

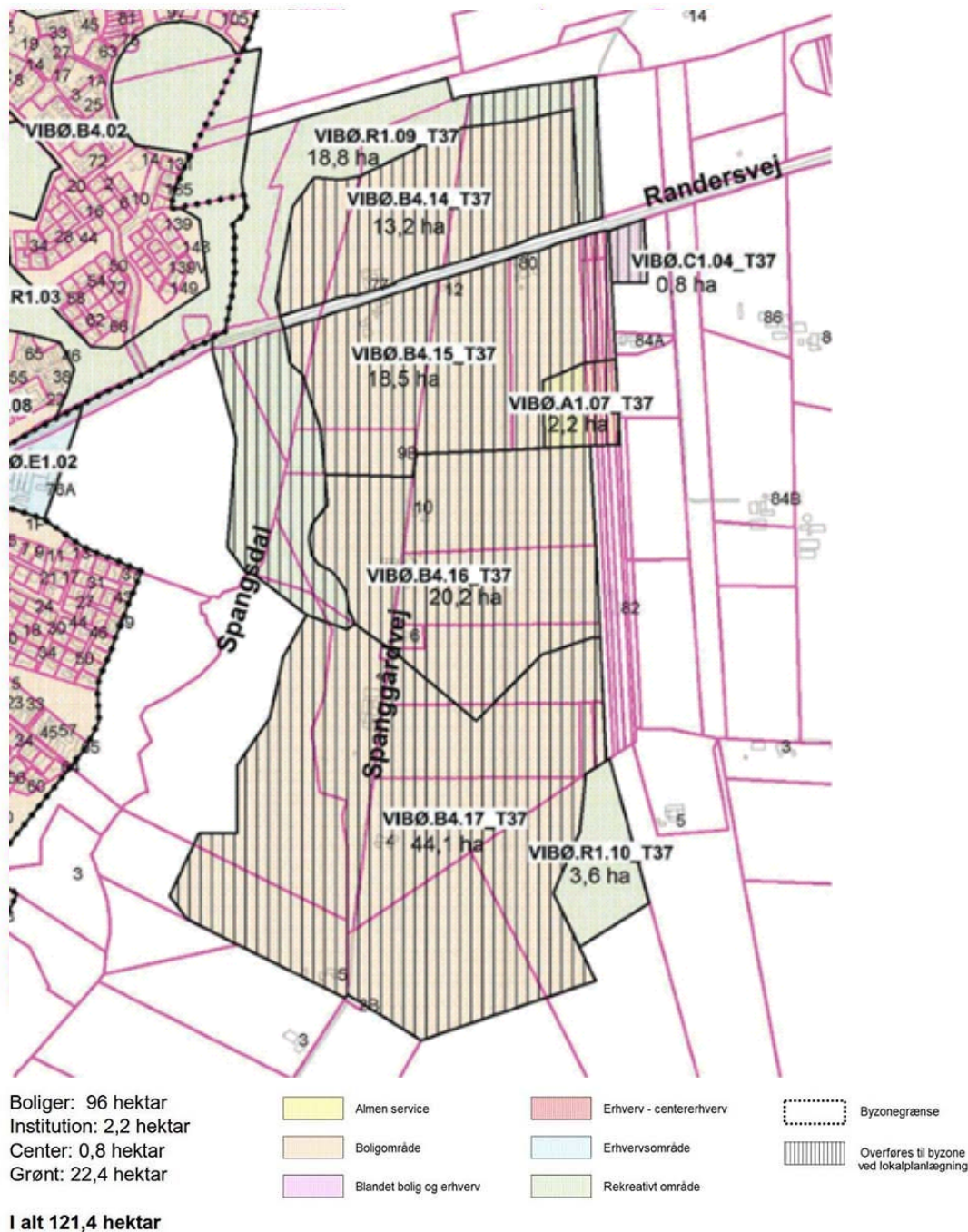
Forslag til kommuneplantillæg nr. 37

Byudvikling ved Taphede, Viborg Øst - Etape 1



Kommuneplantillæg nr. 37

Forslag til kommuneplantillæg nr. 37 Taphede, Viborg Øst



Formål

Byrådet ønsker at sikre byudvikling ved Viborg By. Dette forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2017-2029. Tillægget medfører, at der udlægges nye rammeområder på tilsammen ca. 121 hektar. Planen rummer mulighed for ca. 1.000 boliger. Ca. 96 hektar udlægges til boligformål, 22 hektar udlægges til ekstensive grønne områder, 2 hektar til institutioner og knap 1 hektar til centerformål.

Området er i Kommuneplan 2017-2029 udlagt som perspektivområde til fremtidige byudviklingsområder. I marts 2018 blev der vedtaget en helhedsplan for en ny bydel øst for Viborg, kaldet Taphede. Kommuneplantillægget tager afsæt i helhedsplanen og indeholder de vestligste områder af denne. Helhedsplanen omfatter ca. 180 hektar.

Der er udarbejdet en miljørapport til planforslaget. Miljørapporten kan ses på www.viborg.dk/plan. I miljørapporten behandles emnerne trafik og støj, natur og landskab samt overfladevand.

Sideløbende med kommuneplantillæg nr. 37 forventes udarbejdet en lokalplan for den nordlige del af området, som omfatter et mindre område end kommuneplantillæggets område.

I forbindelse med kommuneplantillæg nr. 37 justeres udpegningen som økologisk forbindelseslinje (retningslinje 10 i Kommuneplan 2017-2029). Den økologiske forbindelseslinje bevares i ca. samme omfang, men afgrænsningen justeres, så den forlægges mod vest nord for Randersvej. Derved friholdes Spangsdal for bebyggelse, men de fladere arealer ovenfor dalen kan bebygges.

Idéfase

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har byrådet fra den 7. marts til den 4. april 2019 indkaldt idéer og forslag til den kommende planlægning i henhold til planlovens § 23 c. Under idéfasen modtog kommunen 13 høringsvar, der primært omhandlede etaper, afgrænsning, grønne områder, højhuse, input til bæredygtighed og trafik/stier. Bemærkningerne medførte mindre justeringer af planforslagets afgrænsninger, udlæg af grønne områder og placering af højhuse.

Kommuneplanramme

Der forventes mulighed for ca. 1.000 boliger i området, fordelt på 4 rammeområder

- VIBØ.B4.14_T37 - ca. 13,2 hektar
- VIBØ.B4.15_T37 - ca. 18,5 hektar
- VIBØ.B4.16_T37 - ca. 20,2 hektar
- VIBØ.B4.17_T37 - ca. 44,1 hektar

Desuden udlægges 2,2 hektar til almene formål/institutioner i rammeområde VIBØ.A1.07_T37 og 0,8 hektar til centerformål i rammeområde VIBØ.C1.04_T37.

Endvidere ekstensive grønne områder - VIBØ.R1.09_T37 mod nordvest på ca. 18,8 hektar og VIBØ.R1.10_T37 mod sydøst på ca. 3,6 hektar.

□ Retningslinjer

Kommuneplantillæg nr. 37 er omfattet af følgende eksisterende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029. De retningslinjer, der er i konflikt med planforslaget gennemgås enkeltvis efterfølgende.

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

1.2 Arealudlæg. Det er Byrådets mål, at der er udlagt areal til byudvikling i alle byer, og

at arealudlæg svarer til det forventede behov indenfor planperioden. Ved planlægning af nye byområder i Viborg by, skal det tilstræbes, at arealforbruget ikke overstiger 10-12 boliger pr. hektar. Grænsen mod det åbne land skal være markant og bearbejdes i forhold til landskabet.

1.2.4 Rækkefølgebestemmelser. Byudvikling skal som udgangspunkt ske indefra og ud.

1.4 Bynære landskaber. I den øst- og sydlige del af Viborg er der udlagt areal til Viborg Naturpark. Her skal naturen og områdets kulturværdier udvikles til gavn for mange brugergrupper. Arealet nord for Randersvej i planforslaget indgår i dag i Viborg Naturpark.

1.5 Klimatilpasning. Der skal sikres en bæredygtig byudvikling, som tager højde for klimatilpasning. Arealer med risiko for oversvømmelse skal friholdes for nyt byggeri.

3 Veje og øvrig infrastruktur

Randersvej er en del af Viborg Kommunes overordnede vejnet. Her skal fremkommelighed prioriteres og byggeafstand skal mindst være 50 meter fra vejen.

Langs Randersvejs nordlige side er der en overordnet stiforbindelse. Denne skal bevares, og der skal planlægges, så de tilgrænsende områder får god forbindelse til stien.

8 Landbrug og fiskeri

Hovedparten af området er udpeget som værdifuldt landbrugsjord. Her skal dyrkningsmæssige interesser som udgangspunkt beskyttes. Udpegningen ændres - se nedenfor.

9 Skovrejsningsområder og områder hvor skovrejsning er uønsket

I området øst for Spanggårdvej (Spangsdal) er skovrejsning uønsket for ikke at sløre landskabet.

10 Naturområder og økologiske forbindelseslinjer

Den nordlige del af Spangsdal og fortsættelsen nord for Randersvej er udpeget som økologisk forbindelseslinje.

Her skal naturværdierne beskyttes og hensyn til dyre- og plantelivet tilgodeses. Ændringer tillades kun, hvis det samlede resultat bliver forbedrede levelivkår for det naturlige dyre- og planteliv. Udpegningen ændres - se nedenfor.

11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Den sydlige del af Spangsdal er udpeget som et værdifuldt landskab, der hænger sammen med Nørreådalens længere mod syd. Anlægsarbejder og byggeri må ikke tillades placeret i de værdifulde landskaber, hvis det indebærer en forringelse af de landskabelige værdier, der ligger til grund for udpegningen. Udpegningen ændres ikke.

12 Potentielle vådområder og lavbundsarealer

Der er enkelte spredte lavbundsarealer i området, men ingen af områderne er udpeget som potentielle vådområder. Områder omkring Vibæk (Spangsdal) oversvømmes på terrænen ved 5 års regnhændelser.

14 Klimatilpasning

I planlægningen af nye byområder og byomdannelsesområder skal risiko for oversvømmelse indgå i planlægningsprocessen. Hvor det er muligt, skal regnvand nyttiggøres eller afledes lokalt.

Byudvikling - retningslinje 1

Viborg Byråd ønsker at Viborg by skal udvikle sig mod øst og har peget på Taphede som den primære udviklingsretning efter byudvikling mod syd (Arnbjerg).

Taphede er udlagt som perspektivområde i gældende kommuneplan 2017-2029. Da Viborg By oplever stor vækst over landsgennemsnittet, og da der kun er få ikke lokalplanlagte arealer i kommuneplanen, vurderer Byrådet, at det er rettidigt at igangsætte planlægningen for første etape i Taphede. Dette kommuneplantillæg omfatter i alt mulighed for ca. 1.000 boliger. I redegørelsen til dette kommuneplantillæg er der redegjort nærmere for behov.

Arealforbruget vil være ca. 10 boliger pr. hektar (1.000 boliger på knap 100 hektar).

Byudviklingen i Taphede sker som princip indefra og ud. Rækkefølgen vil være, at der startes fra nord og detailplanlægges for mindre etaper, startende fra nord mod syd. Derved skabes der sammenhæng til den resterende by og vejadgang sker fra Randersvej.

Detailhandel - retningslinje 2

I kommuneplantillæg nr. 37 udlægges 0,8 hektar til centerområde ved Randersvej. Her kan etableres en enkeltstående dagligvarebutik på max. 1.200 m² til områdets lokale forsyning. Yderligere detailhandel forudsætter nærmere redegørelse for kundegrundlag

og behov.

Økologisk forbindelseslinje - retningslinje 10

Med dette kommuneplantillæg ændres den økologiske forbindelseslinje omkring Spangsdals nordlige del.

Redegørelse

En økologisk forbindelseslinje er en spredningskorridor for planter og dyr. Nogle planter og dyr færdes uden problemer gennem såvel dyrkede marker som boligbebyggelser. Andre kræver mere natur for at kunne sprede sig.

I forbindelse med kommuneplantillæg nr. 37 ændres udpegningen af den økologiske forbindelseslinje, så den forlægges mod vest nord for Randersvej. Samtidig foretages mindre justeringer, så afstanden til naturbeskyttede søer (blå prik-signatur) øges.

Ændringen medfører at fladere arealer nord for Randersvej udtages af udpegningen og kan bebygges. Samtidig ændres korridorens placering, så den i højere grad følger Spangsdals bund og skrænter.

Udstrækningen af den økologiske forbindelseslinje ændres ikke væsentlig. Arealet øges samlet set 1,5 hektar. Bredden reduceres lidt, men er alle steder mindst 150 meter.

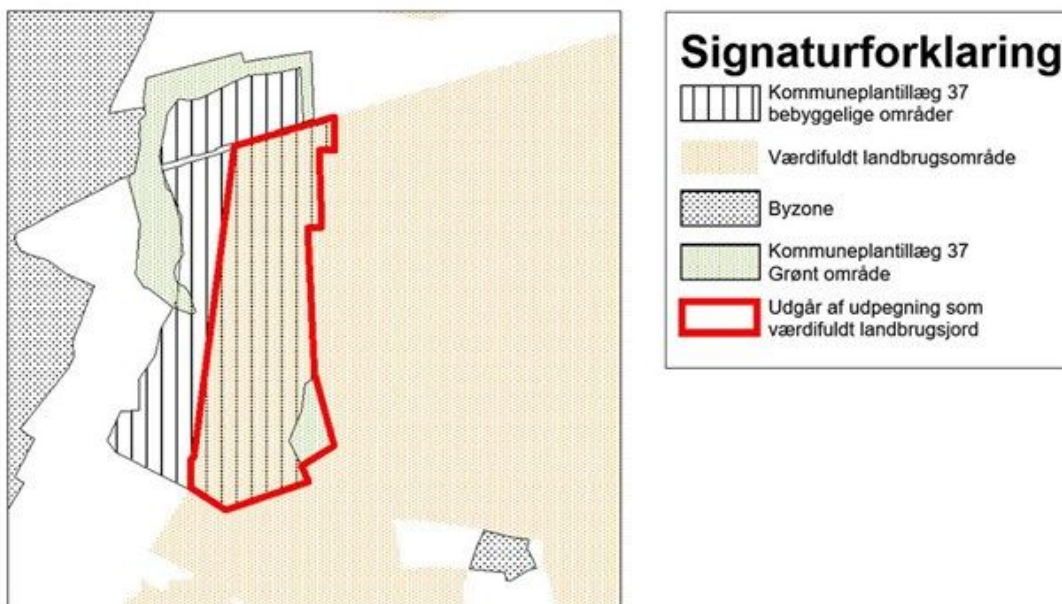
Arealer, der udtages af udpegningen er i dag dyrkede marker med begrænset værdi for dyre- og plantelivet. Arealer vest for udpegningen, som inkluderes i stedet for, har større artsrigdom og naturværdi.

Det vurderes, at der ikke er levesteder for særlige arter herunder bilag IV-arter og rødlistede arter indenfor områder, der udtages af udpegningen.



Værdifuld landbrugsjord - retningslinje 11

Med dette kommuneplantillæg ændres udpegningen som værdifuldt landbrugsjord.



Arealer på østsiden af Spanggårdvej udgår af udpegningen indenfor kommuneplantillæggets område. I det konkrete tilfælde vurderes det, at hensynet til at skaffe ny jord til byudvikling omkring Viborg By vejer tungere end hensynet til landbrugets produktion.

De fleste ejendomme omkring Spanggårdvej har karakter af nedlagte landbrugsejendomme / hobbylandbrug.

Klimatilpasning - retningslinje 14

Klimatilpasning skal generelt indgå i planlægningen, særlig i forbindelse med udvikling af nye byområder. Regnvand skal nyttiggøres eller afledes lokalt (LAR), hvor det er muligt, og indgå rekreativt i byrummet. Der vil blive udarbejdet en strategi for håndtering af regnvand sideløbende med kommuneplantillægget.

Der er ingen risikoområder ift. klimatilpasning i området. Overfladevand samles i lokale lavninger, bl.a. syd for Randersvej. Potentialet i evt. at etablere et vådområde nord for Randersvej undersøges i forbindelse med, at der udarbejdes en regnvandsstrategi for området.

Jf. helhedsplanen skal der udlægges grønne kiler til håndtering af regnvand mellem bebyggelserne.

☐ Rammer

Området er ikke planlagt i dag. Tillægget udlægger derfor nye rammeområder i kommuneplanen.

De nye rammeområder VIBØ.B4.14_T37, VIBØ.B4.15_T37, VIBØ.B4.16_T37 og VIBØ.B4.17_T37 udlægges som nye B4-rammeområder i kommuneplan 2017-2029. Områderne kan anvendes til blandede boligformål til åben-lav (parcelhuse), tæt-lav (rækkehuse) og etageboliger.

Områderne vil blive udviklet i denne rækkefølge, dvs. startende med VIBØ.B4.14_T37, herefter VIBØ.B4.15_T37 osv. så det sikres, at byudviklingen ikke bliver for spredt.

Det nye rammeområde VIBØ.A1.07_T37 udlægges som et alment område til offentlige formål (institutioner). Området kan anvendes til institutioner og kulturelle formål (daginstitution, kulturhus mv.).

Det nye rammeområde VIBØ.C1.04_T37 udlægges som et af kommuneplanens centerområder. Området kan anvendes til butikker, boliger, liberale erhverv mv. Liberale erhverv er erhverv, hvor man sælger sin tid eller en service - f.eks. ejendomsmægler, bank, danseskole, fitness, klinker mv.

Der udlægges også to nye rammeområder VIBØ.R1.09_T37 og VIBØ.R1.10_T37 til grønne områder og rekreative formål.

Særbestemmelser

I VIBØ.B4.16 må kun den nordlige del anvendes til etageboliger for at mindske påvirkning af landskab og hensyn til eksisterende bolig øst for. I VIBØ.B4.17 må etageboliger kun være i 2 etager (rækkehuse med vandret lejlighedsskel) for at mindske påvirkning af landskabet mod øst og det åbne land.

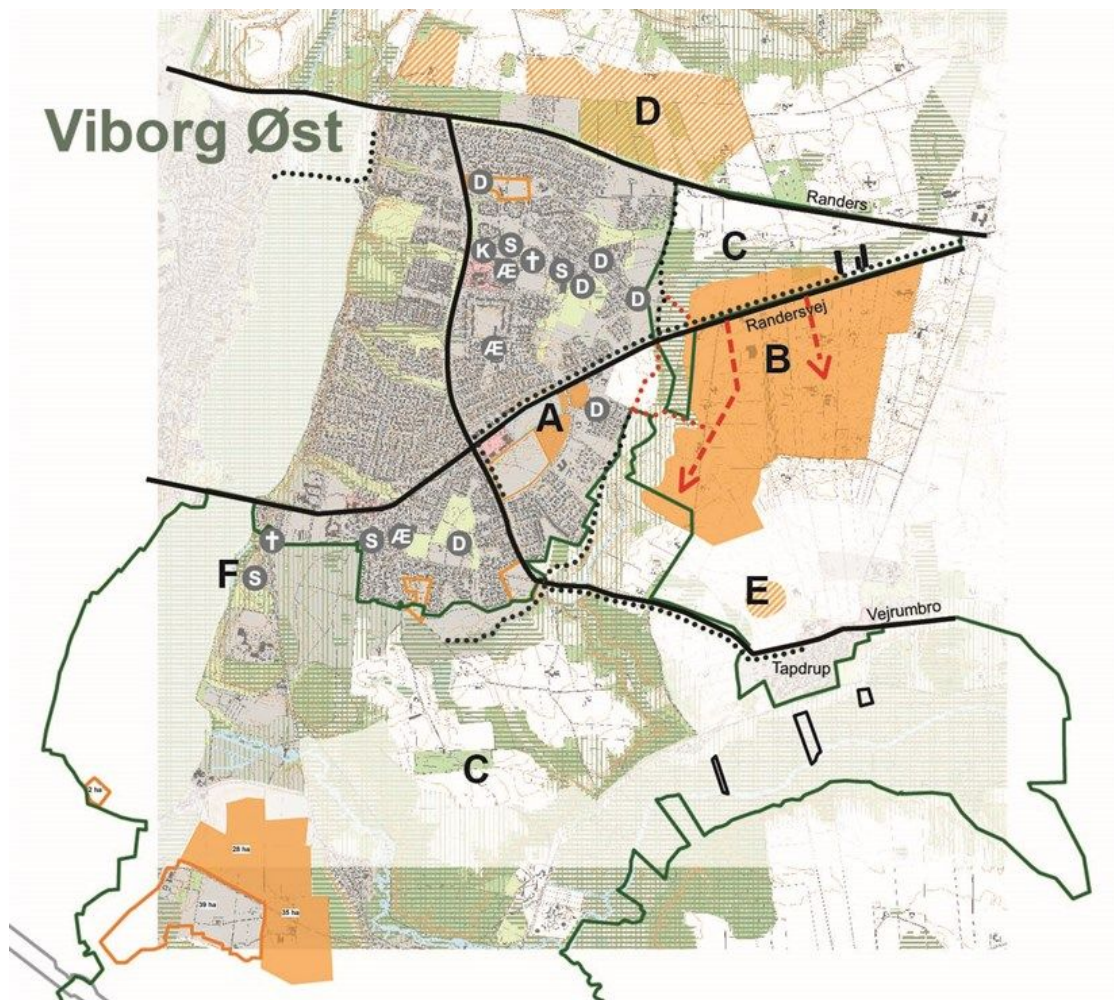
Byrådet ønsker at øge tætheden for bebyggelse i området og give plads til nye boligtyper som f.eks. "townhouses" og "villagrunde". Townhouses er rækkehuse i 3 etager og villagrunde er parcelhuse på mindre grunde. Der kan således udstykkes parcelhusgrunde på ned til 400 m², som kan bebygges 40%, hvis man bygger i 2 etager. Tæt-lav kan udstykkes ned til 200 m² og bebygges 50% i op til 3 etager.

I centerområdet VIBØ.C1.04 må der være funktioner indtil miljøklasse 3 (butikker dog klasse 4 med natlevering), når det ikke medfører støjgener i forhold til boliger.

□ Byskitse/udviklingsplan

Området indgår i den gældende kommuneplan 2017-2029 som perspektivområde til byudvikling, jf. byskitse for Viborg Øst herunder. Dele af området, primært nord for Randersvej, indgår i Viborg Naturpark, se mørkegrøn streg herunder.

Viborg Byråd har besluttet, at de bebyggelige arealer nord for Randersvej skal udtages af Viborg Naturpark i forbindelse med planforslaget. Dette sikrer, at infrastrukturen udnyttes på begge sider af Randersvej. Samtidig vil der blive øget adgang til området i form af stier og veje, når området byudvikles. Naturparkens samlede 2177 hektar reduceres dermed med knap 21 hektar, svarende til 1%.



Byrådet har vedtaget en helhedsplan for området i marts 2018. Helhedsplanen fastlægger bl.a.

at vejbetjening forventes fra Randersvej i en rundkørsel - både til området nord og syd for Randersvej - samt mod syd til rundkørsel i Tapdrup

at området skal opdeles i mindre boliggrupper og udbygges etapevis

at der skal skabes et nyt boligområde med blandede boligtyper (parcelhuse, rækkehuse, townhouses, villagrunde og etageboliger)

at det centrale område med bl.a. en gravhøj (øst for kommuneplantillæg nr. 37) etableres som et større rekreativt område, og at der etableres grønne kiler mellem boliggrupperne, bl.a. til håndtering af regnvand

at tættere bebyggelse bør placeres mod de grønne kiler



□ Redegørelse

I forbindelse med kommuneplantillægget skal redegøres for forhold til anden planlægning og lovgivning.

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 1,2 km/m fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk. Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og hovedanvendelsen til boligformål ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket. Planforslaget sikrer, at der ikke opføres etagebyggeri i det sydligste boligområde.

Bilag IV- og rødlistede arter

I planlægningen af nye områder skal der tages særligt hensyn til udvalgte dyre- og plantearter, som er sjældne og i fare for at forsvinde eller allerede er forsvundet. Emnet er behandlet mere uddybende i miljørapporten, som er udarbejdet sammen med planforslaget.

Der er ikke registreret rødlistede arter i området.

Området er undersøgt i forhold til padder (bilag IV-arter). Der er 8 mindre vandhuller i og nær området. Der er fundet stor vandsalamander i to vandhuller indenfor området og 1 udenfor. Spidssnudet frø er fundet i et vandhul. Der kan være løgfrø i de beskyttede vandhuller indenfor planområdet (sø 1, 6 og 8).

De to vandhuller, som ligger indenfor bebyggelige områder sikres bevaret i planforslaget, og der sikres en grøn forbindelse mellem søer langs den østlige side af kommuneplantillæg nr. 37. Søen, hvor der er fundet spidssnudet frø ligger i et område, der er udlagt til rekreative formål mod sydøst.

Der kan være flagermus i området i gamle ladebygninger/gårdtage og evt. i hule gamle træer. Disse må derfor ikke fældes i flagermusenes rasteperiode (okt-juli). Planområdet udgør ikke et vigtigt fødesøgningsområde for flagermus, og planforslaget vil derfor ikke medføre at områdets samlede økologiske funktion ødelægges.

Det er sandsynligt, at der er oddere i ådalen langs Nørreå og Vibæk. I planforslaget er det primært landbrugsarealer, som inddrages til bebyggelige formål, og disse vurderes ikke at udgøre væsentlige yngle-, raste- eller fourageringsområder for oddere.

Grøn kølleguldsmed (insekt-art) kan forekomme sporadisk i området. Den findes dog primært omkring store åer med hurtigt strømmende vand. Vibæk vest for planområdet har ringe vandgennemstrømning i dag og er ikke en oplagt lokalitet for grøn kølleguldsmed.

Markfirben vurderes ikke sandsynlig indenfor planområdet.

Viborg Kommune vurderer jf. den udarbejdede miljørapport, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket. Søerne med padder vil blive bevaret i området. Dette sikres gennem særbestemmelser i planforslaget og den senere lokalplanlægning.

Planlægningen vurderes på denne baggrund ikke at få væsentlig negativ effekt på arternes yngle og rasteområde.

Beskyttelse af vandmiljøet

Planområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandomland 1.5 Randers Fjord.

Vandplanen beskriver bl.a. miljømål for vandløb. Der må ikke ske en væsentlig øget udledning af vand til de beskyttede vandløb. Vibæk vest for området er en del af Nørreåsystemet og er målsat til god økologisk og kemisk tilstand i vandområdeplanerne 2015-2021.

Regnvand fra planområdet forventes i begrænset omfang udledt til Vibæk. Emnet er beskrevet nærmere i miljørapporten, der er udarbejdet sammen med planforslaget. Der vil blive udarbejdet en strategi for håndtering af regnvand i hele planområdet, der kan sikre at der ikke sker en for høj udledning til Vibæk.

Planen vurderes på denne baggrund at være i overensstemmelse med Vandområdeplan 2015-2021 Jylland-Fyn.

Oversvømmelse og erosion

Viborg Kommune vurderer jf. klimatilpasningsplanen (retningslinje 14 i Kommuneplan 2017-2029), at planområdet ikke ligger indenfor arealer, hvor der er risiko for oversvømmelse eller erosion.

Overfladevand samles i lokale lavninger, men vil blive håndteret i planen, bl.a. i grønne kiler mellem bebyggelserne, jf. helhedsplan.

Beskyttelse af grundvandet

Kommuneplantillægget udlægger nye rammeområder til boligformål, institutioner, centerformål og grønne områder. Der er ingen særlige drikkevandsinteresser i området.

Landsplandirektiver

Planområdet er ikke omfattet af et landsplandirektiv.

Kystnærhedszonen

Planområdet er ikke i kystnærhedszonen.

Råstofplan

I Råstofplan 2016 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgraveområder eller råstofinteresseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet. 1,7 km nordvest for planforslagets område er der to råstofgraveområder, henholdsvis Kokholm V og Kokholm Ø.

Byvækst

Kommuneplantillægget udlægger fire nye rammeområder til boligformål i form af blandet bebyggelse (åben-lav, tæt-lav og etageboliger). Disse områder er tilsammen ca. 96 hektar.

Viborg By er de sidste 10 år vokset med ca. 3.500 indbyggere og har en vækst over landsgennemsnittet. Ifølge Viborg Kommunes befolkningsprognose 2019-2034 forventes indbyggertallet i Viborg by (inkl. Hald Ege) at vokse med ca. 5.800 personer i planperioden 2017-2029 – en stigning på ca. 14%. Viborg By er dynamo i byens udvikling og har de sidste 2½ år stået for 92 % af kommunens samlede udvikling i indbyggertal.

Viborg By har kun få ikke lokalplanlagte områder til byens udvikling. Der er en

restrummelighed på 5 hektar indenfor kommuneplanen, som ikke er lokalplanlagt. Da der kun er lidt rummelighed indenfor den gældende planlægning, udlægges der nye areal til byvækst.

Det beregnede arealbehov viser, at der er behov for nyt areal i størrelsesordenen 215 hektar til boliger i planperioden i 2017-2029 i Viborg by inkl. Hald Ege. Rummeligheden er ca. 76 hektar i Viborg Vestby, Arnbjerg og Hald Ege, hvoraf kun 5 hektar ikke er lokalplanlagt (VIBSV.B4.04 ved Rørsangervej og VIBSV.B4.09 ved Liseborgvej). I Hald Ege er der stillet forslag om 20 hektar yderligere, men dette er ikke vedtaget. Hertil kommer omdannelsesområder, som endnu ikke er udnyttede på ca. 21 hektar (Baneby, Posthus, Teglvangen). Tilsammen i alt 117 hektar.

Planforslaget indeholder ca. 96 hektar til boligformål (brutto ca. 121 hektar incl. grønne områder). Kommuneplantillægget forventes således at matche behovet for nye boliger i planperioden frem til 2029.

Viborg Byråd ønsker at Viborg by skal udvikle sig mod øst og har peget på Taphede som den primære udviklingsretning, når Arnbjerg i Viborgs sydlige del er delvist etableret. Taphede er i den gældende Kommuneplan 2017-2029 udlagt som perspektivområde til byudvikling.

Byrådet vurderer, at det er rettidigt at igangsætte planlægningen for den første etape i Taphede. Dette kommuneplantillæg omfatter mulighed for ca. 1.000 boliger. Der forventes opført ca. 240 boliger/år i Viborg by.

Rækkefølgen på planlægningen i Taphede er angivet med rammeområdernes fortløbende nummerering. VIBØ.B4.14_T37 skal således byudvikles før område VIBØ.B4.15_T37 osv. Lokalplanlægning for de to ovennævnte områder forventes igangsat i 2019-2020.

Landbrug

De nye rammeområder til boligformål ligger ca. 980 m fra en eksisterende landbrugsejendom med husdyrproduktion (Taphedevej 11, kvæg). Det nye rammeområde til centerformål ligger ca. 920 meter fra en ornestation på Randersvej 92. Begge landbrug ligger øst for planområdet. Viborg Kommune vurderer, at der ikke vil ske en påvirkning af landbrugsejendommene som følge af kommuneplantillægget.

Detailhandel

Der indgår et område på 0,8 hektar til centerformål ved Randersvej i planforslaget. Planforslaget muliggør en enkeltstående butik til områdets lokale forsyning (max. 1.200 m²). Det vil kræve en nærmere redegørelse, at udlægge området til lokalcenter ved evt. senere planlægning.

Produktionsvirksomheder

Der er ingen produktionsvirksomheder i eller nær området.

Nabokommuner

Området ligger ikke nær kommuneplangrænsen. Silkeborg Kommune ligger ca. 9 km syd for området. Faurskov 16 km og Randers Kommune ca. 10 km øst for området.

□ Miljøvurdering

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Der er udarbejdet en miljøvurdering af kommuneplantillægget.

Planforslaget er ikke omfattet af bilag 1 og 2, men sætter rammerne for fremtidige anlægsprojekter. Ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 37 (kommuneplan 2019-2029) fastlægger kriterier og fremgangsmåder for fremtidig arealanvendelse af det foreslåede planområde, herunder mulighed for etablering af boliger, butikker og institutioner, og er derfor omfattet af krav om miljøvurdering.

Viborg Kommune har indledningsvis udført en afgræsning af miljørapportens indhold, jf. Miljøvurderings-lovens § 11

På baggrund af screeningen er det besluttet at miljørapporten skal behandle emnerne:

- Trafik og støj
- Natur og landskab, herunder økologisk forbindelseslinje og bilag IV-arter
- Overfladevand

Miljørapporten offentliggøres sammen med planforslaget i 8 uger.

□ Offentliggørelse og retsvirkninger

Vedtagelse

Forslag til tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X 201X.

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt den X 201X.

Når kommuneplantillægget er vedtaget endeligt, indarbejdes det i den samlede kommuneplan.

Offentliggørelse

Når byrådet har godkendt et forslag til kommuneplantillæg, skal det i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller

forslag til ændringer. Når høringen er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning, eventuelle indsigelser og ændringsforslag kan imødekommes. Herefter kan tillægget vedtages endeligt.

Hvis byrådet efter den offentlige høring vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt forslag til kommuneplantillæg.

Forslag til tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 201X.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget og miljørapport skal være modtaget senest den x 201X.

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

Retsvirkninger

Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen. Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Byrådet kan dog modsætte sig byggeri og anlæg, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvis der ikke er en gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området. Inden for byzoner eller sommerhusområder, kan byrådet fastlægge rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen og modsætte sig byggeri og anlæg, som er i modstrid med dem.

Kommuneplanen forpligter derimod byrådet. Det betyder, at Viborg Kommune skal fremme tiltag, som er i overensstemmelse med planen. Det kan f.eks. ske ved at udstede tilladelser eller lade lokalplaner udarbejde, som muliggør realisering af kommuneplanen.

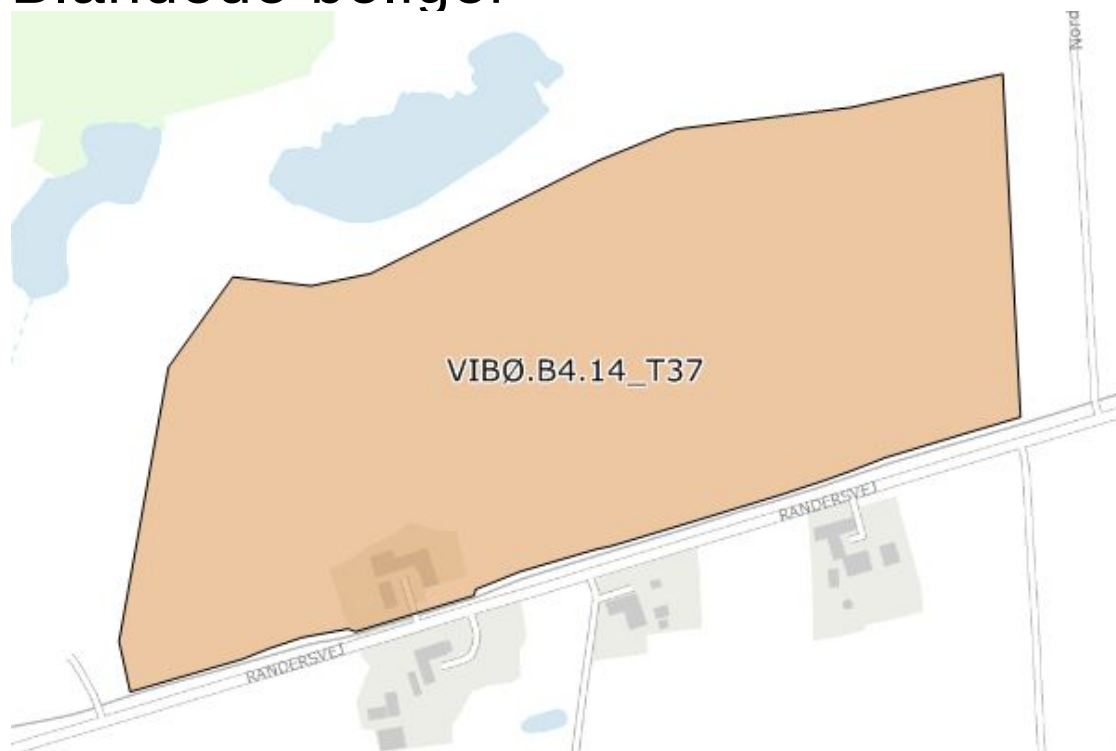
Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplantillæg udarbejdes oftest for at sikre, at en lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for f.eks. anvendelse, bebyggelsesprocent, byggehøjder mv.

Indholdsfortegnelse

Kommuneplanramme VIBØ.B4.14_T37 - Viborg Øst Blandede	17
Kommuneplanramme VIBØ.B4.15_T37 - Viborg Øst Blandede	20
Kommuneplanramme VIBØ.B4.16_T37 - Viborg Øst Blandede	23
Kommuneplanramme VIBØ.B4.17_T37 - Viborg Øst Blandede	25
Kommuneplanramme VIBØ.C1.04_T37 - Viborg Øst Bycenter og	28
Kommuneplanramme VIBØ.R1.09_T37 - Spangsdal Nord - grønne	30
Kommuneplanramme VIBØ.R1.10_T37 - Taphede syd - grønt	32
Kommuneplanramme VIBØ.A1.07_T37 - Viborg Øst Almen service	34

VIBØ.B4.14_T37 - Viborg Øst

Blandede boliger



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja

Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.

Detailhandel: Nej

Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1.

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1 samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For øvrig anvendelse er bebyggelsesprocenten maks. 40 % af det enkelte jordstykke.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' med minimums udstykningsstørrelse på 400 m² gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er 1

Maksimal højde er 8,5 m

eller

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **200 m²**

Særlige bestemmelser

Der skal sikres grønne kiler mellem bebyggelserne og plads til regnvandsbassiner inden udledning til recipient.

Etageantal mod landskabet mod nord max. 2 etager.

Der skal tages hensyn til støj fra Randersvej.
Byggeri skal placeres mindst 50 meter fra Randersvejs vejmidte.

VIBØ.B4.15_T37 - Viborg Øst

Blandede boliger



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, åben-lav boligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja

Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.

Detailhandel: Nej

Libérale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1.

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1 samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For øvrig anvendelse er bebyggelsesprocenten maks. 40 % pr. jordstykke.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' minimums udstykningsstørrelse på 400 m² gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er 1

Maksimal højde er 8,5 m

eller

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **200 m²**

Særlige bestemmelser

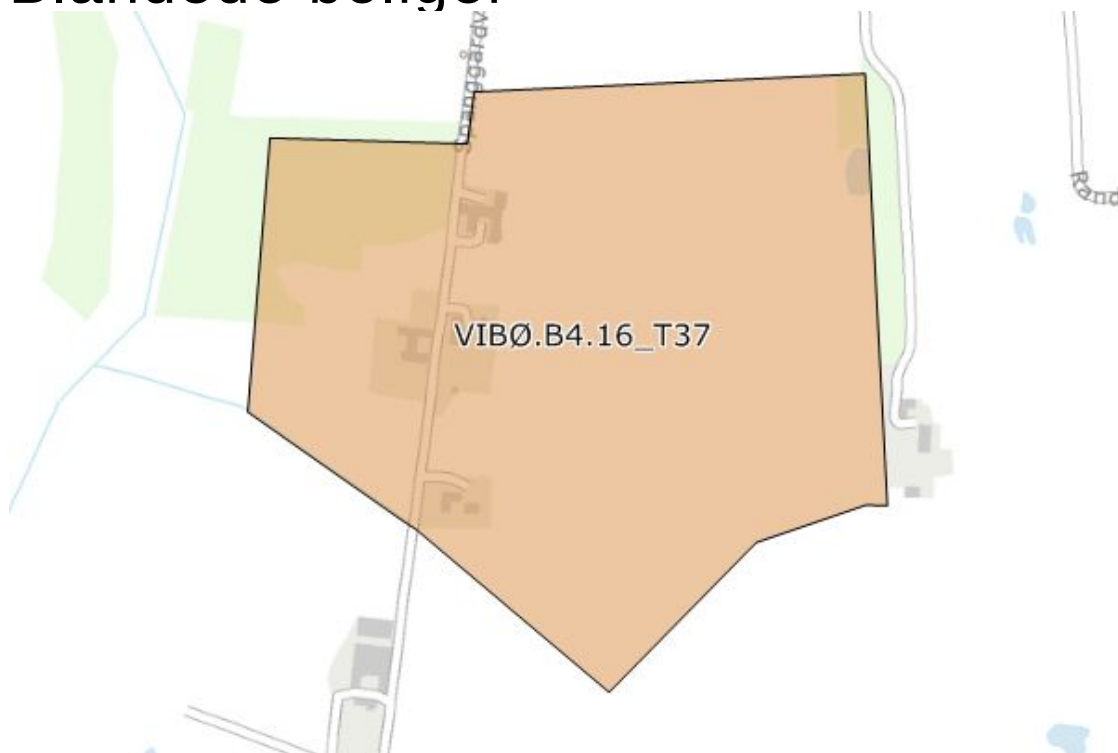
Der skal tages hensyn til støj fra Randersvej.

Der skal etableres grønne områder indenfor området i princippet som vist i helhedsplan for Taphede.

Byggeri skal placeres mindst 50 meter fra Randersvejs midte.

VIBØ.B4.16_T37 - Viborg Øst

Blandede boliger



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja

Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.

Detailhandel: Nej

Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1.

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1 samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For øvrig anvendelse er bebyggelsesprocenten maks. 40 % pr. jordstykke.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **400 m²**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **200 m²**

Særlige bestemmelser

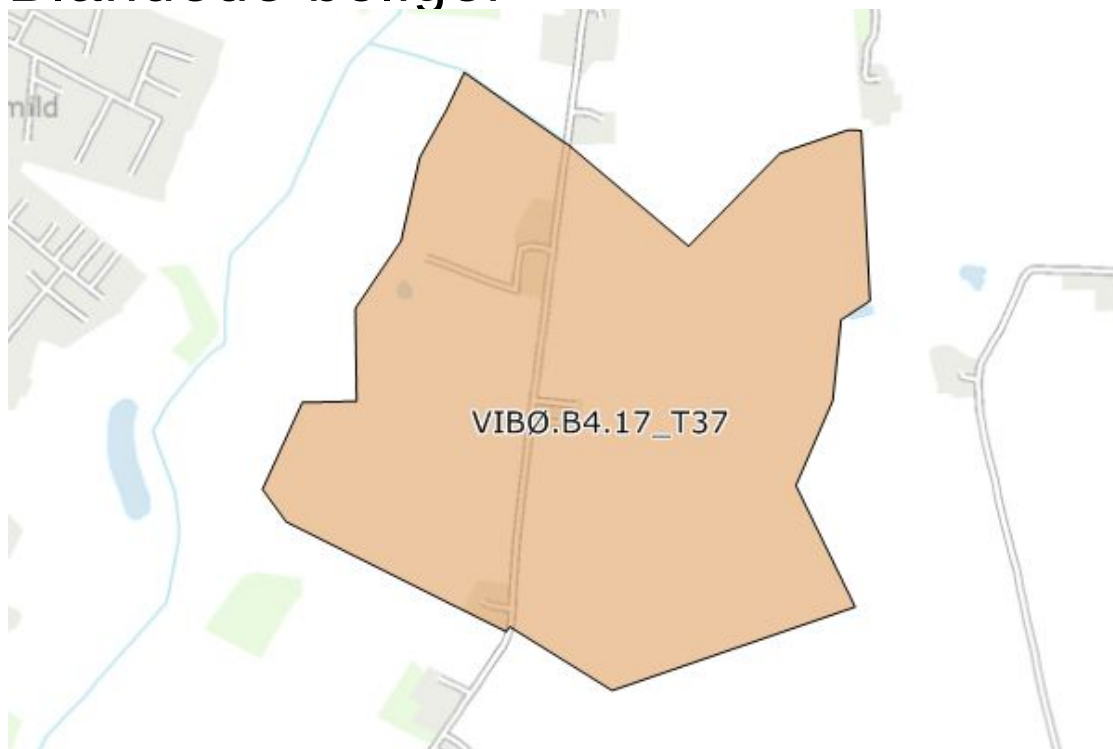
Området berøres af 100 meter beskyttelseslinje fra fredet gravhøj øst for området. Der skal etableres grønne områder indenfor området i princippet som vist i helhedsplan for Taphede.

Etageboliger kun muligt i den nordlige del af rammeområdet (matr. 20u, Tapdrup by, Tapdrup)

Der er et beskyttet vandhul mod nordøst, som skal bevares. Der skal sikres en grøn forbindelse med beplantning mod syd fra vandhullet langs den østlige del af rammeområdet, så der skabes forbindelse for padder mellem vandhuller.

VIBØ.B4.17_T37 - Viborg Øst

Blandede boliger



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.

Detailhandel: Nej

Libérale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1.

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1 samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For øvrig anvendelse er bebyggelsesprocenten maks. 40 % pr. jordstykke.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er 1

Maksimal højde er 8,5 m

eller

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **400 m²**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **200 m²**

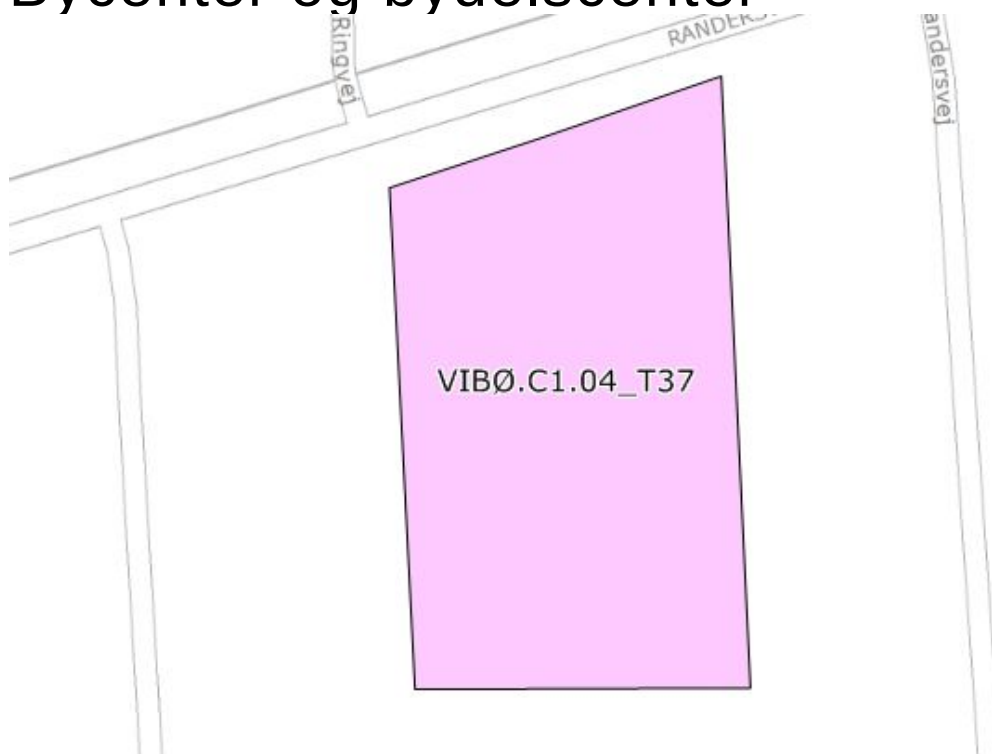
Særlige bestemmelser

Etageboliger er kun muligt i indtil 2 etager.

Der er et beskyttet vandhul midt i området mod vest. Dette skal bevares.

Der skal sikres en grøn forbindelse med beplantning langs den nordøstlige del af rammeområdet, så der skabes forbindelse for padder mellem vandhuller.

VIBØ.C1.04_T37 - Viborg Øst Bycenter og bydelscenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, etageboligbebyggelse, publikumsorienterede serviceerhverv**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja.

Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.

Detailhandel: Dagligvare- og udvalgswarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder samt efter kriterier i retningslinje 2 om detailhandel.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan dog etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der må etableres 1 enkeltstående butik på indtil 1.200 m² til områdets lokale forsyning. Yderligere detailhandel forudsætter nærmere redegørelse for kundegrundlag og behov. Anvendelsen omfatter også mulighed for kulturelle institutioner.

VIBØ.R1.09_T37 - Spangsdal Nord - grønne arealer



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger: Nej.

Almen service: Nej.

Detailhandel: Nej

Liberale erhverv: Nej.

Egentlige erhverv: Nej.

Øvrige formål: Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner og andre tekniske anlæg mm.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Alene driftsmæssigt nødvendigt byggeri/anlæg.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Areal syd for Randersvej overføres til byzone. (matr. nr. 2c Skovsgård, Tapdrup, matr. nr. 2k og del af 2l Gl. Asmild by samt en del af matr. nr. 20y og 20æ, Tapdrup by, Tapdrup)

Arealer længst mod nordøst overføres til byzone (del af matrikel 1d og 13d, Tapdrup by, Tapdrup). Her kan også etableres nyttehave.

VIBØ.R1.10_T37 - Taphede syd - grønt område



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger: Nej.

Almen service: Nej.

Detailhandel: Nej

Liberale erhverv: Nej.

Egentlige erhverv: Nej.

Øvrige formål: Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner og andre tekniske anlæg mm.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

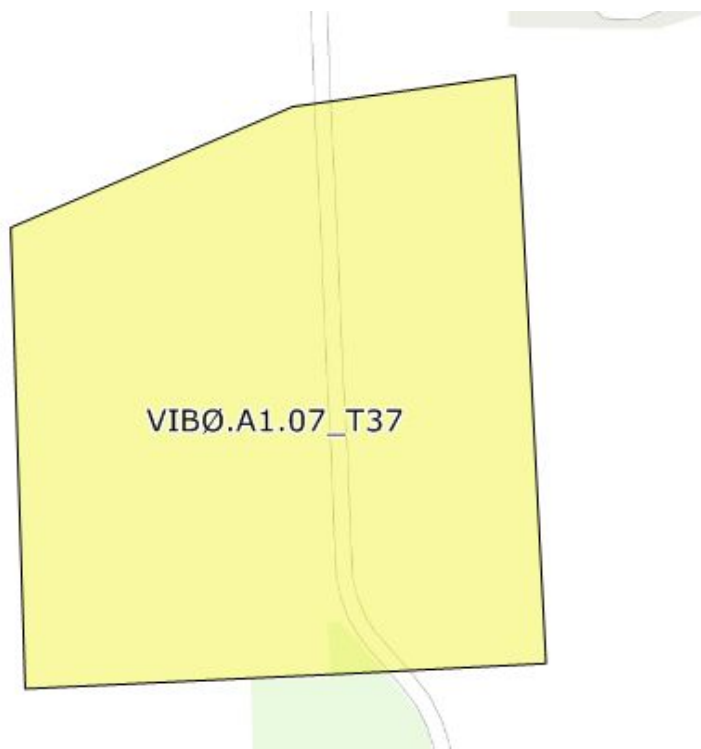
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Alene driftsmæssigt nødvendigt byggeri/anlæg.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBØ.A1.07_T37 - Viborg Øst Almen service



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger: Kun i tilknytning til områdets hovedanvendelse.

Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området jf. retningslinje 2.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Kun boldbaner og idrætshaller samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning,

lysanlæg ved boldbaner og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

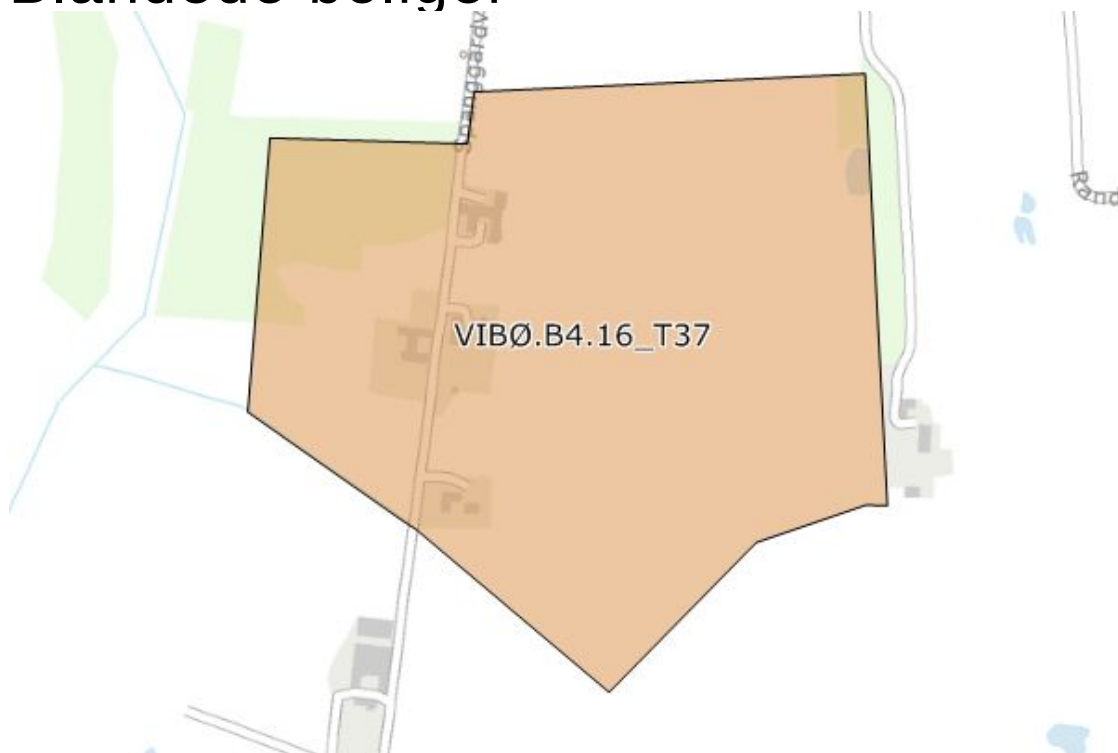
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Anvendelsen omfatter også mulighed for kulturelle institutioner og fælleshuse.

VIBØ.B4.16_T37 - Viborg Øst

Blandede boliger



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja

Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.

Detailhandel: Nej

Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1.

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1 samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For øvrig anvendelse er bebyggelsesprocenten maks. 40 % pr. jordstykke.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **400 m²**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **200 m²**

Særlige bestemmelser

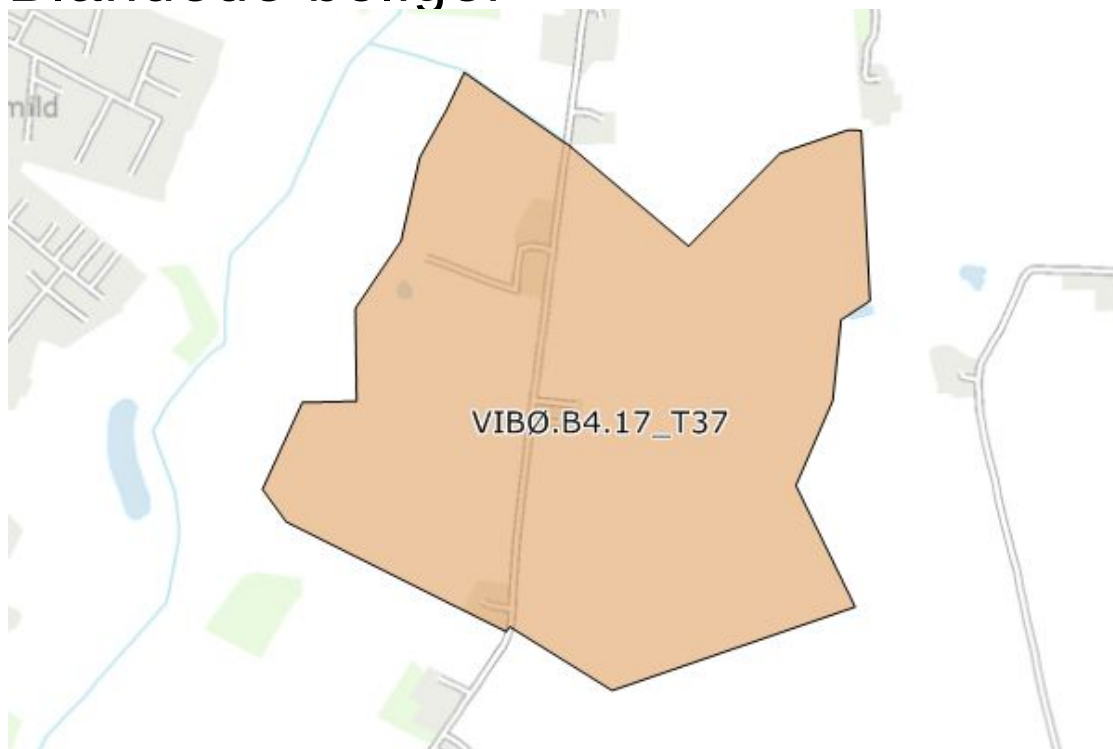
Området berøres af 100 meter beskyttelseslinje fra fredet gravhøj øst for området. Der skal etableres grønne områder indenfor området i princippet som vist i helhedsplan for Taphede.

Etageboliger kun muligt i den nordlige del af rammeområdet (matr. 20u, Tapdrup by, Tapdrup)

Der er et beskyttet vandhul mod nordøst, som skal bevares. Der skal sikres en grøn forbindelse med beplantning mod syd fra vandhullet langs den østlige del af rammeområdet, så der skabes forbindelse for padder mellem vandhuller.

VIBØ.B4.17_T37 - Viborg Øst

Blandede boliger



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.

Detailhandel: Nej

Libérale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1.

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1 samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For øvrig anvendelse er bebyggelsesprocenten maks. 40 % pr. jordstykke.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er 1

Maksimal højde er 8,5 m

eller

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **10 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

For **Åben-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **400 m²**

For **Tæt-lav boligbebyggelse** er minimum udstykningsstørrelse **200 m²**

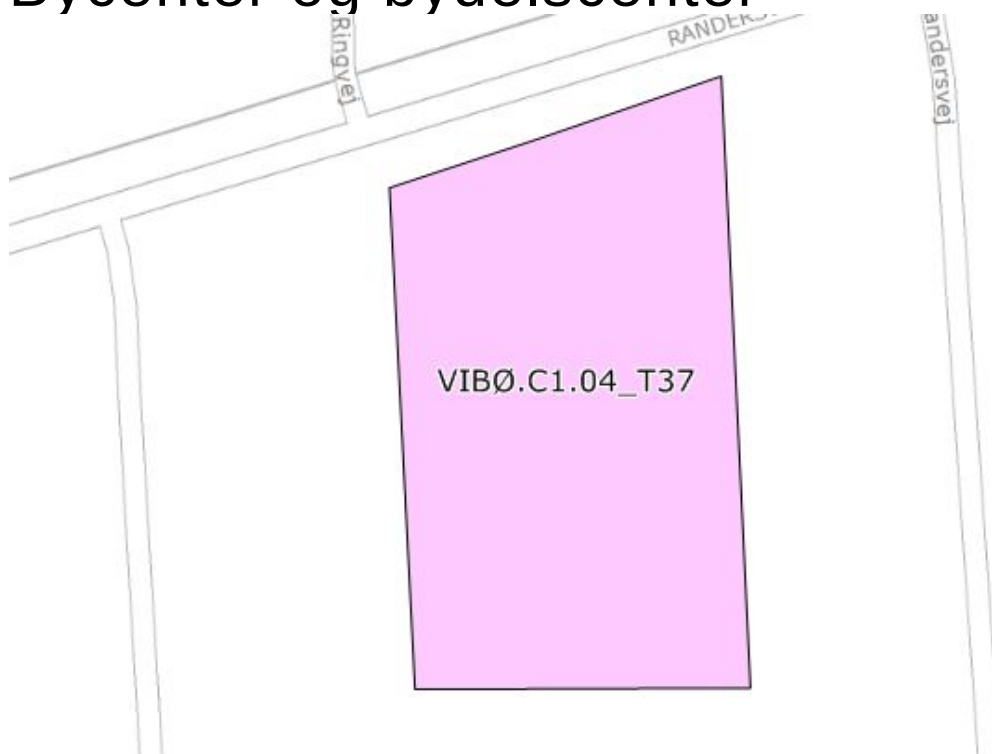
Særlige bestemmelser

Etageboliger er kun muligt i indtil 2 etager.

Der er et beskyttet vandhul midt i området mod vest. Dette skal bevares.

Der skal sikres en grøn forbindelse med beplantning langs den nordøstlige del af rammeområdet, så der skabes forbindelse for padder mellem vandhuller.

VIBØ.C1.04_T37 - Viborg Øst Bycenter og bydelscenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv, etageboligbebyggelse, publikumsorienterede serviceerhverv**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja.

Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.

Detailhandel: Dagligvare- og udvalgswarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder samt efter kriterier i retningslinje 2 om detailhandel.

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan dog etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der må etableres 1 enkeltstående butik på indtil 1.200 m² til områdets lokale forsyning. Yderligere detailhandel forudsætter nærmere redegørelse for kundegrundlag og behov. Anvendelsen omfatter også mulighed for kulturelle institutioner.

VIBØ.R1.09_T37 - Spangsdal Nord - grønne arealer



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger: Nej.

Almen service: Nej.

Detailhandel: Nej

Liberale erhverv: Nej.

Egentlige erhverv: Nej.

Øvrige formål: Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner og andre tekniske anlæg mm.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Alene driftsmæssigt nødvendigt byggeri/anlæg.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Areal syd for Randersvej overføres til byzone. (matr. nr. 2c Skovsgård, Tapdrup, matr. nr. 2k og del af 2l Gl. Asmild by samt en del af matr. nr. 20y og 20æ, Tapdrup by, Tapdrup)

Arealer længst mod nordøst overføres til byzone (del af matrikel 1d og 13d, Tapdrup by, Tapdrup). Her kan også etableres nyttehave.

VIBØ.R1.10_T37 - Taphede syd - grønt område



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger: Nej.

Almen service: Nej.

Detailhandel: Nej

Liberale erhverv: Nej.

Egentlige erhverv: Nej.

Øvrige formål: Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner og andre tekniske anlæg mm.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

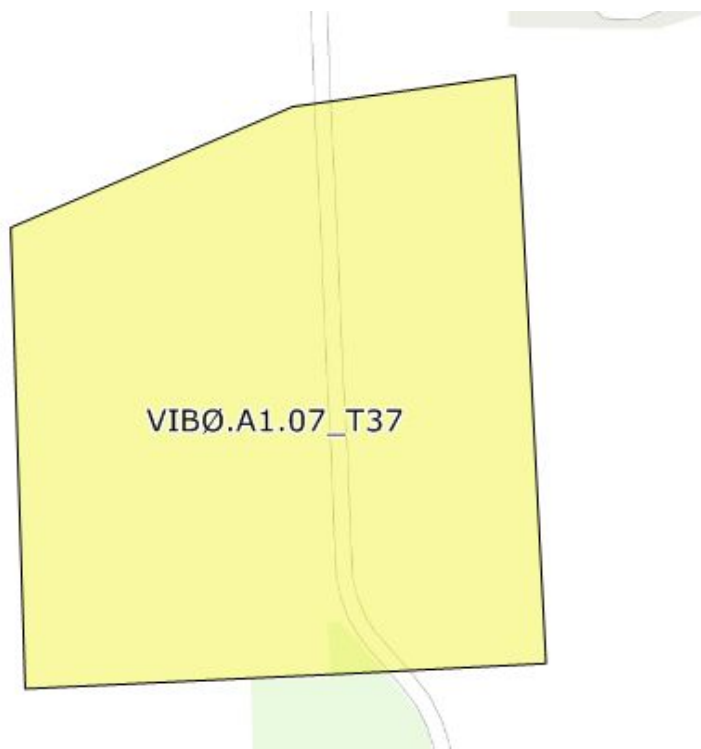
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Alene driftsmæssigt nødvendigt byggeri/anlæg.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBØ.A1.07_T37 - Viborg Øst Almen service



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger: Kun i tilknytning til områdets hovedanvendelse.

Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området jf. retningslinje 2.

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Kun boldbaner og idrætshaller samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimalt antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning,

lysanlæg ved boldbaner og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Anvendelsen omfatter også mulighed for kulturelle institutioner og fælleshuse.