

UDKAST

Lokalplan nr. 452

Erhvervs- og centerområde i Viborgs
Nordvestlige bydel

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. 452 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den x til den x 2015.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den x 2015. De skal sendes til:

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

Gerne pr. e-mail: plan@viborg.dk

Forslag til lokalplan nr. 452
Erhvervs- og centerområde i Viborgs Nordvestlige bydel

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	11
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
E.	Bindinger på planområdet	16
F.	Miljøvurdering	18

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	22
§ 1	Lokalplanens formål	23
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	23
§ 3	Anvendelse	23
§ 4	Udstykning	25
§ 5	Veje, stier og parkering.....	25
§ 6	Terrænregulering	26
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	26
§ 8	Bebyggelsens udseende	27
§ 9	Skiltning	27
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	28
§ 11	Tekniske anlæg	29
§ 12	Miljøforhold	29
§ 13	Ophævelse af lokalplan	30
§ 14	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	30
	Vedtagelse.....	31
	Lokalplanens retsvirkninger.....	32
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	33

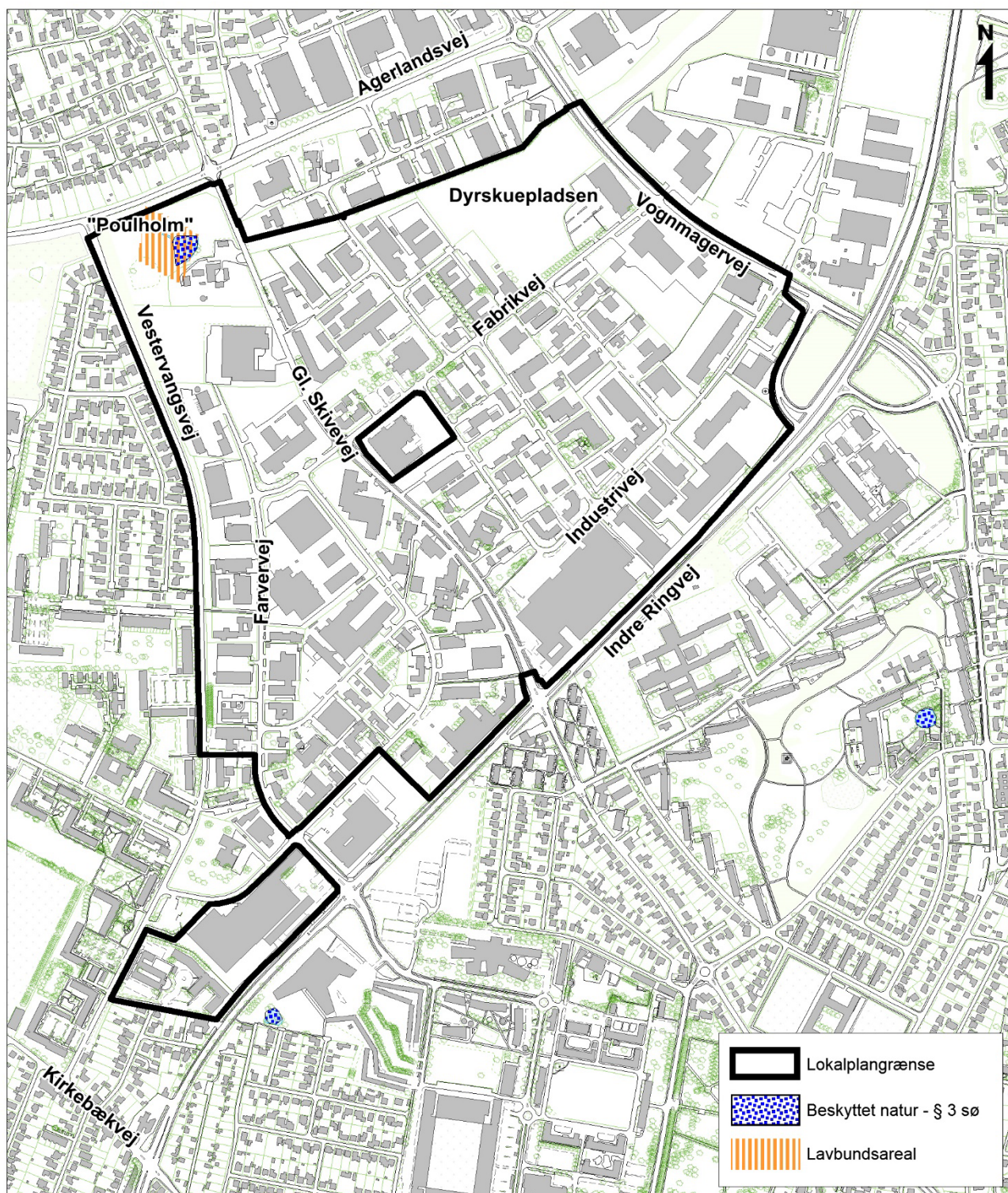
Kommuneplantillæg

Bilag

Forslag til tillæg nr. 44 til Kommuneplan 2013 - 2025 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 10.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om dels at give mulighed for realisering af konkrete projekter i området, og dels for at ajourføre den gældende planlægning for erhvervsområdet i den nordvestlige del af Viborg.

Lokalplanen er med til at sikre, at områdets blandede erhvervskarakter fastholdes og videreudvikles.

En stor del af området har de senere år været under omdannelse fra egentligt erhvervsområde til mere centerorienterede formål. I nærværende lokalplan fremmes denne udvikling, og der gives bl.a. mulighed for, at der kan etableres yderligere detailhandel med særlig pladskrævende varer, samt nye anvendelser som forlystelse og restauranter i området.

Formål

Lokalplanen har til formål at udlægge området til erhvervs- og centerformål.



Luftfoto ca. 1: 7.500



Gl. Skivevej set fra Indre Ringvej



Fabrikvej



Dyrskepladsen



Farvervej



Bebyggelse på hjørnet af Vævervej og Fabrikvej

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanen omfatter et område på ca. 94 ha i den nordvestlige del af Viborg.

Området afgrænses af Vestervangsvej og boligområdet ved Timianvej og Merianvej mod vest, samt af Agerlandsvej og det eksisterende erhvervsområde ved Tagtækkervej mod nordvest. Mod nordøst afgrænses området af Vognmagervej og mod sydøst af Indre Ringvej.

Dagligvarebutikkerne ved Vævervej og på hjørnet af Gl. Skivevej/Fabrikvej er ikke omfattet af denne lokalplan.

Området

Lokalplanområdet er en del af et større erhvervsområde i Viborgs nordvestlige bydel.

Områderne omkring de gennemgående veje Gl. Skivevej, Farvervej og Fabrikvej har de senere år været under omdannelse fra egentlig erhverv til mere centerorienteret erhverv.

Den del af området der ikke ligger ud mod de overordnede veje, anvendes til mere traditionelt erhverv kombineret med enkelte administrative virksomheder.

Bygningerne i området har en blandet karakter. Der ligger ny istandsatte og repræsentative bygninger side om side med udendørs oplag og bygninger der trænger til istandsættelse og fornyelse.

I lokalplanområdets nordlige del er et grønt område, der anvendes til spejder- og fritidsformål ved "Poulholm" samt dyrskeplads ved Fabrikvej.

Trafik

Området vejforsynes via Fabrikvej fra Vognmagervej samt Gl. Skivevej og Farvervej fra Indre Ringvej og bymidten.

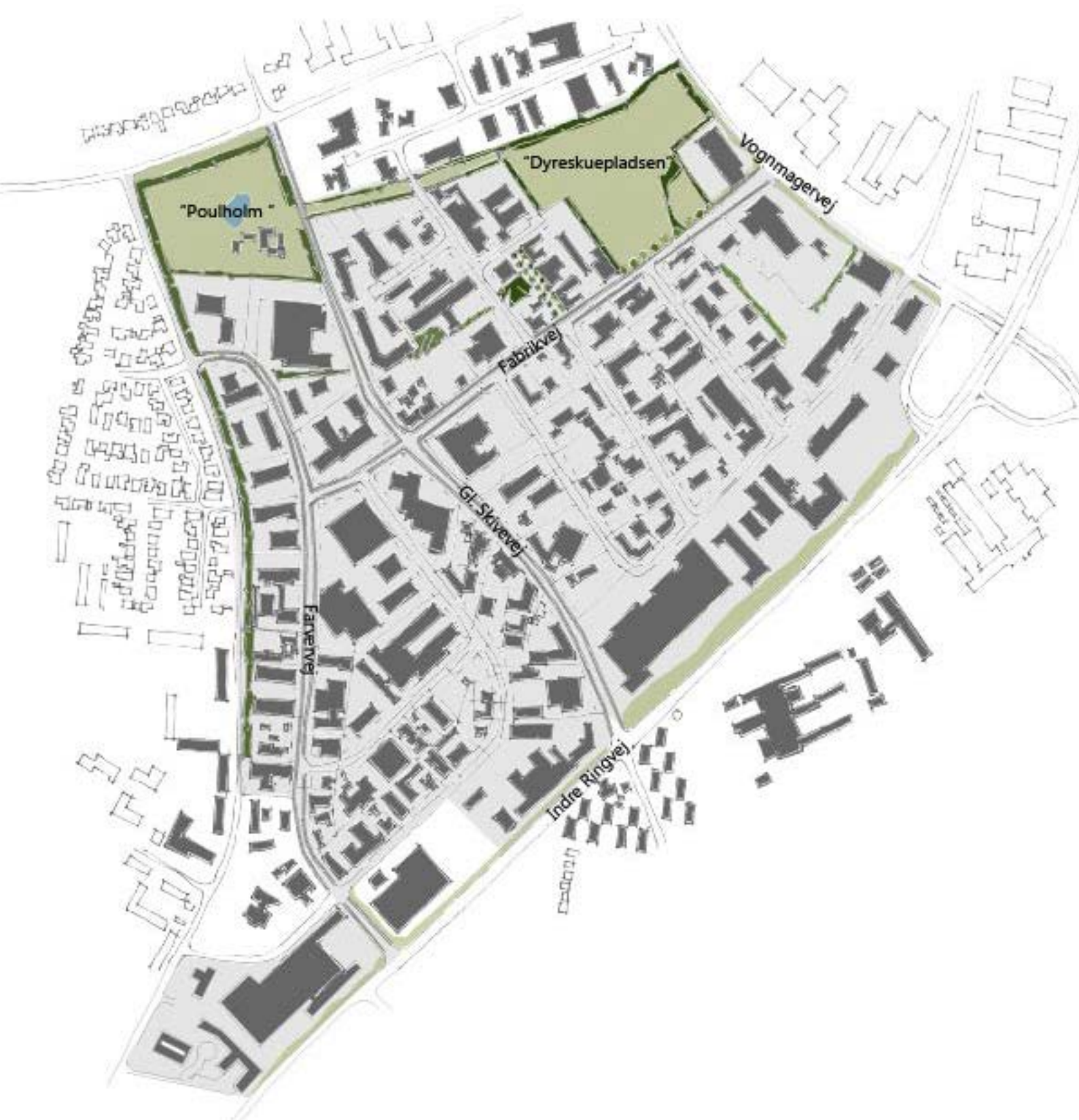
Beplantning

Langs Vestervangsvej er der et bredt beplantningsbælte, der skærmer af mod boligområdet vest for erhvervsområdet.

Der er en del beplantning i det grønne område ved Poulholm samt ved Dyrskepladsen. Ved Poulholm ligger der et regnvandsbassin.

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres



C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger området til center- og erhvervsformål.

Lokalplanen sikrer, at områdets blandede erhvervskarakter fastholdes og videreudvikles.

Lokalplanområdet inddeles i 4 delområder.

Delområde I og II – området omkring de overordnede veje Indre Ringvej, Farvervej, Vævervej, Håndværkervej, Fabrikvej, Gl. Skivevej og Vognmagervej – udlægges til Centererhverv med anvendelser, der er mere publikumsorienteret og præsentable.

I delområde I og II kan der etableres detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper, liberale erhverv så som klinikker, fitnesscenter, foreninger og lign., administrative erhverv, produktionslokaler, værksteder, lagervirksomheder og lign. med tilhørende udstilling, engroshandel, håndværksrelateret uddannelsesinstitution, tankanlæg, restaurant og forlystelser, dog ikke diskoteker/spillesteder.

I delområde I må der etableres erhverv i miljøklasse 1-3, mens der i delområde II kan etableres erhverv i miljøklasse 2-4

Delområde III – det eksisterende erhvervsområde omkring Industrivej, Gørtlervej, Bøssemagervej og Blytækkervej – udlægges til erhvervsområde til erhverv i miljøklasse 2-4, såsom lettere industri og værksteder, lager og servicevirksomheder, engroshandel mm. med tilhørende administration og udstilling.

Delområde IV – Dyrskuepladsen og området ved "Poulholm" udlægges til offentligt grønt område.

Bebyggelse

Ny bebyggelse i delområde I, II og III kan opføres i indtil 3 etager og en maks. højde på 12 m. Den enkelte grund må bebygges indtil 100%. Den enkelte grund må dog kun bebygges med 70%. Ønsker man at udnytte bebyggelsesprocenten på 100%, skal man bygge i 2 eller 3 etager.

I delområde IV må bebyggelse opføres i én etage med maks højde på 6 m. Facadehøjden må højst være 4,5 m.

Der fastlægges byggelinjer mod Indre Ringvej og Vognmagervej. Arealet mellem byggelinje og vejskel skal henlægges som grønt forareal, og bebyggelse, oplag og udstilling skal placeres bag ved disse byggelinjer.

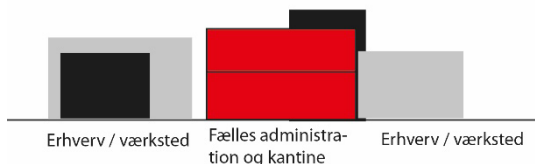
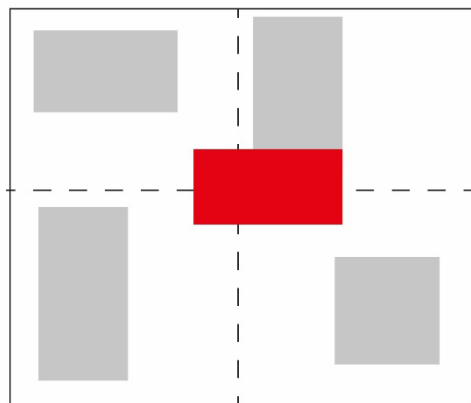
Mod Indre Ringvej skal bebyggelse have et repræsentativt udseende og fremstå med facade der henvender sig mod Indre Ringvej. Der skal etableres vinduer i en del af facaden og der må ikke etableres synlige porte i facade mod Indre Ringvej. Lokalplanen sikrer dermed at erhvervsområdet får et harmonisk udtryk mod Indre Ringvej der er en af Viborgs indfaldsveje.

Lokalplanen giver mulighed for, at virksomhederne kan bygges i skel, således at virksomhederne kan etablere en fælles kontor- og kantinebygning. Dermed giver lokalplanen mulighed for, at virksomhederne kan udvikle begrebet "Shared Erhverv".

Veje, stier og parkeringsforhold

Området skal vejforsynes fra de eksisterende veje i området. De primære adgangsveje i området skal fortsat være Farvervej, Fabrikvej og Gl. Skivevej.

Principskitse for "Shared Erhverv"



Krydsene Agerlandsvej/Gl. Skivevej, Fabrikvej/Vognmagervej og Vognmagervej/Industrivej kan iht. vejloven ombygges til eksempelvis rundkørsler.

Lokalplanen giver mulighed for at forlænge Farvervej mod nord, så Farvervej på sigt kan forbindes med Vestervangsvej.

For at skabe en bedre forbindelse for gående- og cyklister igennem området giver lokalplanen mulighed for at der kan etableres cykelsti langs Fabrikvej, Farvervej og den nordlige del af Gl. Skivevej. Ved udlæg af cykelstier kan de eksisterende græsrabatter inddrages.

Ubebyggede arealer

Dyrskuepladsen og området ved "Poulholm" udlægges til offentligt grønt område.

Eksisterende beplantningsbælte mod Vestervangsvej skal bevares for at sikre en grøn "bufferzone" mellem erhvervsområdet og boligerne ved Timianvej, Merianvej og Vestervangsvej.

D. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af følgende rammeområder:

- VIBNV.C3.01, VIBNV.C3.03 og del af VIBNV.C3.02, der er udlagt til centererhverv
- VIBNV.E1.02 og del af VIBNV.E1.01, der er udlagt til lettere erhverv
- VIBNV. E2.01, der er udlagt til erhverv
- VIBNV.R1.04, der er udlagt til grønne arealer

Rammeområderne er omfattet af følgende særbestemmelser, der fastlægger:

VIBNV.C3.03: Bebyggelsesprocent: maks 60, anvendelse: Miljøklasse 1-3

VIBNV.C3.02: Etageantal: maks 2 etager, Bygningshøjde: maks 10 m, bebyggelsen skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet mod Indre Ringvej.

VIBNV.C3.01: Anvendelse: Miljøklasse 1-3, område med særlig drikkevandsinteresser.

VIBNV.E1.01: Bebyggelsesprocent maks 50, bygningshøjde maks 10 m, anvendelse miljøklasse 1-4, område med særlig drikkevandsinteresser

VIBNV. E1.02: anvendelse miljøklasse 2-4, område med særlig drikkevandsinteresser

VIBNV.E2.01: anvendelse miljøklasse 2-4, område med særlig drikkevandsinteresser

Efter vedtagelsen af Kommuneplan 2013-2025 er udpegningen for særlige drikkevandsinteresser ændret. Rammeområderne VIBNV.C3.01, VIBNV.E1.01, VIBNV.E1.02 og VIBNV.E2.01 er efter ændringen ikke udpeget til områder med særlig drikkevandsinteresse.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 2 Detailhandel og butiksområder

En del af området er udlagt som suppleringsområde til detailhandel med særlig pladskrævende varer jf. kommuneplanens retningslinje 2.

- 3 Veje og øvrig infrastruktur – eksisterende overordnet stiforbindelse
- 10 Naturområder og økologiske forbindelseslinjer
- 12 Potentielle vådområder og lavbundsarealer

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013-2025 hvad angår rammeområdernes afgrænsning, miljøklasser, anvendelsesmuligheder, etageantal og bebyggelsesprocent

Planforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer, hvad angår afgrænsningen af suppleringsområde til særlig pladskrævende varer.

Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 44 til Kommuneplan 2013-2025.

Med kommuneplantillægget ændres rammeområdernes afgrænsning, miljøklasserne justeres, anvendelses mulighederne udvides, etageantallet øges til maks. 3 etager og bebyggelsesprocenten øges til 100%.

Med tillægget udvides afgrænsningen af suppleringsområdet VIBNV.D3.1, så der bliver mulighed for at etablere detailhandel med særlig pladskrævende varer langs Vognmagervej.

Forslag til tillæg nr. 44 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Forudgående høring

Kommuneplantillægget medfører en større ændring i kommuneplanens hovedstruktur og af kommuneplanens rammebestemmelser.

Byrådet har fra den 30. oktober til den 26. november 2014 indkaldt ideer og forslag til planlægningen. Der kom ingen bemærkninger eller forslag i høringsperioden.

Under udarbejdelsen af planforslagene er der blevet afholdt to arbejds-møder med VIBORGegnens Erhvervsråd og områdets grundejere, virksomheder og beboere.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 229 for et erhvervs- og centerområde i Viborgs nordvestlige bydel, samt lokalplan nr. 90 for et område i Viborg – nordvestbyen til erhvervsformål.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 452 ophæves lokalplan 229 og lokalplan nr. 90 i sin helhed.

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.

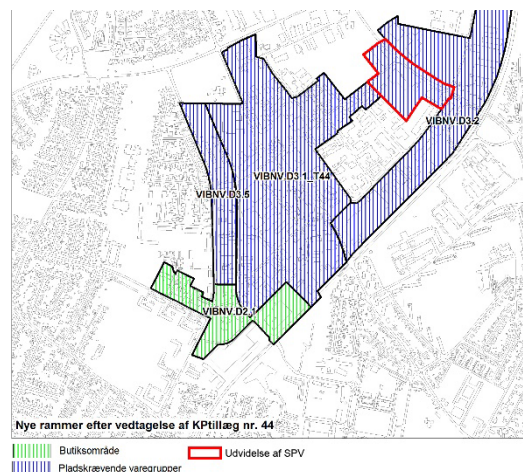
Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres i alt 42.000 m² butikker til salg af særlig pladskrævende varegrupper inkl. eksisterende



Rødt markeret område: Udvidelse af Suppleringsområdet VIBNV.D3.1

butikker. Der er ved lokalplanens udarbejdelse registreret 32.989 m² detailhandel, så lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres 9.011 m² ny detailhandel.

Den enkelte butik til salg af særlig pladskrævende varer må ikke være større end 3.000 m².

I planområdet kan der kun etableres detailhandel med særlig pladskrævende varer.

Særlig pladskrævende varer er biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus og sten- og betonvarer, og i særlige tilfælde møbler.

Anvendelsen til detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper er i overensstemmelse med områdets eksisterende anvendelse, hvor en stor del af området er udlagt til et suppleringsområde med bl.a. bygge- marked og bilforhandlere langs Farvervej og Gl. Skivevej.

En stor del af området er udlagt til særlig pladskrævende varer i kommuneplanen og er velegnet til denne anvendelse, da beliggenheden ved Indre Ringvej og Vognmagervej sikrer god tilgængelighed til overordnet infrastruktur. Særlig pladskrævende varer kan indpasses til erhvervsområdets store bygningsvolumener og indebærer ingen væsentlige ændringer af bymiljøet i området. Trafikalt har vejnettet i området som udgangspunkt kapacitet til at afvikle trafikken.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for placering af erhverv i miljøklasse 2-4. Da området vest for Farvervej (delområde I) ligger nærmest boligerne vest for Vestervangsvej kan der kun etableres erhverv i miljøklasse 1-3. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 3 – 4 bør der som udgangspunkt være en afstand på 50-100 m til forureningsfølsomme anvendelser så som boliger.

Der er fra delområde I ca. 15 m til de nærmeste boligområde ved Vestervangsvej. Arealet mellem boligområdet og delområde I afskærmes af et 10 m bredt beplantningsbælte.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at varegårde skal afskærmes, så vareindlevering ikke medfører støjgener.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Viborg Vands forsyningsområde.

Ifølge Kommunes Vandforsyningsplan 2012 - 2022 skal området forsynes med drikkevand fra Viborg Vand A/S.

Varmeforsyning

Området sydvest for Gl. Skivevej, samt ejendommen Gl. Skivevej 70, der ligger på den nordøstlige side af Gl. Skivevej, ligger i Viborg Fjernvarmes forsyningsområde. Området nordøst for Gl. Skivevej er udlagt til varmforsyning med individuel naturgas.

I området med fjernvarmforsyning fastlægger lokalplanen, at ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme. 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.

I området med naturgasforsyning fastlægger lokalplanen ikke tilslutningspligt.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Området er p.t. dels fælleskloakeret og dels separatkloakeret. Såfremt ejendomme i det fælleskloakerede område ombygges, skal ejendommens kloaksystem omlægges til separatkloak jf. spildevandsplanen.

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.

Ved nybyggeri eller renovering af eksisterende ejendomme skal spildevandsplanens fastsatte afløbskoefficienter overholdes – eventuelt ved hjælp af nedsivning eller forsinkelse på egen grund.

Områdets eksisterende befæstelsesgrad gør, at der i dag er kapacitetsproblemer i området, og dermed risiko for oversvømmelser. Med øget forsinkelse og nedsivning af tag- og overfladevand i området, reduceres risikoen for oversvømmelse.

Til forsinkelse og nedsivning af tag- og overfladevand på egen grund kan der eksempelvis bruges LAR-løsninger som permeable belægninger, regnbede, faskiner eller lignende.

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 de bebyggede dele af området, som derfor er frigivet til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27.



Gule områder: Risiko for væsentlige fortidsminder.

Grønne områder: Uden væsentlige fortidsminder og frigivet til anlægsarbejder.

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

Museet vurderer, at der på de ubebyggede arealer i det nordvestlige og nordøstlige hjørne af lokalplanområdet er risiko for forekomst af ukendte fortidsminder.

For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder i området, er det nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning). En juridisk bindende udtalelse i henhold til museumslovens § 25 kan derfor kun udarbejdes, hvis museet får mulighed for at foretage en forundersøgelse af det berørte areal. Museet anbefaler, at en prøvegravning gennemføres i god tid inden anlægsarbejdet skal påbegyndes.

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord fra ejendomme der er områdeklassificeret fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1479 af 12. december 2007 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.)

Man kan se om ens ejendom er områdeklassificeret på www.miljportal.dk eller på Region Midtjyllands hjemmeside. Ved lokalplanens udarbejdelse er der inden for lokalplanområdet registreret forurening (vidensniveau 2) på 6 ejendomme, samt mulig forurening (vidensniveau 1) på 29 ejendomme.

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

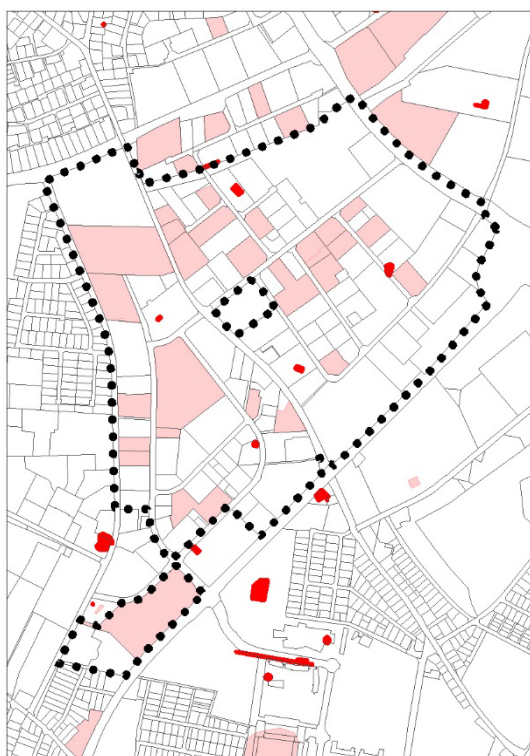
Lokalplanens realisering er afhængig af tilladelse, hvis arealer i lokalplanområdet er kortlagt som muligt forurenet eller konstateret forurenet efter lov om forurenet jord.

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

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

Beskyttet natur

På matr. nr. 265a Viborg Markjorder, ved "Poulholm", er et regnvandsbassin og en § 3 sø.



-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel
-  Kortlagt som forurenet - Vidensniveau 2
-  Kortlagt som forurenet - Vidensniveau 1

Ændringer i tilstanden af den beskyttede sø kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Den beskyttede sø er vist på oversigtskortet side 6.

Veje

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

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser.

Efter § 3, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Det vurderes, at planforslagene alene giver mulighed for mindre ændringer i forhold til gældende planlægning, da planlægningen giver mulighed for en mindre justering af suppleringsområdet med mulighed for detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper.

Lokalplan nr. 452 og tillæg nr. 44 til Kommuneplan 2013 - 2025 vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Området i forvejen anvendes til center- og erhvervsområde
- Området vejforsynes af det eksisterende vejnet, og en ændret anvendelse ikke forventes at medføre en væsentlig forøgelse af trafikken
- Naturinteressen i området er begrænset

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport offentliggøres sammen med planforslagene og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

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 konkrete projekter (anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikker og parkeringspladser), der evt. kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.

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

Da der er tale om en mindre udvidelse af et eksisterende suppleringsområde til salg af særlig pladskrævende varer, vurderes det som udgangspunkt, at der ikke er tale om et detailhandelscenter, der på grund af størrelsen har regional betydning jf. bilag 1, pkt. 36.

Der vil blive taget stilling til, om et konkret projekt skal VVM-screenes, og om det i givet fald er VVM-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



Lokalplan nr. 452
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1: 7.500
Viborg Kommune, maj 2015

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 452 FOR ET ERHVERVS- OG CENTEROMRÅDE I VIBORGS NORDVESTLIGE BYDEL

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til centerområde, erhvervsområde og grønt område
- at sikre en præsentabel karakter langs Indre Ringvej.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 630, 631, 638, 236ab, 236ac, 236ad, 236ae, 236ag, 236ah, 236al, 236am, 236aq, 236at, 236au, 236ax, 236ay, 236az, 236aø, 236bc, 236bk, 236bl, 236bq, 236bt, 236bx, 236by, 236bz, 236bæ, 236c, 236cb, 236d, 236e, 236g, 236h, 236i, 236k, 236m, 236o, 236q, 236s, 236t, 236u, 236z, 236æ, 236ø, 236aa, 265a, 267ay, 271cd, 306c, 306e, 308a, 308f, 308g, 308h, 308i, 308k, 309ab, 309ac, 309ae, 309af, 309ah, 309ak, 309al, 309am, 309ap, 309aq, 309ar, 309as, 309at, 309au, 309av, 309ay, 309az, 309aæ, 309aø, 309bc, 309be, 309bx, 309ca, 309cd, 309ce, 309cf, 309cg, 309ch, 309cm, 309cn, 309co, 309cp, 309cq, 309cx, 309d, 309do, 309dt, 309dv, 309dx, 309dz, 309dø, 309e, 309ef, 309eg, 309eu, 309ez, 309f, 309fb, 309fi, 309fp, 309g, 309h, 309i, 309k, 309l, 309m, 309n, 309o, 309q, 309s, 309t, 309u, 309x, 309y, 309z, 309æ, 309ø, 309aa, 319a, 319c, 319d, 333c, 387c, 7000eb, 7000el, 7000em, 7000ep, 7000fu, 7000fv, samt del af 236bg, 309dg, 7000bl, 7000co, 7000do, 7000ex, 7000fd og 7000fæ Viborg Markjorder, samt alle parceller, der efter maj 2015 udstykkes inden for området.

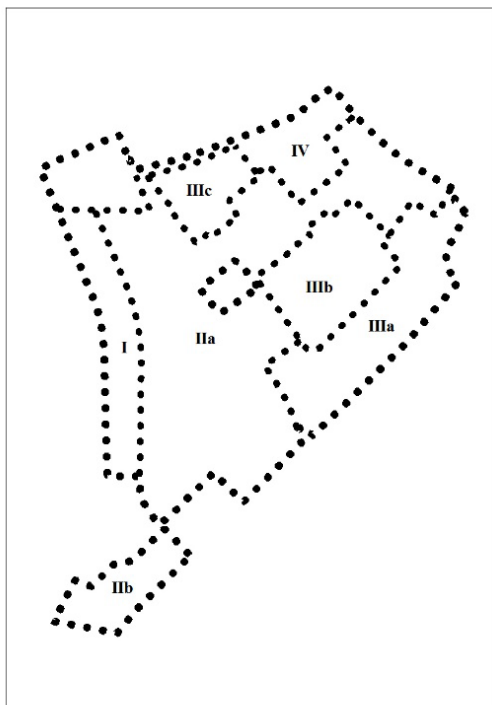
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone, og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til center- og erhvervsformål, samt grønt område og formål der er forenelige hermed.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I	Centerområde miljøklasse 1-3
Delområde II	Centerområde miljøklasse 2-4
Delområde III	Erhvervsområde miljøklasse 2-4
Delområde IV	Offentligt grønt område

- 3.3 Delområde I og II må anvendes til centerformål i form af detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper jf. § 3.7, liberale erhverv såsom klinikker, fitnesscenter, foreninger og lign, administrative erhverv, produktionslokaler, værksteder, lagervirksomhe-



 Lokalplangrænse
 Delområder

der og lign. med tilhørende udstilling, engroshandel, håndværksrelateret uddannelsesinstitution, tankanlæg, restaurant og forlystelser, dog ikke diskoteker/spillesteder.

- 3.4 Delområde III må kun anvendes til erhverv inden for miljøklasse 2-4, såsom lettere industri, værksteder, lager og servicevirksomheder, engroshandel, administrative erhverv, håndværksrelateret uddannelse, liberale erhverv såsom foreninger mm.

I delområde IIIa må der endvidere etableres detailhandel med særlig pladskrævende varer jf. § 3.7-3.9.

- 3.5 Delområde IV må kun anvendes til offentligt grønt område og rekreative formål i form af markedsplads, dyreskueplads, legeplads, fritidsformål mv.

Der kan opføres bebyggelse i form af fælleshus, klublokaler og lignende i tilknytning hertil.

Generelt

- 3.6 Der må ikke etableres nye boliger i lokalplanområdet.

Eksisterende boliger kan bibeholdes og tilbygges under forudsætning af, at boligetagearealet på den enkelte ejendom ikke overstiger erhvervsetagearealet.

Detailhandel

- 3.7 Der må i delområde I, IIa, IIb og IIIa højst etableres i alt 42.000 m² bruttoetageareal til detailhandel med særlig pladskrævende varer inkl. eksisterende detailhandel¹.

Bruttoetagearealet² for den enkelte butik med salg af særlig pladskrævende varer må ikke overstige 3.000 m².

- 3.8 I lokalplanområdet må der til produktionsvirksomheder etableres lokaler til salg af egne produkter³ svarende til højst 10 % af den enkelte virksomheds bruttoetageareal.

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

¹ Der er pt. registreret 32.989 m² eksisterende detailhandel svarende til, at der kan etableres 9.011 m² ny detailhandel.

Butikker med særlig pladskrævende varer er jf. planlovens § 5n, stk. 1, nr. 3 butikker, der alene forhandler: Biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus samt sten- og betonvarer.

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. BR2010, bilag 1 B.1.1.3 stk. 4.

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

³ Der kan etableres detailhandel med salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler, når det kun er virksomhedens egne produkter, der forhandles. Produktionslokaler defineres som lokaler, hvor der sker egentlig produktion eller forarbejdning af produkter

- 3.9 I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et særligt afsnit med udvalgsvarer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer- og byggematerialer.⁴

Bruttoetagearealet for dette afsnit må højst udgøre 1/3 af butik-
kens samlede bruttoetageareal til detailhandel og må i alt højst
være 2.000 m².

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med
områdets overordnede vejstruktur som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Grunde skal have et areal på mindst 2.000 m².
Sokkelgrunde med særskilt vejadgang kan dog udstykkes med et
areal mindre end 2.000 m².
- 4.3 Delområde IV kan ikke udstykkes yderligere.
- 4.4 Eksisterende boliger må ikke selvstændigt udstykkes.
- 4.5 Ejendomme til tekniske anlæg, transformere og lignende kan ud-
stykket med mindre grundstørrelser, dog mindst så grunden sva-
rer til anlæggets sokkelplade + 1 m herom.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra de eksisterende
veje som vist på kortbilag 2.
Farvervej, Fabrikvej, Gl. Skivevej og Vognmagervej udlægges
som overordnede fordelingsveje.
- 5.2 Der må ikke etableres adgang til delområde II og III fra Indre
Ringvej. Undtaget herfra er brand- og interne veje (byggeplads).
- 5.3 Der udlægges areal til forlængelse af Farvervej A-A til Vester-
vangsvej, i en bredde af 15 m med en kørebanebredde på mindst
7 m som vist på kortbilag nr. 2.

Stier

- 5.4 Der udlægges areal til stier i princippet, som vist på kortbilag 2.
- 5.5 Cykelstier langs Gl. Skivevej, Fabrikvej og Farvervej skal udlæg-
ges i en bredde af 2,2 m i hver side. De eksisterende græsrabat-
ter kan inddrages.

Parkering

- 5.6 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på
den enkelte grund, dog mindst:

⁴ Tømmer og byggematerialer, der er omfattet af bestemmelsen om særlig pladskrævende varer er fx træ-, sten-, be-
ton-, glas- og gipsmaterialer, træbeskyttelse, søm, skruer, VVS-produkter som f.eks. rør, fittings, radiatorer, vandvar-
mere, produkter til bad og toilet samt værktøj som f.eks. bore- skruer- og slibemaskiner, tænger og skruetrækkere. Pro-
dukter som f.eks. tovværk, elartikler, postkasser, brændeovne, tyverialarmer, paraboler og lignende skal derimod pla-
ceres i det særlige afsnit med udvalgsvarer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med
tømmer og byggematerialer.

- Ved lagervirksomhed: 1 p-plads pr. 500 m² bruttoetageareal til lager,
- Ved øvrig erhverv, administration og detailhandel med særlig pladskrævende varer: 1 p-plads pr 50 m² (inkl. personalefaciliteter)
- Ved restaurationer og lign.: 1 p-plads pr. 10 siddepladser.

5.7 Der må ikke etableres parkeringspladser mellem byggelinje og vejskel mod Indre Ringvej og Vognmagervej.

5.8 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 m x 5 m.

§ 6 TERRÆNREGULERING

6.1 Terræregulering skal ske på egen grund, og må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.

6.3 Støttemure kan kun tillades hvis de ikke er synlige mod fordelingsvejene iht. § 5.1.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

Delområde I, II og III

7.1 I delområde I, II og III må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 100%, og det bebyggede areal må ikke udgøre mere end 70% af grundens areal.

Bebyggelse må opføres i maks. 3 etager med en højde på maks. 12 m.

Tekniske anlæg til områdets forsyning, skorstene og lign. kan dog opføres med en højde på op til 20 m.

Delområde IV

7.2 Der må i delområde IV kun opføres bebyggelse til fritidsformål i form af fælleshus, klublokaler og lign.

Bebyggelsen må opføres i én etage og med en max. højde på 6 m. Facadehøjde må højst være 4,5 m.

Bebyggelsens placering

7.3 Der fastlægges byggelinjer mod veje som vist på kortbilag nr. 2. Byggelinjer fastlægges som følger:

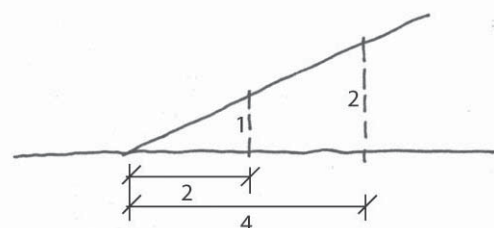
Mod Indre Ringvej 15 m fra vejudlæg

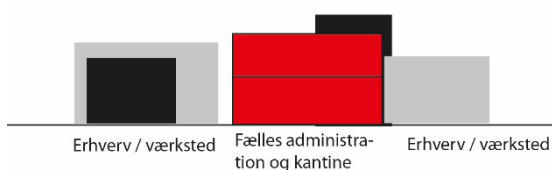
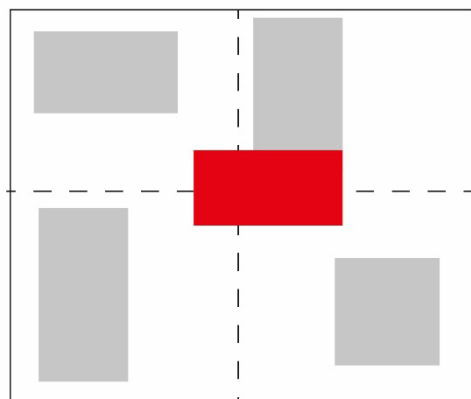
Mod Vognmagervej 15 m fra vejmidte

7.4 Varegårde, vareindlevering, udendørs oplag mv. skal placeres bag bebyggelsen, så de ikke er synlige fra Fabrikvej, Farvervej, Gl. Skivevej, Vognmagervej og Indre Ringvej.

7.5 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra naboskel, vejskel og stiskel.

Der kan dog opføres mindre skure, afskærmning, midlertidige anlæg, udendørs oplag mm mellem de 5 m og skel, når højden ikke overstiger 3 m.





- 7.7 I delområde I, II og III kan bygninger sammenbygges over skel når brandforhold overholdes og vejadgang sikres

§ 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 Bebyggelse mod Indre Ringvej skal have et repræsentativt udseende og fremstå med facade der henvender sig mod Indre Ringvej.

Der skal etableres vinduer i en del af facaden mod Indre Ringvej. Der må ikke etableres synlige porte i facade mod Indre Ringvej.

Tage

- 8.3 Solceller og solfangere kan ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.

§ 9 SKILTNING⁵

- 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.

Større fritstående skilte

- 9.3 Der kan kun opstilles ét fritstående skilt med et areal over 0,7 m² pr. ejendom.

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

Alternativt må skiltet være op til 12 m højt målt fra terræn, og skiltefladens areal må i så fald ikke overstige 4 m².

I tilfælde af flere virksomheder på en ejendom, kan der opstilles ét skilt pr. virksomhed, hvis der er en afstand på mindst 50 m mellem de enkelte skilte og en afstand på mindst 20 m til naboskel.

Alternativt kan der etableres en fælles skilte pylon eller et fælles skilt for virksomhederne på ejendommen.

Øvrig skiltning må kun omfatte skiltning på en del af facaden og mindre henvisnings- og oplysningsskilte. Henvisningsskilte må have en skilteflade på højst 0,5 m² og en højde på højst 1,2 m over terræn.

- 9.4 Større fritstående skilte jf. § 9.5 skal etableres i en zone mellem 5 m og 10 m fra vejskel.

Der må ikke etableres skilte mellem vejskel og byggelinje langs Indre Ringvej og Vognmagervej.

⁵ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

- 9.5 Skilte skal placeres vinkelret på vejskel og må ikke placeres i oversigtsarealer ved overkørsler.

Facadeskiltning

- 9.6 Skiltning skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og følge opdelingen af vinduer, døre og porte, der ikke må tildækkes. Der må ikke skiltes over tagfod.
- 9.7 Skiltning til salg af egne produkter må kun etableres i form af et mindre facadeskilt på højst 0,5 m².

Flaggrupper

- 9.8 Der kan opstilles én flaggruppe pr. ejendom med højst tre flagstænger i op til 12 meters højde. Flaggruppen skal etableres mellem 5-10 m fra vejskel og mindst 10 m fra naboskel.
- Flaggrupper må ikke opstilles inden for de i § 7.4 nævnte bygge- linjer mod Indre Ringvej og Vognmagervej.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier, parkering eller oplag skal fremstå som grønne arealer.
- 10.2 Mod Indre Ringvej må der ikke etableres nogen form for bebyggelse, udendørs oplag eller faste hegn mellem de i § 7.4 fastsatte byggelinje og vejskel. Arealerne skal henligge som grønt forareal.
- Det grønne forareal skal i øvrigt henligge som græsareal evt. med enkeltstående buske.
- Der kan dog etableres græsarmering til brandvej og kørevej.

Hegn og beplantning

- 10.3 Faste hegn skal etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for bebyggelsen under et.
- 10.4 Faste hegn, indhegning og afskærmning må ikke etableres inden for de i § 7.4 nævnte byggelinjer mod Indre Ringvej og Vognmagervej.
- 10.5 Faste hegn mod Indre Ringvej, Vognmagervej, Gl. Skivevej, Fabrikvej og Farvervej, skal afskærmes med beplantning i form af levende hegn, klatreplanter eller lign. med mindre hegnet er udført i samme materiale som facaden mod vejen.
- Hegn i naboskel og langs naboskel må etableres som trådhegn og skal suppleres med levende hegn.
- Trådhegn må etableres med en højde på højst 3 m.
- 10.6 Til afskærmning af lokalplanområdet mod Vestervangsvej skal der bibeholdes eller etableres et 10 meter bredt beplantningsbælte, som vist på kortbilag 2.
- 10.7 I delområde IV skal der til afgrænsning af dyrskuepladsen mod Fabriksvej bibeholdes eller etableres allébeplantning, som vist på kortbilag 2.

Oplag og udstilling

- 10.8 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagspladser og skal placeres bag de i § 7.4 nævnte byggelinjer.

Varegårde og oplagspladser til udendørs oplag må ikke kunne ses fra Indre Ringvej.

Afskærmning skal bestå af beplantning, trådhegn suppleret med beplantning, faste hegn eller mure i samme materialer som de nærliggende bygningers facader.

- 10.9 Udstilling mod Indre Ringvej, Vognmagervej, Gl. Skivevej, Fabrikvej og Farvervej må kun etableres i form af præsenteret opstilling af produkter. Der må ikke opstilles produkter i emballage eller ikke færdiggjorte produkter.

- 10.10 Mod Indre Ringvej må der ikke etableres udstilling i areal udlagt til grønt forareal jf. § 10.2.

- 10.11 Henstilling af uindregistrerede biler og lign., der kan ses fra Indre Ringvej, Fabrikvej, Farvervej, Gl. Skivevej og Vognmagervej, skal have karakter af udstilling.

Belysning

- 10.12 Belysning af veje og stier skal etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på højst 5 m, dog højst 9,5 m mod Farvervej, Fabrikvej, Gl. Skivevej og Vognmagervej.

- 10.13 Udendørs belysning på den enkelte grund, herunder belysning af bygningsdele, afskærmede oplag, veje og parkeringsarealer, må etableres med en lyspunktshøjde på højst 4 m og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Der kan etableres tekniske anlæg, antenner, antennemaster og lignende i området.

- 11.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

Forsyning

- 11.3 Ny bebyggelse sydvest for Gl. Skivevej skal tilsluttes fjernvarme.

- 11.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

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

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

- 12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.⁶
- 12.2 Ved ny bebyggelse og ændring af anvendelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 90 og lokalplan nr. 229 i sin helhed.

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 14.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug⁷, før⁸:
- Ny bebyggelse sydvest for Gl. Skivevej må ikke tages i brug, før bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet fjernvarme jf. § 11.3.
 - Parkeringspladser på den enkelte grund er etableret jf. § 5.
 - Beplantningsbælte mod Vestervangsvej er etableret på den enkelte grund, jf. § 10.6.
 - Indhegning og afskærmning på den enkelte grund er etableret jf. § 10.

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 Overkørsler ved tankanlæg kræver godkendelse efter vejlovens § 104.

⁶ Virksomhederne må som udgangspunkt ikke overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Ved lokalplanens udarbejdelse fremgår de vejledende grænseværdier af Miljøstyrelsens vejledninger nr. 5/1984 og 3/2003. De vejledende grænseværdier er: 60/60/60 for erhvervsområder (industri), 55/55/55 dB(A) for lettere erhvervs- og centerområder, 55/45/40 dB(A) for centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder og 45/40/35 dB(A) for boligområder med åben-lav bebyggelse.

⁷ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁸ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 452 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

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.

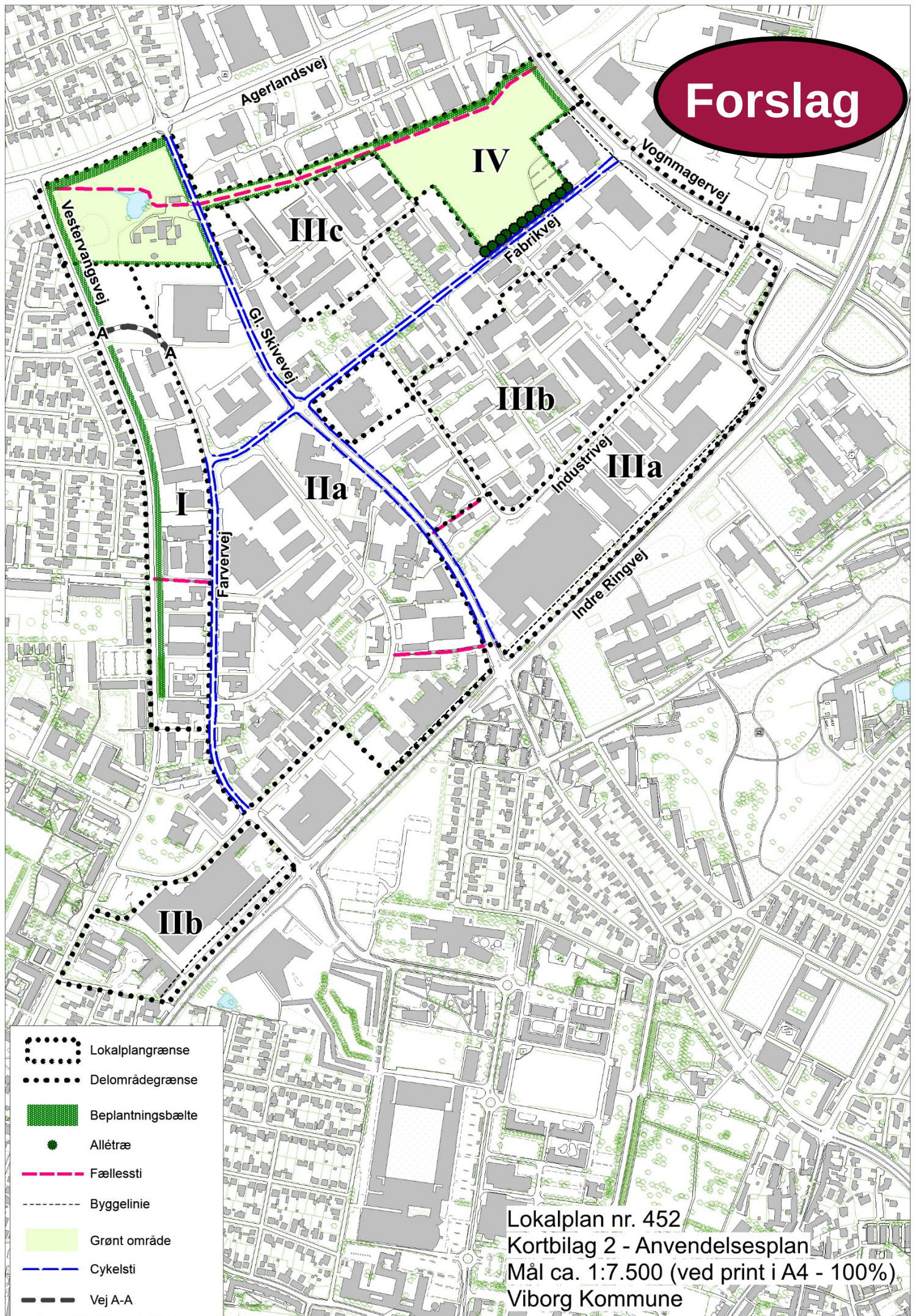
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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.

Forslag

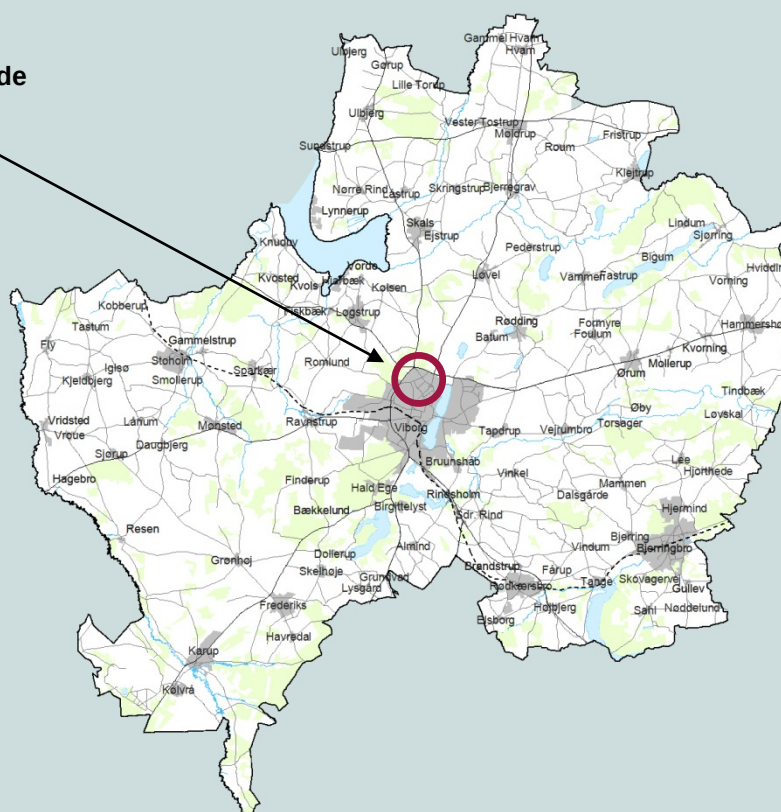


Tillæg nr. 44 til Kommuneplan 2013-2025

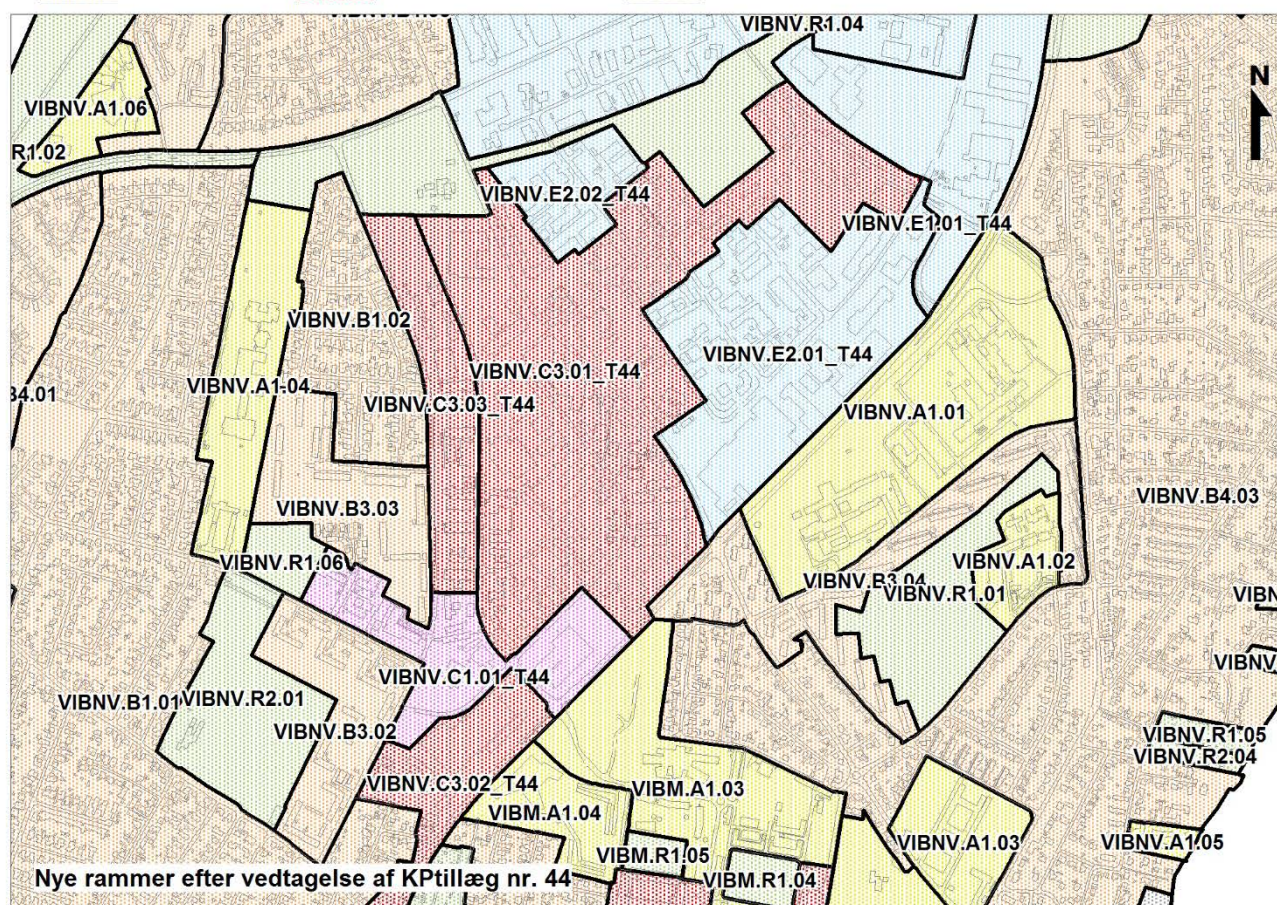
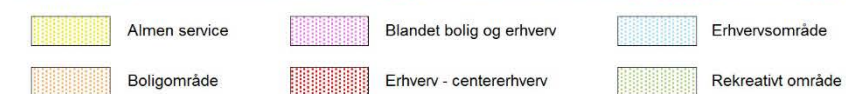
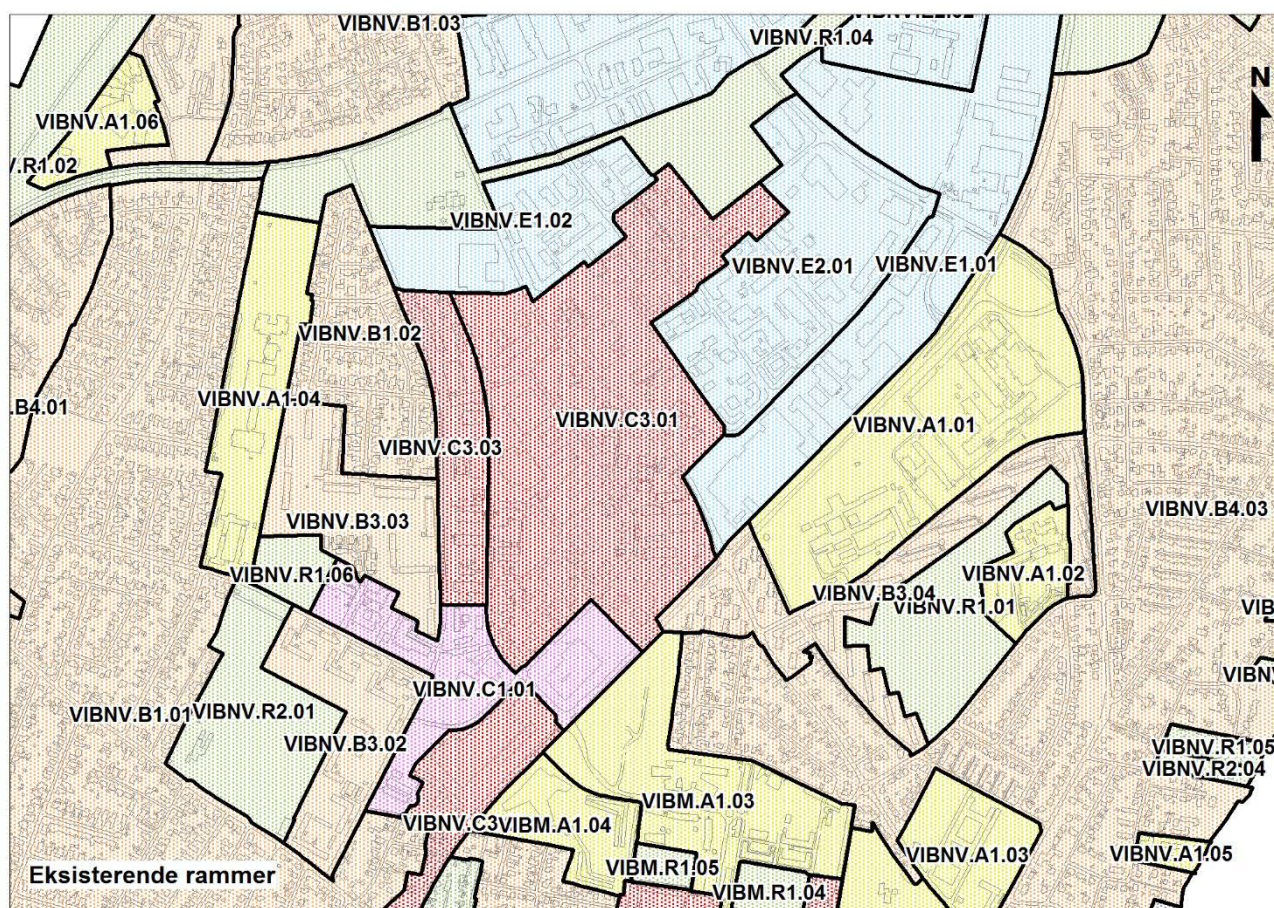
Retningslinjer og rammebestemmelser for
rammeområde VIBNV.C3.03_T44, VIBNV.C3.01_T44,
VIBNV.E2.02_T44 og VIBNV.E2.01_T44.

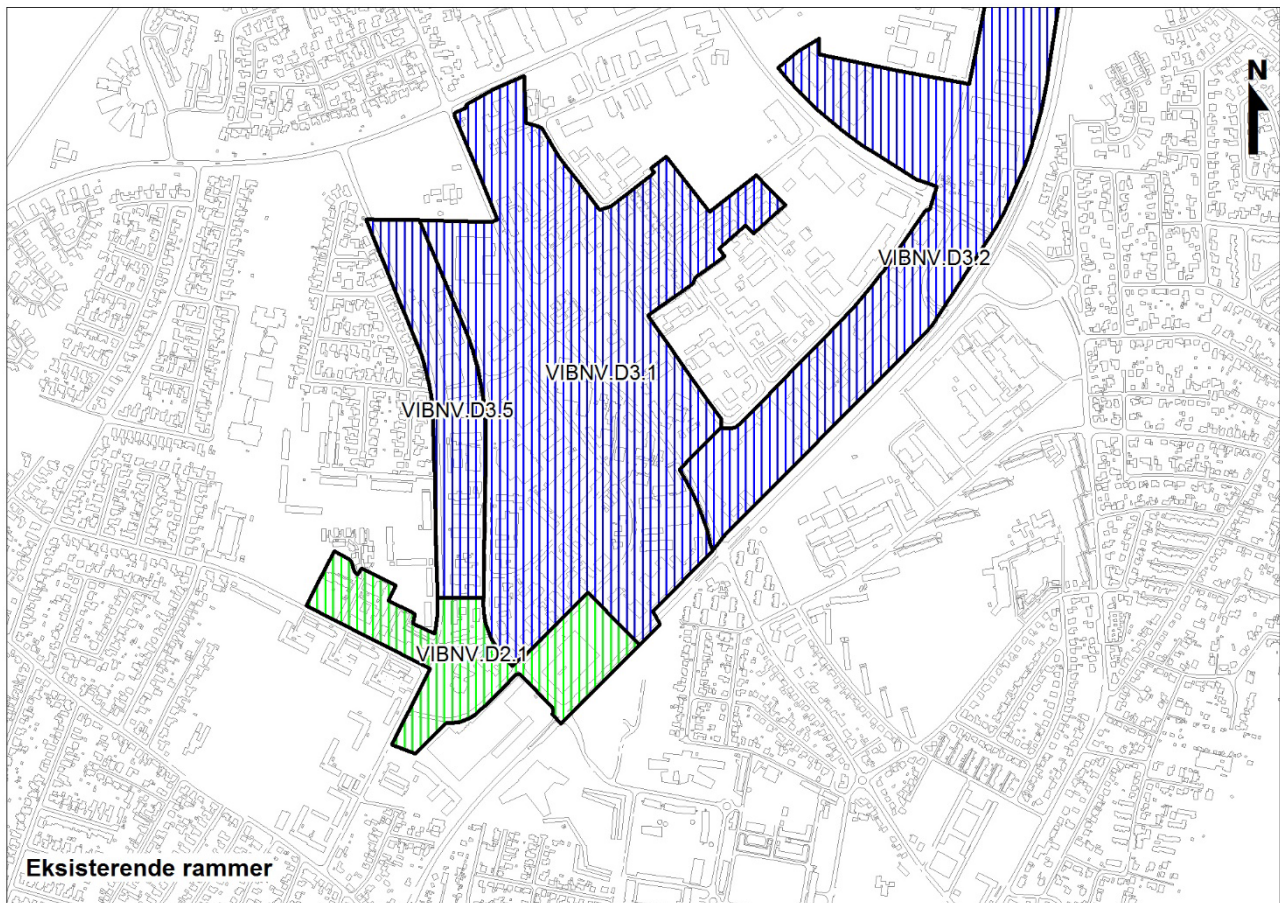
Forslag

Tillæggets område

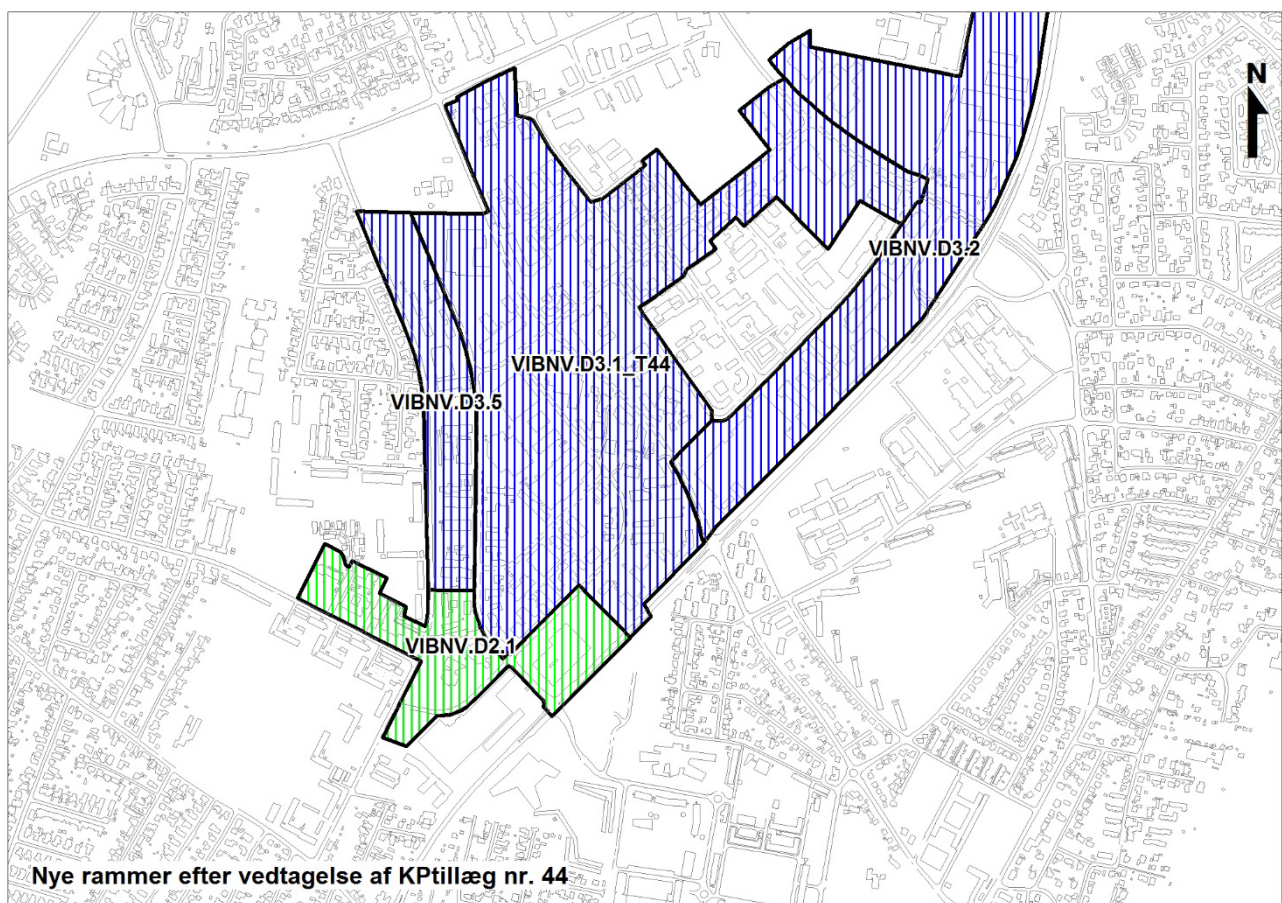


VIBORG
KOMMUNE





-  Butiksområde
-  Pladskrævende varegrupper



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2013 - 2025 er at justere afgrænsningen mellem de eksisterende rammeområder, samt at udvide afgrænsningen af suppleringsområdet VIBNV.D3.1, så der bliver mulighed for at etablere detailhandel med særlig pladskrævende varer langs Vognmagervej.

Med tillægget gives der endvidere mulighed for nye anvendelser som forlystelses anlæg, detailhandel med særlig pladskrævende varer mm.

Forudgående høring

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har der fra den 30. oktober til den 26. november 2014 været gennemført forudgående høring. Der kom ingen bemærkninger eller forslag i høringsperioden.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Planlægningen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

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

- VIBNV.C3.01, VIBNV.C3.03 og del af VIBNV.C3.02, der alle er udlagt til centererhverv
- VIBNV.E1.02 og del af VIBNV.E1.01, der er udlagt til lettere erhverv
- VIBNV.E2.02, der er udlagt til erhverv
- VIBNV.R1.04, der er udlagt til grønne arealer

Der er i kommuneplan 2013-2025 fastsat følgende særbestemmelser:

VIBNV.C3.01: Anvendelse: Miljøklasse 1-3, område med særlig drikkevandsinteresser.

VIBNV.C3.02: Etageantal: maks 2 etager, Bygningshøjde: maks 10 m, bebyggelsen skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet mod Indre Ringvej.

VIBNV.C3.03: Bebyggelsesprocent: maks 60, anvendelse: Miljøklasse 1-3

VIBNV.E1.01: Bebyggelsesprocent maks 50, bygningshøjde maks 10 m, anvendelse miljøklasse 1-4, område med særlig drikkevandsinteresser

VIBNV.E1.02: Anvendelse miljøklasse 2-4, område med særlig drikkevandsinteresser

VIBNV.E2.01: Anvendelse miljøklasse 2-4, område med særlig drikkevandsinteresser

Efter vedtagelsen af kommuneplan 2013-2025 er udpegningen for særlige drikkevandsinteresser ændret. Rammeområderne VIBNV.C3.01, VIBNV.E1.01, VIBNV.E1.02 og VIBNV.E2.01 er dermed ikke områder med særlig drikkevandsinteresse.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
 - 2 Detailhandel og butiksområder
- En del af området er udlagt som suppleringsområde til detailhandel med særlig pladskrævende varer jf. kommuneplanens retningslinje 2.
- 3 Veje og øvrig infrastruktur – eksisterende overordnet stiforbindelse
 - 10 Naturområder og økologiske forbindelseslinjer
 - 12 Potentielle vådområder og lavbundsarealer

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

Med dette tillæg nr. 44 til Kommuneplan 2013-2025 ændres rammeområdernes afgrænsning, miljøklasserne justeres, anvendelses mulighederne udvides, etageantallet øges til 3 etager og bebyggelsesprocenten øges til 100%.

Med tillægget udvides endvidere afgrænsningen af suppleringsområdet VIBNV.D3.1, så der bliver mulighed for at etablere detailhandel med særlig pladskrævende varer langs Vognmagervej.

Fremtidige planforhold

Fremtidige retningslinjer

Ændring af afgrænsningen af suppleringsområde VIBNV.D3.1.

Retningslinje 2.1 – udlæg af rammeområder til detailhandel – ændres for suppleringsområde VIBNV.D3.1, som vist på kortet side 3.

Ændringen består i:

Suppleringsområde VIBNV.D3.1 udvides mod nordøst, med ejendomme ved Vognmagervej og Fabrikvej.

Ved ændring af suppleringsområdet udlægges et nyt butiksområde VIBNV.D3.1_T44.

Den samlede ramme for suppleringsområde VIBNV.D3.1 på 42.000 m² ændres ikke.

Fremtidige rammebestemmelser

Rammeområde VIBNV.C3.1, VIBNV.C3.3, VIBNV.E1.02, VIBNV.E2.01 og VIBNV.E1.01 justeres som vist på kortet side 2.

Ændringen består i at:

Rammeområde VIBNV.C3.01 – udvides mod nord og nordøst med en del af rammeområde VIBNV.E2.01 og VIBNV.E1.02.

Rammeområde VIBNV.C3.03 udvides mod nord med en del af VIBNV.E1.02.

Som konsekvens af udvidelsen fjernes rammeområde VIBNV.E1.02, der ændres til et E2-område (VIBNV.E2.02_T44)

Rammeområde VIBNV.E2.01 udvides med en del af VIBNV.E1.01 og VIBNV.C3.01.

Ved justering af rammeområdernes afgrænsning udlægges der 4 nye rammeområder: VIBNV.C3.03_T44, VIBNV.C3.01_T44, VIBNV.E2.02_T44 og VIBNV.E2.01_T44. Samtidig udlægges der et nyt VIBNV.C3.02_T44, med nye rammebestemmelser for området (center-erhverv).

De nye rammeområder VIBNV.C3.01_T44 og VIBNV.C3.03_T44 udlægges som et af kommuneplanens C3 rammeområder. Området kan anvendes til centererhverv. Bebyggelsesprocenten ændres fra 50% til 100%. Bestemmelsen om, at der kun må være administrative erhverv udgår, så der nu kan være alle slags liberale erhverv.

I rammeområde VIBNV.C3.01_T44 ændres bygningshøjden fra 10 m til 12 m.

De nye rammeområder VIBNV.E2.01_T44 og VIBNV.E2.02_T44 udlægges som et af kommuneplanens E2 rammeområder, der kan anvendes til erhverv i miljøklasse 2-4. Bebyggelsesprocenten ændres fra 50% til 100%. Der gives endvidere mulighed for erhvervsrelateret uddannelse og foreninger

I rammeområde VIBNV.C3.02 ændres bebyggelsesprocenten fra 50% til 100%. Etageantallet ændres fra: maks. 2 etager til maks. 3 etager og bygningshøjden ændres fra: maks. 10 m til 12 m. Særbestemmelse om at bebyggelsen mod Indre Ringvej skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet udgår.

For de nye rammeområder gælder endvidere retningslinjer i Kommuneplan 2013 - 2025.

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser.

Efter § 3, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Det vurderes, at planforslagene alene giver mulighed for mindre ændringer i forhold til gældende planlægning, da planlægningen giver mulighed for en mindre justering af suppleringsområdet med mulighed for detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper.

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

Tilføjelse til RETNINGSLINJE 2

For butiksområde VIBNV.D3.1_T44 gælder følgende:

- Afgrænsningen ændres som vist på kort side 3
- De øvrige rammebestemmelser for gældende butiksområde VIBNV_D3.1 videreføres til butiksområde VIBNV.D3.1_T44.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde VIBNV.E2.01_T44 gælder følgende:

Omfang og anvendelse	E2 - Erhverv
Maks. bebyggelsesprocent	100%
Maks. etageantal	2
Maks. bygningshøjde	12 m
Boligtype inkl. fællesanlæg	Nej ^(F)
Detailhandel jf. ramme om detailhandel	SPV i D3- områder og salg af egne produkter jf. rammer for detailhandel
Almen service	Kun håndværksrelateret uddannelse
Liberale erhverv	Kun foreninger. Kun administrative erhverv langs Indre Ringvej
Egentlige erhverv	Ja
Øvrige formål	Kun tekniske anlæg ^(A)
Vejledende miljøklasse	MK 2-4
Fremtidig zonestatus	Byzone
Særbestemmelse	

(A) Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til områdets forsyning, for skorstene ved virksomheder, lysanlæg ved boldbaner og lignende.

(F) Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde VIBNV.E2.02_T44 gælder følgende:

Omfang og anvendelse	E2 - Erhverv
Maks. bebyggelsesprocent	100%
Maks. etageantal	2
Maks. bygningshøjde	12 m
Boligtype inkl. fællesanlæg	Nej ^(F)
Detailhandel jf. ramme om detailhandel	SPV i D3- områder og salg af egne produkter jf. rammer for detailhandel
Almen service	Kun håndværksrelateret uddannelse
Liberale erhverv	Kun foreninger. Kun administrative erhverv langs Indre Ringvej
Egentlige erhverv	Ja
Øvrige formål	Kun tekniske anlæg ^(A)
Vejledende miljøklasse	MK 2-4
Fremtidig zonestatus	Byzone
Særbestemmelse	

(A) Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til områdets forsyning, for skorstene ved virksomheder, lysanlæg ved boldbaner og lignende.

(F) Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde VIBNV.C3.01_T44 gælder følgende:

Omfang og anvendelse	C3 - Centererhverv
Maks. bebyggelsesprocent	100%
Maks. etageantal	3½
Maks. bygningshøjde	15 m
Boligtype inkl. fællesanlæg	Nej ^(F)
Detailhandel jf. ramme om detailhandel	SPV i D3-områder jf. rammer for detailhandel
Almen service	Ja
Liberale erhverv	Ja
Egentlige erhverv	Kun engrohandel samt mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner
Øvrige formål	Kun restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg
Vejledende miljøklasse	MK 2-4
Fremtidig zonestatus	Byzone
Særbestemmelse	

(F) Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde VIBNV.C3.02_T44 gælder følgende:

Omfang og anvendelse	C3 - Centererhverv
Maks. bebyggelsesprocent	100%
Maks. etageantal	3
Maks. bygningshøjde	12 m
Boligtype inkl. fællesanlæg	Nej ^(F)
Detailhandel jf. ramme om detailhandel	SPV i D3-områder jf. rammer for detailhandel
Almen service	Ja
Liberale erhverv	Ja
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 1-4
Fremtidig zonestatus	Byzone
Særbestemmelse	Bebyggelsen skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet mod Indre Ringvej

(F) Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde VIBNV.C3.03_T44 gælder følgende:

Omfang og anvendelse	C3 - Centererhverv
Maks. bebyggelsesprocent	100%
Maks. etageantal	3½
Maks. bygningshøjde	15 m
Boligtype inkl. fællesanlæg	Nej ^(F)
Detailhandel jf. ramme om detailhandel	SPV i D3-områder jf. rammer for detailhandel
Almen service	Ja
Liberale erhverv	Ja
Egentlige erhverv	Kun engrohandel 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	

(F) Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 44 til Kommuneplan 2013 – 2025 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den **X 201X**.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

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

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

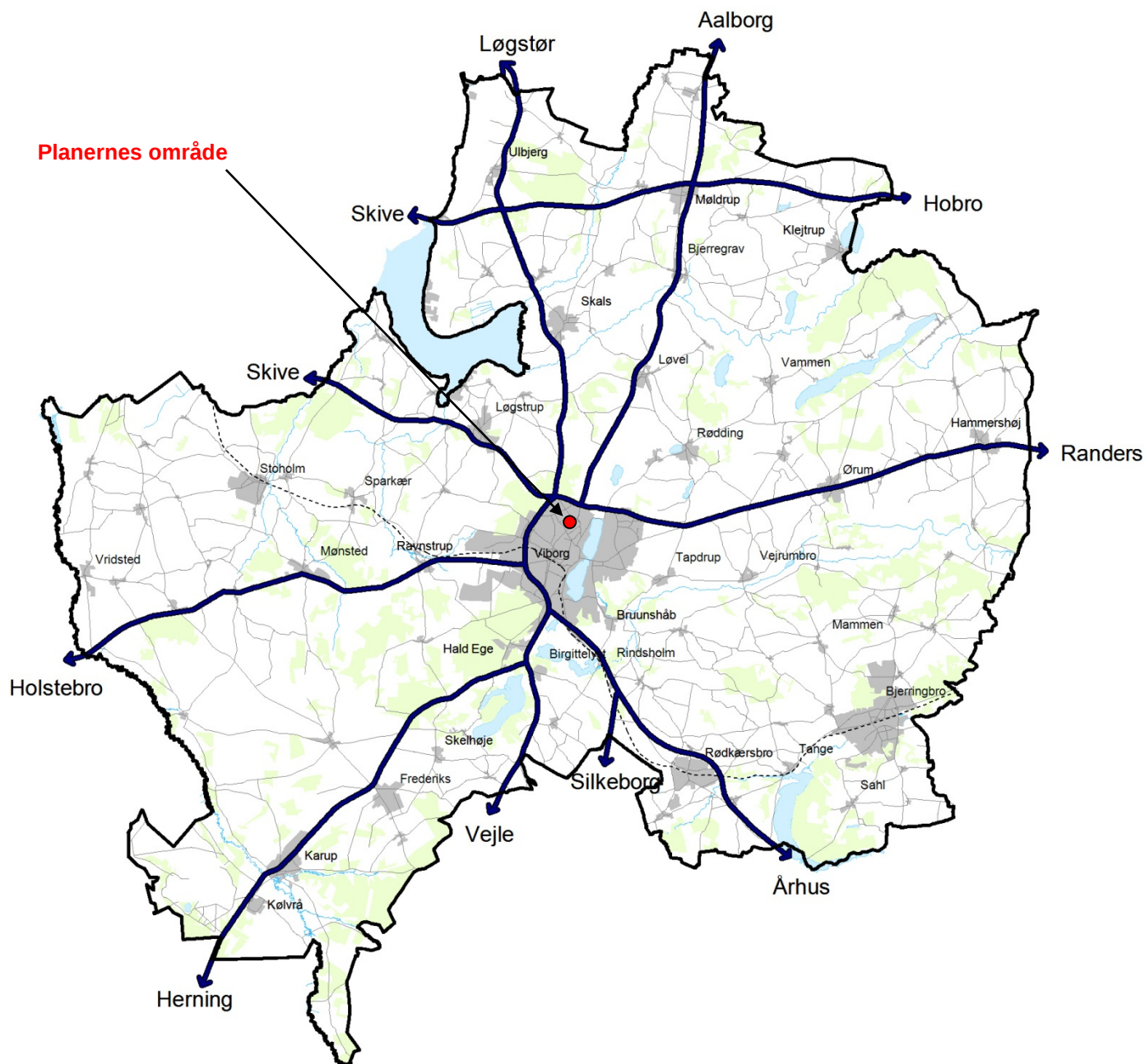
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 44 til Kommuneplan 2013 - 2025 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 201X.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den **x 201X**. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg
Gerne pr. e-mail: plan@viborg.dk



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

