

Lokalplan nr. 479

Centerområde mellem Falkevej og Indre Ringvej i Viborg

Forslag



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal offentliggøres. 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. 479 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 2. november til den 29. november 2017.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 29. november 2017. De skal sendes til:

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

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

Forslag til lokalplan nr. 479
Centerområde mellem Falkevej og Indre Ringvej i Viborg

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Oversigtskort.....	6
A. Lokalplanens baggrund og formål	7
Luftfoto.....	8
B. Eksisterende forhold	9
Illustrationsplan.....	10
C. Lokalplanens indhold	11
D. Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
E. Bindinger på planområdet	16
F. Miljøvurdering	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	24
§ 8 Bebyggelsens udseende	26
§ 9 Skiltning	28
§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	29
§ 11 Tekniske anlæg	30
§ 12 Miljøforhold	31
§ 13 Grundejerforening.....	32
§ 14 Servitutter	32
§ 15 Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	33
Vedtagelse.....	34
Lokalplanens retsvirkninger.....	35
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	37

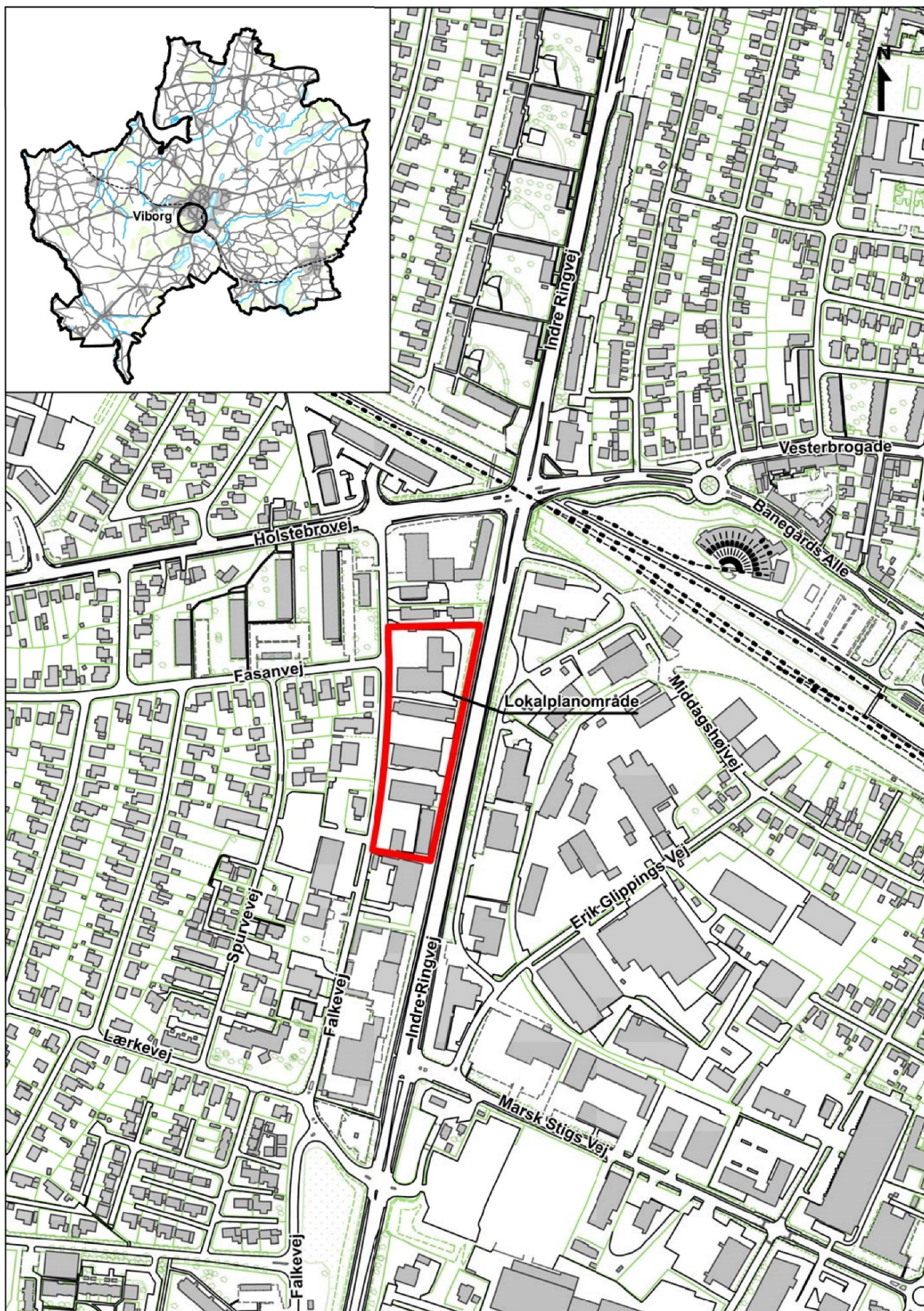
Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Byplankonsulent AnneJustesen.dk

Illustrationer side 10 og tværsnit side 12 er udarbejdet af Quattro Arkitekter

Fotos side 7 og 9 er fra AnneJustesen.dk

Kortbilag er udarbejdet af Geopartner Viborg

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1:5.000

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 har ligeledes vedtaget en arkitekturpolitik for Viborg Kommune, der skal være med til at sikre, at nye større projekter og lokalplaner for større områder, bidrager med arkitektonisk kvalitet og værdi til det sted, hvor de placeres.

Lokalplanområdet ejes af Brøndum Ejendomme. Brøndum Ejendomme ønsker at skabe en urban have, der giver Indre Ringvej en bymæssigt flot facade. Det er således Byrådets og grundejers ambitioner, der tilsammen danner grundlag for denne lokalplan. Der ønskes et område med høj arkitektonisk, rekreativ og bæredygtighedsmæssig værdi – både i områdets byggerier, byrum og rekreative arealer.

Lokalplanen omfatter et omdannelsesområde med mulighed for eksempelvis boliger, liberale erhverv, almen service og detailhandel. Planen har derfor et udviklingsperspektiv over en længere årrække.

Formål

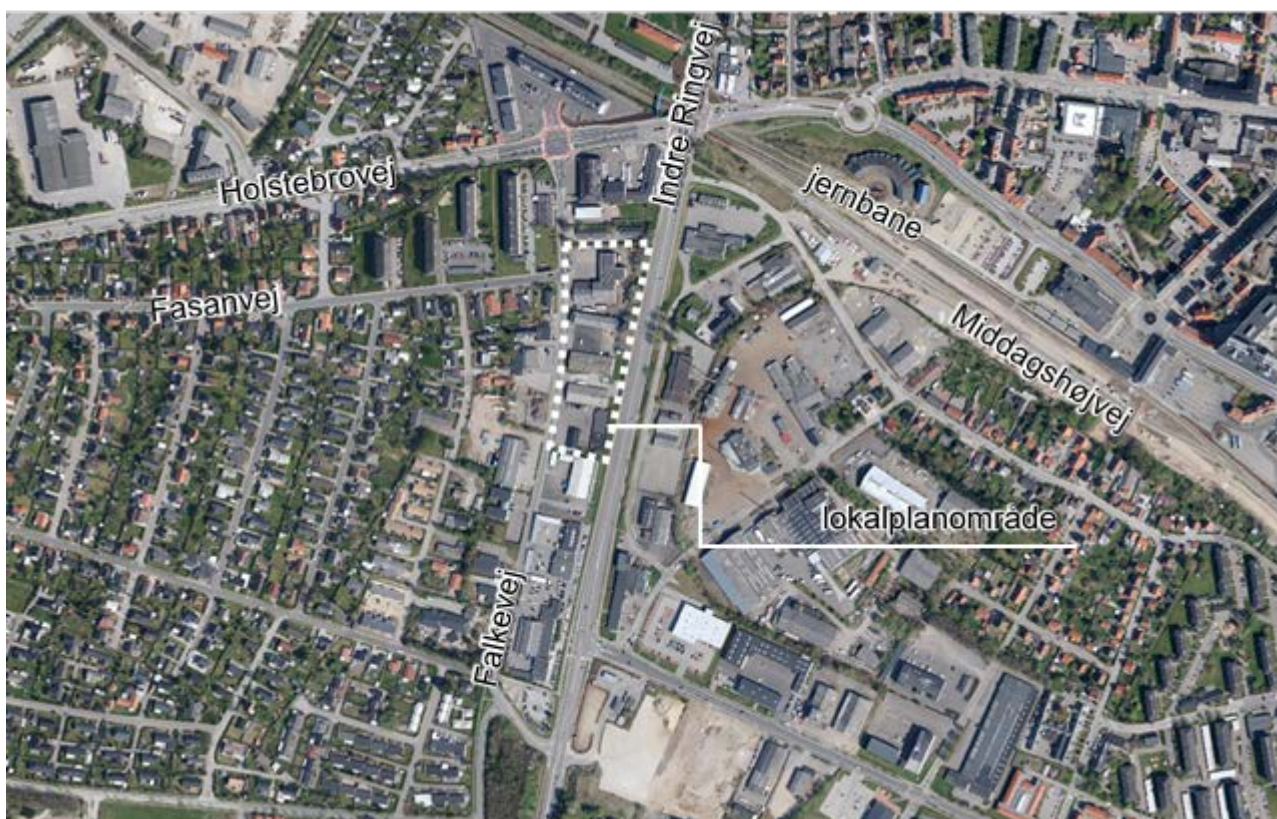
Formålet er at skabe et centerområde. Det betyder blandt andet at der inden for området kan bygges etageboliger, liberalt erhverv, serviceerhverv samt butikker til store udvalgsvareer.

Lokalplanen sikrer stiforbindelse til det mod vest liggende boligområde og mod øst til den øvrige Baneby med videre forbindelse til stationen og midtbyen.

Lokalplanen sikrer desuden at der etableres fælles opholdsarealer samt tiltag til at fremme bæredygtighed i lokalplanområdet.



Indre Ringvej set fra nord



Luftfoto mål ca. 1:4.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet er en del af den nye bydel Viborg Baneby. Banebyen er et industriområde, som omdannes til central bydel med institutioner, erhverv og boliger.

Lokalplanområdet afgrænses af Falkevej mod vest og Indre Ringvej mod øst.

I de tidligere industriområder nord og syd for lokalplanområdet findes blandt andet salg og reparation af biler samt et fitnesscenter.

På Falkevej, vest for lokalplanområdet, findes nogle få håndværksskedsomheder og enkelte boliger samt tilslutning til Fasanvej. Ved Fasanvejs tilslutning til Falkevej findes desuden etageboliger. Fasanvej betjener et større boligområde.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1,6 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommene Falkevej 9a, 9b, 11, 13, 15 og 17 samt et rabatareal til Indre Ringvej.

Området anvendes i dag til håndværksskedsaktivitet og mindre industri.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er præget af et terrænspring fra den højtliggende Indre Ringvej til den lavtliggende Falkevej. Springet er størst mod nord hvor Indre Ringvej fortsætter over jernbanelegemet i krydset med Holstebrovej og hvor Falkevej er i en lavning ved tilslutningen fra Fasanvej.

Nærmest Indre Ringvej giver terrænspringet en skrænt, der er størst i lokalplanområdets nordøstlige del. På skrænten findes en kratlignende beplantning med høje træer. Øvrige forarealer ud mod Indre Ringvej fremstår med klippet græs og buske.

Bebyggelse og anlæg

Den eksisterende bebyggelse fremstår primært med murværk i gule teglsten og med sort bølgeeternit tag.

Trafik

Falkevej og Indre Ringvej er kommunale veje.

Der findes seks overkørsler til Falkevej i lokalplanområdet. Der er ingen overkørsler til Indre Ringvej. Her findes heller ingen stier eller anden passage for gående og cyklister til Indre Ringvej.

Teknik

Fra krydset Falkevej-Fasanvej løber en spildevandsledning gennem lokalplanområdet i retning af Indre Ringvej og videre til Middagshøjvej. Denne Spildevandsledning har tilløb af overfladevand fra Indre Ringvej og er netop flyttet i forbindelse med etablering af regnvandsbassin jf. kortbilag 2 til lokalplanområdets nordlige afgrænsning. Desuden er der en fjernvarmeledning i lokalplanområdets nordøstlige hjørne langs Indre Ringvej.



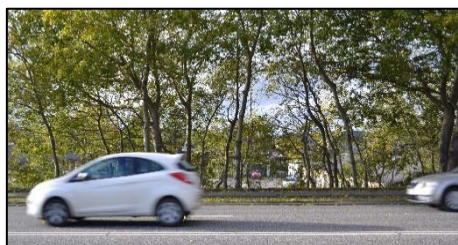
Falkevej med tilslutningen til Holstebrovej nord for lokalplanområdet



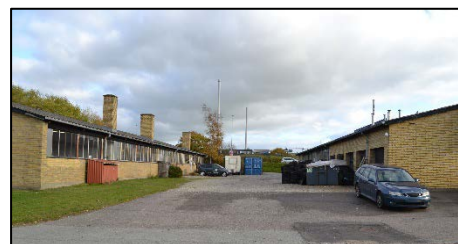
Falkevej syd for lokalplanområdet



Fasanvej tilslutning til Falkevej



Gennem krattet langs Indre Ringvej fornemmes terrænspringet



Eksisterende bebyggelse og oplag i lokalplanområdet set fra Falkevej

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres



Visualiseringer set fra Falkevej

C. LOKALPLANENS INDHOLD

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

Lokalplanen giver mulighed for at bearbejde terrænet så bebyggelsen kommer til at fremstå præsentabel og i harmoni med de tilgrænsende vejarealer.

Disponering

Lokalplanen giver mulighed for en sammenhængende bebyggelse mod Indre Ringvej og udlægger blandt andet et grønt forareal mod Indre Ringvej.

Parkering kan ske udendørs i terræn samt i kælderetage og internt i bygninger, hvor den ikke er synlige i facader mod Falkevej eller Indre Ringvej.

Anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til etageboliger, liberalt erhverv og almen service samt hotel, restauration og kulturelle formål, dog alene i miljøklasse 1-2. Der kan desuden være store udvalgswarebutikker på mellem 2.000 og 4.000 m². Herudover kan området anvendes til mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner i lokalplanområdet.

Der er trafikstøj fra vejene Indre Ringvej og Falkevej. Derfor skal der facadeisoleres så kravene til det indendørs støjniveau kan overholdes.

Bebyggelse

Lokalplanen sikrer, at hver ejendom højest bebygges med 175%.

Lokalplanen fastlægger tre niveauplaner for det fremtidige terræn. Niveauplanerne har til formål at lette det funktionelle samspil mellem lokalplanområdet og de tilstødende vejarealer herunder at skabe god gangpassage fra Indre Ringvej til bebyggelsen i lokalplanområdet samt gode oversigtsforhold ved Falkevej.

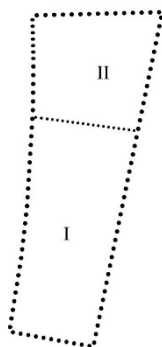
I delområde I må bebyggelsen fremstå med 5 etager i kote 32.

I delområde II må bebyggelse udføres med 6 etager i kote 34 mod Indre Ringvej og med 7 etager i kote 29 mod Falkevej.

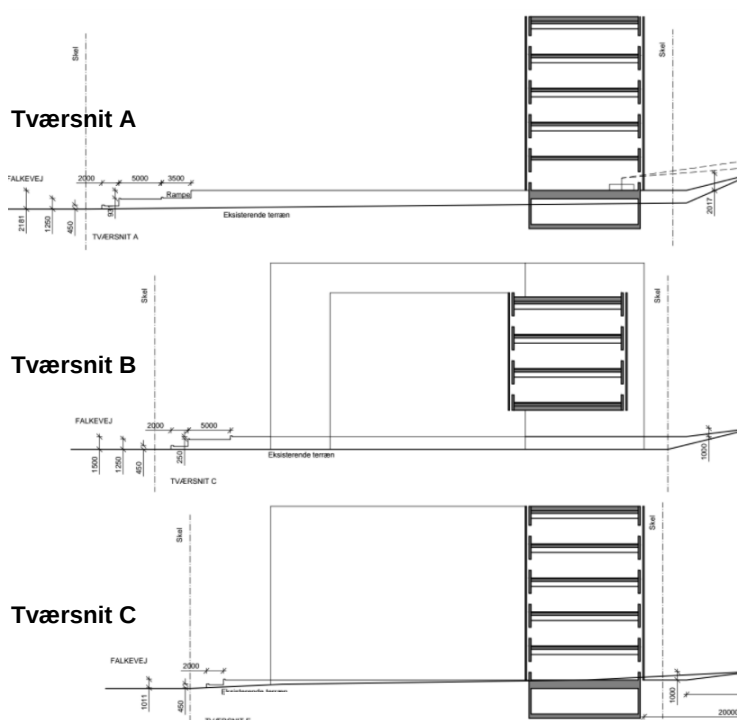
Lokalplanen fastlægger at der skal opføres byggeri i en udgangsbyggelinje langs Indre Ringvej inden der må bygges nærmere Falkevej. Formålet er, at skabe et præcist og urbant defineret gaderum langs Indre Ringvej i samspil med de modstående og tilgrænsende arealer i Banebyen. Tillige bidrager bygningerne i udgangsbyggelinjen som støjværn for bagvedliggende boliger.

For at skabe variation i facaden langs Indre Ringvej sikrer lokalplanen at denne brydes op i bygningskroppe, der ikke er længere end 58 m. Disse kan dog sammenbygges, såfremt sammenbygningen trækkes mindst 3 m tilbage i forhold til den øvrige facade og at sammenbygningen udføres med transparente facader.

For at give de forbipasserende på Indre Ringvej et imødekomende indtryk af bebyggelsen skal facader mod Indre Ringvej derfor etableres med aktive facader i stueetagen. Herunder facader, der giver indblik til butik, restaurant, mødelokaler, klinikker, bank, fitnesscenter, åbne konformiljøer eller lignende.



Lokalplanområdet opdeles i to delområder



Tværsnit til illustration af en mulig disponering.
Tværsnit B viser tilbagetrukket sammenbygning



Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Falkevej.

Der er uden for lokalplanområdet planlagt trafikale ændringer i Banebyen med en ny fordelingsvej og tilkobling til Indre Ringvej. Ved tilkoblingen vil der være mulighed for at opnå let gåafstand til banegården og rutebilstationen fra lokalplanområdet.

Som en privat fællessti anlægges passage gennem lokalplanområdet der forbinder Falkevej med bebyggelsen i lokalplanområdet og med Indre Ringvej.

Langs lokalplanområdets afgrænsning til Falkevej udlægges to meter til fremtidig udvidelse af Falkevej. Det giver mulighed for at der på sigt etableres fortove og cykelsti på begge sider af Falkevej.

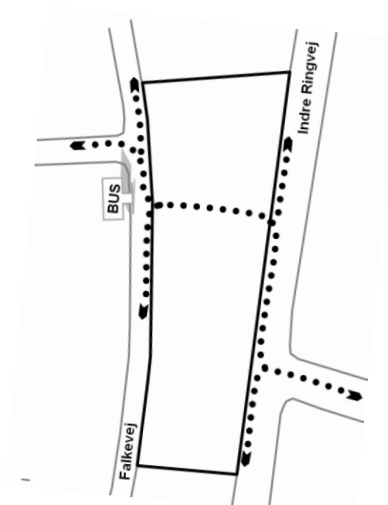
Udlæg af parkeringspladser er reguleret af Viborg Kommunes parkeringsnorm. Da området har blandet anvendelse til bolig og erhverv kan der forventes en del dobbeltudnyttelse i brugen af parkeringspladser. Ved større samlet planlagt byggeri eller byomdannelse, der omfatter mindst 100 p-pladser, der anlægges som fællesparkering, kan der derfor ske en reduktion i det samlede parkeringskrav efter en beregning af mulig dobbeltudnyttelse.

Der tilstræbes et parklignende præg af udearealerne. Der fastlægges et areal frihold fra parkering i terræn og der skal plantes træer i kanten af større parkeringsarealer.

Bæredygtighed og begrønning

Lokalplanen sikrer, at der inden for lokalplanområdet skal arbejdes med bæredygtige tiltag via fx grønne facader, grønne tage, grønne taghaver, tilplantede grønne opholdsarealer/p-arealer og regnvandshåndtering.

Formålet er, at sikre en bæredygtig, grøn og rekreativ bydel – i tråd med helhedsplanen for Viborg Baneby.



Sti gennem lokalplanområdet forbinder den øvrige Baneby med boligområde ved Fasanvej og busstoppested på Falkevej.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer, at der etableres fælles opholdsarealer i forbindelse med boligbebyggelse inden for lokalplanområdet. Fordi det grønne forareal nærmest Indre Ringvej er kraftigt støjbelastet kan dette ikke betragtes som et opholdsareal.

Landskabet skal bearbejdes så terrænet tilpasses de tre niveauplaner der er beskrevet på side 11. Tilpasning til terræn i Falkevej kan ske gradvist og ved etablering af mindre støttemure.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanområdet er ikke tidligere lokalplanlagt.

Landsplanlægning

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

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

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde

- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

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

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

Kommuneplanlægning

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår etageantal og bygningshøjde.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2017-2029.

Med kommuneplantillægget gives der mulighed for 1-7 etager (før 1-6 etager) og en maks. byggehøjde på 28 m (før 24 m) for den del af rammeområdet, der er omfattet af delområde II i lokalplan nr. 479 (Falkevej 9).

Forslag til tillæg nr. 14 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplanområdet er i kommuneplanen udlagt til centerområde med mulighed for blandet bolig og erhverv, samt detailhandel (kun butikker på 2000-4000 m² til store udvalgsvarer)

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinje 2, VIBM.D1, der inddrager lokalplanområdet i midtbyafgrænsningen og omhandler detailhandel og butiksområder.

Lokalplanområdet er desuden omfattet af retningslinje 11 i kommuneplanen om værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder. Lokalplanområdet er omfattet af en udpegning som nationalt geologisk interesseområde.

Lokalplanen omfatter et eksisterende udbygget byområde og de terræændringer, som lokalplanen muliggør, er en tilretning til eksisterende niveau i Indre Ringvej. Det vurderes på denne baggrund, at de geologiske interesser ikke vil blive væsentlig påvirket med lokalplanen, og at lokalplanen derfor er i overensstemmelse med retningslinjen i kommuneplanen.

I kommuneplanen peges desuden på klimatilpasningsudfordringer i lokalplanområdets nordligste del. Det er den terrænmæssigt lavest beliggende del og her kan der samles vand fra oplandet i forbindelse med skybrud. Viborg Kommune har dog aktuelt etableret et forsinkelsesbassin med en volumen på ca. 2000 m³. Bassinet er overdækket og beliggende i lokalplanområdets nordvestlige hjørne.

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. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

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

Der er i lokalplanområdet tinglyst kloakledninger og regnvandsbassin. Energi Viborg skal derfor inddrages inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres i alt 4000 m² butik til store udvalgsvarer¹ inkl. eksisterende butikker. Der er ved lokalplanens udarbejdelse ikke registreret nogen detailhandel i lokalplanområdet, så lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres 4000 m² ny detailhandel.

Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke være mindre end 2000 m².

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 alene mulighed for detailhandel i miljøklasse 1 – 3. Detailhandel uden vareindlevering i tiden 18-07 er miljøklasse 1-3, men kan ved

¹ Store udvalgsvarer defineres som: Køkkener, møbler, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskeriudstyr, knallerter, motorcykler, cykler og lignende, der oftest vil kræve, at varerne afhentes med trailer og derfor bl.a. af hensyn til trafik ikke er egnede til en placering i bymidten

vareindlevering i natperioden være miljøklasse 4. Lokalplanen sikrer på den måde, at støjgener i forbindelse med vareindlevering undgås.

Lokalplanen sikrer at butikker vejbetjenes via indkørsel fra Falkevej og at varelager og -håndtering er afskærmet fra områdets øvrige anvendelser.

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 udarbejde et projektforslag for etablering af nye fjernvarmeledninger i området til godkendelse ved Viborg Kommune efter varmemeforsyningsloven.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmemeforsyning². Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at skulle aftage varme fra anlægget men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt evt. årlige faste afgifter.

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 er fælleskloakeret ved lokalplanens tilblivelse. Området er omfattet af tillæg nr. 13 til Spildevandsplan 2014-2018, og er planlagt omlagt fra fælles til separatkloak.

Der er i Klimatilpasningsplanen for Viborg Kommune udpeget et risiko-område (nr. 15) i lokalplanområdet. Der er med etableringen af forsinkelsebassin igangsat et projekt, der skal afhjælpe risiko for oversvømmelser.

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

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).

Ejendommenes spildevandskloak og regnvandskloak samles i ejendommens skelbrønd.

Antenneanlæg

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

² I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal Byrådet meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Hermed forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for deres opførelse opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibygninger i bygningsreglementet.

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

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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

Forurenet jord

Ved lokalplanens udarbejdelse er der inden for lokalplanområdet registreret en forurening (vidensniveau 2) ved skellet mellem matr.nr.19a og 26ab, Viborg Markjorder.

Der er desuden registreret mulig forurening (vidensniveau 1) på matr.nr. 19a, 26ab og 26v, Viborg Markjorder.

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

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.

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

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

Veje

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



Benyttelsen af vejadgange til Falkevej ændres med lokalplan fra lettere industri til boliger, kontorer, serviceerhverv og detailhandel hvilket kan ventes at give en mere intensiv benyttelse.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan nr. 479 og tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2017 - 2029 vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Naturinteresserne er begrænsede, og der ikke er beskyttede naturtyper i planområdet.
- Der sikres en hensigtsmæssig afvikling af trafikken i området.
- Der ikke er grundvands- eller drikkevandsinteresser der kan blive påvirket af de aktiviteter, der planlægges for i området.
- Idet Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj ved facader ikke kan overholdes ved bebyggelse til støjfølsom anvendelse, sikrer lokalplanen, at der etableres facadeisolerende foranstaltninger i et omfang så kravene til det indendørs støjniveau kan overholdes.
- Det sikres med lokalplanen, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj skal overholdes ved fremtidig bebyggelse i området.

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

Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

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

Planlægningen giver mulighed for anlæg af en ny fordelingsvej i området, der evt. kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.

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

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

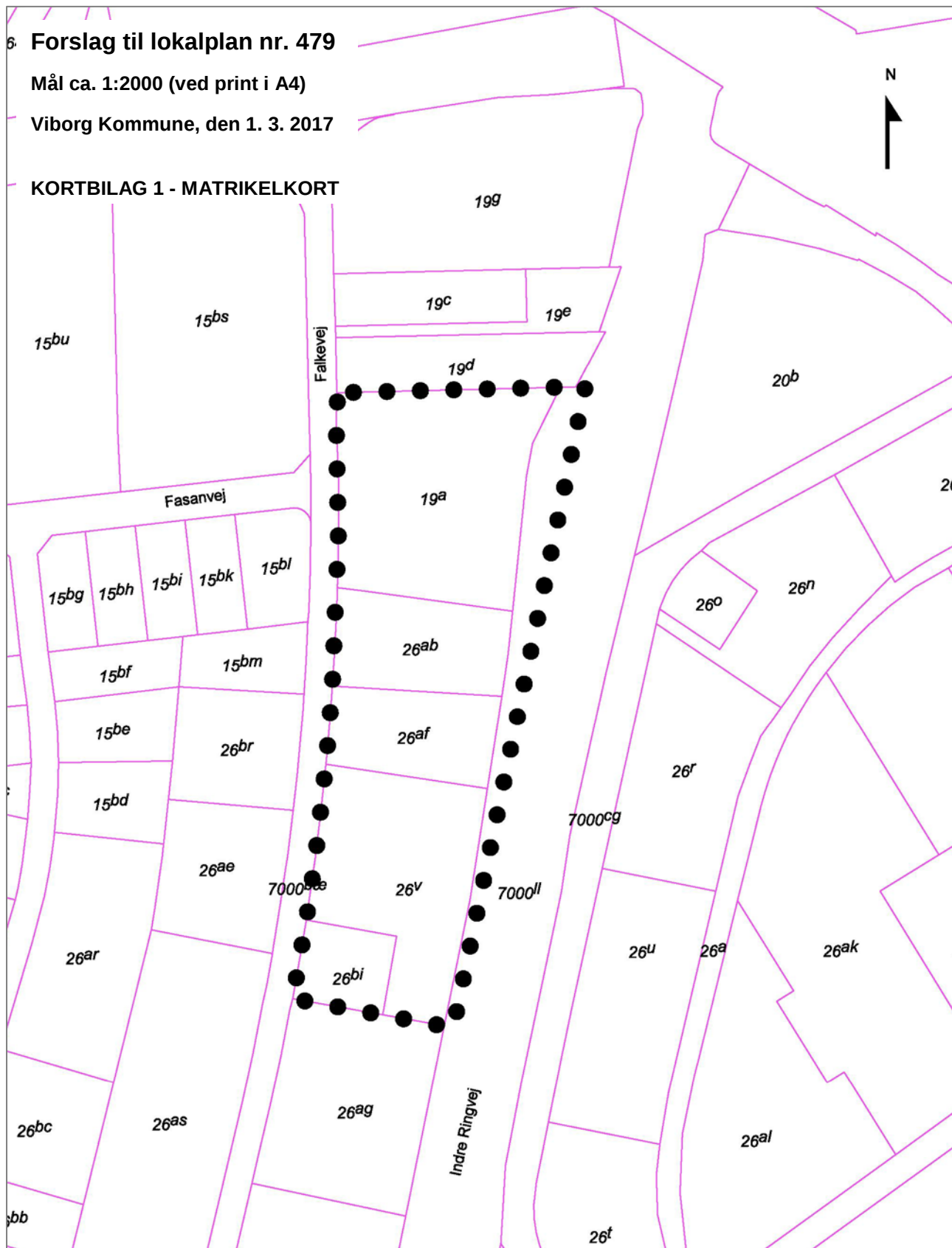
LOKALPLANENS BESTEMMELSER

6. Forslag til lokalplan nr. 479

Mål ca. 1:2000 (ved print i A4)

Viborg Kommune, den 1. 3. 2017

KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT



SIGNATURFORKLARING:

- • • • Lokalplangrænse
— Matrikelskel

Lokalplan nr. 479

Mål ca. 1:2000 (ved print i A4)

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 479 FOR ET CENTEROMRÅDE MELLEM FALKEVEJ OG INDRE RINGVEJ I VIBORG

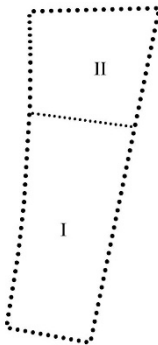
Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
 - at udlægge et centerområde.
 - at udlægge areal til stiforbindelse mellem Indre Ringvej og Falkevej,
 - at sikre et grønt og bæredygtigt lokalplanområde via bestemmelser om regnvandshåndtering, begrønning af den enkelte bebyggelse og nærområdet for den enkelte bebyggelse,
 - at sikre etablering af fælles opholdsarealer.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.³
Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 26bi, 26v, 26af, 26ab, 19a og dele af vejarealet 7000II Viborg Markjorder samt alle parceller, der efter den 01. 03. 2017 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.



Oversigt over delområder

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområderne må kun anvendes til etageboliger, liberalt erhverv og almen service samt hotel, restauration, kulturelle formål og lignende, dog alene i miljøklasse 1-2. Desuden kan der i området være store udvalgswarebutikker på mellem 2.000 og 4.000 m², dog alene i miljøklasse 1-3⁴. Herudover kan området anvendes til mindre værksteder/fremstillingsvirksomheder⁵.
- 3.2 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:
 - at** virksomheden drives af den, der bebor boligen, og der kun er ansatte, der bebor boligen.
 - at** virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, vibrationer og trafik for det omkringliggende område.

³ Lokalplanen har sin afgrænsning mod Indre Ringvej 15 meter fra vejmidten.

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

⁵ Kun hvis de er i tilknytning til en af de øvrige funktioner inden for området, og kun i miljøklasse 1-2. Fx keramikværksteder, skrædder, guldsmed, bager, ismager og lign.

Detailhandel

- 3.3 Der må højst etableres i alt 4000 m² bruttoetageareal til detailhandel i lokalplanområdet og alene detailhandel med store udvalgsvarer⁶.

Der må ikke etableres butikstørrelser under 2000 m² bruttoetageareal. Der kan etableres shop in shop, hvor flere butikker med samme varetype etableres med fælles kundeindgang, såfremt det samlede bruttoetageareal er på mellem 2000 og 4000 m².

§ 4 Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes 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 Falkevej og med op til 5 adgange hertil efter princip som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Adgange mod Falkevej må kun etableres i en bredde af højst 10 meter.
- 5.3 Interne veje udlægges med en kørebanebredde på mindst 5 m befæstet areal.
- 5.4 Gennemgående sti (for gang og cykel) mellem Falkevej og Indre Ringvej udlægges efter princip som vist på kortbilag 2 og i en bredde af minimum 3 meter befæstet areal.

Parkering

- 5.5 Det på kortbilag 2 markerede "areal friholdt for udendørs parkering" må ikke anvendes til parkeringsareal i det fri. Der må desuden ikke etableres parkeringsareal på det grønne forareal jf. §10.4

Parkeringsarealer i bygning kan alene etableres i kælderetager samt internt i bygninger, hvor de ikke er synlige i facader mod Falkevej eller Indre Ringvej.

- 5.6 Der skal i tilknytning til den enkelte bebyggelse etableres det nødvendige antal parkeringspladser herunder også handicaparkering, dog mindst:
- Ved etageboligbebyggelse: henholdsvis 1½ p-plads pr. bolig ved boliger over 80 m² bruttoetageareal og 1 p-plads pr. bolig ved boliger under 80 m² bruttoetageareal.
 - Ved liberale erhverv, mindre butikker o. lign.: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter).
 - Ved udvalgsvarerhandel, herunder særlig pladskrævende varer: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter).
 - Ved restaurationer o. lign.: 1 p-plads pr. 10 siddepladser.

⁶ Der er ved lokalplanens tilblivelse registreret 0 m² eksisterende detailhandel i lokalplanområdet.

Store udvalgsvarer defineres som: Køkkener, møbler, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, børneudstyr, brændeovne, belysning, jagt- og fiskeriudstyr, knallerter, motorcykler, cykler og lignende, der oftest vil kræve, at varerne afhentes med trailer og derfor bl.a. af hensyn til trafik ikke er egnede til en placering i bymidten.

- Ved hoteller: 1 p-plads pr. 2 værelser.
- Ved kulturelle formål (fx teater eller biograf): 1 p-plads pr. 7 sidepladser.

Dobbeltudnyttelse

For lokalplanområdet gælder, at der ved større samlet planlagt byggeri eller byomdannelse, der omfatter mindst 100 p-pladser, kan ske en reduktion i det samlede parkeringskrav efter en beregning af mulig dobbeltudnyttelse. Parkeringen skal anlægges og reguleres, så den er tilgængelig for alle de funktioner, som indgår i beregningen for dobbeltudnyttelse.

Den forventede efterspørgsel på parkering over døgnet opgøres i henhold til tabellen på denne side 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.

DOBBELTUDNYTTELSE FOR VIBORG MIDTBY						
	Hverdage			Lørdag		Søndag
	Dagtimer	Middag	Aften	Middag	Aften	Middag
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 %
Sygehus	85 %	100 %	40 %	25 %	40 %	40 %
Dagundervisning	100 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Aftenundervisning	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 biograf	15 %	30 %	90 %	60 %	100 %	60 %
Idrætsanlæg	30 %	50 %	100 %	100 %	90 %	85 %

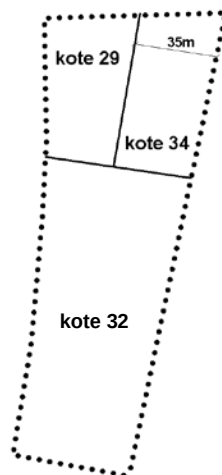
- 5.7 Parkeringspladser skal udformes i henhold til "Vejregler for parkeringsanlæg samt afmærkning på kørebane".
- 5.8 Der skal etableres tilstrækkelig cykelparkering inden for lokalplanområdet, dog mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 4 ansatte ved større liberale erhverv (mere end 100 m² bruttoetage-areal).
- 5.9 Parkeringsarealer på terræn må kun etableres med fast belægning såsom asfalt, betonsten, brosten etc., samt græsarmering.
- 5.10 Ved parkeringsarealer skal der etableres beplantning jf. § 10.6.

Belysning

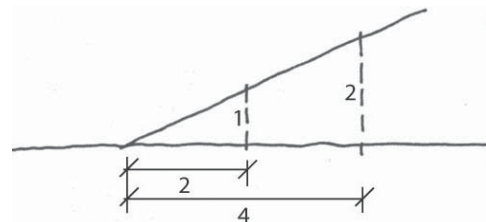
- 5.11 Belysning af stier, veje og parkeringsarealer må kun etableres ved opstilling af parkarmatur eller vejarmatur med en lyspunkthøjde på max. 5 m., og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i eller uden for området.

§ 6 TERRÆNREGULERING⁷

- 6.1 Der fastlægges 3 niveauplaner, som vist på illustrationen. Et niveauplan i kote 32 for Falkevej 11-17 (delområde I), samt to niveauplaner i henholdsvis kote 29 og kote 34 for Falkevej 9 (delområde II). De to niveauplaner for Falkevej 9 adskilles i en afstand på 35 m fra lokalplanens afgrænsning mod Indre Ringvej (se illustration).
- 6.2 Terrænregulering skal udføres med en hældning, som ikke er stejlere end 1:2 (se skitse). Undtaget er dog støttemure jf. § 6.4.
- 6.3 Terrænet må reguleres indtil 1 m fra skel.
- 6.4 indenfor 10 meter fra det vejareal, der er udlagt til udvidelse af Falkevej på kortbilag 2 må der alene etableres tre støttemure (se skitse):
- én i nyt vejskel med en højde på ikke over 0,50m målt fra tilgrænsende terræn i Falkevej,
 - én mindst 2 m fra nyt vejskel med en højde på ikke over 1,25m målt fra terræn i Falkevej,
 - én mindst 7 m fra nyt vejskel med en højde på ikke over 2,30m målt fra terræn i Falkevej samt med en egen højde på ikke over 1,25 m.
- I det øvrige lokalplanområde må der alene etableres støttemure, som ikke er synlige fra Indre Ringvej og alene med en højde på ikke over 1 m. Der må ikke etableres støttemure i det grønne forareal jf. §10.4.



Oversigt over niveauplaner jf. §6.1

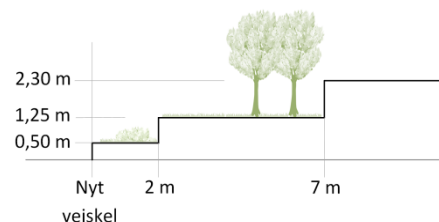


Max hældning på terræn

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebbyggelsens omfang

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom eller storparcel må ikke overstige 175. Andel i fælles friarealer til parkering, ophold, mv kan medregnes i grundarealet.
- 7.2 I delområde I må bebyggelse opføres i højst 5 etager (over kote 32) mod Falkevej og mod Indre Ringvej.
- 7.3 I delområde II må bebyggelse opføres i højst 7 etager (over kote 29) mod Falkevej samt i højst 6 etager (over kote 34) mod Indre Ringvej.
- 7.4 I delområde I må bygningshøjden ikke overstige 20 m målt fra det fastlagte niveauplan jf. §6.1
- 7.5 I delområde II må bygningshøjden ikke overstige 28 m ved bebyggelse i 7 etager (jf. § 7.3) og 24 m ved bebyggelse i 6 etager (jf. § 7.3) målt fra de fastlagte niveauplaner (jf. §6.1).
- 7.6 Bygningshøjde på garager, mindre bygninger mv må ikke overstige 5 m målt fra byggemodnet terræn.
- 7.7 Ved beregning af bygningshøjden skal indvendige værn til taghaver og lignende, der ikke er en del af facaden, ikke tælles med. Mindre bygningsdele som elevatorårne, tekniske installationer og



Støttemures placering og maksimal højde i forhold til Falkevej

⁷ Se fodnote 8

lignende kan opføres op til 4 meter højere end max. bygningshøjde, som beskrevet i § 7.4 og 7.5.

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 bygningshøjden.

Bebyggelsens placering

- 7.8 Der fastlægges en udgangsbyggelinje 20 m fra vejmidte mod Indre Ringvej.

Det fastlægges en byggelinje 10 m fra lokalplanens afgrænsning mod Falkevej.

Begge som vist på kortbilag 2.

- 7.9 Bygning skal placeres med facade eller gavl i udgangsbyggelinjen som vist på kortbilag 2 inden bagvedliggende bygninger må etableres. Undtaget er dog mindre bygninger til områdets fælles forsyning, samt tilbagetrækninger ved sammenbygninger (jf. § 7.11).

- 7.10 Facadelængden mod Indre Ringvej og Falkevej må ikke overstige 58 m og der skal være en afstand på mindst 5 m mellem hver bygning opført i udgangsbyggelinjen.

- 7.11 Bygninger med facade mod Indre Ringvej og Falkevej kan sammenbygges til mere end 58 m når sammenbygningen etableres med en mindst 5 m bred facade, der er trukket mindst 3 meter tilbage i forhold til den øvrige facade.

Sammenbygningen skal udføres med transparente facader. Bygninger i delområde I kan alene sammenbygges med bygning i delområde II via gangbro der friholder gangpassage i terræn til gennemgående sti jf. § 5.4.

- 7.12 Bygninger kan sammenbygges over skel.

Bebyggelse må dog ikke opføres nærmere end 10 meter fra lokalplanens afgrænsning mod Falkevej som vist på kortbilag 2.

- 7.13 Bebyggelse må ikke opføres inden for det på kortbilag 2 udlagte areal til vandaflledning, overdækket bassin og fjernvarmeledning. Undtaget er mindre teknik-bygninger i funktionsmæssig tilknytning til bassinet, lette skure til cykelparkering, kildesortering og lignende samt parkeringspladser i det fri.⁸

Der kan dog etableres bebyggelse, hvor fjernvarmeledningen ligger i dag, hvis der indgås aftale med varmeværket om, at ledningen flyttes. Der kan ligeledes etableres bebyggelse henover

⁸ Uddrag fra deklaration om afløbsledninger og tilhørende brønde og bygværker på matr. nr. 19a Viborg Markjorde: "Brønddæksler, kørebanedæksler og bygværker herunder overdækket ventilkammer, der er etableret i terrænhøjde (lig jordoverfladen), skal være frit tilgængelige, og må ikke tildækkes...."

Inden for dette bælte er det forbudt at bygge (herunder småhuse, garager, carporte eller lignende), at påfylde eller afgrave jord, at plante træer med dybtgående rødder eller i øvrigt udføre noget, der kan skade anlægget eller hindre adgang til dette....

Energi Viborg Vand A/S har ubetinget adgang til spildevandsanlægget i alle døgnets timer...

Arealet, hvorunder bassinet er anbragt, må ikke belastes med større last end herunder beskrevet: Jævnt fordelt last: $q_k = 2,5 \text{ kN/m}^2$ Max. akseltryk inkl. stødlast: $Q_k = 135 \text{ kN}$ Akseltryk inkl. stødlast som ensfordelt last via trykfordeling: $q_k = 48,2 \text{ kN/m}^2$ Bygværket er dimensioneret for standardkøretøj, klasse 40 (normal passage), svarende til grænsekøretøjer med skiltning 24/32 iht. gældende vejregler ved tinglysningen, fig. A3.2, Annex A."

vandledning, såfremt bebyggelsen ikke berører det udlagte areal til ledningen, og såfremt der sikres en frihøjde på mindst 4 m over ledningen, samt sikres driftsmæssig adgang til ledningen fra Falkevej.

- 7.14 Bebyggelse må opføres indtil 5 meter fra lokalplanområdets afgrænsning i skel mod nord og syd. Mindre bygninger til områdets fælles forsyning med en bygningshøjde der ikke overstiger 5 m må dog opføres indtil 1 m fra lokalplanområdets afgrænsning i skel mod nord og syd (inkl. udhæng og tagrende).
- 7.15 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter samt stationære telte må ikke etableres i området.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Bæredygtighed

- 8.1 Ved opførelse af ny bebyggelse, skal der vælges mindst to af nedenstående løsninger, der bidrager til begrønning og bæredygtighed i området^{9 10}

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 foranstaltningen, så mindst 25 % af tag- og overfladevand nedsives eller forsinkes inden for området. 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 yderligere mindst 25 % af bygningens tagflade.¹¹

C. Grønne facader

Etablering af beplantning, som i løbet af en årrække vil dække et areal svarende til mindst 20 % af bygningens primære facade¹², 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.

⁹ Formålet er at fremme mængden og variationen af grønne elementer, og at integrere miljø- og klimahensyn i området. Beplantningen bidrager til CO₂ reduktion, fordampning og lokal temperaturregulering, og regnbedene bidrager til forsinkning, fordampning og nedsivning af regnvand. Samlet set vil de forskellige elementer også sikre beboerne i området et grønt nærmiljø og høj rekreativ kvalitet.

¹⁰ Hvis planter, træer og lign. går ud eller fjernes, skal der genetableres beplantning i samme omfang som beskrevet i § 8.1.

¹¹ Tagterrasser og lignende skal ikke medregnes som en etage inden for lokalplanområdet.

¹² Bygningens primære facade defineres her som den, der ligger ud mod den nærmeste vej. Ved bygninger, der grænser op til Indre Ringvej, er den primære facade altid den, der vender mod Indre Ringvej.

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 m² bebygget bruttoetageareal inden for det delområde, hvor bebyggelsen er placeret.

Facader

- 8.2 Udvendige bygningssider må kun udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), stål, glas, beton, ophængte/monterede facadematerialer/beklædninger som skærmtegl, plademateriale og lignende.

Facader kan begrønnes med klatreplanter og lignende.

- 8.3 Sammenbygninger jf. § 7.11 skal udføres i transparent materiale.
- 8.4 Bebyggelse til støjfølsom anvendelse (boliger, kontorer og lignende) skal facadeisoleres til et niveau hvor grænseværdier for vejstøj jf. § 12.2 overholdes.
- 8.5 Ved bebyggelse mod Indre Ringvej, skal den nederste etages facader etableres som aktive facader med publikumsorienterede funktioner så som detailhandel, mødelokaler, restaurant, fællesrum, hotellobby, klinik, fitnesscenter, bank, åbne kontormiljøer og lignende.
- 8.6 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, zink eller ophængte/monterede facadematerialer/beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning og lignende.
- 8.7 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, brystninger og skodder kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2 og 8.6.
- 8.8 Solceller og solfangere må alene placeres på tag jf. § 8.13 samt integreret i facaden.
- 8.9 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 1 m. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.10 Stærke signalfarver må kun anvendes på mindre bygningsdele jf. § 8.7.
- 8.11 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Tage

- 8.12 Tage må kun udføres som fladt tag eller med en taghældning på ikke over 10°.
- 8.13 Til tagbeklædning må kun anvendes tagpap, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer.

Alternativt kan tage, der udføres som grønne tage, beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader. Hvis de stilles på tage skal de placeres med en afstand til bygningens facader på mindst 2 gange solfangerens højde.

8.14 Vandrette tagflader må etableres som opholdsareal¹³

§ 9 SKILTNING¹⁴

- 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 Både langs Falkevej og Indre Ringvej må der opstilles
- højst to fælles fritstående skilte/pyloner (over 0,7 m²) og højst to flaggrupper med højst tre flagstænger i op til 12 meters højde i delområde I.
 - højst et fælles fritstående skilt/pylon (over 0,7 m²) og højst én flaggruppe med højst tre flagstænger i op til 12 meters højde i delområde II.

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

Skilte skal placeres vinkelret på vejskel og må ikke placeres i oversigtsarealer ved adgange.

Skilte og flaggrupper skal holde en afstand på mindst 5 m til naboskel og må kun etableres i en zone mellem 1 – 5 m fra fremtidigt vejskel mod henholdsvis Falkevej og Indre Ringvej.

Øvrig skiltning må kun omfatte skiltning på en del af facaden og mindre henvisnings- og oplysningsskilte i overensstemmelse med "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Facadeskiltning

- 9.6 Facadeskiltning skal placeres samlet og må ikke placeres nærmere tag og terræn end 4 m.
- 9.7 Skiltning skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og følge opdelingen af vinduer, døre og porte, der ikke må tildækkes.
- 9.8 Der må ikke skiltes over tagfod.

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

¹⁴ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

- 9.9 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må skiltning med navn og logo alene have en karakter og placering svarende til almindeligt navne- og nummerskilt.

§ 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 etableres fælles opholdsareal svarende til mindst 10 % af boligbebyggelsens bruttoetageareal.¹⁵
- Ved etageboliger skal mindst 5 % anlægges som fælles opholdsareal på terræn. De øvrige 5 % kan etableres som tagterrasser, altaner eller lignende til den enkelte bebyggelse.
- Det enkelte fælles opholdsareal på terræn skal være mindst 100 m².
- 10.3 Arealer inden for 20 m fra vejmidten af Indre Ringvej kan ikke medregnes ved udregning af fælles opholdsareal.
- 10.4 Der udlægges et grønt forareal på 5 m mod Indre Ringvej afgrænset af udgangsbyggelinjen som vist på kortbilag 2.
- Det grønne forareal skal henligge som græsareal evt. med enkeltstående buske, plantebede og mindre træer. Der må ikke etableres bebyggelse, faste hegn, parkering, udstilling, oplag eller lignende på forarealet. Her kan dog etableres stier samt skiltning og flaggrupper jf. § 9.5.

Hegn og beplantning

- 10.5 Hvis der ikke etableres bebyggelse i udgangsbyggelinjen nord for udlæg til vandaflledning, jf. kortbilag 2, skal der etableres beplantning i et omfang, der skærmer mod trafikanters indblik til parkering i delområde II fra Indre Ringvej.
- 10.6 Ved parkeringsarealer inden for lokalplanområdet, hvor der samlet anlægges mere end 20 p-pladser, skal der for hver 8. parkeringsplads plantes mindst et træ til afgrænsning af parkeringsarealet.
- Parkeringsarealer skal udformes med beplantning, der afskærmer mod de omkringliggende veje, så bilister ikke får lysmæssige gener fra parkerede biler og lignende.
- 10.7 Hegn langs naboskel, stiskel, vejskel og fælles/grønne opholdsarealer må kun etableres som levende hegn.
- Levende hegn må indadtil suppleres med trådhegn med en højde på højst 2,5 m og som aldrig er højere end det levende hegn.
- Der kan dog etableres faste hegn i form af vækstskeer i forbindelse med støjafskærmning jf. § 10.10 eller afskærmning af varegård jf. § 10.8.
- Faste hegn kan desuden etableres, ved særlige rekreative funktioner og lignende.

¹⁵ Kun arealer der overholder støjkrav jf. 12.2 kan medregnes som opholdsareal.

- 10.8 Mellem støttemure jf.§6.4 skal der etableres græsareal og/eller plantebede med buske og træer.

Oplag og udstilling

- 10.9 Der må ikke udendørs langtidsparkeres eller oplagres både, campingvogne, anhængere, busser, last- og varebiler over 3.500 kg samt uindregistrerede køretøjer i området.
- 10.10 Alt oplag af varer, affald og anden materiel skal overdækkes af fast tag og afskærmes.
- Afskærmning skal bestå af beplantning, faste hegn eller mure i samme materialer som de primære bygningers facader.
- Dette gælder dog ikke for nedgravede affaldsstationer (molokker).
- Varegårde og udendørs oplag må ikke kunne ses fra Indre Ringvej.
- 10.11 Der må ikke opstilles og udstilles varer/produkter udendørs i området.

Støjafskærmning

- 10.12 Støjskærme må ikke etableres nærmere Indre Ringvej end udgangsbyggelinjen som vist på kortbilag 2. Støjskærme på terræn skal etableres som en vækstskaerm og beplantes, så afskærmningen fremstår som en sammenhængende beplantning.

Belysning

- 10.13 Udendørs belysning på den enkelte grund, herunder belysning af bygningsdele må etableres med en lys-punktshøjde 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, stier og p-arealer skal ske jævnfør §5.11.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Der må kun opføres mindre tekniske anlæg inden for lokalplanområdet som fx små transformerstationer ("kompaktstationer") samt mindre anlæg i tilknytning til overdækket regnvandsbassin.
- Mindre tekniske anlæg skal enten opføres med træbeklædning, begrønnes med fx klatreplanter, eller afskærmes med beplantning.
- 11.2 I delområde II udlægges areal til overdækket regnvandsbassin med tilhørende ledninger samt til fjernvarmeledning som vist på kortbilag 2.
- 11.3 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 11.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning¹⁶.
- 11.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

¹⁶ I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal Byrådet meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Hermed forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for deres opførelse opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibygninger i bygningsreglementet.

Kloakering

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

Antenner

- 11.7 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.
- 11.8 Antenner og paraboler med en diameter på op til 1 m og en højde over tagdæk på op til 2 m må placeres på flade tage såfremt de afskærmes mod tagterrasser og placeres i overensstemmelse med § 7.7. Disse kan ikke placeres på terræn eller på bygningsfacader.

Affaldssortering

- 11.9 Der skal udlægges fællesarealer til kildesortering af affald for hvert byggeprojekt. Arealerne skal placeres, så de overholder følgende principper:
- 30-40 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 erhverv.

§ 12 MILJØFORHOLD**Støj og vibrationer**

- 12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.¹⁷

Ved etablering af butikker og lignende, skal det ved konkrete beregninger dokumenteres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder kan overholdes i forhold til de omkringliggende boliger mv.

Tillige skal aflæsning af varer til detailhandel, hotel, restauration og lignende anvendelser i lokalplanområdet alene ske i bygning, herunder i overdækket varegård eller i parkeringskælder eller i intern parkeringsetage, der ikke er synlige i facader mod Falkevej eller Indre Ringvej.

- 12.2 Ved bebyggelse til støjfølsom anvendelse (boliger, kontorer og lignende) og ved ændret anvendelse skal området udformes og facader støjisoleres, således at følgende grænseværdier for støjniveau fra vejtrafik overholdes:
- Udendørs opholdsareal: 58 dB
 - Kontorer med åbne vinduer: 51 dB

¹⁷ 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), 55/45/40 d(A) for centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder og 45/40/35 dB(A) for boligområder med åben-lav bebyggelse.

- Indendørs for sove- og opholdsarealer og med åbne vinduer: 46 dB (Åbne vinduer = svarende til et åbningsareal på 0,35 m² pr. vindue).

§ 13 GRUNDEJERFORENING

- 13.1 Der skal oprettes grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet.
- 13.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles opholdsarealer i lokalplanområdet, herunder bl.a. parkeringsanlæg og tekniske anlæg til lokalplanområdets fælles forsyning, fælles beplantninger, fælles tagterrasser, torve mellem bygningerne, fælles bygningsdele, støttemure nær Falkevej samt forareal langs Indre Ringvej.
- Efter anlæg af området skal grundejerforeningen desuden varetage nyetableringer i de fælles opholdsarealer/områder.
- 13.3 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.
- 13.4 Grundejerforeningen skal dannes senest når 30 % af lokalplanområdet er omdannet til funktioner som beskrevet i denne lokalplan.
- 13.5 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 13.6 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

§ 14 SERVITUTTER

- 14.1 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne lokalplan. Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 479 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område (alle er med Viborg Byråd som påtaleberettiget):

Matrikel nr. 19a, Viborg Markjorder

11.04.1961-1179-69. Dok om bebyggelse, benyttelse mv, facade-løs vej mv.

10.07.1961-2384-69. Dok om bebyggelse, benyttelse mv, facade-løs vej mv AKT 69_VX_527

09.12.1966-5895-69. Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 69_VX_527

06.07.1970-63095-69. Dok om bygningshøjde og bygningsafstand mv AKT 69_VX_527

14.09.1978-22103-69. Dok om bebyggelse, benyttelse mv AKT 69_VX_527

Sideløbende med denne lokalplans tilblivelse tinglyses deklaration om af-løbsledninger og tilhørende brønde og bygværker på matr. nr. 19a Viborg Markjorde. Den påtaleberettigede er Energi Viborg Vand A/S. Se fodnote 8

Matrikel nr. 26ab, Viborg Markjorder

11.04.1961-1173-69. Dok om bebyggelse, benyttelse mv, facade-løs vej, udstykning mv.

29.06.1960-5464-69. Dok om bebyggelse, benyttelse mv, facade-løs vej mv.

Matrikel nr. 26v, Viborg Markjorder

29.06.1960-5464-69. Dok om bebyggelse, benyttelse mv, facade-løs vej mv

15.11.1961-4090-69. Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

27.07.1977-18056-69. Dok om adgangs begrænsning til Ringvejen, Prioritet forud for pantegæld

27.07.1977-18057-69. Dok om byggelinier mv, Prioritet forud for pantegæld, Vedr 2D

§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

15.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug¹⁸, før¹⁹:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.4 og § 11.5²⁰
- Sti jf. princip på kortbilag 2 og jf. § 5 er etableret vedr. byggeri inden for delområde I
- Parkering til den enkelte bebyggelse er etableret jf. § 5
- Bæredygtighedstiltag er etableret, jf. § 8.1.
- Fælles opholdsarealer er anlagt jf. § 10.2.
- Hegn og beplantning er etableret jf. § 10.5, 10.6 og 10.8.
- Der er etableret fællesareal til kildesortering af affald jf. § 11.9
- Varegårde og udendørs oplag er overdækket og afskærmet i overensstemmelse med §10.10
- Der er etableret facadeisolerende foranstaltninger ved bebyggelse til støjfølsom anvendelse (boliger, kontorer og lignende), i et omfang, som beskrevet i § 12.2.
- Der er etableret opholdsarealer i et omfang som beskrevet i §10.2 og i overensstemmelse med støjkrav for opholdsarealer jf. § 12.2.
- Det ved konkrete beregninger er dokumenteret, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder kan overholdes i forhold til de omkringliggende boliger mv.
- Der er sikret hensyntagen til eksisterende ledninger, som vist på kortbilag 2, jf. § 7.13.

¹⁸ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

¹⁹ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

²⁰ Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

Tilladelser fra myndigheder

- 15.2 Hvis et areal er kortlagt som forurenet 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.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 479 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 25. oktober 2017.

Torsten Nielsen	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Torsten Nielsen	/	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.

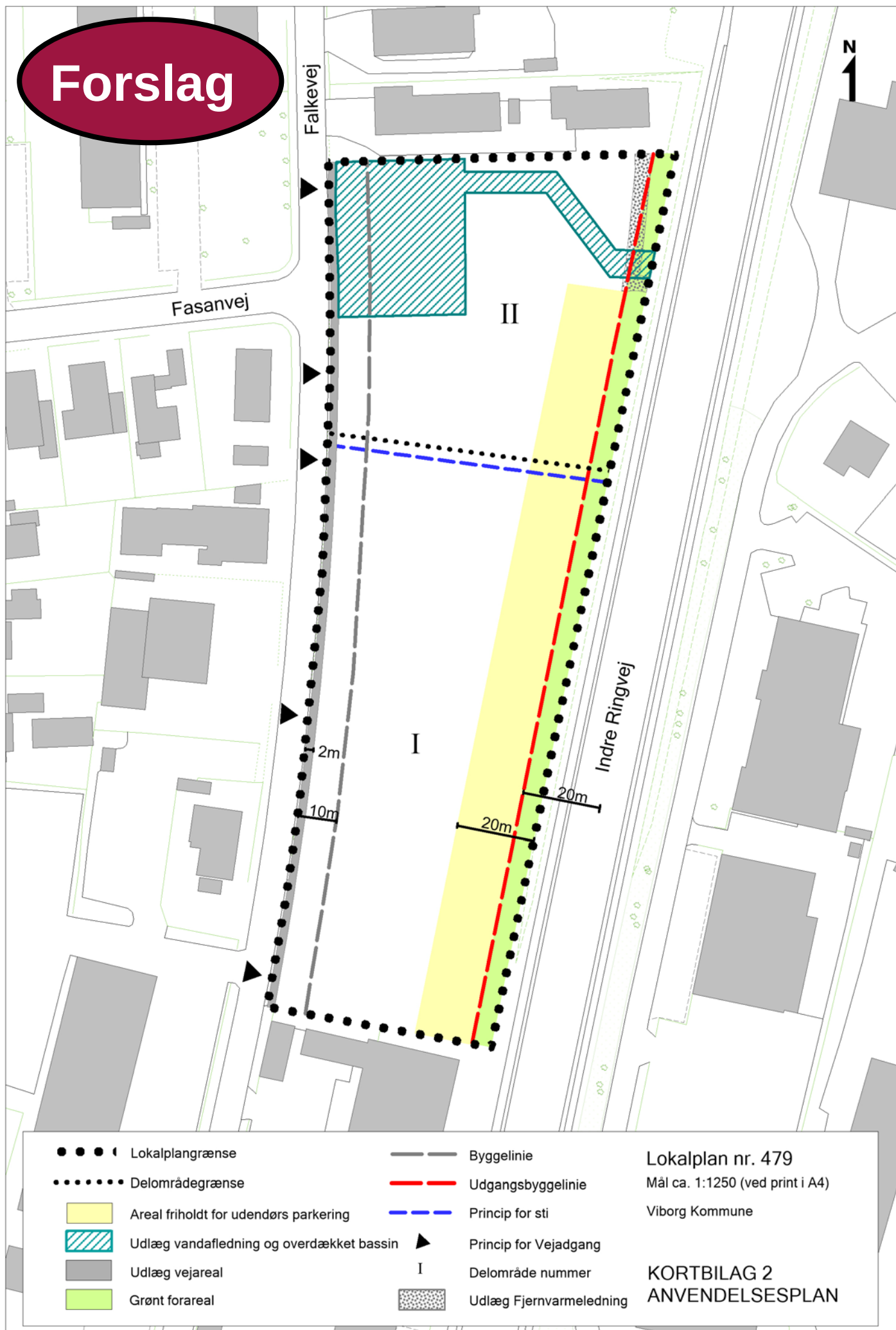
Der kan foretages ekspropriation af private ejendom eller retigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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

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

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60 i lov om planlægning.

Forslag



● ● ● ● Lokalplangrænse

..... Delområdegrænse

 Areal friholdt for udendørs parkering

 Udlæg vandafledning og overdækket bassin

 Udlæg vejareal

 Grønt forareal

— Byggelinie

— Udgangsbyggelinie

— Princip for sti

▲ Princip for Vejadgang

I Delområde nummer

 Udlæg Fjernvarmeledning

Lokalplan nr. 479

Mål ca. 1:1250 (ved print i A4)

Viborg Kommune

KORTBILAG 2

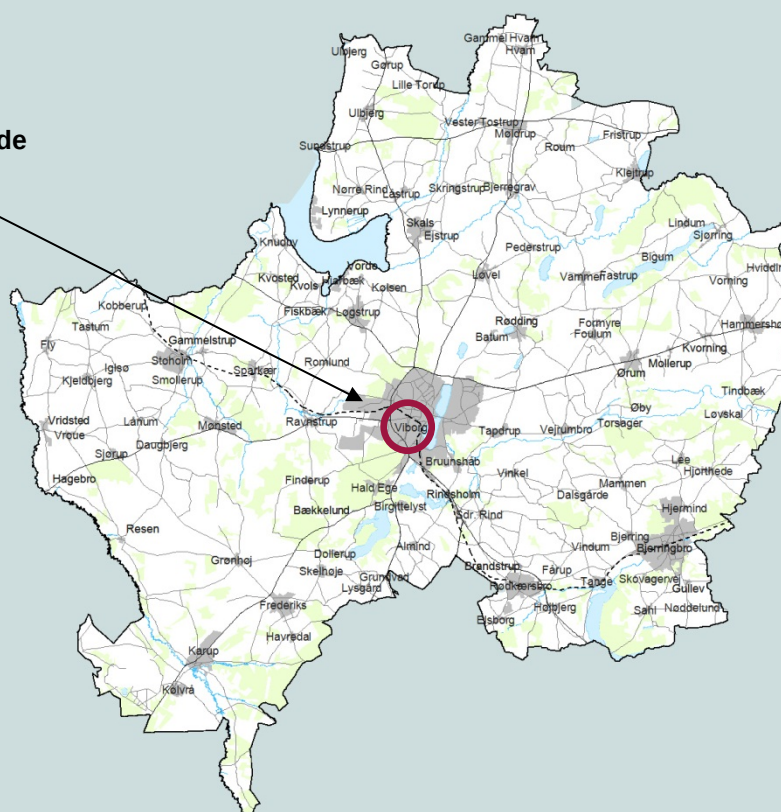
ANVENDELSESPLAN

Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2017-2029

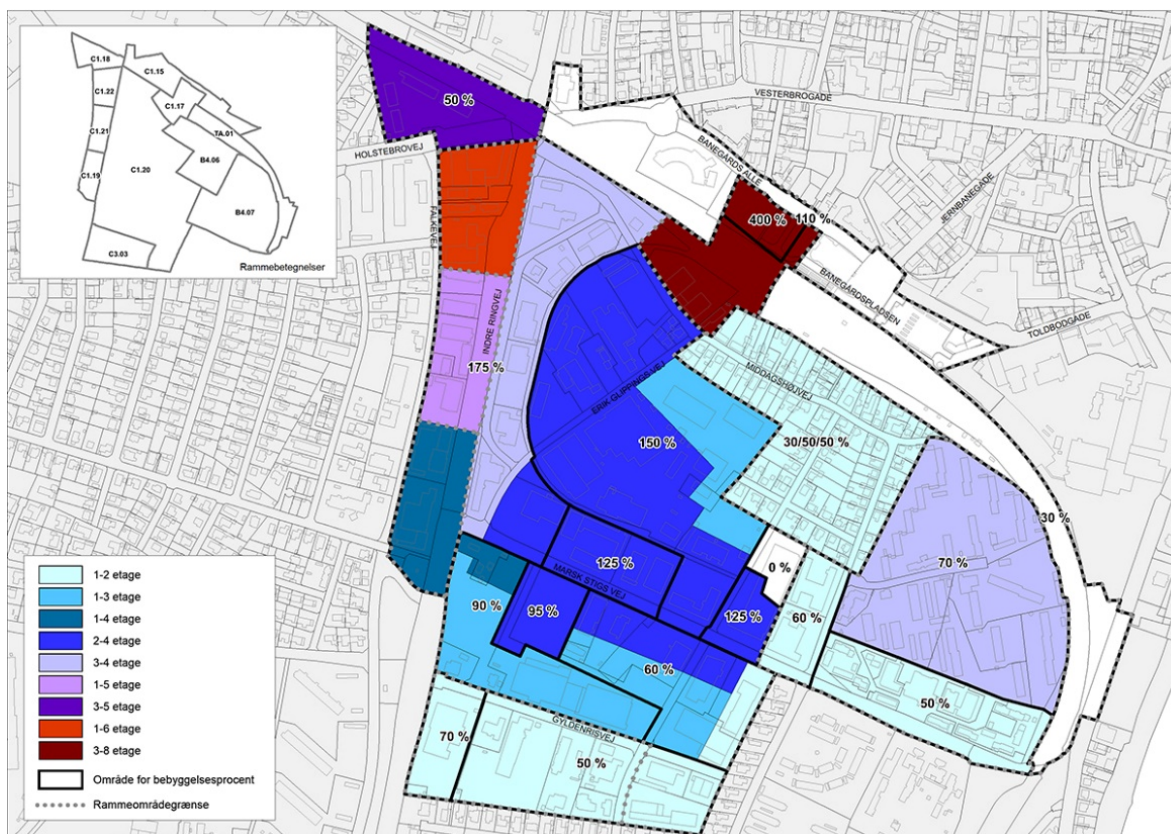
Nye rammebestemmelser for centerområde mellem Falkevej
og Indre Ringvej i Viborg
Rammeområde VIBM.C1.22_T14

Forslag

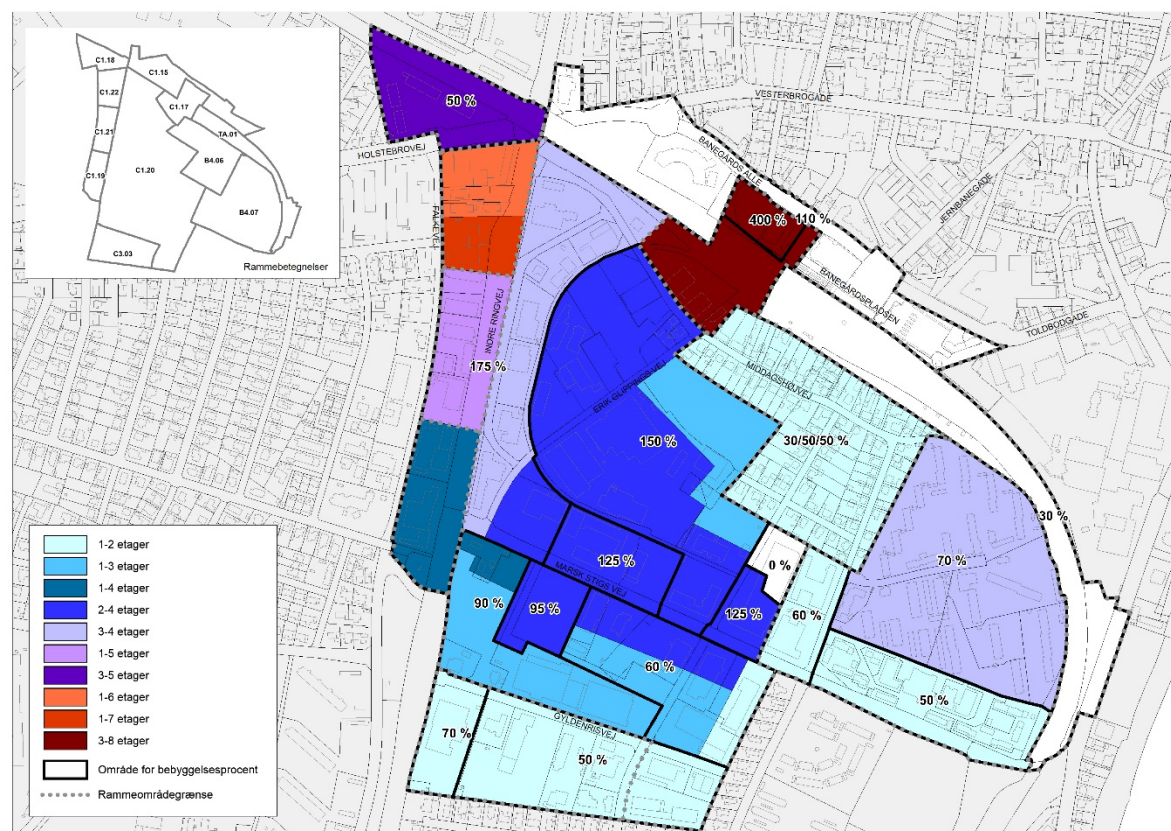
Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE



Eksisterende etageantal i kommuneplanen



Nye etageantal ved vedtagelse af kommuneplantillæg

REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2017-2029 er, at give mulighed for, at der i den sydlige del af nuværende rammeområde VIBM.C1.22 (Falkevej 9) kan etableres bebyggelse i op til 7 etagers højde (tidligere 6 etager).

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Planen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

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

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

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

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

Kommuneplanlægning

Planen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanlægningen, hvad angår etageantal for Falkevej 9.

Fremtidige planforhold

Fremtidige rammebestemmelser

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår rammer. Med kommuneplantillægget ændres etageantallet for den sydlige del af nuværende rammeområde VIBM.C1.22 (Falkevej 9) fra 1-6 etager til 1-7 etager.

Byrådet ønsker at bebyggelsen skal kunne fremstå i 6 etager mod Indre Ringvej.

Da der ved Falkevej 9 er stor terrænforskel fra Indre Ringvej til Falkevej, skal der derfor gives mulighed for 7 etager inden for rammeområdet, så bebyggelsen kan fremstå i 7 etager mod Falkevej og 6 etager mod Indre Ringvej.

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

Miljøvurdering af planer og programmer

Planforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer og programmer.

Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 479. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde **VIBM.C1.22** ændres med vedtagelsen af tillæg nr. 14:

- Følgende særbestemmelse:

Der gives mulighed for 1-7 etager og en maks. byggehøjde på 28 m for den del af rammeområdet, der er omfattet af delområde II i lokalplan nr. 479 (Falkevej 9).

De øvrige rammebestemmelser for rammeområde **VIBM.C1.22** videreføres til det nye rammeområde **VIBM.C1.22_T14**.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 25. oktober 2017.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

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

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Offentliggørelse

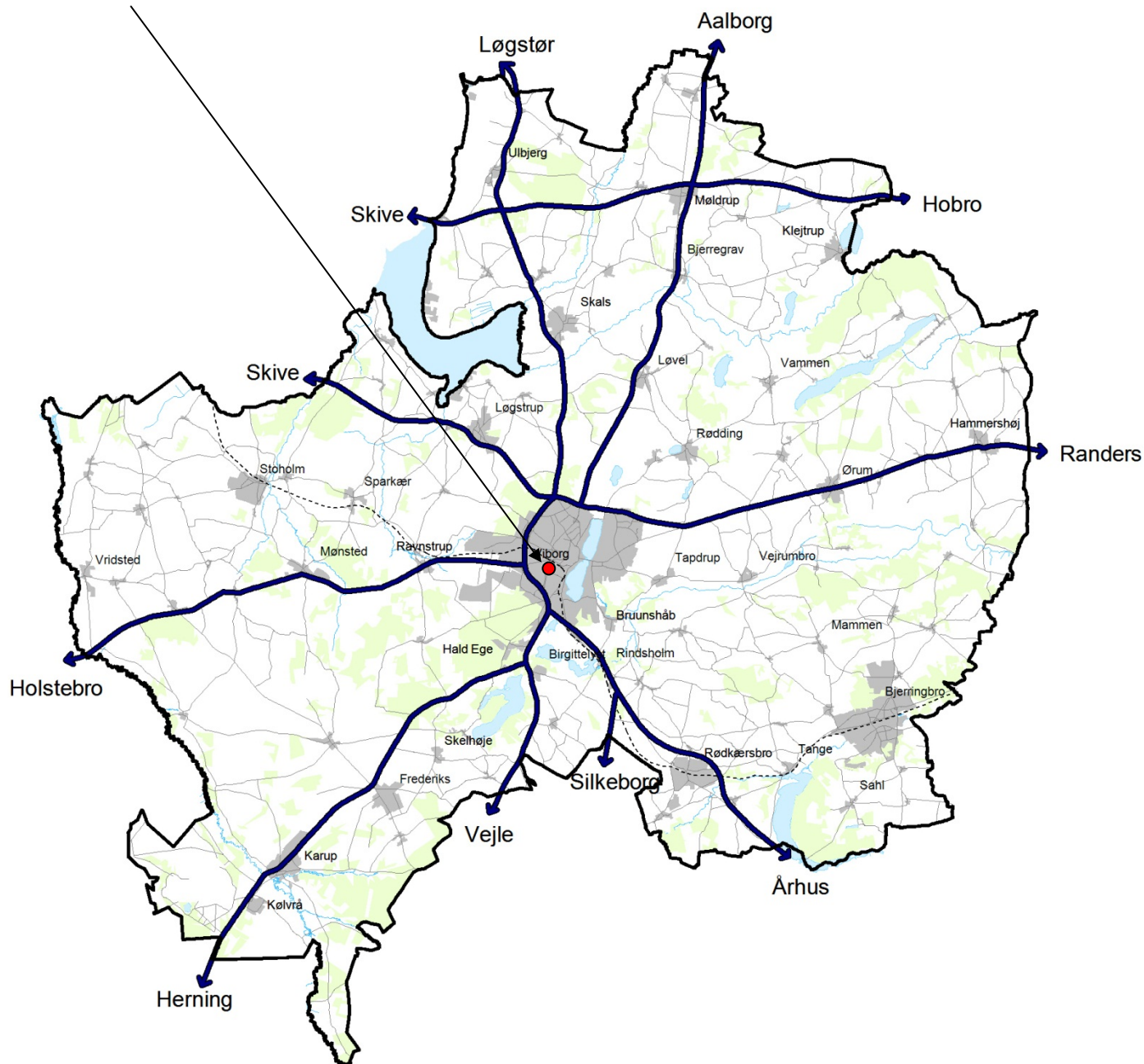
Forslag til tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 2. november til den 29. november 2017.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den 29. november 2017. De skal sendes til:

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

Planens område



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk