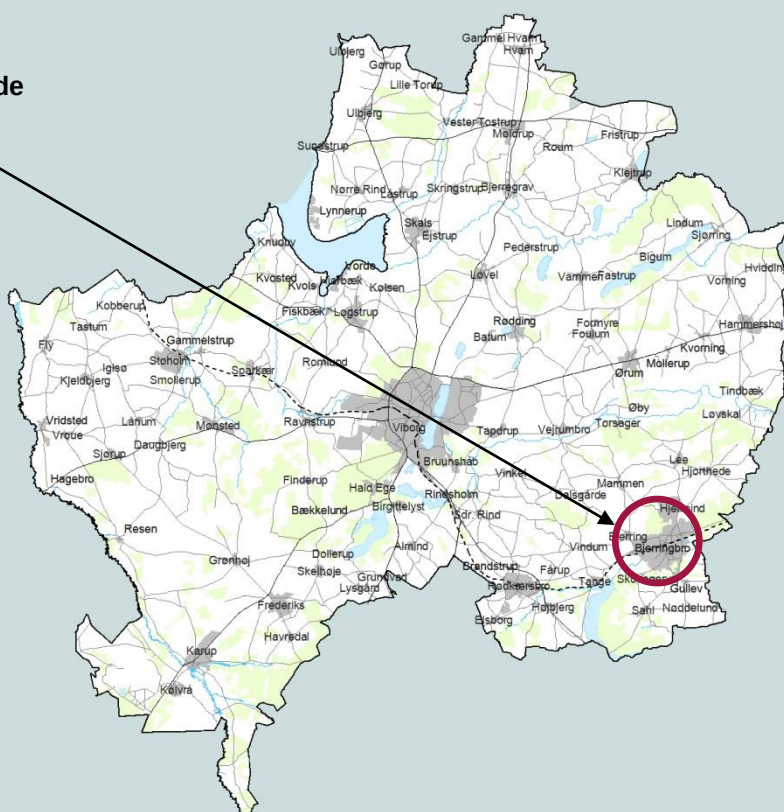


Tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2013-2025

Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE

INDHOLD

REDEGØRELSE	2
MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER.....	8
RAMMEBESTEMMELSER	9
BYSKITSER	20
VEDTAGELSE.....	24

REDEGØRELSE

Baggrund og formål

I forbindelse med Byrådets igangsætning af revision af kommuneplanen til en ny kommuneplan 2017-2029 besluttede Byrådet at igangsætte en temaplanlægning for byudvikling i Bjerringbro. Formålet med temaplanlægningen er at opdatere kommuneplanen, så den fortsat kan fungere som en langsigtet, robust ramme for udviklingen i Bjerringbro.

Med kommuneplantillægget ønsker Byrådet at skabe et sammenhængende og realistisk udgangspunkt for byens udvikling, ved:

- At give muligheder for nye og attraktive boliger i centerområdet
- At give mulighed for at skabe en bedre kobling mellem byen og åen
- At understøtte, at arealer ved Gudenåen benyttes som rekreativt areal i respekt for oplevelsen af de særlige naturmæssige værdier i området.
- At udlægge et attraktivt perspektivområde til fremtidig byudvikling med boliger

Udvikling og handlekraft

Temaplanlægningen omfatter hele Bjerringbro by med særlig fokus på midtbyen, arealer ved Gudenåen og nye boligområder.

Kommuneplanen er et redskab til at sikre en helhed i byens fysiske udvikling. Primært ved at fastlægge rammer for arealanvendelsen for større områder. Byudviklingen i Bjerringbro understøttes først og fremmest af byens aktive borgere, virksomheder og foreninger.

Foruden planlægning kan kommunen bl.a. understøtte byens udvikling ved:

- Anlæg og vedligehold af veje, stier, broer, parkeringspladser, gågader, torve, parker, legepladser, vandløb og grønne områder
- Byfornyelsesprojekter
- Klimatilpasningsprojekter
- Byggemodning og salg af kommunale grunde
- Etablering og drift af institutioner m.v.

Forandringer i Bjerringbro kan ske ved handlinger fra Viborg Kommunes, men ikke mindst ved handling fra private grundejere, bygherrer m.fl.

Der er allerede mange initiativer i Bjerringbro. Nedenstående kort viser et udsnit af forskellige ideer, overvejelser og projekter, som kan undersøges eller er i gang.



Skitse af forskellige ideer, overvejelser og projekter

Fordebat

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har der fra den 22. september til den 16. november 2016 været gennemført en fordebat i henhold til planlovens § 23 c. Der indkom 26 hørings-svar. I fordebatten blev der afholdt borgermøde den 22. september 2016 i Bjerringbro Idrætspark med ca. 70 deltagere.

Redegørelse for nuværende og fremtidige planforhold

BBRO.C1.01, BBRO.C1.02, BBRO.C1.05, BBRO.C1.06 og BBRO.C1.07 - Forholdet mellem bebyggelsesprocenter og bestemmelser for randbebyggelser

Kommuneplanen fastlægger, at centerområdet skal fortættes ved, at der bygges i højden, og at byens akser skal understøttes med randbebyggelse i gadelinjen. Den gældende kommuneplan fastlægger imidlertid bebyggelsesprocenter for centerområderne, som i nogle tilfælde kan forhindre, at der kan etableres randbebyggelse op til det maksimalt fastsatte etageantal. Derfor fastlægges det for centerområde BBRO.C1.01, BBRO.C1.02, BBRO.C1.05, BBRO.C1.06 og BBRO.C1.07, at maks. bebyggelsesprocent ikke gælder for etagebygninger i randbebyggelse. Følgende eksempel viser, hvad det betyder: Hvis der f.eks. er en ejendom på 800 m², hvor de 300 m² er randbebyggelse i op til 3 etager og 500 m² er bagareal med max bebyggelsesprocent på 50, så vil der i princippet være en byggemulighed på 900 m² etageareal i randbebyggelsen og mulighed for at opføre 250 m² etageareal i baghuse. Bestemmelsen tilskynder således til at opføre randbebyggelse i flere etager for at opnå størst muligt etageareal.

BBRO.C1.01 - Enklere bestemmelser om tagudformning, baghuse, boliger og bebyggelsesprocentIngen bestemmelse om tagudformning

Kommuneplanen fastlægger, at ny randbebyggelse i centerområde BBRO.C1.01A skal opføres med 30 til 45 graders symmetrisk sadeltag i tegl. Området har i dag mange forskellige udformninger og materialer på tagene.

Med kommuneplantillægget fjernes rammebestemmelsen om tagenes udformning og materialer. Hvis det vurderes nødvendigt i en konkret lokalplanlægning, kan der fortsat stilles detaljerede krav til tagenes udformning, materialer mv.

Færre bestemmelser for baghuse

Kommuneplanen stiller en række vilkår for at der må opføres baghuse i flere etager i centerområde BBRO.C1.01A. Det er meget detaljerede krav for hele området. Nogle af kravene er unødvendige og upræcise. Det vil for de fleste rektangulære grunde være unødvendigt at stille krav om, at baghuset skal placeres vinkelret på forhuset, og for ejendomme med en skæv grund vil der i mange tilfælde være god grund til, at baghuse ikke skal opføres vinkelret på forhuset.

Med kommuneplantillægget erstattes vilkårene for baghuse i flere etager af en bestemmelse om, at bagvedliggende bebyggelse ikke må opføres i større højde end randbebyggelsen. Det er et reelt hensyn for hele rammeområdet og et forhold der er enkelt at administrere. Kommuneplantillægget giver dermed friere rammer for lokalplanlægningen, men hvis det vurderes nødvendigt i en konkret lokalplanlægning, kan der fortsat stilles detaljerede krav til baghuses omfang, placering, udseende, anvendelse mv.

Mulighed for at etablere boliger i stueplan i Torvegade, Nørregade og Storegade

Bjerringbro Midtby har en størrelse og et udbud, der gør det muligt at koble de mangfoldige byfunktioner sammen i en levende og velfungerende bykerne. De mange forskellige funktioner gør, at der færdes mange mennesker i midtbyen på arbejde eller på indkøb. Midtbyen skal på en gang være et attraktivt sted at bo, arbejde, handle og opholde sig. I en levende bymidte må der kun være få bygninger, som står tomme.

Ændringer i detailhandlen betyder, at Byrådet ønsker at give nye muligheder for attraktive boliger i centerområde BBRO.C1.01A, og at det bliver muligt at etablere boliger i stueplan i gågaderne. Planlægningen vil fortsat understøtte et varieret butiksudbud i Bjerringbro i en balance mellem udbud og efterspørgsel på butikskaler.

En bebyggelsesprocent for alle typer anvendelser

I rammeområde BBRO.C1.01A er der hovedsageligt etagebygninger, og det er ikke nødvendigt at kategorisere bebyggelsesprocenter efter åben-lav og tæt-lav boliger. Med kommuneplantillægget fastlægges maks. bebyggelsesprocenten til 50 % for alle typer anvendelser ligesom det er tilfældet i rammeområde BBRO.C1.01D.

BBRO.C1.06 og BBRO.B4.02 - Mindre justering af afgrænsning af rammeområder

På baggrund af et konkret projektønske om at etablere et bageri på ejendommene Brogade 36 og Skibelundvej 2A justeres afgrænsningen af rammeområderne, så Skibelundvej 2A overgår fra boligområde - BBRO.B4.02 til centerområde - BBRO.C1.06. Ændringen fremgår af kortet på side 9.

BBRO.R1.02 - Præcisering af anvendelsesmuligheder til rekreative formål

Byrådet ønsker, at området ved Gudenåen skal kunne bruges som rekreativt areal for offentligheden i en form, der ikke svækker oplevelsen af de særlige naturmæssige værdier i området. For at udnytte potentialet for ophold og oplevelser ved Gudenåen gives mulighed for at etablere én café i rammeområde BBRO.R1.02. Desuden præciseres, at der kan opføres mindre bebyggelse, der understøtter områdets rekreative og formidlingsmæssige anvendelse.

Fællesbestemmelser for Bjerringbro centerområde - Præcisering af at akse kan realiseres ved at etablere en stiforbindelse

I Kommuneplanen er der i fællesbestemmelserne for centerområderne BBRO.C1.01 - .07 fastlagt en fremtidig byakse i forlængelse af Torvegade koblet med en ny forbindelse på tværs af jernbanen og med en ny bro over Gudenåen. På lang sigt vil dette kunne sikre en bedre sammenbinding af byen på tværs af Gudenåen. På kortere sigt er der mere værdi i at styrke de eksisterende akser fremfor at anlægge en ny akse ved opførelse af nye bygninger i en randbebyggelse. På kortere sigt kan der evt. være behov for en stiforbindelse fra handelscenteret/Banegårdspladsen over jernbanen og videre over Gudenåen.

Med kommuneplantillægget præciseres det, at akse kan realiseres ved at etablere en stiforbindelse. Dette er i overensstemmelse med [byskitzen for Bjerringbro Midtby](#), der viser et forslag til en ny sti fra Banegårdspladsen over jernbanen og videre over Gudenåen.

Fællesbestemmelser for Bjerringbro centerområde - Friere rammer for beplantning og belægning i centerområderne

Kommuneplanens fællesbestemmelser for centerområderne BBRO.C1.01 - .07 fastlægger, at der skal være en helhed og ensartethed i centerområdets byrum. For at skabe et spændende handelsmiljø ønsker Byrådet, at der skal være friere rammer til at lave nye tiltag, som kan gøre det attraktivt at opholde sig i bl.a. Storegade og på Torvet. Kommuneplanens bestemmelser om beplantning og belægning i centerområdet tilpasses derfor, så der fx kan etableres legeredskaber på forskelligt underlag og forskellige beplantning der skaber læ og rum til ophold.

Bjerringbro centerområde kort

Med kommuneplantillægget opdateres kortet over Bjerringbro centerområde med randbebyggelsens afgrænsning og maks. antal etager (på side 19). Randbebyggelser markeres som sammenhængende linjer mod offentlige veje (ingen baghuse markeres som i gældende kommuneplan). Ved at fastlægge randbebyggelsen på dette mere principielle niveau lægges den nærmere stillingtagen til randbebyggelsen mere op til konkret vurdering ved byggesagsbehandling og lokalplanlægning, når der bliver behov for hhv. at beregne og fastlægge bebyggelsesprocenter og evt. byggemuligheder i byggefelter.

På baggrund af et konkret projektønske om at etablere etageboliger på Storegade 18 (tidligere Madsens Hotel) fastlægges en randbebyggelse i 3 etager mod Markedsgade og Rossensgade.

Der fastlægges en randbebyggelse mod Markedsgade i 2½ etage på Rossensgade 1 (kommende REMA1000-butik) tilsvarende den fastlagte randbebyggelse i lokalplan nr. 467.

Kortet ændres, så det ikke fastlægger maks. etageantal i omdannelsesområderne. Der gælder således ikke en særbestemmelse for etageantallet i omdannelsesområder – det reguleres i stedet for med generelle rammebestemmelser.

Byskitse for Bjerringbro - Perspektivområde for boligområde nord for Kaj Munks Vej

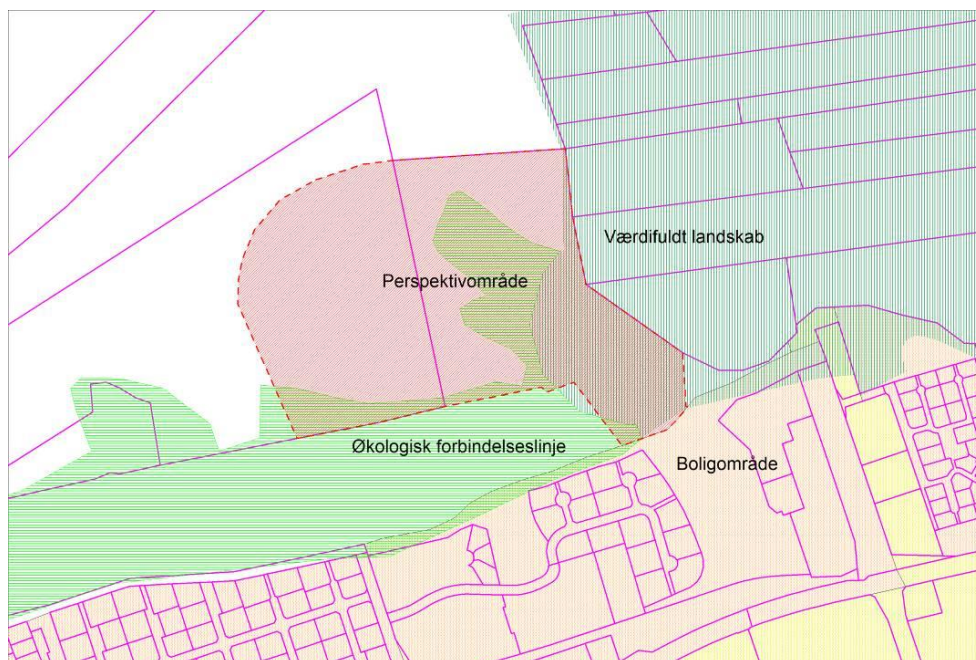
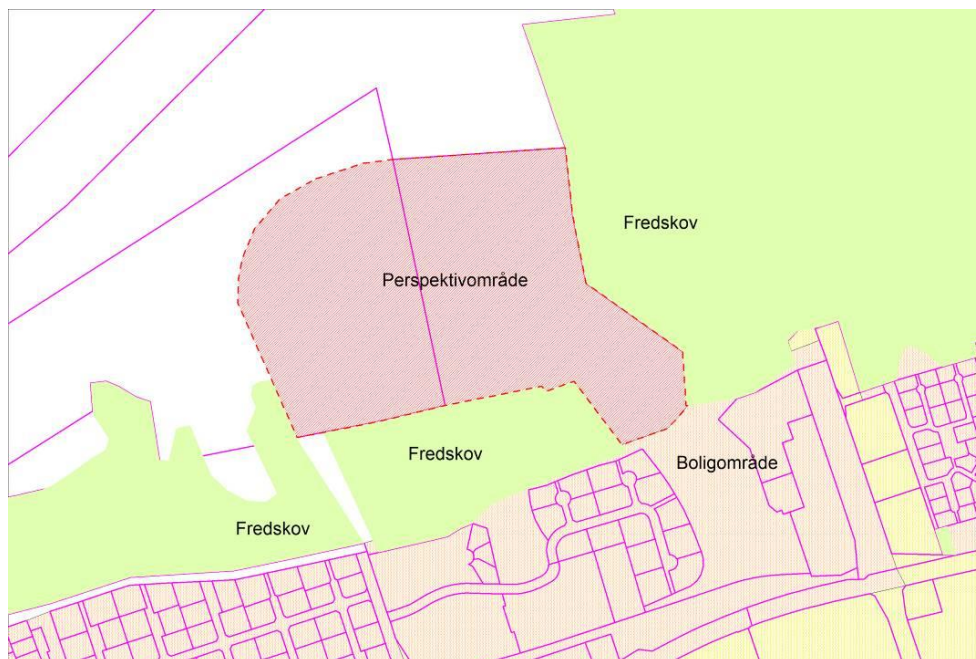
Der er i Bjerringbro en meget stor rummelighed til boligformål. Der er 88 byggemodnede kommunale byggegrunde. Der er derudover lokalplanlagt for yderligere 222 byggegrunde til boligformål. Dette kommuneplantillæg udlægger derfor ikke yderligere arealer til ny byudvikling i Bjerringbro.

Kommuneplanens byskitse for Bjerringbro er Byrådets plan for byens udvikling – både på kort sigt og på langt sigt. Byskitzen tager afsæt i byens særpræg og styrker f.eks. beliggenhed, spændende, smukke og vel fungerende omgivelser, offentlig og privat service og adgang til natur og kulturtilbud. Byrådet har i kommuneplanen udlagt "perspektivområder" som er fremtidige byudviklingsområder efter planperioden, som er 12 år.

Kommuneplanens byskitse for Bjerringbro viser et perspektivområdet til fremtidig byudvikling nord for Hede-møllevej. Byrådet ændrer dette til et perspektivområde nord for Kaj Munks Vej til fremtidig byudvikling med

boliger (fremgår af side 21). Dette nye perspektivområde skal vurderes nærmere i forbindelse med den fremtidige kommuneplanlægning. I den forbindelse skal der foretages en nærmere vurdering af, hvordan et fremtidigt boligområde skal afgrænses og hvordan det vil kunne vejbetjenes.

En del af det foreslåede perspektivområde er i kommuneplanen udlagt som økologisk forbindelseslinje jf. retningslinje 10 og som værdifuldt landskab jf. retningslinje 11. Ved udlæg af ramme til et ny boligområde skal der tages stilling til, hvordan naturværdierne og de landskabelige værdier skal beskyttes. Jf. retningslinje 10 går beskyttelseshensynet til økologiske beskyttelseslinjer forud for andre interesser. Jf. retningslinje 11 skal beskyttelseshensynet til værdifuldt landskab tillægges særlig stor vægt i kommunens afgørelser og planlægning.



Byskitse for Bjerringbro Midtby - Hensigt om byfornyelsesprojekt, park og legepladser

Brogade er den centrale gade, som binder bydelene sammen på tværs af Gudenåen. Gaden er en vigtig del af byens ansigt mod åen og handelsgader. Jf. den gældende byskitse for Bjerringbro Midtby vil Byrådet understøtte midtbyens udvikling ved at omdanne to områder langs Brogade til nye midtbyområder. Med kommuneplantillægget tilføjes det i byskitsen, at Byrådet vil understøtte dette mål ved at igangsætte et byfornyelsesprojekt, når der er økonomisk råderum til det.

Der er udarbejdet et skitseforslag for kulturpark ved Gudenåhuset efter en arkitektkonkurrence. Ved udarbejdelse af skitseforslaget har arkitektfirmaet GUSTIN A/S inddraget idéer til det fremtidige byrum ved borger- og brugerinddragelse i form af to workshops med centrale brugergrupper i Bjerringbro. Med kommuneplantillægget tilføjes det i byskitsen, at Byrådet vil arbejde for, at der etableres en kulturpark ved Gudenåhuset.

På baggrund af et oplæg fra Bjerringbro Handel undersøges mulighederne for at etablere legepladser til små børn og mere læ i Storegade og på Torvet. Med kommuneplantillægget tilføjes det i byskitsen, at Byrådet vil arbejde for, at der etableres legepladser i gågaderne eller på Torvet.

Byskitse for Bjerringbro – Udarbejdelse af nye lokalplaner

Kommunen har lokalplanlagt og byggemodnet Hindbærkrattet. For at gøre området mere attraktivt og for lettere at kunne sælge grundene er det Byrådets hensigt, at der skal udarbejdes en ny lokalplan for Hindbærkrattet. Det vil evt. kunne føre til en anden disponering af området mht. placering af fælles arealer, fordeling af boligtyper, og andre bestemmelser om boligernes omfang og udseende.

Der er forskellige ønsker til faciliteter i forbindelse med Sol- og vandtrappen og Bjerringbro Kano- og Teltplads. Placeringsmulighederne er reguleret med byggefelter i de gældende lokalplaner. Det er Byrådets hensigt, at der skal udarbejdes udarbejde nye lokalplaner, der giver fleksible rammer for etablering af rekreative anlæg ved Gudenåen.

Byrådet ønsker, at det gøres muligt, at der kan etableres boliger i stueplan i gågaderne. Der er gældende lokalplaner for gågaderne, som netop kun giver mulighed for boliger over stueetagen i forhusbebyggelsen. Det tilføjes i byskitsen at Byrådet vil understøtte midtbyens udvikling ved at udarbejde nye lokalplaner, som gør det muligt at etablere boliger i stueplan i gågaderne.

Miljøvurdering af planer og programmer

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (jf. bekendtgørelse nr. 1533 af 10. december 2015 af lov om miljøvurdering af planer og programmer), skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, hvis planen fastlægger rammerne for fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 3 eller 4, eller hvis planen påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt. Derudover skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes øvrige planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Planforslaget er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslaget er omfattet af bilag 4 pkt. 10b om anlægsarbejder i byzoner. Ifølge § 3, stk. 2 skal planer, der alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Det vurderes, at planforslaget kun medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning, fordi de fleste ændringer er præciseringer og konsekvensrettelser af kommuneplanen samt formulering af hensigter.

Ifølge §3, stk. 2 skal planforslaget kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

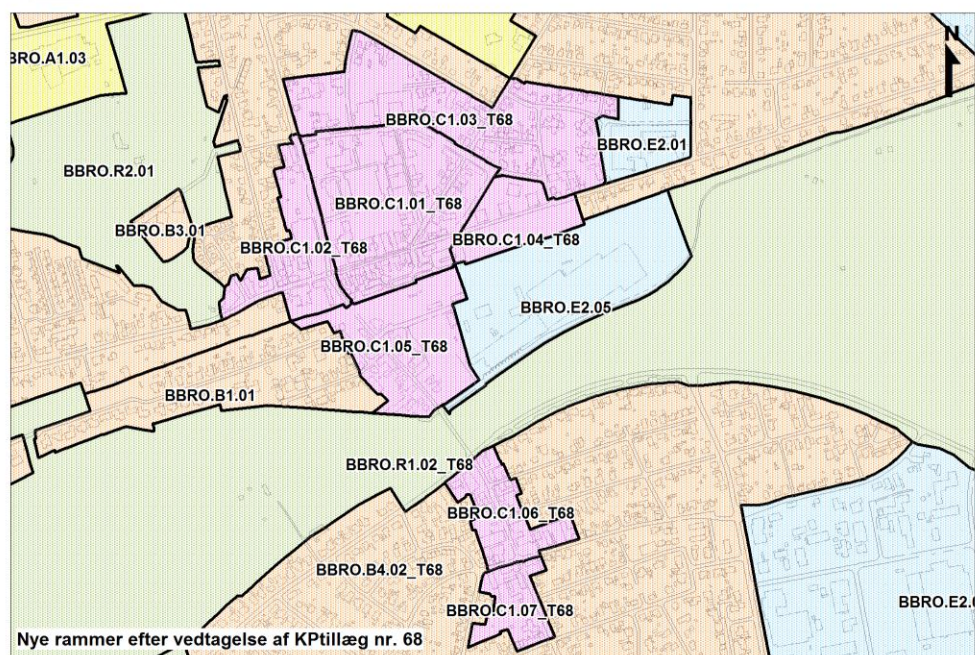
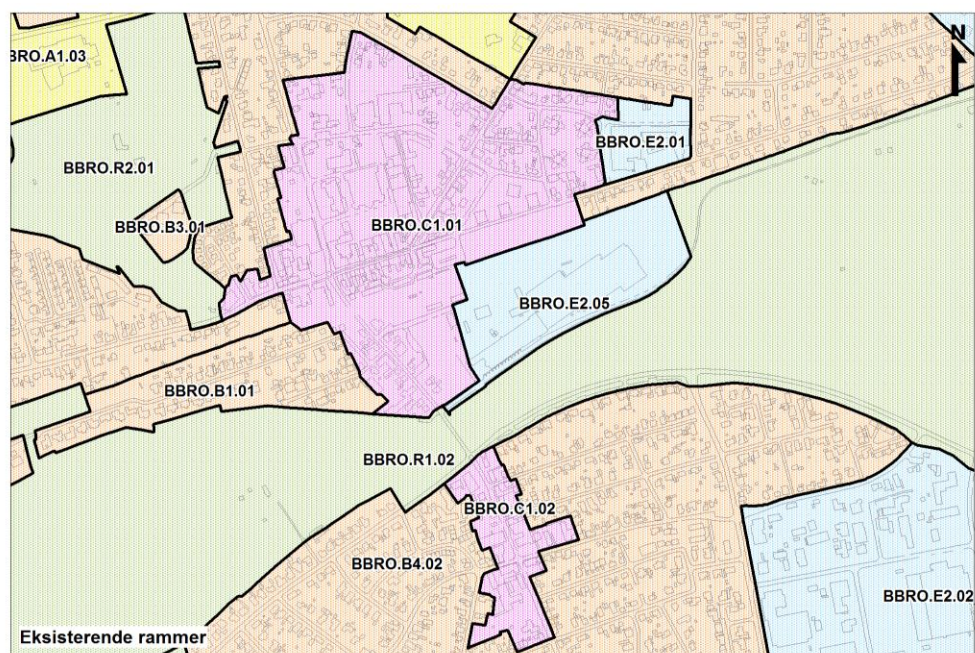
Der er gennemført en screening (forundersøgelse), efter de kriterier, der er angivet i lovens bilag 2. I screeningen er anvendt et skema med de miljøtemaer, som en miljøvurdering jf. lovens §1 stk. 2 skal omfatte. Planforslaget vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Planforslaget ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.
- Planlægningen ikke fastlægger arealregulering (rammeudlæg) ved udlæg af perspektivområde nord for Kaj Munks Vej. Byudvikling her forudsætter, at der først udarbejdes et kommuneplantillæg og en lokalplan for området.
- Det har ikke væsentlig indvirkning på bymiljøet, at der kan etableres boliger i stueplan i områder, hvor der i forvejen er boliger.

Afgørelsen om ikke at udarbejde en miljørapport kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslaget.

Realiseringen af planen kræver ikke tilladelse, godkendelse eller dispensation fra andre myndigheder.

RAMMEBESTEMMELSER

**Læsevejledning for efterfølgende sider:**

Almindelig tekst svarer til tekst i forslag til kommuneplan 2017-2029.

~~Øverstregtet tekst svarer til tekst som slættes.~~

Understreget, kursiv tekst svarer til ny tekst, som bliver gældende fremover.

BBRO.C1.01_T68

Distrikt	Bjerringbro
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Boligtype inkl. fællesanlæg	Åben-lav, tæt-lav og etageboliger I gågaderne Storegade og Torvegade og i Nørregade syd for Realskolevej, må der ikke etableres nye boliger i stueetagen. Undtaget er dog: Den gamle Politistation, Det Gamle Apotek og Madsens Hotel.
Almen service	Ja
Erhverv og detailhandel	Liberale erhverv: Ja Egentlige erhverv: Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner. Detailhandel: Dagligvare- og udvalgswarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder samt efter kriterier i retningslinje 2 om detailhandel. Detailhandelsbestemmelser, retningslinje 2
Øvrige formål	Kun restauration og forlystelse, hvis de er i overensstemmelse med retningslinje 1.2, hotel og mindre tekniske anlæg.
Bebyggelse	Maks. bebyggelsesprocent: Åben-lav 30% Tæt-lav 40% Øvrig anvendelse 50% <u>Maks. bebyggelsesprocent gælder ikke for randbebyggelse i 2 eller flere etager jf. Bjerringbro centerområde kort. Dermed fastlægges byggemuligheden for etagebygninger i randbebyggelsen kun vha. maks. etageantal.</u> Maks. etageantal: 2½, for åben-lav og tæt-lav boliger: 2. Maks. bygningshøjde: 12 m, for åben/tæt lav 8,5 m For randbebyggelse og omdannelsesområder gælder endvidere følgende fællesbestemmelser: Randbebyggelse Ny randbebyggelse skal opføres med 30 til 45 graders symmetrisk saddeltag i tegl. Nye baghuse bag Storegade, Torvegade og Nørregade kan opføres i flere etager på følgende vilkår: 1. Der kan ikke etableres boliger i stueetagen. Stueetagen kan anvendes til garager. 2. Baghuset skal placeres vinkelret på forhuset og underordnes forhusets proportioner. 3. For- og baghus skal opføres med samme taghældning og i samme materiale og tagmateriale. 4. Baghuset må maks. opføres med samme etageantal som forhuset og skal opfylde en rimelig afstand til naboskel. 5. Det skal godtgøres, at kravene til friarealer, p-pladser, adgangs-, lys-, og skyggeforhold kan sikres. <u>Baqvedliggende bebyggelse må ikke opføres i større højde end randbebyggelsen.</u>

Særlige bestemmelser	For BBRO.C1.01, BBRO.C1.02, BBRO.C1.03, BBRO.C1.04, BBRO.C1.05, BBRO.C1.06 og BBRO.C1.07 gælder følgende fællesbestemmelser: Bjer-ringbro centerområde
Vejledende miljøklasse	Miljøklasse 1-3. Der kan dog etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener.
Eksisterende zonestatus	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone og landzone

BBRO.C1.02_T68

Distrikt	Bjerringbro
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Boligtype inkl. fællesanlæg	Åben-lav, tæt-lav og etageboliger
Almen service	Ja
Erhverv og detailhandel	Liberale erhverv: Ja Egentlige erhverv: Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner. Detailhandel: Dagligvare- og udvalgswarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder samt efter kriterier i retningslinje 2 om detailhandel. Detailhandelsbestemmelser, retningslinje 2
Øvrige formål	Kun restauration og forlystelse, hvis de er i overensstemmelse med retningslinje 1.2, hotel og mindre tekniske anlæg.
Bebyggelse	Maks. bebyggelsesprocent: - Åben-lav 30% - Tæt-lav 40% - Øvrig anvendelse 50% <i><u>Maks. bebyggelsesprocent gælder ikke for randbebyggelse i 2 eller flere etager jf. Bjerringbro centerområde kort. Dermed fastlægges byggemuligheden for etagebygninger i randbebyggelsen kun vha. maks. etageantal.</u></i> Maks. etageantal: 2½, for åben-lav og tæt-lav boliger: 2. Maks. bygningshøjde: 12 m, for åben/tæt lav 8,5 m For randbebyggelse og omdannelsesområder gælder endvidere følgende fællesbestemmelser: Randbebyggelse Ny randbebyggelse skal opføres med 30 til 45 graders symmetrisk saddeltag i tegl eller med tilbagetrukken penthouse. Ved penthouse kan tagmaterialet være zink, eternit, skifer eller tagpap.
Særlige bestemmelser	Se generelle fællesbestemmelser for BBRO.C1.01, BBRO.C1.02, BBRO.C1.03, BBRO.C1.04, BBRO.C1.05, BBRO.C1.06 og BBRO.C1.07 her: Bjerringbro centerområde
Vejledende miljøklasse	Miljøklasse 1-3. Der kan dog etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener.
Eksisterende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone

BBRO.C1.05_T68

Distrikt	Bjerringbro
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Boligtype inkl. fællesanlæg	Åben-lav, tæt-lav og etageboliger
Almen service	Ja
Erhverv og detailhandel	Liberale erhverv: Ja Egentlige erhverv: Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner. Detailhandel: Dagligvare- og udvalgswarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder samt efter kriterier i retningslinje 2 om detailhandel. Detailhandelsbestemmelser, retningslinje 2 I randbebyggelsen langs Brogade skal stueetagen så vidt muligt anvendes til kundeorienterede funktioner som café og lignende.
Øvrige formål	Kun restauration og forlystelse, hvis de er i overensstemmelse med retningslinje 1.2, hotel og mindre tekniske anlæg.
Bebyggelse	Maks. bebyggelsesprocent: - Åben-lav 30% - Tæt-lav 40% - Øvrig anvendelse 50% <i>Maks. bebyggelsesprocent gælder ikke for randbebyggelse i 2 eller flere etager jf. Bjerringbro centerområde kort. Dermed fastlægges byggemuligheden for etagebygninger i randbebyggelsen kun vha. maks. etageantal.</i> Maks. etageantal: 2½, for åben-lav og tæt-lav boliger: 2. Maks. bygningshøjde: 12 m, for åben/tæt lav 8,5 m For randbebyggelse og omdannelsesområder gælder endvidere følgende fællesbestemmelser: Randbebyggelse Ny bebyggelse skal opføres som randbebyggelse langs Brogade og som punkthuse og/eller karre-bebyggelse på de bagvedliggende arealer. Ved placering af nyt byggeri skal udsigten til Gudenåen sikres. Byggeriet nærmest åen skal gennem farve- og materialevalg gives et let og transparent præg.
Særlige bestemmelser	Se generelle fællesbestemmelser for BBRO.C1.01, BBRO.C1.02, BBRO.C1.03, BBRO.C1.04, BBRO.C1.05, BBRO.C1.06 og BBRO.C1.07 her: Bjerringbro centerområde For rammeområde BBRO.C1.05 gælder endvidere at: Arealet nord for Oasen kan anvendes til p-plads til aflastning af centerområdet nord for banen. Der skal sikres en afskærmende beplantning langs aksens østside.
Vejledende miljøklasse	Miljøklasse 1-3. Der kan dog etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener.
Eksisterende zonestatus	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone og landzone

BBRO.C1.06_T68

Distrikt	Bjerringbro
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Boligtype inkl. fællesanlæg	Åben-lav, tæt-lav og etageboliger
Almen service	Ja
Erhverv og detailhandel	Liberale erhverv: Ja Egentlige erhverv: Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner. Detailhandel: Dagligvare- og udvalgswarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder samt efter kriterier i retningslinje 2 om detailhandel. Detailhandelsbestemmelser, retningslinje 2
Øvrige formål	Kun restauration og forlystelse, hvis de er i overensstemmelse med retningslinje 1.2, hotel og mindre tekniske anlæg.
Bebyggelse	Maks. bebyggelsesprocent: - Åben-lav 30% - Tæt-lav 40% - Øvrig anvendelse 50% <i>Maks. bebyggelsesprocent gælder ikke for randbebyggelse i 2 eller flere etager jf. Bjerringbro centerområde kort. Dermed fastlægges byggemuligheden for etagebygninger i randbebyggelsen kun vha. maks. etageantal.</i> Maks. etageantal: 2½, for åben-lav og tæt-lav boliger: 2. Maks. bygningshøjde: 12 m, for åben/tæt lav 8,5 m For randbebyggelse og omdannelsesområder gælder endvidere følgende fællesbestemmelser: Randbebyggelse
Særlige bestemmelser	Se generelle fællesbestemmelser for BBRO.C1.01, BBRO.C1.02, BBRO.C1.03, BBRO.C1.04, BBRO.C1.05, BBRO.C1.06 og BBRO.C1.07 her: Bjerringbro centerområde For rammeområde BBRO.C1.06 gælder endvidere at: De trafikale forhold for cyklister og gående forbedres med cykelstier i begge sider af Brogade.
Vejledende miljøklasse	Miljøklasse 1-3. Der kan dog etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener.
Eksisterende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone

BBRO.C1.07_T68

Distrikt	Bjerringbro
Generel anvendelse	Blandet bolig og erhverv
Boligtype inkl. fællesanlæg	Åben-lav, tæt-lav og etageboliger
Almen service	Ja
Erhverv og detailhandel	Liberale erhverv: Ja Egentlige erhverv: Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner. Detailhandel: Dagligvare- og udvalgswarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder samt efter kriterier i retningslinje 2 om detailhandel. Detailhandelsbestemmelser, retningslinje 2
Øvrige formål	Kun restauration og forlystelse, hvis de er i overensstemmelse med retningslinje 1.2, hotel og mindre tekniske anlæg.
Bebyggelse	Maks. bebyggelsesprocent: - Åben-lav 30% - Tæt-lav 40% - Etageboliger 115% - Øvrig anvendelse 50% <i>Maks. bebyggelsesprocent gælder ikke for randbebyggelse i 2 eller flere etager jf. Bjerringbro centerområde kort. Dermed fastlægges byggemuligheden for etagebygninger i randbebyggelsen kun vha. maks. etageantal.</i> Maks. etageantal: etageboliger 4, åben-lav: 2 tæt-lav boliger: 3. Maks. bygningshøjde: etageboliger: 16 m, åben/tæt lav: 8,5 m tæt-lav: 10 m For randbebyggelse og omdannelsesområder gælder endvidere følgende fællesbestemmelser: Randbebyggelse
Særlige bestemmelser	Se generelle fællesbestemmelser for BBRO.C1.01, BBRO.C1.02, BBRO.C1.03, BBRO.C1.04, BBRO.C1.05, BBRO.C1.06 og BBRO.C1.07 her: Bjerringbro centerområde For rammeområde BBRO.C1.07 gælder endvidere at: De trafikale forhold for cyklister og gående forbedres med cykelstier i begge sider af Brogade.
Vejledende miljøklasse	Miljøklasse 1-3. Der kan dog etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener.
Eksisterende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone

BBRO.R1.02_T68

Distrikt	Bjerringbro
Generel anvendelse	Rekreativt område
Boligtype inkl. fællesanlæg	Nej
Almen service	Nej
Erhverv og detailhandel	Liberale erhverv: Nej Egentlige erhverv: Nej Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området
Øvrige formål	Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse, som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner m.m. Der kan etableres minicampingplads og friluftscenter. Den bynære del på begge sider af Brogade planlægges til opholdsarealer, aktivitets- og legeplads m.m. og plejes som grønt område/park. <u>Der kan etableres én café i området.</u>
Bebyggelse	Alene driftsmæssigt nødvendigt byggeri/anlæg <u>og mindre bebyggelse, der understøtter områdets rekreative og formidlingsmæssige anvendelse.</u>
Særlige bestemmelser	Bydelene skal bindes sammen med to cykel/ gangbroer. Der skal sikres passage under vejbroen for såvel dyr, planter og mennesker, og der skal friholdes en bræmme på 5 m fra Møllebækken til 30 m fra Brogade og på min. 2 m på de 30 m nærmest Brogade. Bræmmen skal friholdes for byggeri og anlæg.
Vejledende miljøklasse	-
Eksisterende zonestatus	Byzone og landzone
Fremtidig zonestatus	Byzone og landzone

Fællesbestemmelser for Bjerringbro centerområde

BBRO.C1.01, BBRO.C1.02, BBRO.C1.03, BBRO.C1.04, BBRO.C1.05, BBRO.C1.06 og BBRO.C1.07

Centerområdet skal fortættes ved, at der bygges i højden. Byens akser skal understøttes med randbebyggelse i gadelinjen.

De historiske gader og huse skal bevares.

Randbebyggelse

Randbebyggelsens afgrænsning og maks. antal etager fremgår af rammekortet på (side 19 i dette tillæg).

Randbebyggelsens omfang fremgår af rammerne og nedenstående tabel.

Etager	Højde *	Husdybde
1	Max. 8,5 m	
1½	max. 8,5 m	max. 10 m
2	max. 8,5 m	max. 10 m
2½	max. 12 m	max. 12 m
3	max. 12 m	max. 12 m
3½	max. 15 m	max. 12 m
4	max. 16 m	max. 12 m

Udnyttelsen af det maksimale etageantal forudsætter, at krav til friarealer og parkering kan opfyldes.

Ny randbebyggelse skal udføres under hensyn til proportionerne i gadebilledet og nabobebyggelsen.

Facader skal fremstå som en helhed fra gadeplan til tag, også i forbindelse med butiksfacader.

Omdannelsesområder

Omdannelsesområderne som vist på rammekortet på modstående side skal udbygges efter en samlet plan for hvert område.

Ny bebyggelse langs byens hovedakser skal opføres som markant arkitektur i gadelinjen.

Ved øvrigt nybyggeri i omdannelsesområderne kan en friere placering af nye bygninger accepteres.

Bevaring

De kulturhistoriske bevaringsinteresser er især knyttet til stationsbyen, herunder de bevaringsværdige bygninger. Bygninger eller bygningssammenhænge med høj bevaringsværdi skal bevares.

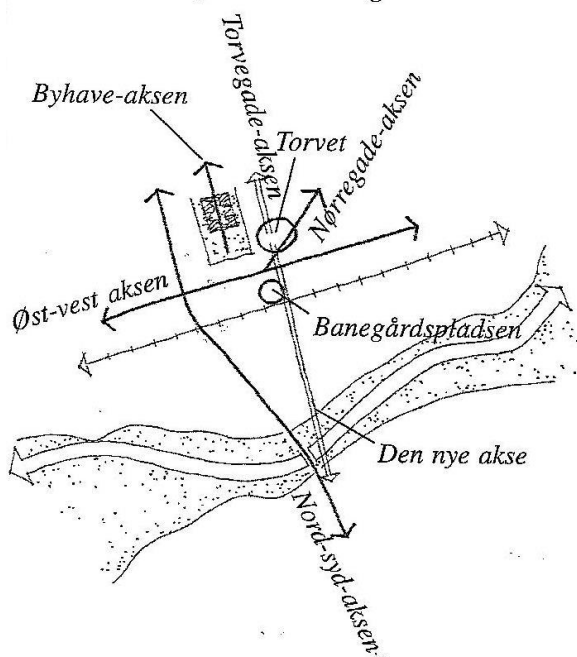
Storgade/gågaden skal opretholdes som en velbevaret repræsentant for stationsbyens oprindelige gadeforløb og byggestil.

Ny akse

~~Der skal etableres en central byakse fra Realskolevej i nord via Torvegade og en bro over Gudenåen til Brogade i syd som vist på rammekortet. Når den nye akse realiseres, kan der indrettes et nyt „Lille Torv“.~~

Der kan etableres en stiforbindelse fra Banegårdspladsen over jernbanen og videre over Gudenåen. I dag kan jernbanen passeres i niveau med jernbanen ved togstationen. Denne overgang kan forbedres ved at etablere en bro over jernbanen.

Skitse over byens akser og kiler



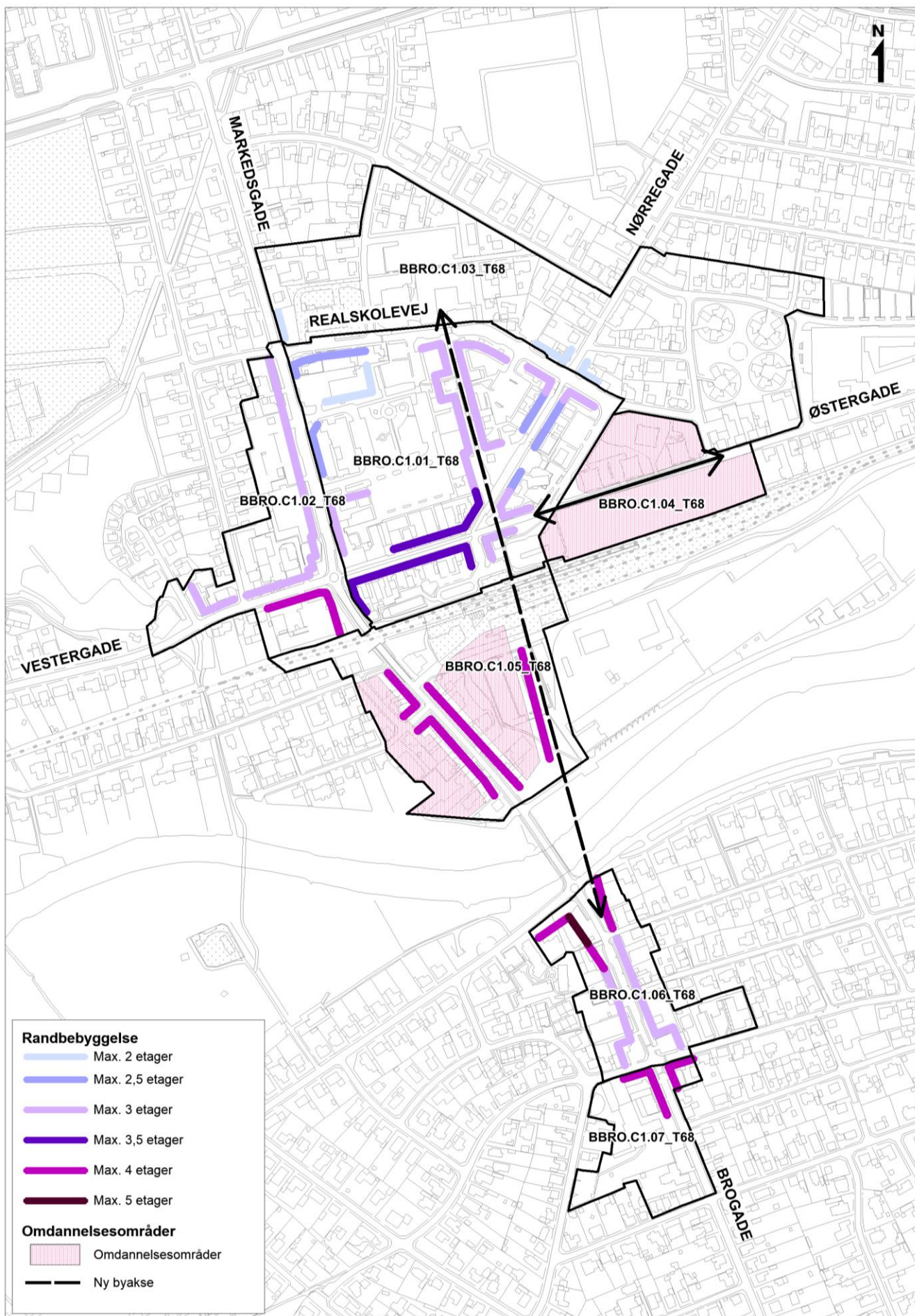
Beplantning

Bøgepur skal *i princippet* videreføres som gennemgående beplantning i hele centerområdet. Der kan dog etableres varieret beplantning ved pladser til ophold eller aktiviteter fx legepladser.

Byrum

Torve, pladser, strøggader m.m. skal *i princippet* være ensartede, og nye gennemgående belægninger skal bestå af chaussésten og andre granitsten. Der kan dog etableres anden belægning ved pladser til ophold eller aktiviteter fx legepladser.

Bjerringbro centerområde kort



BYSKITSER

Bjerringbro

Byen i landskabet

Bjerringbro ligger ved Gudenåen, som giver byen dens naturgivne ramme og en sammenhængende grøn struktur.

Byen opstod ved åen. I dag er byen krøbet op ad ådalens sider, hvor der også er flere bynære skove. Ovenfor byen på moræneplateauerne ligger landbrugslandet og de gamle kirkelandsbyer.

Byens kvarterer

Byen er "ung" - opstået med jernbanen i 1863. Byens første gader blev anlagt i dalbunden. Stationsbyen er velbevaret i den historiske kerne.

De første industrier lå ved jernbanen. Byens første villaer lå ved Østergade, Vestergade, Nørregade og Brogade. Ringvejen og omfartsvejen gav infrastruktur til de nye boligområder mod nord og syd.

Med udstykningen af Stenshede i 1970-erne og Brobakken i 1990-erne blev byen udvidet med store nye boligområder. De nye boligkvarterer er velforsynet med stier.

Byens udvikling er gået fra stationsby til industricentrum. Grundfos har sat byen på verdenskortet, og der er erhvervsområder til både lette og miljøtunge erhverv.

Byens service og butikker

Bjerringbro har stort udbud af detailhandel, offentlig og privat service, skoler med overbygning, børnepasning, plejehjem/ældreboliger, kulturhus med bibliotek/biograf, ungdomshus, idræts- og svømmehal, gymnasium, højskole, uddannelsescenter, videnskabernes hus samt liberale erhverv og privat service.

Byen har god adgang til de overordnede veje. Der er gode tog- og busforbindelser.

Byens udvikling

Bjerringbro har ikke haft den store bosætning og indbyggertallet forventes i planperioden at forblive omkring 7.500 indbyggere. Det beregnede arealbehov viser, at der ikke er behov for nyt areal til hverken boliger eller erhverv i planperioden.

Byens særlige styrker og roller

Bjerringbro er en "centerby" med særlige forudsætninger.

Byen er en aktiv bolig- og erhvervsby med en god trafikal beliggenhed og med nærhed til "storbyens" tilbud. Erhvervsmæssigt står byen stærkt, især inden for jern og metal. Byen ligger i pendlingsafstand fra Viborg, Randers, Århus og Silkeborg. Der er et bredt udbud af boligtyper, samt både let og egentlig erhverv.

Bjerringbro har en tydelig og velbevaret historisk bykerne. Omdannelse af de centrale ældre industriarealer giver muligheder for byhuse og/eller lejligheder i det centrale byområde tæt på kollektiv trafik. Bjerringbro er en helstøbt by med de nødvendige institutioner, offentlig og privat service, kulturtilbud og arbejdspladser, der sikrer helhed og sammenhæng i hverdagslivet.

Naturvidenskabernes Hus er opført i samarbejde mellem erhvervsliv og uddannelsesverdenen med det formål at videreudvikle naturfagsundervisningen og højne interessen for teknik og naturvidenskab.

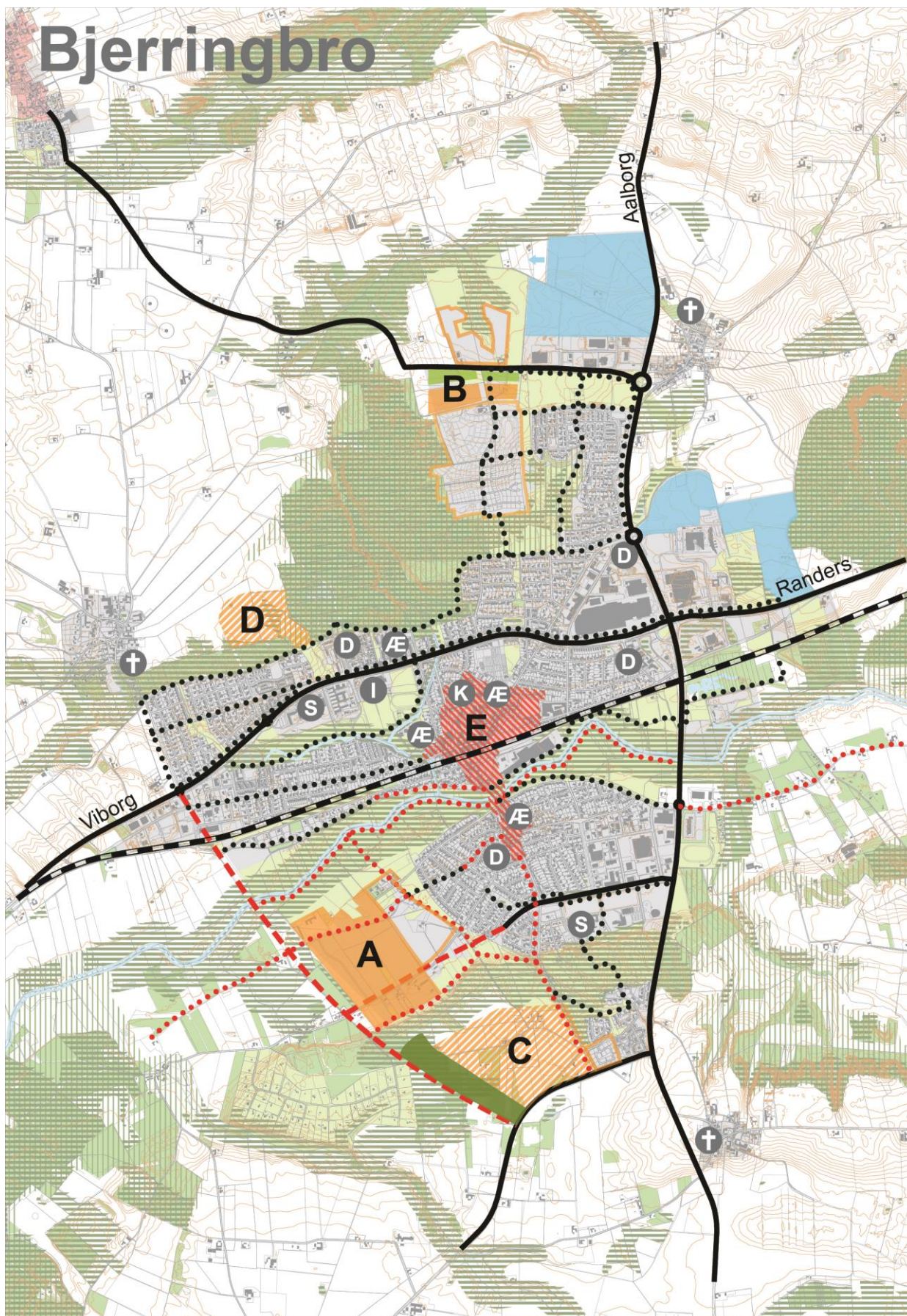
Byrådet vil:

For at understøtte byens udvikling, vil Byrådet:

- planlægge for en afrunding af boligområdet ved Skibelundvej (A).
- planlægge for en afrunding af boligområdet nord/vest for Stenshede og syd for Hedemøllevej (B). Der planlægges for en fortsættelse af ~~den planlagte skoven~~ langs Hedemøllevej med forbindelse til Bjerring Egeskov.
- pege på et perspektivområde til fremtidig byudvikling vest for Brogade (C) og nord for Hedemøllevej Kaj Munks Vej (D).
- udarbejdes en ny lokalplan for Hindbærkrattet med henblik på at gøre området mere attraktivt.
- planlægge for en løbende udbygning af stier til de bynære landskaber langs Gudenåen og til byens grønne områder.
- planlægge for at centerområdet fortættes ved at der bygges i højden, og understøtte byens akser med randbebyggelse i gadelinjen (E).
- planlægge for et gydestryk i Gudenåen og et info- og formidlingscenter for fiskeri i Gudenåen.

Øvrige tiltag

Den fortsatte byudvikling i Sydbyen forudsætter en trafikal vurdering og stillingtagen til en vestlig omfartsvej og en forlængelse af Asavej.



Bjerringbro Midtby

Bydelens huse og byens rum

Bjerringbro fik navn, da mølleren fra Bjerring i 1838 slog bro over Gudenåen. Med jernbanen i 1863 var stationsbyen en realitet og udviklingen tog fart. Brogade, Storegade og Vestergade blev de første gader. Herefter kom Nørregade, hvor stationsbygningen blev placeret. Byens første huse lå mellem møllen og stationen. Mod nord bredte byen sig ad Nørregade og mod syd ad Brogade. Banegårdspladsen og Torvet blev byens betydningsfulde pladser. Byens første fabrikker lå ved banen: maskinfabrikken F.F. Melk, slagterierne, savværket og Grundfos.

I slutningen af 1970'erne blev den oprindelige stationsby delvist omdannet til et moderne centerområde med centrale fordelingsveje, strøggader og store p-pladser. Flere af de gamle villaer blev fjernet for at give plads til Torvegade og byens rådhus. Stationsbyens tætte karakter blev visse steder ændret til en åben og monoton centerbebyggelse. I dag står Storegade stadig som en helstøbt repræsentant for stationsbyen og Torvegade som repræsentant for 1980'ernes centerbebyggelse. I 1996 blev Byhaven indviet, og udtjente ejendomme blev erstattet af nye byhuse tilpasset stationsbyens arkitektur. Fra år 2000 er der opført nye etageboliger i moderne arkitektur.

Visionen er, at Bjerringbro skal være én by, at centerområdet skal knyttes sammen omkring Gudenåen, at der i nogle områder skal bygges tættere og højere, at der skal værnes om det historiske bymiljø med de gamle gader og huse, at byens skal bindes sammen trafikalt og at der skal gives et kvalitativt løft til byens rum.

Byens service og butikker

Se afsnit om Bjerringbro [her](#).

Byens udvikling

Det forventes, at der i planperioden opføres flere lejligheder, rækkehuse m.m. Disse boliger forventes i stort omfang placeret i bymidten i forbindelse med omdannelsen af de udtjente arealer ved Slagteriet, mellem banen og åen og ved den nedlagte Søndre Skole.

Midtbyens styrker og roller

Midtbyens udbud af butikker, offentlig og privat service, erhverv, kultur, bymiljø m.m. henvender sig bredt til borgerne i kommunens syd-østlige hjørne.

Bjerringbro Midtby har en størrelse og et udbud, der gør det muligt at koble de mangfoldige byfunktioner sammen i en levende og velfungerende bykerne, understøttet af god adgang til både kollektiv trafik og det overordnede vejnet.

Midtbyen skal på en gang være et attraktivt sted at bo, arbejde, handle og opholde sig samt være centrum for byens og oplandets borgere og erhvervsliv.

I de senere år er der sket en omdannelse af Slagterigrunden og etableret sol og vandtrappe.

Byrådet vil:

For at understøtte midtbyens udvikling vil Byrådet:

- igangsætte et byfornyelsesprojekt for et område omkring Brogade på en strækning ved Gudenåen, når der er økonomisk råderum til det.
- arbejde for, at der etableres en kulturpark ved Gudenåhuset.
- arbejde for, at der etableres legepladser i gågaderne eller på Torvet.
- udarbejde en temaplan for udviklingen af Bjerringbro.
- arbejde for at midtbyen bindes sammen på tværs af åen, og at Gudenådalen (A) aktiveres som byens grønne og blå byrum med muligheder for ophold og udfoldelse med bl.a. "sol og vandtrappe", kanoophalerplads, aktivitetsplads, kunst m.m.
- udarbejde nye lokalplaner, der giver fleksible rammer for etablering af rekreative anlæg ved Gudenåen i forbindelse med Sol- og vandtrappen og Bjerringbro Kano- og Teltplads.
- arbejde for at der etableres cykel- og gangbroer (B) ved Møllebækken og øst for vejbroen, samt sammenhængende stier langs åen.
- planlægge for, at byen (C) vendes mod åen med en markant byprofil, hvor midtbyen møder Gudenådalen.
- planlægge for, at midtbyen fortættes og bystrukturen markeres, så byens akser markeres med randbebyggelse i gadelinien, og de udtjente områder (E) mellem banen og åen og ved Søndre skole omdannes til nye midtbyområder.

- arbejde for at det historiske bymiljø værnes og fornyes. De oprindelige gader og pladser (F) Storegade, Torvegade, Markedsgade, Torvet og Stationspladsen bevares. Storegade og de bevaringsværdige bygninger værnes og om- og tilbygninger tilpasses stationsbyens karakter og arkitektur.
- at udarbejde nye lokalplaner, som gør det muligt at etablere boliger i stueplan i gågaderne.
- arbejde for at midtbyen forskønnes, så facader, skilte, byrum, belægninger, beplantning, belysning m.m. videreføres mht. til arkitektur og materialevalg.

VEDTAGELSE

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

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den X 201X.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

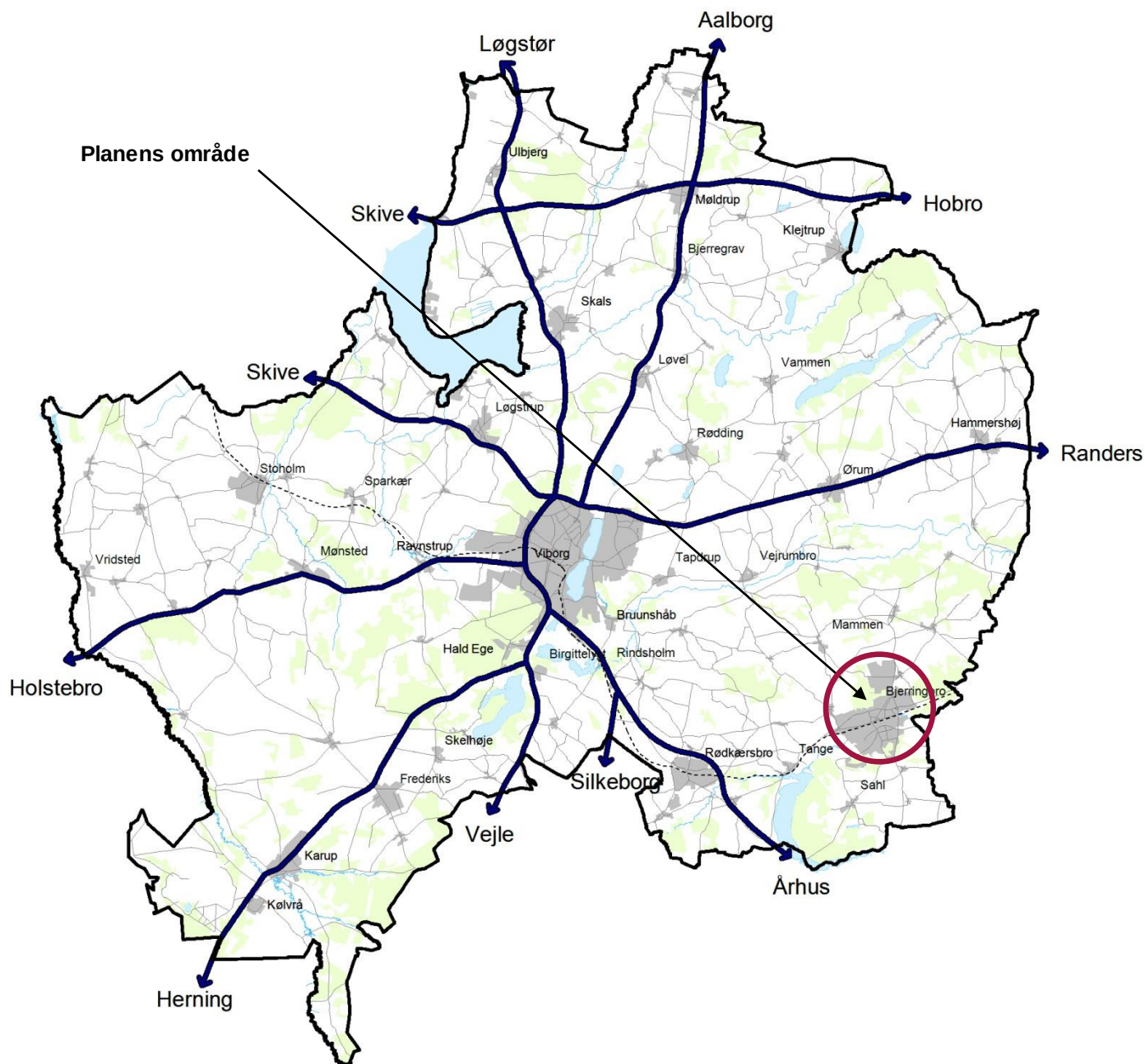
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2013 - 2025 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den X til den X 2017.

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

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



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

