

Lokalplan nr. 582

Centerområde ved Livøvej, Viborg Vest

Forslag



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal i offentlig høring. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

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

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

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 582 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den x til den x 202x.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den x 202x.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan og Byggeri via hjemmesiden viborg.dk/indflydelse via boksen "Indsend høringssvar" - (vælg "Lokalplan" under emne).

**Forslag til lokalplan nr. 582
Centerområde ved Livøvej, Viborg Vest**

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	12
E.	Bindinger på planområdet	15
F.	Miljøvurdering	16

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	18
§ 1	Lokalplanens formål	19
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	19
§ 3	Anvendelse	19
§ 4	Udstykning	19
§ 5	Veje, stier og parkering.....	19
§ 6	Terrænregulering	20
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 8	Bebyggelsens udseende	21
§ 9	Skiltning	22
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	23
§ 11	Tekniske anlæg	24
§ 12	Miljøforhold	24
§ 13	Ophævelse af lokalplan	25
§ 14	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	25
	Vedtagelse.....	26
	Lokalplanens retsvirkninger.....	27
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	29

Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 6.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Viborg kommune har i 2020 givet en midlertidig dispensation til at ejendommen Livøvej 28 i 3 år kan anvendes til padel tennis. Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske, om at gøre denne anvendelse permanent.

Sideløbende udarbejdes og vedtages tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017-2029, der udlægger området til centerområdet.

Formål

Lokalplanen har til formål, at fastlægge områdets anvendelse til centerformål, i form af liberale erhverv, engroshandel, mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner samt mindre tekniske anlæg og lignende.

Lokalplanen sikrer, at bebyggelse og parkeringsarealer skal opføres inden for byggefelter, at der skal etableres grønne forarealer og beplantning mod Livøvej og Jegindøvej, samt at vejadgang skal ske fra enten Jegindøvej eller Livøvej.



Lufffoto ca. 1: 4.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området ligger på hjørnet af Livøvej og Jegindøvej i den vestlige del af Viborg. Mod nord og øst afgrænses lokalplanområdet af et større grønt areal, som løber igennem erhvervsområdet. Mod syd afgrænses området af Livøvej og et erhvervsområde. Mod vest afgrænses området af Jegindøvej.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 14.000 m², svarende til ejendommen Livøvej 28 i Viborg.

Ejendommen anvendes i dag midlertidigt til liberalt erhverv i form af en padel tennis-hal.

Landskab og beplantning

Størstedelen af grunden er planeret, da den har været anvendt til parkering, manøvreareal og oplag. Langs lokalplanens vestlige og sydvestlige afgrænsningen falder terrænet et par meter, og danner skrænter der er beplantet med græs og buske.

Der er ingen bevaringsværdig beplantning i planområdet.

Bebyggelse og anlæg

Den nuværende bebyggelse i planområdet består af en tidligere industrihal. Bygningen er opført i betonelementer og har metal tag. Der er tale om en forholdsvis lukket bygning med vinduer placeret højt på facaden, herudover har bygningen flere porte i facaden.

Omkring bygningen er der parkeringsarealer og udendørs oplag.

Trafik

Lokalplanområdet har vejadgang fra Jegindøvej og Livøvej, som er interne veje i erhvervsområdet. Der er ikke fortovej eller cykelsti langs vejene.

Jegindøvej forbinder området til Holstebrovej, som er en større indfaldsvej til Viborg.

Teknik

I den sydlige del af lokalplanområdet er der placeret flere naturgasledninger.



Lokalplanområdet set fra Livøvej



Den nordlige del af lokalplanområdet



Den østlige del af lokalplanområdet



Den vestlige del af lokalplanområdet



ca. 1: 2.000

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger området til centerformål.

Disponering

lokalplanen sikrer, at bebyggelsen opføres indenfor byggefelter som overholder byggelinjer mod naboskel og vejskel. Desuden muliggøre lokalplanen, at området kan udstykkes i grunde på minimum 2.500 m².

Anvendelse

Lokalplanen sikrer bl.a., at området kan anvendes til liberale erhverv, forlystelse, engroshandel, mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner samt mindre tekniske anlæg og lignende.

Lokalplanen giver dermed mulighed for at der kan etableres liberale erhverv såsom danseskole, fitnesscentre og lignende indendørs fritidsaktiviteter.

Da lokalplanområdet er placeret i et erhvervsområde, må der ikke anlægges udendørs aktivitetsområde, som tennisbane, boldbane og lignende.

Bebyggelse

Bebyggelse kan opføres i højest 2 etager med en højde på maks. 10 m, mens bebyggelsesprocenten fastsættes til 60% for det enkelte jordstykke.

For at sikre, at området fremstår præsentabelt, må der kun etableres udendørs oplag inden for afskærmede varegårde. Afskærmningen skal bestå af faste ugenomsigtige hegn eller af mure af samme materialer som bygningerne, så afskærmningen fremstår som en del af bygningen og så oplaget ikke er synligt.

Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanen fastholder de eksisterende vejadgange fra Jegindøvej og Livøvej, disse skaber direkte adgang til et parkeringsareal. For at sikre sikkerheden for gående, skal der etableres en gåzone mellem parkeringsarealer og bebyggelse, hen til bebyggelsens hovedindgang.

Ubebyggede arealer

For at sikre en grøn sammenhæng både inden for planområdet og i forhold til de omkringliggende områder, udlægges der et grønt forareal. Det grønne forareal skal fremstå med græs og evt. buske, desuden skal de friholdes for skiltning, belægning, bebyggelse og lignende.

Der skal omkring parkeringspladser etableres afskærmning i form af lav beplantning, som eksempelvis bøgepur. Derved sikres, at parkeringspladserne kommer til at fremstå som en del af en grøn helhed, samt at lys fra biler på parkeringspladserne ikke genererer forbi kørende biler. Den lave beplantning må gerne etableres i det grønne forareal.

Der skal sikres fælles opholdsarealer, derfor skal der etableres mindst 95 m² fælles opholdsareal på hver ejendom, disse skal så vidt muligt placeres i nærheden af hovedindgangen.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Beskyttelse af vandmiljøet

Der er ingen særlige drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden.

Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Natura 2000-områder

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

Planområdet ligger ca. 3,6 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 35 Hald Ege, Stanghede og Dollerup Bakker og ca. 8 km fra Fuglebeskyttelsesområde nr. 39 Hjarbæk Fjord og Simsted Fjord. Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og den mindre ændring i områdets karakter ikke - hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer - er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller i områdernes integritet.

Bilag IV-arter

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

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBV.E2.01 i Kommuneplan 2017-2029.

Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger at anvendelse for foreninger med erhvervsmæssig tilknytning er mulig.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår rammebestemmelser for anvendelse.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017-2029.

Med kommuneplantillægget udvides rammeområde VIBV.C3.03 med en del af rammeområde VIBV.E2.01. Desuden ændres definitionen for liberale erhverv.

Forslag til tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017-2029 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget, er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplantillægget medfører en større ændring af kommuneplanens rammebestemmelser. Byrådet har derfor fra den 03.02.2022 til 17.02.2022 indkaldt idéer og forslag til planlægningen.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 81 for et område i Viborg til erhvervsformål ved Holstebrovej.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 582 ophæves lokalplan nr. 81 for dette lokalplanområde.

Servitutter

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

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

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

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

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1 – 4. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 1 – 4 bør der som udgangspunkt være en afstand på 100 m til forureningsfølsomme anvendelser.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget, offentligt bekendtgjort lokalplan/byplanvedtægt på tidspunktet, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.

- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, f.eks. ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lods-ejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er byrådet, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal byrådet følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- at kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- at kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- at kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- at kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- at ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- at byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- at ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- at kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved tak-sation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og - i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen - senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Viborg Vand A/S forsyningsområde. Ifølge Kommunes Vandforsyningsplan 2012-2022 skal området tilsluttes den almene vandforsyning.

Varmeforsyning

Området ligger i et område med individuel naturgasforsyning.

Spildevand

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

Området er p.t. separatkloakeret.

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

Regnvandshåndtering

For at sikre, at spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter kan overholdes, muliggøre lokalplanen at en del af regnvandet kan håndteres indenfor lokalplanområdet, derfor kan der etableres forsinkelsesbassin, regnbede, faskine og parkeringsarealet kan anlægges med permeable belægning.

Affald

Området er omfattet af Viborg Kommunes til enhver tid gældende regulativer for affald.

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.

Viborg Museum 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

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

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

Vej

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

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

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

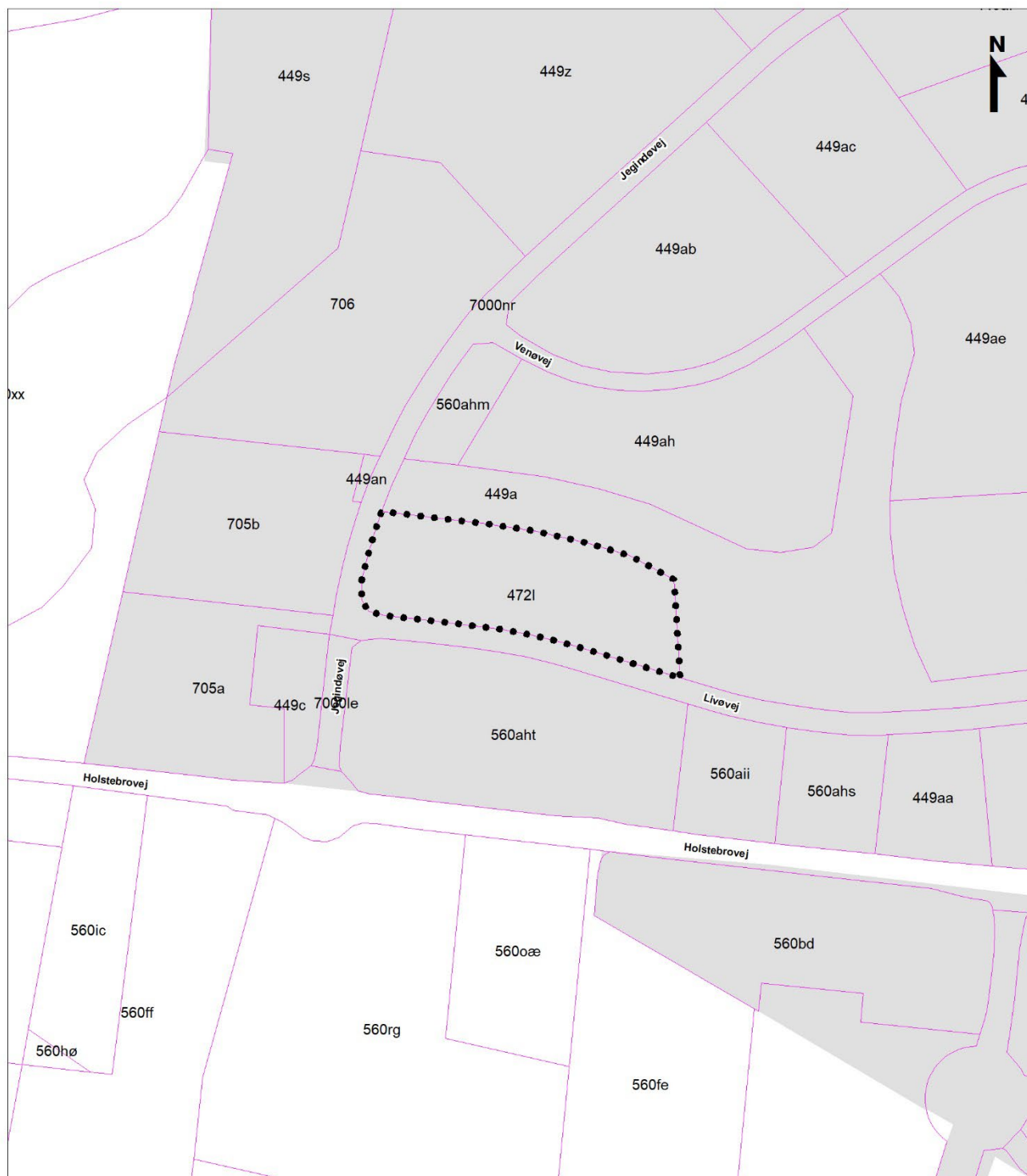
Planforslaget er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslaget giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde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

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

- naturinteresserne er begrænsede,
- lokalplanen vil ikke påvirke geologiske bevaringsværdig væsentligt,
- området kan vejforsynes hensigtsmæssigt gennem det eksisterende vejnet, og
- lokalplanen vil ikke medføre ændring af støjforholdene.

Afgørelsen om, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering, offentliggøres sammen med planforslaget og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



●●●●● Lokalplanområde

□ Matrikelskel

■ Byzone

Lokalplan nr. 582
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:4.000
Viborg Kommune, maj 2022

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 582 FOR ET CENTEROMRÅDE VED LIVØVEJ, VIBORG VEST

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
 - at udlægge området til centerområde
 - at sikre grønt forareal og beplantning

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 472I, Viborg Markjorder, samt alle parceller, der efter maj 2022 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål som liberale erhverv, forlystelser, engroshandel, mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner samt mindre tekniske anlæg og lignende.
- 3.2 I lokalplanområdet må der til produktionsvirksomheder etableres salg af egne produkter¹ svarende til højst 10 % af den enkelte virksomheds bruttoetageareal.

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

Skiltning til salg af egne produkter skal ske i henhold til § 9 og må kun etableres i form af et mindre facadeskilt på højst 0,5 m².
- 3.3 Der må ikke etableres boliger i lokalplanområdet.
- 3.4 Der må ikke etableres udendørs aktivitetsområde, som tennisbane, boldbane og lignende.

§ 4 UDSYKNING

- 4.1 Der må ikke foretages udstykninger i grundstørrelser mindre end 2.500 m². Ingen grunde må udstykkes med mindre facadelængde end 35 m.

¹ Der kan etableres detailhandel med salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler, når det kun er virksomhedens egne produkter, der forhandles. Produktionslokaler defineres som lokaler, hvor der sker egentlig produktion eller forarbejdning af produkter.

- 4.2 Ejendomme til tekniske anlæg, transformere og lignende kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkel + 1 m herom.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Livøvej og Jegindøvej som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Inden for lokalplanområdet kan der etableres interne veje og vendepladser. Interne veje skal etableres med en bredde på mindst 5 m.
- 5.3 Veje må kun belægges med asfalt, betonsten, fliser, etc, dog må parkeringsarealer belægges med permeable belægning.

Parkering

- 5.4 Parkeringspladser skal etableres inden for byggefeltet som vist på kortbilag 2.
- 5.5 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:
- Ved liberalt erhverv, engroshandel, mindre produktion, værksted: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.
- 5.6 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.

Stier

- 5.7 Der skal etableres fodgængerzoner i en bredde af mindst 2 meter foran alle facader mod parkeringsarealer og bebyggelsens hovedindgang.

Fodgængerzoners belægning skal adskille sig fra den omkringliggende belægning.

- 5.8 Der kan etableres fortov/cykelsti ved at inddrage en del af det grønne forareal jf. §10.2 som vist på kortbilag 2.

Belysning af veje og stier

- 5.9 Belysning af parkeringsarealer og stier skal ske ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4 m.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.
- 6.2 Terrænet må reguleres med +/- 1 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke må ikke overstige 60 %.

- 7.2 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.
- 7.3 Bygningshøjden må ikke overstige 10 m målt fra terræn.
- 7.4 Tekniske anlæg, antennemaster og skorstene og lignende, der er nødvendiggjort af en bygnings funktion, kan opføres med en højde på op til 15 m.

Bebyggelsens placering

- 7.5 Bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltet, der er vist på kortbilag 2.
- Byggefeltet overholder følgende mindste afstande
- 8 m fra vejskel langs Jegindøvej.
 - 5 m fra vejskel langs Livøvej.
 - 5 m fra naboskel.
- Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse mellem bygge-
linje og vejskel, dog undtaget mindre tekniske anlæg.
- Hvis bygningerne ikke sammenbygges i skel inden for byggefeltet,
skal der være mindst 5 m mellem bygningerne.
- 7.6 Mindre bygninger som cykelskure og lign. skal placeres inden for byggefeltet. De må ikke placeres i grønne forarealer eller på stier.
- 7.7 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter samt stationære telte må ikke etableres i området.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i beton, tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), granit, glas, pudsede facader (pudssystemer) samt monterede facadebeklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning, zink og lignende.
- Andre materialer som fx træbeklædning kan indgå i dele af bygningsfacaderne.
- 8.3 Facader mod Livøvej skal fremstå med bymæssigt udtryk ved at:
- Facader skal opdeles med reliefvirkning, materialeskift, glaspartier og lign.
 - Der skal etableres vinduer i mindst 20 % af facadearealet. Op til 50 % af disse vinduer kan etableres som højt-siddende vinduesbånd eller blændes/tildækkes². Blænding kan kun ske ved sandblæsning, tonet glas, ensfarvede flader, diskrete mønstre eller lign. Der må ikke blændes med reklamer

² Det betyder, at op til 50 % af vinduerne fx kan etableres som glasbeklædte facade-partier, dvs. så facaden fremstår med vinduer, men så facaden reelt er lukket

- 8.4 Mindre bygninger skal etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materiale valg for ejendommen under et.
- 8.5 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.6 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort. Stærke signalfarver kan anvendes i begrænset omfang og på mindre bygningsdele.
- 8.7 Stærke signalfarver kan anvendes i begrænset omfang og på mindre bygningsdele.
- 8.8 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op-hænges på eller integreres i facader.

Tage

- 8.9 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 20°.
- 8.10 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.³

§ 9 SKILTNING⁴

- 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 henvisnings- og oplysningsskilte. Skiltefladen må højst være 1 m² og have en højde på højst 1,2 m over terræn.

Større fritstående skilte

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

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

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

I tilfælde af flere virksomheder på en ejendom, skal skiltning ske ved en fælles skiltepylon eller et fælles skilt for virksomhederne på ejendommen.
- 9.6 Skilte skal placeres vinkelret på vejskel og må ikke placeres i oversigtsarealer ved adgange.

³ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

⁴ Retningslinjer for skiltning fremgår af Viborg Kommunes skiltepolitik og administrationsgrundlag."

Facadeskiltning

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

Der må ikke skiltes over tagfod.

Flaggrupper

- 9.8 Der kan højst opstilles én flaggruppe pr. ejendom med højst tre flagstænger i op til 12 meters højde. Flaggruppen skal etableres mindst 5 m fra vejskel og mindst 10 m fra naboskel.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.**Ubebyggede arealer**

- 10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, vareindlevering eller parkering, skal fremstå som grønne områder i form af græs eller beplantning.

- 10.2 Der udlægges et 5 m bredt grønt forareal langs Jegindøvej og Livøvej, som vist på kortbilag 2.

Det grønne forareal skal henligge som græsareal evt. med buske, og der må ikke etableres bebyggelse, faste hegn, parkering eller belægning med undtagelse af tværgående stier og adgange inden for forarealet. Lav beplantning nævnt i §10.6 må etableres i forarealet.

- 10.3 Der skal etableres fællesopholdsareal på hver ejendom, svarende til minimum 95 m².

Fællesopholdsarealer skal så vidt muligt placeres i nærheden af hovedindgangen.

Hegn og beplantning

- 10.4 Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn.

levende hegn må suppleres med trådhegn.

Der kan ikke etableres trådhegn inden for grønne forarealer.

- 10.5 Faste hegn må kun etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for bebyggelsen

- 10.6 Parkeringsarealer skal afgrænses af lav beplantning med en højde på mindst 1 m mod Jegindøvej og Livøvej.

Denne lave beplantning må gerne etableres i grønt forareal.

Oplag og udstilling

- 10.7 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagspladser og skal placeres indenfor byggefeltet jf. kortbilag 2.

Oplag må ikke være højere end afskærmningens højde

Afskærmning skal bestå af beplantning, faste ugenomsigtige hegn eller mure i samme materialer som de primære bygningers facader.

Levende hegn må suppleres med trådhegn med en højde på højst 2,5 m.

- 10.8 Udendørs udstilling må kun etableres i form af præsenteret opstilling af produkter. Der må ikke opstilles produkter i emballage eller ikke færdiggjorte produkter.

Udstilling skal placeres inden for byggefeltet eller inden for arealer udlagt til parkering. Der må ikke etableres udstilling i det grønne forareal jf. § 10.2.

- 10.9 Varegårde og lignende til udendørs oplag må kun placeres inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 2.

- 10.10 Der må ikke parkeres eller oplagres uindregistrerede biler, campingvogne samt last- og varebiler over 3.500 kg, lystbåde eller anhængere i området.

Belysning

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

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

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

- 11.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Regnvandshåndtering

- 11.5 Indenfor lokalplanområdet kan der etableres anlæg til forsinkelse af regnvand og faskiner.

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

- 12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.⁵

⁵ 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.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 81 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 582.

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 14.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug⁶, før⁷:
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.4.
 - Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. § 5.5 og § 5.7
 - Grønt forareal er etableret jf. § 10.2
 - Fælles opholdsarealer er anlagt jf. § 10.3.
 - Hegn og beplantning er etableret, jf. § 10.4 og § 10.6
 - Transformere, affaldsstationer, redskabsskure, varegårde, andre mindre bygninger og udendørs oplag er afskærmet i overensstemmelse med § 10.7.

Tilladelser fra myndigheder

- 14.2 Hvis et areal er kortlagt som forurenat eller områdeklassificeret, skal Viborg Kommune:
- godkende al flytning af jord fra de pågældende områder

⁶ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁷ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 582 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt den X

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

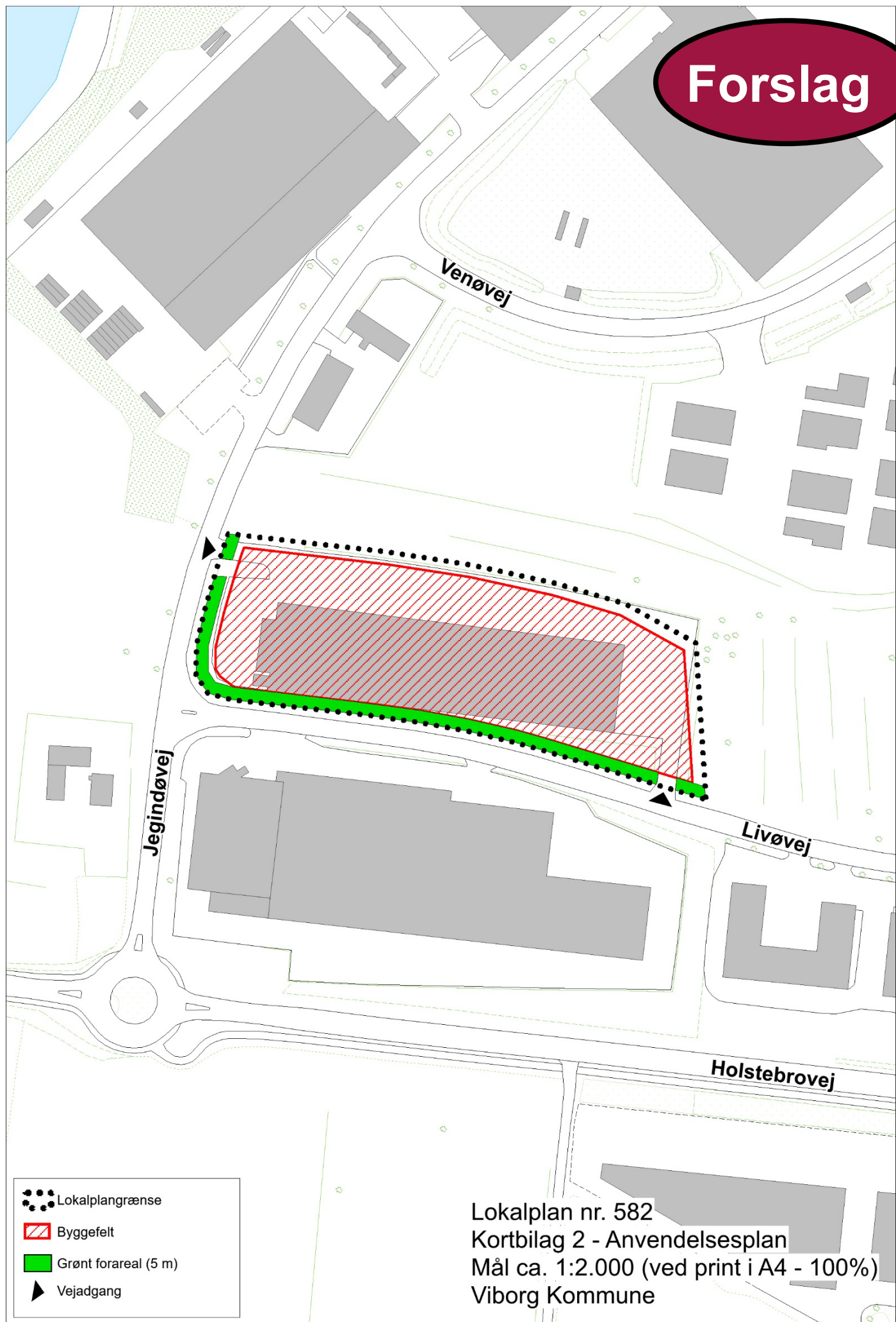
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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

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

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

Forslag



●●●●● Lokalplangrænse

▨ Byggefelt

■ Grønt forareal (5 m)

▲ Vejadgang

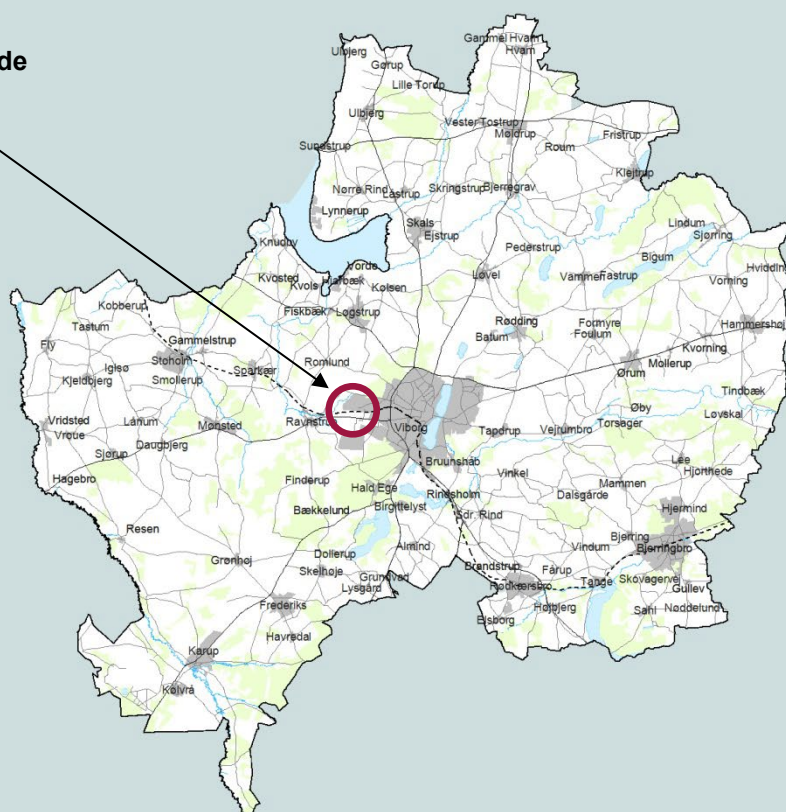
Lokalplan nr. 582
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:2.000 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017-2029

Retningslinjer og Rammebestemmelser for Livøvej i Viborg Rammeområde VIBV.C1.01_T91 og VIBV.E2.01_T91

Forslag

Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE

LÆSEVEJLEDNING

Kommuneplanens indhold

Kommuneplanen er byrådets plan for den fysiske udvikling af kommunen de kommende 12 år. Den formidler byrådets prioriteringer for arealanvendelsen af byerne og det åbne land. En kommuneplan består af fire dele:

- *Hovedstruktur og retningslinjer* - angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen
- *Rammer for lokalplaners indhold* - angiver de overordnede bestemmelser for et mindre geografisk område i form af anvendelse, omfanget af fremtidigt byggeri og fremtidig zone
- *Redegørelse* - angiver forholdet til anden lovgivning og planlægning
- *Kort*

Reglerne for kommuneplanen er fastlagt i planloven.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen revideres hvert 4. år. Hvis en udvikling ikke går som forventet, eller byrådet ønsker en anden udvikling, er der mulighed for at udarbejde et tillæg. Desuden kan byrådet udarbejde et tillæg for udvalgte temaer i kommuneplanen, som gives et særskilt fokus. Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen, og indarbejdes heri, når det er vedtaget.

Kommuneplanens og tillægs retsvirkninger

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

Det betyder samtidig, at byrådet kan modsætte sig udstykning og bebyggelse i byzone, som er i strid med kommuneplanens bestemmelser om rækkefølgen af udbygningen af bolig- og erhvervsområder – med mindre der er en gældende lokalplan for området. Rammeområderne er nummeret fortløbende. Med mindre andet er nævnt, angiver nummeret rækkefølgen for udbygningen (eks. xxxx.B4.09 før xxxx.B4.10).

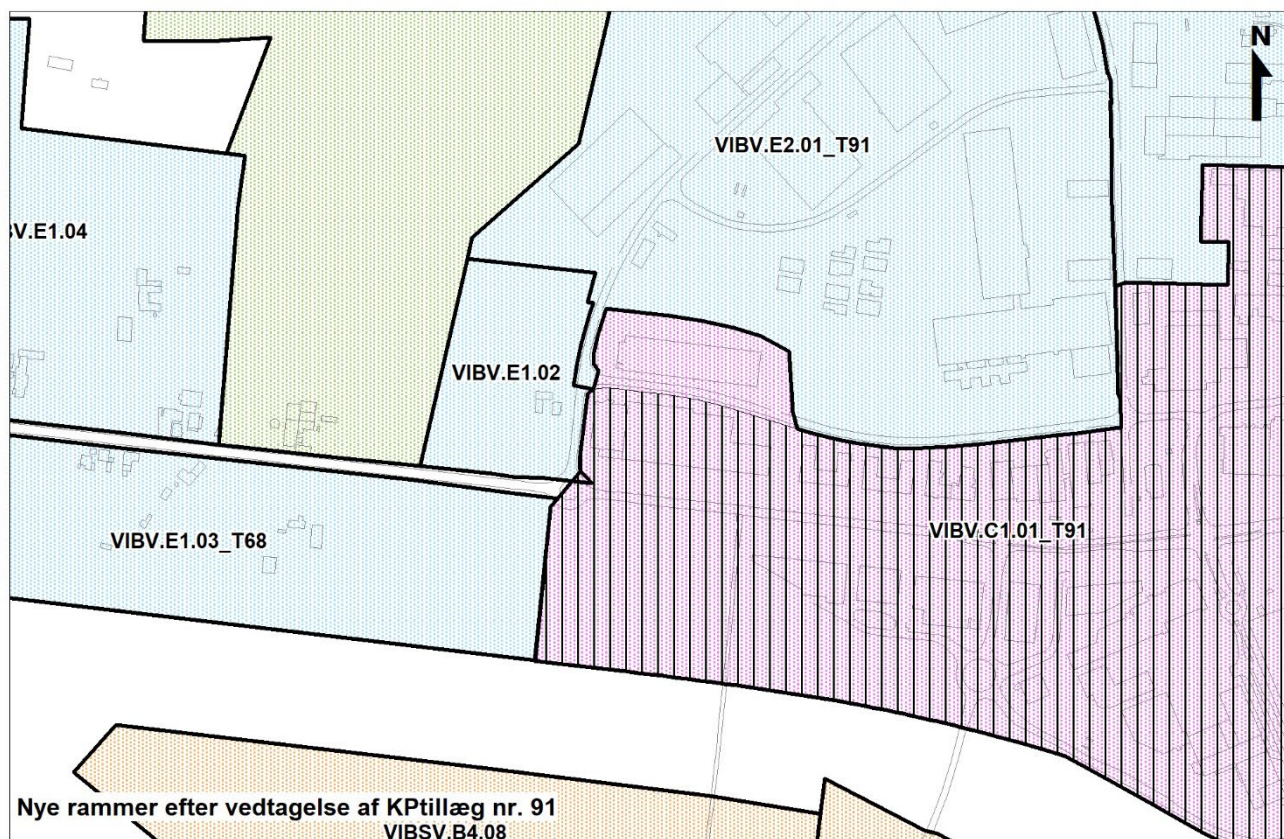
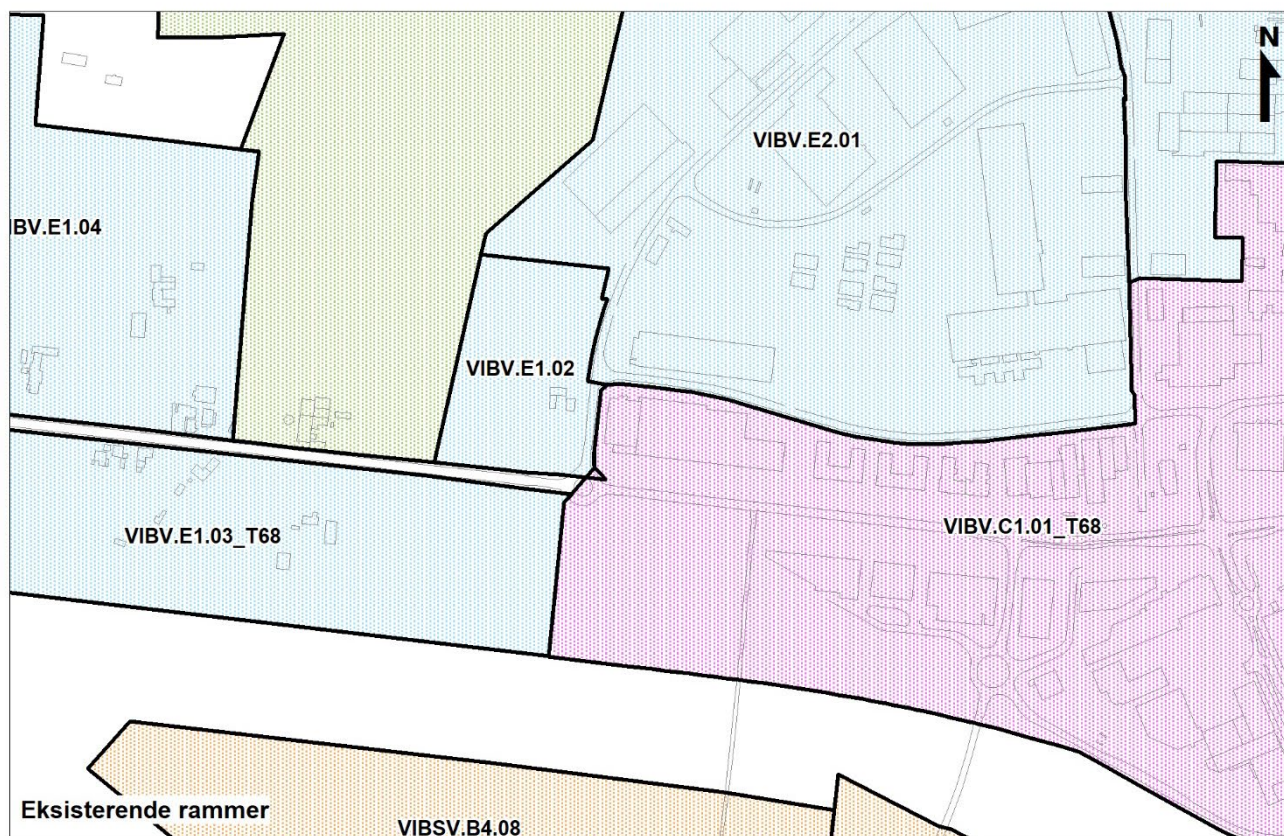
Byrådet kan også modsætte sig bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer i byzone og sommerhusområder, hvis det er i strid med kommuneplanens rammedel – medmindre området er udlagt til offentligt formål, eller området er omfattet af en gældende lokalplan.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Når et område er udlagt i kommuneplanen, kan der udarbejdes en lokalplan. Et område kan kun overføres fra landzone til byzone ved lokalplanlægning. Lokalplanen fastlægger mere detaljerede bestemmelser for udstykning og bebyggelse af et område.

INDHOLD

Indledning	1
Retningslinjer	5
Rammer	5
Redegørelse	10
Vedtagelse og offentliggørelse	12



INDLEDNING

Formål

Byrådet ønsker at sikre at den nuværende midlertidige anvendelse på ejendommen Livøvej 28 fastholdes, til liberalt erhverv, samtidig med at fremtidige byudvikling for området sikres. Dette forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2017-2029. Tillægget medfører, at grænsen mellem rammeområde VIBV.C1.01_T68 og VIBV.E2.01 justeres. Det betyder, at der indenfor rammeområdet kan planlægges for et centerområde som almen service, detailhandel, liberale erhverv, egentlige erhverv såsom engros samt mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Desuden kan der planlægges for hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Desuden ønsker byrådet at ændre definitionen af liberalt erhverv.

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 582, som omfatter et mindre område end kommuneplantillæggets område.

RETNINGSLINJER

For den berørte del af de nye rammeområder VIBV.C1.01_T91 og VIBV.E2.01_T91 gælder følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder.

Planområdet er placeret indenfor det geologisk bevaringsværdie område, Faldborgdalen - Gudenåsystemet. Imidlertid er planområdet placeret i et udbygget erhvervsområde, hvorfor Faldborgdalens bevaringsværdige udtryk, ikke er synligt i området. Derfor vurderes det at planlægningen ikke vil påvirke Faldborgdalen væsentligt.

RAMMER

Planen justerer afgrænsningen mellem de eksisterende rammeområder VIBV.C1.01_T68 og VIBV.E2.01. De nye rammeområder VIBV.C1.01_T91 og VIBV.E2.01_T91 har samme rammebestemmelser som de tidligere rammeområder VIBV.C1.01_T68 og VIBV.E2.01.

DEFINITION

Planen tilføjer "lignende indendørs fritidsaktiviteter" til definitionen af liberalt erhverv.

Nuværende definition af liberalt erhverv

Erhverv, hvor man "sælger sin tid" eller en service. Kan være butikslignende med stor kundehenvendelse som ejendomsmæglere, banker, rejsebureauer, forsikringsselskaber og lign.

Liberale erhverv kan desuden omfatte service som danseskole, fitnesscentre og motionscentre samt klinikker, læger, fysioterapeuter, tandlæger, eller administrative erhverv. Dyrlæger, dyreklinikker mv. kan i nogle tilfælde - afhængig af miljøklasse - indpasses i områder til liberale erhverv.

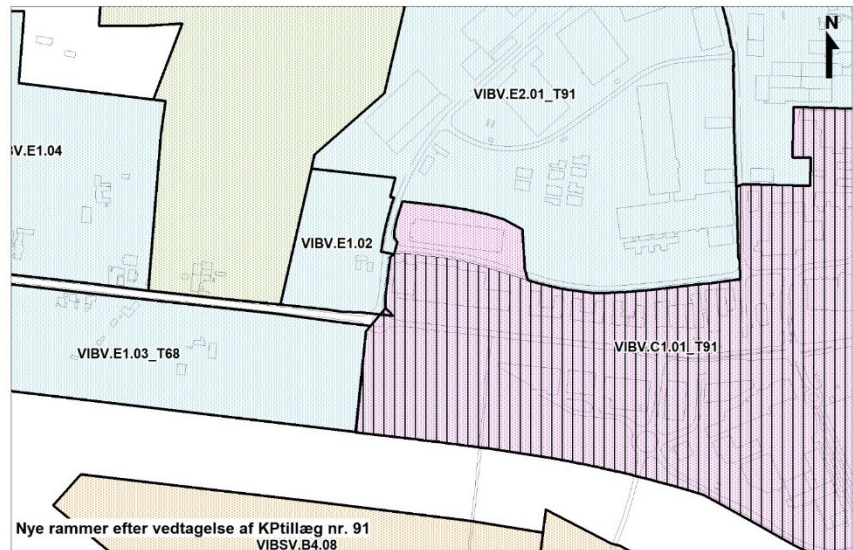
Fremtidig definition af liberalt erhverv

Erhverv, hvor man "sælger sin tid" eller en service. Kan være butikslignende med stor kundehenvendelse som ejendomsmæglere, banker, rejsebureauer, forsikringsselskaber og lign.

Liberale erhverv kan desuden omfatte serviceerhverv som:

- danseskole, fitnesscentre/motionscentre og lignende indendørs fritidsaktiviteter,
- klinikker, læger, fysioterapeuter, tandlæger,
- administrative erhverv.
- dyrlæger, dyreklinikker mv. kan i nogle tilfælde - afhængig af miljøklasse - indpasses i områder til liberale erhverv.

Rammebestemmelser

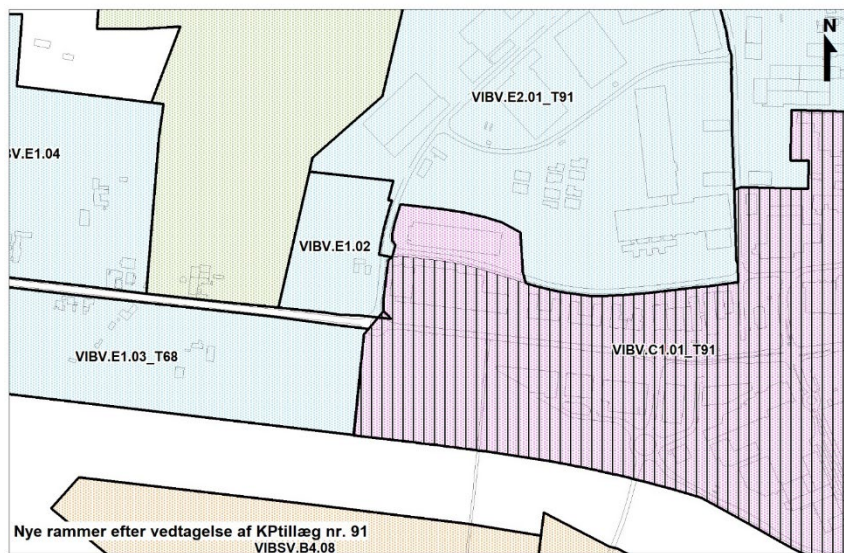


For rammeområde C1.01_T91 gælder:

Nummer
VIBV.C1.01_T91
Navn
Viborg Vest Centererhverv
Generel anvendelse
Generel anvendelse er centerområde Specifik anvendelse er angivet til kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv, aflastningsområde, område til offentlige formål, kulturelle institutioner
Generelle anvendelsesbestemmelser
Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes. Almen service: Ja. Detailhandel: Området er en del af Aflastningsområde Holstebrovej (VIBV.D3). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 3.900 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgswarebutik: maks. 15.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksførmål i aflastningsområdet: 100.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2. Liberale erhverv: Ja. Egentlige erhverv: Kun engros samt mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner. Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.
Zonestatus
Zonestatus ved lokalplanlægning: byzone

Bebyggelsesomfang Maksimal bebyggelsesprocent er 60% af det enkelte jordstykke Maksimalt antal etager er 2 Maksimal højde er 10 m
Miljø Mindst tilladte miljøklasse er 1 <i>Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</i> Maksimalt tilladte miljøklasse er 4 <i>Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.</i>
Udstykning Rammen regulerer ikke udstykning
Særlige bestemmelser Der skal sikres nord-sydgående stiforbindelse i området, der skal friholdes for bebyggelse.

Rammebestemmelser



For rammeområde VIBV.C1.01_T91 ændres afgrænsningen med vedtagelsen af tillæg nr. 91

Nummer VIBV.E2.01_T91
Navn Viborg Vest erhverv

Generel anvendelse Generel anvendelse er erhvervsområde
Generelle anvendelsesbestemmelser Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes. Almen service: Nej. Liberale erhverv: Nej. Egentlige erhverv: Ja. Detailhandel: SPV i D3-områder og salg af egen produkter efter kriterier i retningslinje 2 om detailhandel. Detailhandelsbestemmelser, retningslinje 2 Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.
Zonestatus Nuværende zonestatus: byzone Zonestatus ved lokalplanlægning: byzone
Bebyggelsesomfang Maks. etageantal: 2 Maks. byggehøjde: 12 m Maks bebyggelsesprocent: 50 Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.
Vejledende miljøklasse Miljøklasse 3-5
Særlige bestemmelser Anvendelse for foreninger med erhvervsmæssig tilknytning er mulig.

REDEGØRELSE FOR ANDEN PLANLÆGNING

Natura 2000-områder

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

Planområdet ligger ca. 3,6 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 35 Hald Ege, Stanghede og Dollerup Bakker og ca. ca. 8 km fra Fuglebeskyttelsesområde nr. 39 Hjarbæk Fjord og Simested Fjord. Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og planens begrænsede udlæg af areal til centerformål ikke - hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer - er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller i områdernes integritet.

Bilag IV- og rødlistede arter

I planlægningen af nye områder skal der tages særligt hensyn til udvalgte dyre- og plantearter, som er sjældne og i fare for at forsvinde eller allerede er forsvundet.

Viborg Kommune vurderer, at planområdet og dets nærområde ikke udgør et oplagt yngle- og rasteområde for Bilag IV-arter eller rødlistede arter.

Beskyttelse af vandmiljøet

Planområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden. Planen er i overensstemmelse hermed.

Oversvømmelse og erosion

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

Beskyttelse af grundvandet

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde til centerformål i et område uden særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Landsplandirektiver

Planområdet er ikke omfattet af et landsplandirektiv.

Kystnærhedszonen

Planområdet er ikke i kystnærhedszonen.

Råstofplan

I Råstofplan 2020 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgrave-områder eller råstofinteresseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet.

Landbrug

Viborg Kommune vurderer, at der ikke vil ske en påvirkning af landbrugsejendommen, som følge af kommuneplantillægget.

Produktionsvirksomheder

Viborg Kommune vurderer, at kommuneplantillægget ikke indebærer en påvirkning af produktionsvirksomheder.

MILJØVURDERING

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

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

- Naturinteresserne er begrænsede
- Påvirkningen af de rekreative interesser er begrænsede
- Påvirkningen af miljøforholdene er begrænsede

Afgørelsen om, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering, offentliggøres sammen med planforslaget og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 91 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den **X 202X**.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt den **X 202X**.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

OFFENTLIGGØRELSE

Forslag til tillæg nr.91 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 202X.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den **x 202X**.

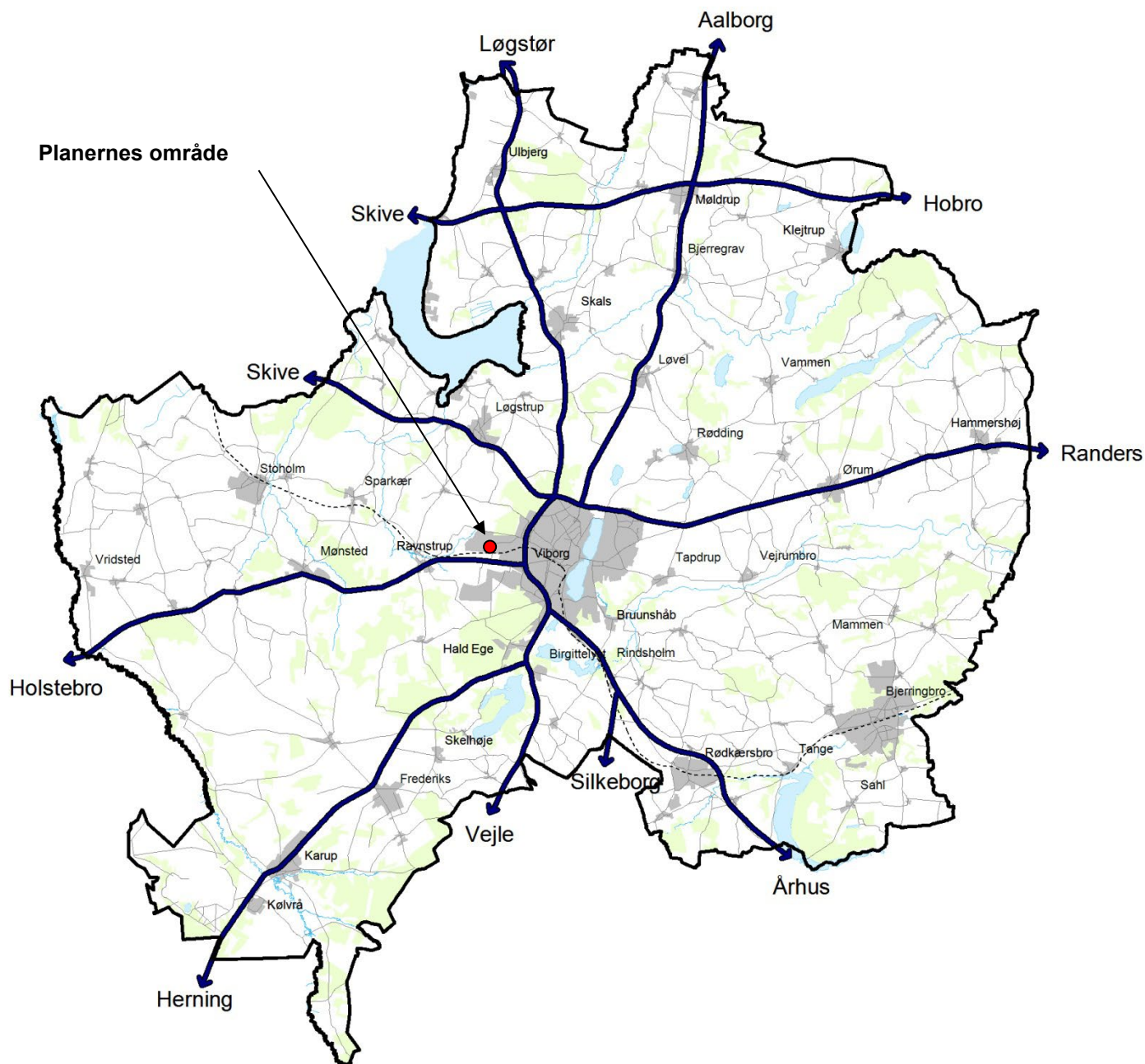
De skal sendes til Viborg Kommune, Plan og Byggeri via hjemmesiden viborg.dk/indflydelse via boksen "Indsend høringssvar" - vælg "Kommuneplan" under emne.

Offentlig høring

Et forslag til kommuneplantillæg skal i offentlig høring i mindst 4-8 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et forslag til kommuneplantillæg ændres. 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 planforslaget offentliggøres igen.



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan og Byggeri
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Tlf.: 87 87 87 87
plan@viborg.dk
www.viborg.dk