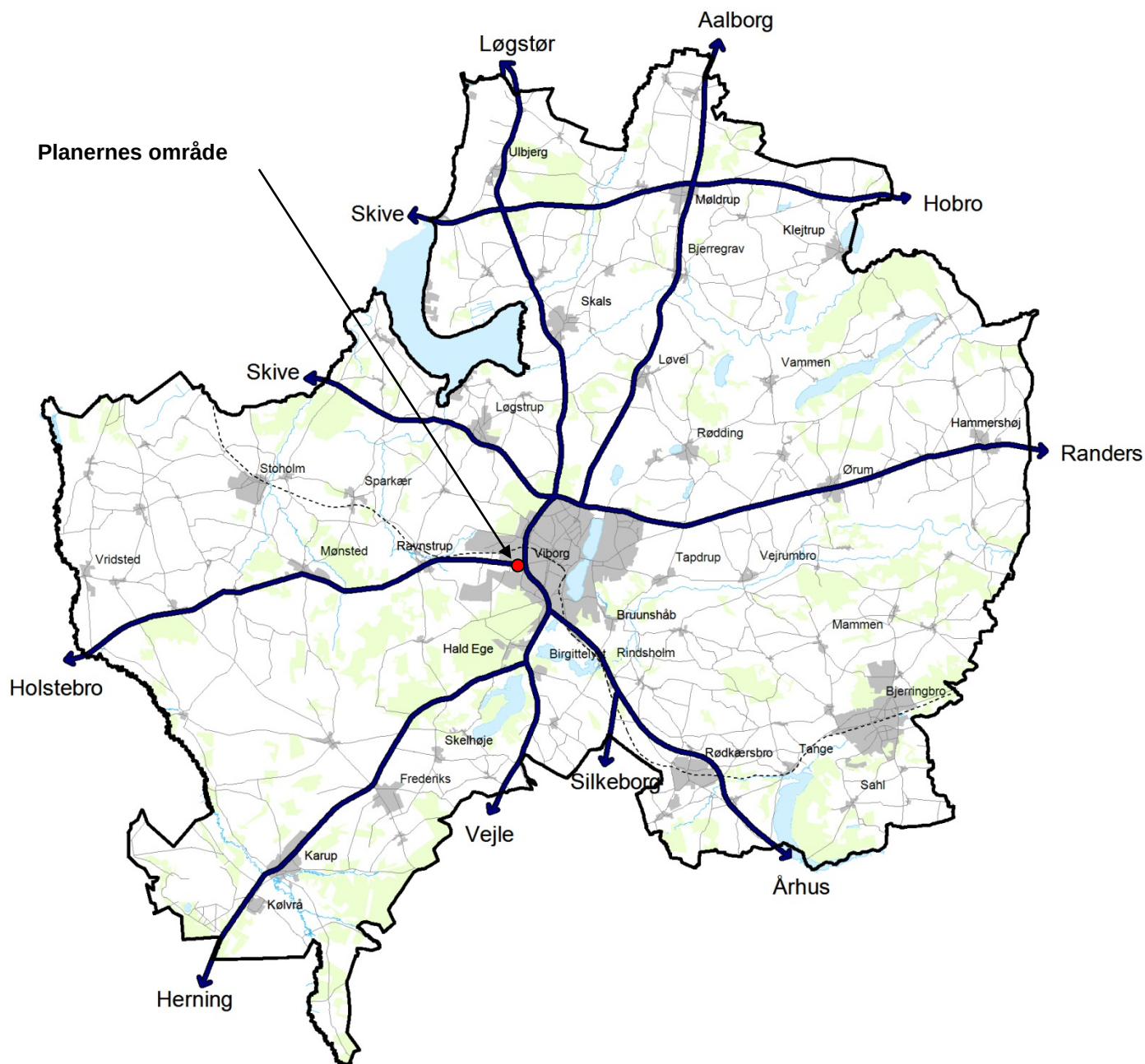
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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 Natur- og Miljøklagenævnet 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, jf. § 60 i lov om planlægning.



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

