

# Lokalplan nr. 534

## "Brofæstet" i Viborg Baneby

**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 i offentlig høring. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

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

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

### Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 534 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den **x 201x** til den **x 201x**.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den **x 201x**.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden [www.viborg.dk/plan](http://www.viborg.dk/plan) via boksen "Indsend dine bemærkninger".

**Forslag til lokalplan nr. 534  
"Brofæstet" i Viborg Baneby**

**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 ..... | 14 |
| E. | Bindinger på planområdet .....                   | 16 |
| F. | Miljøvurdering .....                             | 17 |

**Bestemmelser**

|      |                                                                  |    |
|------|------------------------------------------------------------------|----|
|      | Kortbilag 1 - Matrikelkort.....                                  | 20 |
| § 1  | Lokalplanens formål .....                                        | 21 |
| § 2  | Afgrænsning og zonestatus.....                                   | 21 |
| § 3  | Anvendelse .....                                                 | 21 |
| § 4  | Udstykning .....                                                 | 22 |
| § 5  | Veje, stier og parkering.....                                    | 22 |
| § 6  | Terrænregulering .....                                           | 24 |
| § 7  | Bebyggelsens omfang og placering .....                           | 25 |
| § 8  | Bebyggelsens udseende .....                                      | 27 |
| § 9  | Skiltning .....                                                  | 29 |
| § 10 | Ubebyggede arealer, beplantning m.m. ....                        | 30 |
| § 11 | Tekniske anlæg .....                                             | 31 |
| § 12 | Miljøforhold .....                                               | 32 |
| § 13 | Ophævelse af lokalplan .....                                     | 32 |
| § 14 | Grundejerforening.....                                           | 32 |
| § 15 | Servitutter .....                                                | 32 |
| § 16 | Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder .... | 33 |
|      | Vedtagelse.....                                                  | 34 |
|      | Lokalplanens retsvirkninger.....                                 | 35 |

**Bilag**

|  |                                    |    |
|--|------------------------------------|----|
|  | Kortbilag 2 - Anvendelsesplan..... | 37 |
|--|------------------------------------|----|

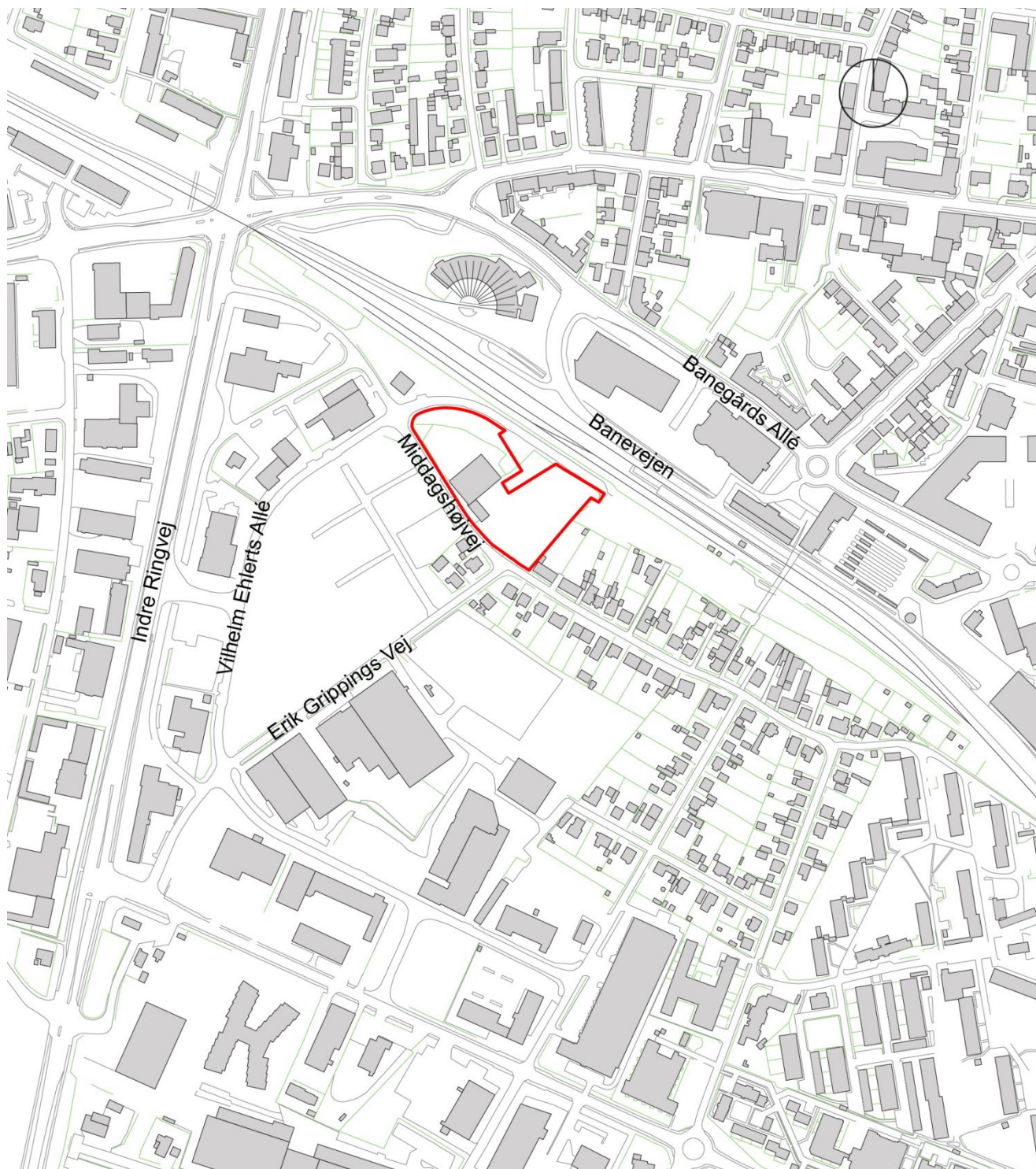
Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Arkitema Architects.

Illustrationer side 10,11 og 13 er udarbejdet af Arkitema Architects.



## **LOKALPLANENS REDEGØRELSE**

## Oversigtskort mål ca. 1:5000



## **A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL**

### **Baggrund**

Denne lokalplan er udarbejdet som led i realiseringen af Byrådets visioner for området kaldet "Viborg Baneby". Byrådet har vedtaget en helhedsplan for Viborg Baneby. Helhedsplanen er efterfølgende omsat til kommuneplantillæg for området med nye rammer for lokalplanlægningen. Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for et konkret projekt for boliger og en mindre del erhverv, der ønskes etableret i tilknytning til Hærvejsbroen.

### **Formål**

Lokalplanen udlægger et areal til bebyggelse på øst- og vestsiden af Hærvejsbroen. Lokalplanen giver mulighed for, at der i området kan etableres etageboliger, boliger i form af "townhouses" (tæt-lav bebyggelse), liberalt erhverv og udadvendte erhvervsfunktioner som restauranter og cafeer, fitnesscenter, mindre butikker og lign.

Luftfoto mål ca. 1:2000





Den østlige del af lokalplanområdet set fra Hærvejsbroen fra nord mod syd.



Den vestlige del af lokalplanområdet. Længst til højre i billedet ses Vilhelm Ehlerts Allé.



Lokalplanområdet set fra nord mod syd. Til højre i billedet ses Hærvejsbroen.

## B. EKSISTERENDE FORHOLD

### Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet ligger centralt i den nye bydel kaldet "Viborg Baneby". Bydelen omfatter et eksisterende boligområde og et ældre, bynært erhvervsområde, som er under omdannelse, så hele området bliver en levende, banebrydende og bæredygtig bydel.

Lokalplanområdet udgør en mindre del af området kaldet "Brolandingen", der ligger i "Viborg Baneby" i tilknytning til Hærvejsbroen. Der er udarbejdet en helhedsplan for "Brolandingen", der viser en mulig disponering af bygningshøjder, byrum, interne veje, parkering osv. inden for området. Lokalplanen tager overordnet set udgangspunkt i helhedsplanen.

"Brolandingen" afgrænses mod syd af Middagshøjvej og mod vest og nord af Vilhelm Ehlerts Alle, der er den nye fordelingsvej i Viborg Baneby. Øst for området ligger et eksisterende boligområde.

### Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 8.000 m<sup>2</sup>.

Lokalplanen omfatter ejendommene på Middagshøjvej 46 og 48.

Området omfatter en del af en tidligere industrigrund med dertilhørende bygninger og på en mindre del af området ligger en boligejendom med boligbebyggelse i 2 etager med udnyttet tagetage.

Inden for lokalplanområdet findes Hærvejsbroen, der er en ny offentlig stiforbindelse til cyklister og gående, der strækker sig fra hovedbiblioteket i nord til Middagshøjvej i syd. I forbindelse med Hærvejsbroen er der anlagt en offentlig sti øst for Hærvejsbroen med forbindelse til trapper og elevator til broen.



## Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

## C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger området til centerformål som boliger, liberalt erhverv, almen service og lignende.

### Disponering

Områdets overordnede disponering tager udgangspunkt i, at bebyggelsen henvender sig til Hærvejsbroen, Vilhelm Ehlerts Allé, Middagshøjvej og til den øvrige del af området kaldet Brolandingen.

Visionen i helhedsplanen er at etablere fælles udendørs opholdsarealer i direkte tilknytning til Hærvejsbroen. Lokalplanen sikrer disse visioner gennem tilslutning af opholdsarealer i 1. sals niveau til Hærvejsbroen.

Bebyggelsen i og omkring Brolandingen skal formidle overgangen mellem de store volumener mod nord og den mindre skala omkring boligbyen mod syd. Der gives derfor mulighed for at etablere den højeste bebyggelse tættest på banen mens lokalplanen sikrer en lavere bebyggelse mod Middagshøjvej, hvilket også giver den bedste disponering i forhold til sollys.

### Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til centerformål og giver mulighed for etablering af etageboliger og rækkehuse (herunder ungdomsboliger), Hærvejsbro, liberale erhverv, almen service, fitnesscenter, butikker, restauranter, hoteller og lign.

### Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres bebyggelse med et maksimalt bruttoetageareal på 11.000 m<sup>2</sup>, og sikrer, at etageantal varierer mellem 2-7 etager.

Bebyggelse må kun placeres inden for de udlagte byggefeltet. Mindre bebyggelse som cykelskure og lignende kan dog placeres uden for byggefeltet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at bygningsfacader skal udføres i tegl, at bebyggelse opføres med forskydninger og med et varierende arkitektonisk udtryk. Dette for at sikre en høj arkitektonisk kvalitet og sammenhæng i området samt en arkitektonisk sammenhæng til bebyggelsen nordøst for banen (det nye gymnasium, svømmehallen, remisen, stationsbygningen mv.).

### Veje, stier og parkeringsforhold

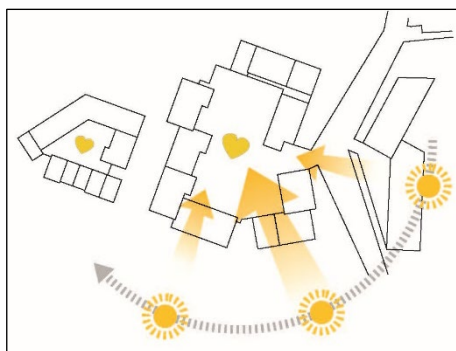
Vejadgang er via overkørsel fra Vilhelm Ehlerts Allé og Middagshøjvej. Vejadgang til området fra Vilhelm Ehlerts Allé er via indkørsel under den etagebebyggelse, som er en del af lokalplan nr. 489.

Viborg Kommunes generelle parkeringsnorm gælder for området (herunder 1 p-plads pr. 2 ungdomsboliger) med mulighed for reduktion i forhold til stationsnærhed og dobbeltudnyttelse.

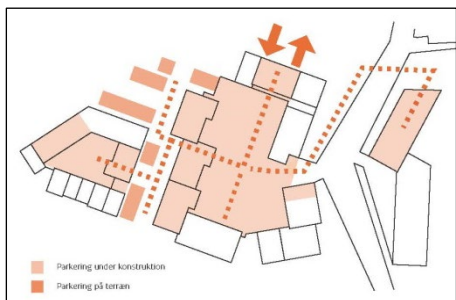
Interne veje i området forventes udlagt som private fællesveje. Den eksisterende Hærvejsbro og stien langs områdets østlige skel er offentlige stier.

### Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer, at der udlægges opholdsarealer svarende til min. 10 % af bruttoetagearealet til boliger, og at minimum 5 % heraf er fæl-



For at få mest muligt sollys til boligerne og gårdrummene er bebyggelsen disponeret med de højeste bygninger mod nord og de laveste mod syd.



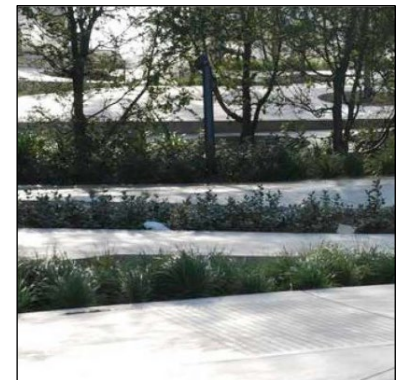
Diagram, der viser, hvordan parkering og det trafikale flow i området kan se ud.

Til- og frakørsel til området sker med overkørsel fra Vilhelm Ehlerts Allé. Derfra danner et vejssystem under terrassedækket adgang til parkering i de østlige og vestlige områder.

les opholdsarealer. Dette er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for opholdsarealer. Lokalplanen sikrer, at der etableres et udendørs opholdsareal i 1. sals niveau med offentlig adgang (på et hævet dæk). Opholdsarealet skal have et grønt og indbydende udtryk, og der skal fra dækket være forbindelse til Hærvejsbroen og de omkringliggende bygninger.

Lokalplanen sikrer bæredygtige tiltag inden for lokalplanområdet i form af eksempelvis begrønning af bygningers tage/facader, LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand) og beplantning.

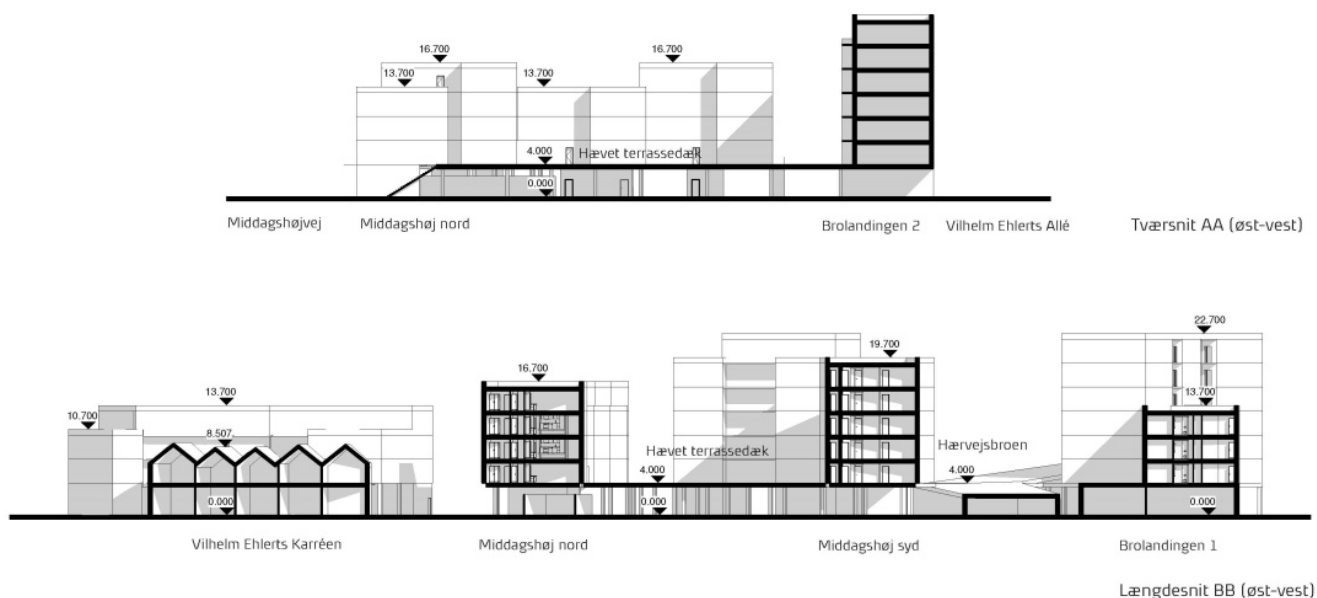
Der er i forbindelse med helhedsplan for Brofæstet udarbejdet et støjnotat, der viser, at bebyggelse mod Vilhelm Ehlerts Allé skal etableres med støjdæmpende facader, og at udendørs opholdsarealer skal placeres i tilpas afstand fra vejen eller afskærmes af bebyggelse eller lignende, for at kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende støjkrav for vejtrafikstøj. Dette sikres overholdt med nærværende lokalplan.



Eksempler på bymæssige opholdsarealer med et grønt og indbydende udtryk.



Visualisering, der illustrerer, hvordan bebyggelsen kan se ud set fra Middagshøjvej, hvor facader i stueplan er ført helt til terræn. Midt i billedet ses Hærvejsbroen.



Principielle snit gennem den bebyggelsesplan, som har dannet baggrund for lokalplanen. Tværsnit AA viser et snit gennem bebyggelsen fra nord mod syd. Længdesnit BB viser bebyggelsen set fra syd med den lavere bebyggelse mod Middagshøjvej og den højere bebyggelse i baggrunden. På begge snit ses det hævede terrassedæk i 1. sals højde.

## D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Landsplanlægning

#### *Beskyttelse af vandmiljøet*

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden. Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

#### *Natura 2000-områder*

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 vej anlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 4,4 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 og nr. 35.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og planens udlæg af areal til centerformål ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

#### *Bilag IV-arter*

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

### Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBM.C1.17 og VIBM.D1 i Kommuneplan 2017-2029.

Rammeområde VIBM.C1.17 udlægger området til centerområde med mulighed for blandet bolig og erhverv. For rammeområdet er det fastlagt, at der kan opføres bebyggelse i 3-8 etagers højde, og at den maksimale bebyggelsesprocent må være 175 % for rammeområdet som helhed.

Rammeområde VIBM.D1 omhandler detailhandel i Viborg midtby (herunder Viborg Baneby). Rammeområdet fastlægger, at der inden for lokalplanområdet kan etableres butikker til dagligvarer og udvalgsvarer.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinje i kommuneplanen:

Detailhandelsbestemmelser, retningslinje 2.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

### Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 470 for Gymnasium og Banebro i Viborg Baneby og lokalplan nr. 489 Centerområde nord for Middagshøjvej i Viborg Baneby.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 534 ophæves lokalplan nr. 470 for dette område i sin helhed og den del af lokalplan nr. 489, der er omfattet af nærværende lokalplan.

### Servitutter

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Viborg Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. Tinglyst forsyningskorridor fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

På matrikel 24b Viborg Markjorde, er der tinglyst servitut om forsyningskorridor med en bredde på 5,5 m som vist på kortbilag 2.

På matrikel 62c Viborg Markjorde er der tinglyst servitut om beskyttelsesbælte med en bredde på 5 m langs eksisterende regnvandsledning.

På matrikel 620k Viborg Markjorde, som ejes af Staten (DBS) er der på ejendommen tinglyst "Deklaration vedrørende Banedanmarks rettigheder over DSB's ejendomme på Viborg Station."

Det forventes at der inden for lokalplanområdet skal opsættes en transformerstation.

### Zonestatus

Området ligger i byzone.

### Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres i alt 1.500 m<sup>2</sup> butikker til dagligvarehandel/udvalgsvarerhandel.

Den enkelte dagligvarebutik må ikke være større end 500 m<sup>2</sup> og den enkelte udvalgsvarerbutik må ikke være større end 200 m<sup>2</sup>.

### Følsom anvendelse

Der er i forbindelse med helhedsplan for Brofæstet udarbejdet et støjnotat, der viser, at bebyggelse mod Vilhelm Ehlers Alle skal etableres med støjdæmpende facader, og at udendørs opholdsarealer skal placeres i tilpas afstand fra vejen eller afskærmes af bebyggelse eller lignende, for at kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende støjkrav.

Dette sikres overholdt med nærværende lokalplan.

Ligeledes skal det sikres, at vareindlevering til eventuelle butikker ikke giver anledning til, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier overskrides ved boliger.

### Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1 – 3. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Planlægning for erhverv i miljøklasse 1 – 3 giver blandt andet mulighed for detailhandel uden vareindlevering i tiden 18-07 er miljøklasse 1 - 3.

Det sikres, at der ved etablering af nye butikker skal udarbejdes konkrete beregninger, der dokumenterer, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder kan overholdes i forhold til de omkringliggende boliger mv.

Der gives kun mulighed for dagligvarebutikker med en butiksstørrelse på højst 500 m<sup>2</sup> og udvalgswarebutikker med en butiksstørrelse på højst 200 m<sup>2</sup>. Herved vil trafikafviklingen i forbindelse med butikkerne kunne foregå hensigtsmæssigt i forbindelse med boligbebyggelse inden for lokalplanområdet. Butikkernes begrænsede størrelse sikrer desuden en minimal trafik i forbindelse med varelevering mv.

## **SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING**

### **Vandforsyning**

Området ligger i Energi Viborg Vand A/S's forsyningsområde.

### **Varmeforsyning**

Området ligger i Viborg Fjernvarmes forsyningsområde.

Viborg Fjernvarme forventer, at området bliver forsynet med lavtemperaturfjernvarme. Områdets fjernvarmeforbrugere skal være opmærksomme på, at Viborg Fjernvarme kan stille særlige krav til de enkelte bygningers varme- og brugsvandsanlæg, så de dimensioneres til lavtemperaturfjernvarme.

### **Spildevand**

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

Området er p.t. fælleskloakeret, planlagt separatkloakeret.

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

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak skal tilsluttes skelbrønde efter aftale med Energi Viborg Vand A/S (spildevandsforsyning).

### **Affald**

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan 2014-2019.

### **Antenneanlæg**

Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.

## **E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET**

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

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

### Fortidsminder i jorden

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

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

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

## TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

### Forurennet jord

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

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

### Veje

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

## F. MILJØVURDERING

### Miljøvurdering af planer

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).

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

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

- Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde.
- Der sikres en hensigtsmæssig afvikling af trafikken i området.
- Der ikke er grundvands- eller drikkevandsinteresser, der kan blive påvirket af de aktiviteter, der planlægges for i området.
- Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj ved facader mod Vilhelm Ehlerts Alle ikke kan overholdes ved bebyggelse til støjfølsom anvendelse, sikrer lokalplanen, at der skal etab-

leres foranstaltninger i et omfang, så kravene til det indendørs støjniveau kan overholdes.

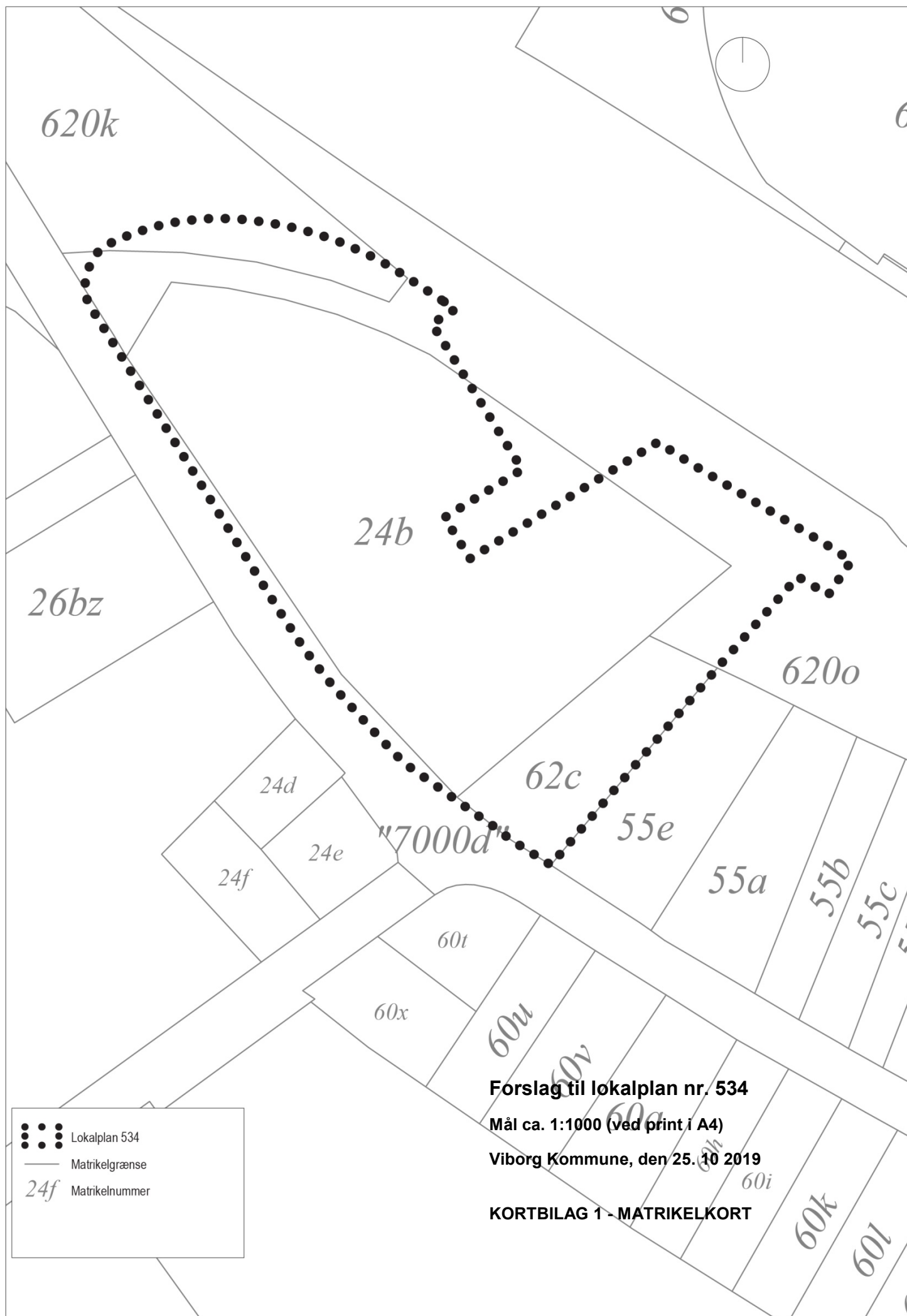
#### **Miljøkonsekvensvurdering af konkrete projekter (VVM)**

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøkonsekvensvurdere konkrete projekter og anlæg. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Det vurderes, at planlægningen ikke giver mulighed for konkrete projekter, der kan medføre krav om en screening og evt. efterfølgende miljøkonsekvensrapport.

Der vil blive taget stilling til, om evt. projekter skal miljøkonsekvensvurderes ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt.

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**



## **FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 534 FOR BROFÆSTET I VIBORG BANEBY**

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

### **§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**

- 1.1 Det er lokalplanens formål  
at udlægge området til centerformål.

### **§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.  
Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 62c, Viborg Markjorder, dele af matrikelnummer 24b, 620k og 620o og 7000d, alle Viborg Markjorder, samt alle parceller, der efter den 25.10.2019 udstykkes inden for området <sup>1</sup>.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

### **§ 3 ANVENDELSE**

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål såsom boliger, Hærvejsbro, liberale erhverv, almen service, fitnesscenter, butikker, restauranter, hoteller og lignende<sup>2</sup>.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i to delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

|                     |                                                                                                                                                                                   |
|---------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Delområde I</b>  | Tæt-lav bebyggelse og/eller etageboliger, liberalt erhverv, almen service <sup>3</sup> , fitnesscenter, butikker i miljøklasse 1-3 <sup>4</sup> , restauranter, hoteller og lign. |
| <b>Delområde II</b> | Offentlige arealer som sti, Hærvejsbro med dertilhørende funktioner som elevator og lign.                                                                                         |

- 3.3 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen
- at** ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og
- at** virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.

---

1 Ny matrikulering er i proces og forventes udfærdiget ved lokalplanens endelige vedtagelse.

2 Der må i området kun etableres virksomheder, der giver anledning til mindre miljøpåvirkninger af omgivelserne svarende til miljøklasse 1-3.

3 Fx uddannelse, institutioner, kulturformål og lignende.

4 Detailhandel uden vareindlevering i tiden 18-07 er miljøklasse 1-3, men kan ved vareindlevering i natperioden være miljøklasse 4.

## Detailhandel

- 3.4 Ved bebyggelse, der har facader mod Hærvejen (delområde II) eller facader mod opholdsareal på dæk, må der etableres detailhandel, og der må højst etableres i alt 1.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal<sup>5</sup> til detailhandel.

Den enkelte dagligvarebutik må højst have et bruttoetageareal på 500 m<sup>2</sup>, og den enkelte udvalgsvarerbutik må højst have et bruttoetageareal på 200 m<sup>2</sup>.

## § 4 Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes og sammatrikuleres i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra området som er lokalplanlagt med lokalplan nr. 489 vist på kortbilag 2 samt fra Middagshøjvej efter princippet vist på kortbilag 2.

Der kan ske udkørsel for brand- og redningskøretøjer til Vilhelm Ehlers Allé, som vist i princippet på kortbilag 2. I forbindelse med evt. udkørsel skal det sikres, at udkørslen er lukket for øvrig biltrafik.

- 5.2 Der udlægges areal til vej A – A som vist i princippet på kortbilag 2.<sup>6</sup>

- 5.3 Vej A - A skal belægges med fast belægning som asfalt, græsarmingssten, betonsten, brosten etc.

Der skal i forbindelse med vej A – A sikres manøvreareal på mindst 7 m for biler, der er parkeret i naboområdet, som er omfattet af lokalplan nr. 489. Længs Hærvejsbroen, hvor der er et bredere manøvreareal end 7 m, kan der etableres langsgående parkering.

### Stier

- 5.4 Sti a – a (Hærvejsbroen) udlægges efter princippet, som vist på kortbilag 2.<sup>7</sup>

- 5.5 Sti b – b udlægges efter princippet, som vist på kortbilag 2.<sup>8</sup>. Stiforbindelsen er en offentlig sti og brandvej.<sup>9</sup>

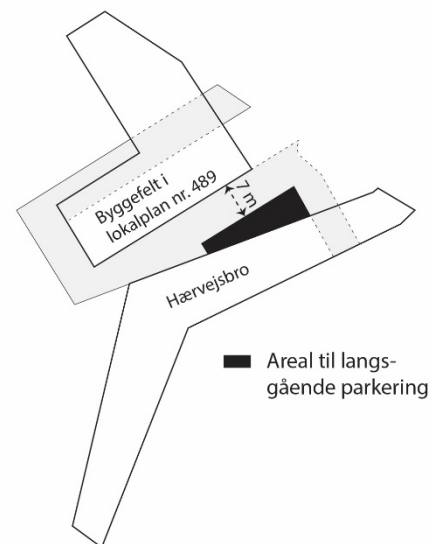


Diagram der viser, at der kan placeres langsgående parkering, hvor manøvrearealet er bredere end 7 meter.

5 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. Kældere, 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 m<sup>2</sup> 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. BR2018, § 455, stk. 4.3.

6 Vej A-A forventes udlagt som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

7 Sti a – a er udlagt som offentlig sti i henhold til lov om offentlige veje.

8 Sti b – b er udlagt som offentlig sti i henhold til lov om offentlige veje.

9 Stien kan udvides i nødvendigt omfang for at sikre tilstrækkeligt areal til brand- og redning.

- 5.6 Stiadgange til lokalplanområdet placeres efter princippet som vist på kortbilag 2.

### Parkering

- 5.7 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser inden for lokalplanområdet, dog mindst:
- Ved tæt/lav boligbebyggelse: 1½ p-plads pr. bolig, der kan etableres på fælles parkeringsareal.
  - Ved etageboliger over 80 m²: 1½ p-plads pr. bolig, der kan etableres på fælles parkeringsareal.
  - Ved etageboliger under 80 m²: 1 p-plads pr. bolig, der skal etableres på fælles parkeringsareal.
  - Ved ungdomsboliger, kollegier og lignende: 1 p-plads pr. 2 boliger (enheder), der skal etableres på fælles parkering.
  - Ved liberale erhverv: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.
  - Ved restaurationer og lign: 1-p-plads pr. 10 siddepladser.
  - Ved hoteller: 1 p-plads pr. 2 værelser.

Parkeringspladser kan etableres på fælles parkeringsareal for flere ejendomme.

#### *Stationsnærhed*

På grund af lokalplanområdets nærhed til Viborg Station, kan ovenstående parkeringskrav reduceres med følgende faktorer:

- Boliger: 0,9
- Øvrige anvendelser: 0,7

#### *Dobbeltudnyttelse*

Ved større samlet planlagt byggeri eller byomdannelse, der omfatter mindst 100 p-pladser, kan der ske en reduktion i det samlede parkeringskrav efter beregning af mulig dobbeltudnyttelse.

Parkering skal anlægges og reguleres, så den er tilgængelig for alle funktioner, som indgår i beregningen for dobbeltudnyttelse.

Den forventede efterspørgsel på parkering over døgnet opgøres i henhold til den viste tabel og opsummeres for alle funktioner i hver tidsperiode.

Parkeringsbehovet i tidsperioden med den største samlede forventede efterspørgsel skal kunne dækkes med det udlagte antal p-pladser.

|                        | Hverdage      |             |            | Lørdag      |             | Søn-<br>dag |
|------------------------|---------------|-------------|------------|-------------|-------------|-------------|
|                        | Dagti-<br>mer | Mid-<br>dag | Af-<br>ten | Mid-<br>dag | Mid-<br>dag | Mid-<br>dag |
| Boliger                | 50 %          | 60 %        | 100 %      | 60 %        | 60 %        | 70 %        |
| Detailhandel           | 30 %          | 70 %        | 20 %       | 100 %       | 0 %         | 0 %         |
| Kontor                 | 100 %         | 100 %       | 5 %        | 5 %         | 0 %         | 0 %         |
| Erhverv                | 100 %         | 100 %       | 5 %        | 5 %         | 0 %         | 0 %         |
| Kultur                 | 10 %          | 40 %        | 100 %      | 60 %        | 90 %        | 25 %        |
| Sundhed                | 100 %         | 100 %       | 30 %       | 15 %        | 5 %         | 5 %         |
| Dagundervis-<br>ning   | 100 %         | 100 %       | 0 %        | 0 %         | 0 %         | 0 %         |
| Aftenundervis-<br>ning | 0 %           | 0 %         | 100 %      | 0 %         | 0 %         | 0 %         |
| Bibliotek              | 30 %          | 70 %        | 100 %      | 75 %        | 0 %         | 0 %         |
| Museer                 | 20 %          | 45 %        | 0 %        | 100 %       | 0 %         | 90 %        |
| Restauration           | 30 %          | 40 %        | 90 %       | 70 %        | 100 %       | 40 %        |
| Café                   | 30 %          | 40 %        | 90 %       | 75 %        | 100 %       | 45 %        |
| Teater og bio-<br>graf | 15 %          | 30 %        | 90 %       | 60 %        | 100 %       | 60 %        |
| Idrætsanlæg            | 30 %          | 50 %        | 100 %      | 100 %       | 90 %        | 85 %        |

5.9 Størrelse på parkeringspladser skal følge vejledningen "Anlæg for parkering og standsning i byer".

5.10 Der skal etableres tilstrækkelig cykelparkering.

I forbindelse med skoler, institutioner og større liberale erhverv (mere end 100 m<sup>2</sup> bruttoetageareal) og lign. dog mindst 1 cykel-parkeringsplads pr. 4 elever og/eller 4 ansatte.

### Belysning

5.11 Belysning af interne veje og parkeringsarealer må kun etableres med en lyspunktshøjde på max. 5 m., og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.

Belysning af interne veje i delområde I skal være med samme type mast og armatur for alle vejene.

## § 6 TERRÆNREGULERING

6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet, i områder hvor der kan udstykkes grunde, reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.

- 6.2 Terrænet i delområde I må reguleres med højst +/- 0,5 m. i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel. Dette gælder dog ikke ved etablering af LAR-løsninger.

Mod Vilhelm Ehler's Allé og Middagshøjvej kan terrænet reguleres helt til skel, og skal ramme samme terræn som vejene.

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Bebyggelsens omfang

- 7.1 Inden for lokalplanområdet kan der opføres bebyggelse svarende til 11.000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal.<sup>10</sup>

I delområde I skal der etableres et hævet terrassedæk i tilknytning til bebyggelsen.

Hærvejsbro og tilknyttede funktioner, hævet terrassedæk, parkering i konstruktion, mindre skure, depotrum, aflåst cykelparkering, mindre teknikrum og lign. indgår ikke i det samlede bruttoetageareal.

- 7.2 Bygningshøjder og etageantal fremgår af nedenstående skema. Maksimalt antal etager er uden evt. tagterrasser og maksimal bygningshøjde er uden tilladte anlæg og konstruktioner – jf. § 7.4.

| Byggefelt | Etageantal                                                                                                                                                | Max. bygningshøjde (fra byggemodnet terræn) |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| 1         | Mindst 2 etager og højst 5 etager<br>Bebyggelse med facade mod udgangsbyggelinjen må højst være 3 etager.                                                 | 18 m                                        |
| 2         | Mindst 4 etager og højst 6 etager<br>Bebyggelse med facade mod udgangsbyggelinjen skal variere i 4 og 5 etager og mindst 50 % heraf skal være i 4 etager. | 21 m                                        |
| 3         | Højst 7 etager                                                                                                                                            | 24 m                                        |
| 4         | Højst 4 etager                                                                                                                                            | 15 m                                        |

<sup>10</sup>

Det angivne bruttoetageareal sammen med hævet terrassedæk, parkering i konstruktion, mindre skure, depotrum, aflåst cykelparkering, mindre teknikrum og lign. må ikke overstige en bebyggelsesprocent på 175 for lokalplanområdet under ét. Bebyggelsesprocenten beregnes ud fra bestemmelser i gældende bygningsreglement om beregningen af bebyggelsesprocenten.

- 7.3 Mindre bygninger som cykelskure, drivhuse og lignende kan uanset krav i ovenstående skema opføres i 1 etage. Højden må ikke overstige 4,5 m målt fra terræn, og facadehøjden må ikke overstige 3 m målt fra terræn. Ved ensidig taghældning må facadehøjde være op til 4,5 m.

- 7.4 Mindre bygningsdele som elevatorårne, tekniske installationer og lignende kan opføres op til 4 meter højere end max. bygningshøjde, som beskrevet i § 7.2.

Tekniske installationer og lignende, der rager op over bygningshøjde, skal have en afstand til bygningens facade, der er mindst lige så lang som den højde bygningsdelen rager op over bygningshøjde. Der gælder ingen begrænsninger, hvad angår afstande for elevatorårne.

Tekniske installationer skal inddækkes, så de indgår i harmonisk samspil med bebyggelsens arkitektoniske udtryk.

#### **Bebyggelsens placering**

- 7.5 Bebyggelse må kun placeres inden for de byggefeltet, der er vist på kortbilag 2.

Byggefeltet kan overskrides med højst 2 m ved påbygning af indgangspartier, altaner, trappetårne, elevatorårne, karnapper mv.

Hærvejsbro og tilknyttede funktioner, hævet terrassedæk, mindre skure og lign. kan placeres uden for byggefeltet.

- 7.6 Der fastlægges udgangsbyggelinjer som vist på kortbilag 2.

Bygninger med facade mod Middagshøjvej skal placeres med facade eller gavl i udgangsbyggelinjerne. Bebyggelsen kan dog frem-/tilbagerykkes op til 2 meter i forhold til udgangsbyggelinjen.

Mod udgangsbyggelinjen skal bebyggelse i stueplan fremstå med facade og indgange skal placeres mod Middagshøjvej.

I bebyggelsen kan der etableres porte, ubebyggede passager og lign.

- 7.7 Bebyggelse må opføres med en dybde på højst 12,5 m. Inden for byggefelt 3 og 4 kan bebyggelse i stueplan dog opføres med en dybde på højst 25 m.

Altaner/altangange og lign. udgør ikke en del af den maksimale bygningsdybde.

- 7.8 Der må ikke opføres bebyggelse i arealet der er udlagt til forsyningskorridor og beskyttelsesbælte. Forsyningskorridor fremgår af kortbilag 2.

#### **Generelle**

- 7.9 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### Bæredygtighed

- 8.1 Ved opførelse af ny bebyggelse, skal der til hvert byggeri vælges mindst to af nedenstående løsninger, der bidrager til begrønning og bæredygtighed i området.<sup>11, 12</sup>

Løsning B og D kan ikke vælges samtidigt.

Uanset valg af nedenstående løsninger skal tag- og overfladevand samtidig håndteres i overensstemmelse med gældende spildevandsplan, herunder krav om max. afløbskoefficient.

#### A. Håndtering af tag- og overfladevand

Der skal etableres foranstaltninger, så mindst 25 % af tag- og overfladevand nedsives eller forsinkes inden for det enkelte delområde. Mindst halvdelen af denne vandmængde skal håndteres som nedsivning via åben vandhåndtering (fx regnbede).

#### B. Taghave

Etablering af vækstlag med beplantning på mindst 25 % af bygningens tagflade, og mulighed for ophold på mindst 25 % af bygningens tagflade.<sup>13</sup>

#### C. Grønne facader

Etablering af beplantning, som i løbet af en årrække vil dække et areal svarende til mindst 20 % af bygningens primære facade<sup>14</sup> eller mindst 10 % af to bygningssider.

Beplantningen kan både etableres som klatreplanter ved foden af bygningen og/eller placeres i udspring, stativer eller fiberdug på bygningens facade.

#### D. Grønt tag

Bygningens tagflade skal etableres som et levende grønt tag med beplantning. Hele tagfladen skal være grøn undtagen vinduer, eventuelle energianlæg og øvrige tekniske hensyn.

#### E. Træer

Plantning af mindst 1 træ for hver 300 m<sup>2</sup> bebygget bruttoetageareal inden for det delområde, hvor bebyggelsen er placeret.

### Facader

#### Delområde I

- 8.2 Udvendige bygningssider skal overvejende udføres i tegl som blank mur.

---

11 Formålet er at fremme mængden og variationen af grønne elementer, og at integrere miljø- og klimahensyn i området. Beplantningen bidrager til CO<sub>2</sub> reduktion, fordampning og lokal temperaturregulering, og regnbedene bidrager til forsinkelse, fordampning og nedsivning af regnvand. Samlet set vil de forskellige elementer også sikre beboerne i området et grønt nærmiljø og høj rekreativ kvalitet.

12 Hvis planter, træer og lign. går ud eller fjernes, skal der genetableres beplantning i samme omfang som beskrevet i § 8.1.

13 Tagterrasser og lignende skal ikke medregnes som en etage inden for lokalplanområdet.

14 Den primære facade, er den facade, hvor den primære indgang til bygningen er.

Facader kan begrønnes.

- 8.3 Bebyggelsen skal fremstå som en helhed, men facaderne skal bearbejdes fx ved frem og tilbagerykninger. Facader skal opdeles vertikalt fx ved variation i forbandt, fuge eller tegl så lange facadepartier opbrydes og opleves varieret.
- 8.4 Mindre bygningsdele som altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, brystninger kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2.
- 8.5 Mindre bygninger som udhuse skure, teknik, herunder teknik på tage, og lign. må fremstå med samme materiale som de primære bygninger. Alternativt må de opføres i træ, zink, beton, ophængte/monterede facadebeklædning som skærm-tegl, eternitbeklædning og lignende.
- 8.6 Solceller og solfangere skal placeres på tagflader med en maksimal højde svarende til murkrone, jf. § 8.14.
- 8.7 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.8 Inden det areal som på kortbilag 2 er markeret som principiel strækning til publikumsorienterede funktioner, skal der etableres offentligt tilgængelige publikumsorienterede funktioner (f.eks. butik, cafe eller lign.) og mindst én cafe.
- 8.9 Inden for det areal som på kortbilag 2 er markeret som principiel strækning til publikumsorienterede funktioner, gælder følgende:
- Den enkelte bygning skal have indgang mod Middagshøjvej eller Hærvejsbroen.
  - Stueetagen skal etableres som "aktive facader" (fx butiksvinduer, vinduer ind til en restaurant eller lignende) eller "åbne facader" (fx et stort glasparti ind til et auditorium, et fællesrum eller lignende), med en høj facadeaktivitet, der lægger op til interaktion mellem stueetagen og byrummet, og understøtter et aktivt byliv omkring Middagshøjvej og Hærvejsbroen.
- Der skal, i stueetagen, etableres vinduer svarende til mindst 50 % af facaden. Der må højst tildækkes 30 % af det enkelte vindue.
- Tildækningen skal ske med ensartet film, sandblæsning eller lignende. Diskrete mønstre og højst ét logo eller butiksnavn pr. vindue kan tillades.

### Tage

- 8.10 Tage må kun udføres som flade tage og/eller skrånende tage i bygningens længderetning med taghældning imellem 0 og 40 grader.
- Vandrette tagflader må indrettes som taghaver.
- 8.11 Ved etagespring inden for en sammenhængende bebyggelse må tage etableres som sammenhængende tagflader, der optager etagespringene.
- 8.12 Tage skal udformes uden tagudhæng.
- 8.13 Til tagbeklædning må der kun anvendes tagpap, zink, kobber, aluminium, eternit, natur- eller eternitskiffer.
- Tage kan desuden udføres som grønne tage beklædt med sedum, græstørv o. lign.

Der må foruden grønne tage kun benyttes én og samme tagbeklædning.

- 8.14 Der må etableres indbyggede tagvinduer. Tagvinduerne skal integreres i tagfladen og fremstå som værende plan med taget.
- 8.15 Der må etableres tagterrasser som udskæringer i tagfladen.
- 8.16 Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning op-hænges på, stilles på eller integreres i tagflader, jf. § 8.6.

## § 9 SKILTNING<sup>15</sup>

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

### Større fritstående skilte og flaggrupper

- 9.5 Der må ikke opstilles større fritstående skilte og flaggrupper.

### Facadeskiltning

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

Der må ikke skiltes over tagfod.

Facadeskiltning må kun placeres i stueetagen.

### Ved erhverv i boligområde

- 9.7 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,5 m<sup>2</sup> med virksomhedens navn, logo og adresse.

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

Der kan opsættes et skilt på terræn på egen grund. Skiltet må højst være 1 m højt og må have en skilteflade på højst 0,5 m<sup>2</sup>.

---

<sup>15</sup> Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

## § 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

### Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, terrasser eller parkering, skal fremstå som grønne områder.
- 10.2 Ved boligbebyggelse skal der inden for lokalplanområdet etableres udendørs opholdsarealer svarende til mindst 10 % af bruttoetagearealet for boliger heraf mindst 5 % som fælles opholdsareal.
- 10.3 Inden for delområde I skal der etableres et fælles udendørs opholdsareal på dæk med offentlig adgang og med forbindelse til Hærvejsbroen i form af en rampe og med tilslutning til Hærvejsbroen som i princippet vist på kortbilag 2. Dækket skal være mindst 800 m<sup>2</sup> og indrettes med beplantning og mulighed for ophold og leg.

Der skal sikres direkte forbindelse mellem bebyggelse i byggefelt 2 og opholdsareal på dæk.

Der skal sikres gode dagslysforhold i forbindelse med parkeringsarealerne under dækket. Det kan ske ved perforeringer i dækket eller ved at dele af stueplan i bebyggelsen i byggefelt 2 placeres på søjler, så der er åbning til det fri.

Øvrige opholdsarealer i lokalplanområdet kan etableres på terræn, som tagterrasser og/eller altaner

- 10.4 I delområde I udlægges et areal til oversigtsareal. Inden for arealet må der ikke etableres bebyggelse, hegn, beplantning eller lignende, der kan forhindre udsyn for kørende trafik på Vilhelm Ehlers Alle.

### Hegn og beplantning

- 10.5 Træer, der placeres inden for belagte arealer på terræn, skal sikres et plantehul svarende til mindst 10 m<sup>3</sup> jord pr. træ.
- 10.6 Hegn må kun etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for bebyggelsen under et.

### Oplag og udstilling

- 10.7 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagspladser.

Afskærmningen skal bestå af et fast uigennemsigtigt hegn eller mur, og skal desuden etableres som en vækstskaerm og beplan-tes, så afskærmningen fremstår som en sammenhængende beplantning.

Oplag må ikke være højere end afskærmningens højde.

- 10.8 Udstilling må kun ske på arealer i tilknytning til indgangspartier.
- 10.9 Der må ikke udendørs parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg i området/uden for bygninger/uden for særligt indrettede arealer/uden for byggelinjer.

**Belysning**

- 10.10 Udendørs belysning, herunder belysning af bygningsdele og afskærmede oplag, må etableres med en lyspunktshøjde på højst 4 m.

Belysningen skal desuden etableres som nedadrettet belysning med en maksimal udbredelsesgrad på 45 gr., og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

Belysning af veje skal ske jævnfør § 5.11.

**§ 11 TEKNISKE ANLÆG**

- 11.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles, når de indhegnes med hækbepantning eller espalier.
- 11.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

**Kloakering**

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

**Antenner**

- 11.5 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.
- 11.6 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres højere end 2 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.
- 11.7 Paraboler og antenner må ikke placeres på bygningsfacader og tage, der vender ud mod veje og stier.

**Affaldssortering**

- 11.8 Der skal udlægges fællesarealer til kildesortering af affald. Arealerne skal placeres, så de overholder følgende principper:
- 30-30 boliger pr. installation.
  - Op til ca. 75 m fra centrale udgange til et areal for kildesortering.
  - Placering ved brugernes daglige gang til og fra P-arealer, samt ved stier væk fra området.
  - Tekniske krav i forhold til tømning.

Der kan herudover være særlige behov ved bebyggelse til erhvervsformål.

## § 12 MILJØFORHOLD

### Støj

- 12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.<sup>16</sup>
- 12.2 Ved ny bebyggelse og ændring af anvendelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.
- Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for støjniveau fra vejtrafikstøj:
- Sove- og opholdsrum med åbne vinduer (svarende til et åbningsareal på 0,35 m<sup>2</sup> pr. vindue): Lden 46 dB.
  - Boligområder, institutioner, skoler, udendørs opholdsarealer, parker og lignende: Lden 58 dB.
  - Hoteller, kontorer og lignende: Lden 63 dB.

## § 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 456, 470 og 489 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 534.

## § 14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes en fælles grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i området (undtaget delområde II).
- Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af vejarealer, stier, fælles parkeringspladser, fælles opholdsarealer, grønne områder, beplantning, områdets interne spildevandsanlæg herunder anlæg til lokal anvendelse af regnvand (LAR-anlæg)<sup>17</sup> og lignende.
- Efter anlæg af områderne skal grundejerforeningen desuden varetage nyetableringer i de fælles opholdsarealer og de fælles områder som beskrevet ovenfor.
- 14.2 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 14.3 Grundejerforeningen skal dannes senest når 30 % af det samlede areal af delområde I er omdannet til funktioner som beskrevet i denne lokalplan.

---

16 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 d(A) for centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder og 45/40/35 dB(A) for boligområder med åben-lav bebyggelse.

17 Ansvar for drift og vedligehold af spildevandsanlæg kan eksempelvis varetages af et spildevandslag.

- 14.4 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 14.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

## **§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER**

15.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug<sup>18</sup>, før<sup>19</sup>:

- Veje og parkering til bebyggelsen er etableret jf. § 5.
- Bæredygtighedstiltag er etableret jf. § 8.1.
- Opholdsarealer, herunder opholdsareal på dæk er anlagt jf. § 10.2 og § 10.3 og i overensstemmelse med støjkrav for opholdsarealer jf. § 12.2.
- Der er etableret foranstaltninger ved bebyggelse til støjfølsom anvendelse (boliger, kontorer og lign.), i form af facadeisolering eller lign. så de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes – jf. § 12.2.
- Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv forsyning jf. § 11.3.

### **Tilladelser fra myndigheder**

15.2 Hvis et areal er kortlagt som forurennet eller områdeklassificeret, skal Viborg Kommune:

- Godkende al flytning af jord fra de pågældende områder.
- Give tilladelse til ændret anvendelse eller påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde til følsom arealanvendelse dvs. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller institution.

---

<sup>18</sup> Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet

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. 534 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X

|              |   |                  |
|--------------|---|------------------|
| Ulrik Wilbek | / | Lasse Jacobsen   |
| Borgmester   |   | Kommunaldirektør |

Lokalplanen er vedtaget endeligt den X

|              |   |                  |
|--------------|---|------------------|
| Ulrik Wilbek | / | Lasse Jacobsen   |
| Borgmester   |   | Kommunaldirektør |

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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

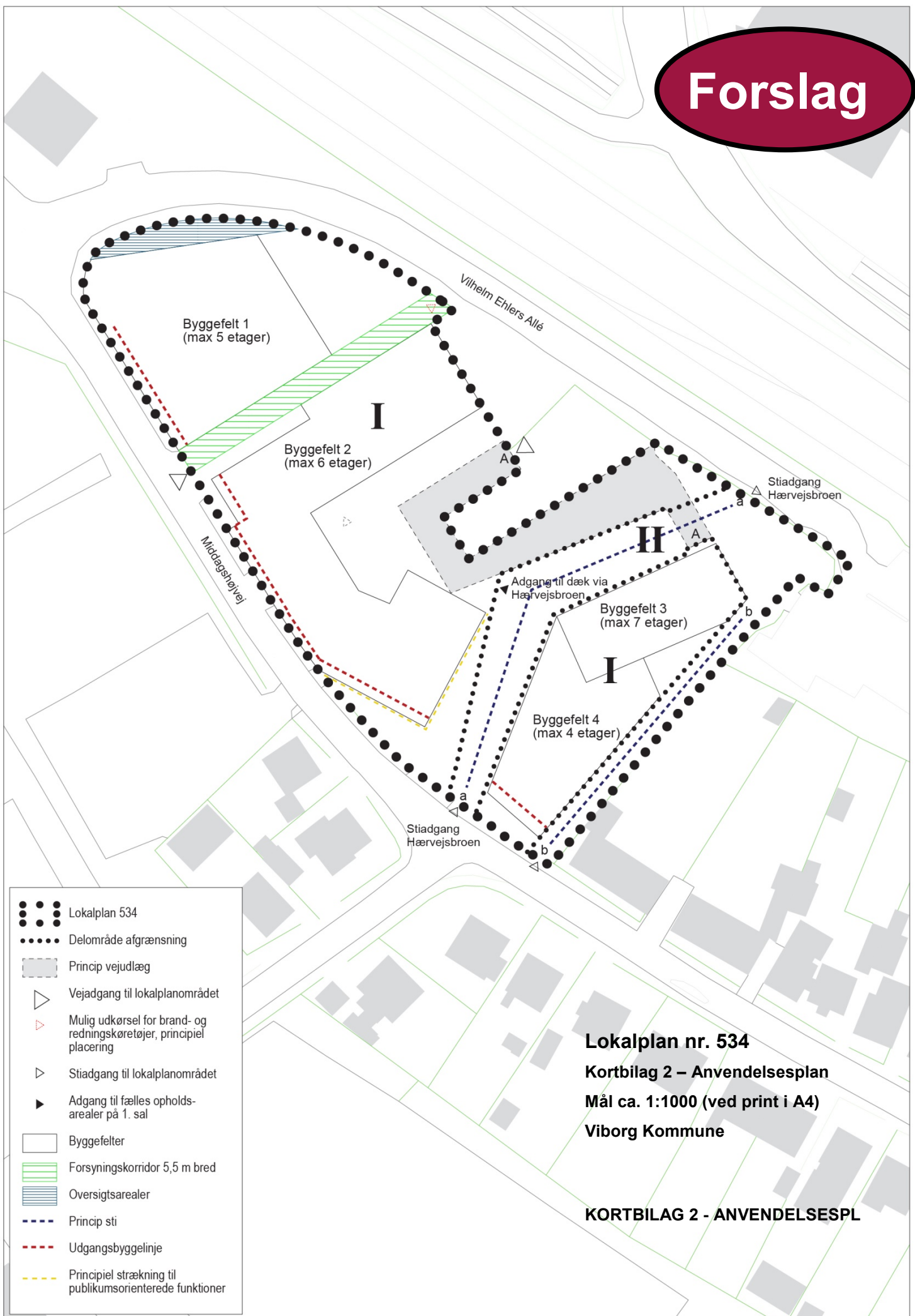
Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. dog lov om planlægning § 48, stk. 3.

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

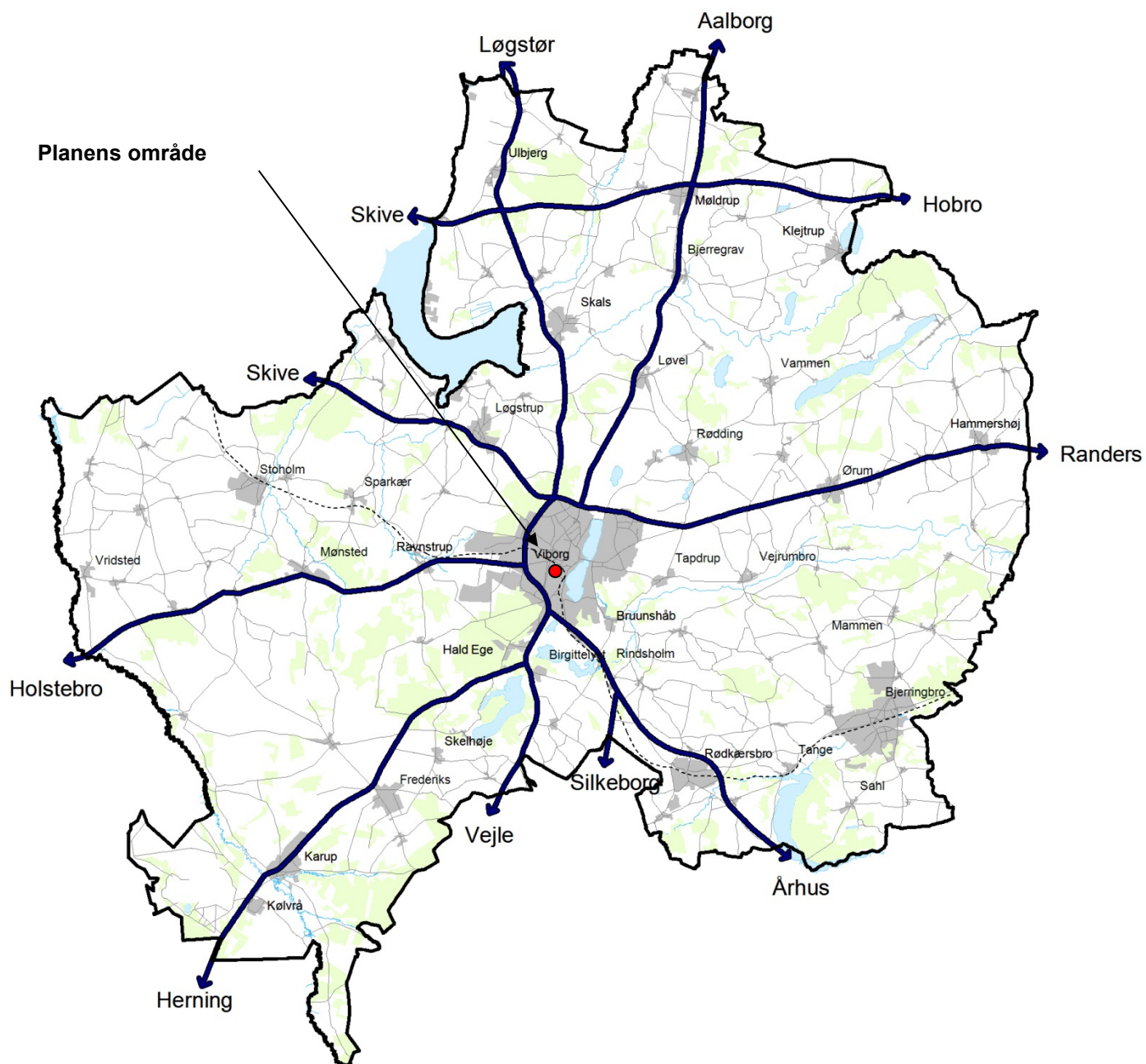
Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.



# Forslag







**VIBORG**  
KOMMUNE