

Lokalplan nr. 441

Teknisk område i Banegraven 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 i mindst 8 uger. 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. 441 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 26. februar til den 22. april 2015.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og Miljørapporten skal være modtaget af Viborg Kommune **senest den 22. april 2015.** De skal sendes til:

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

E-mail: plan@viborg.dk

Forslag til lokalplan nr. 441
Teknisk område i Banegraven i Viborg

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

TEKNISK OMRÅDE I BANEGRAVEN I VIBORG	1
OVERSIGTSKORT	6
A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL.....	7
LUFTFOTO	8
B. EKSISTERENDE FORHOLD	9
ILLUSTRATIONSPLAN	10
C. LOKALPLANENS INDHOLD	11
D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING..	14
E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	19
F. MILJØVURDERING	21
KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT	24
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	25
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	25
§ 3 ANVENDELSE	25
§ 4 UDSYKNING	25
§ 5 VEJE OG STIER	25
§ 6 TERRÆNREGULERING.....	26
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	26
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	27
§ 9 SKILTNING	27
§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.	27
§ 11 TEKNISKE ANLÆG	28
§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	28
§ 13 SERVITUTTER.....	28
§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER	29
VEDTAGELSE.....	30
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	31
KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN.....	32

Bestemmelser

Bilag

Miljørapport

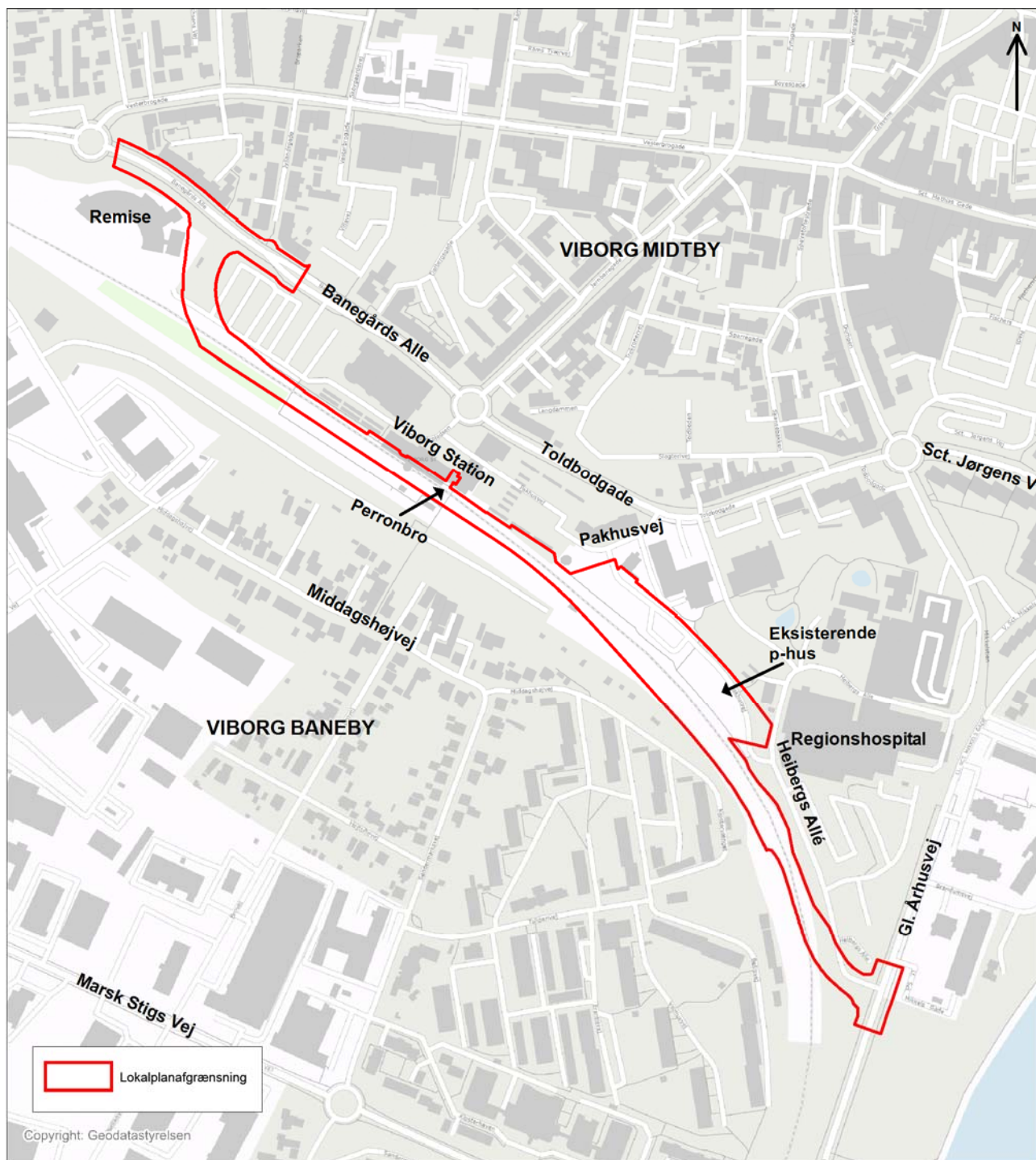
Der er udarbejdet en miljørapport til lokalplanforslaget, som også indeholder en VVM-redegørelse for vej- og sporprojekt i banegraven. Miljørapporten kan ses på www.viborg.dk/plan.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Rambøll.

Forsideillustration: Visualisering af fremtidigt vej- og sporanlæg set mod vest fra perronbroen.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Oversigtskort



Oversigtskort ca. 1:5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at etablere en ny vejforbindelse i banegraven (Banevejen) fra Banegårds Allé til Gl. Århusvej. Banevejen skal aflaste tværforbindelsen Banegårds Allé, Toldbodgade og Sct. Jørgens Vej samt sikre en god trafikbetjening af Regionshospitalet.

Tværforbindelsen har vital betydning som adgangsvej til midtbyens handelsliv, sundhedscenter, tog- og busterminal samt Regionshospitalet.

Vejprojektet fremgår af Trafikplan for Viborg midtby fra 2012. I forbindelse med vedtagelsen af Helhedsplanen for Viborg Baneby i 2013 fastlagde Byrådet det endelige vejforløb nord for jernbanesporene.

Som konsekvens af vejprojektet flyttes et af jernbanesporene mod syd. Lokalplanen omhandler dog ikke sporforlægningen.

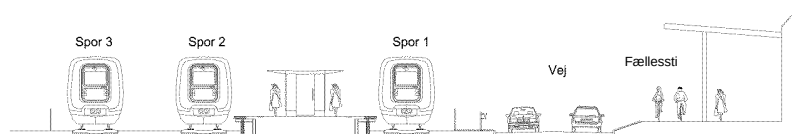
I forbindelse med høringen af de berørte myndigheder gik Viborg Kommune og Regionshospitalet i dialog omkring en udvidelse af lokalplanens område. Udvidelsen dækker et område vest for Regionshospitalet, hvor hospitalet har ønske om på sigt at udvide deres p-hus. Lokalplanens afgrænsning dækker det eksisterende p-hus og en eventuelt udvidelse af parkeringshuset. Ved en eventuel udvidelse af p-huset skal nederste etage anvendes til busdepot.

Formål

Lokalplanen har til formål at udlægge areal til en ny vej og stiforbindelser. Der ses et snit af Banevejen i nedenstående tværsnit.

Derudover giver lokalplanen mulighed for at udvide parkeringshuset ved Regionshospitalet i fem etager med busdepot i stueetagen og med vejadgang fra Banevejen.

Lokalplanen giver mulighed for en forlængelse af perronbroen, så den bl.a. fører cyklende og gående direkte ned på Banegårdspladsen.



Tværsnit af Banevejen

Luftfoto





De tre eksisterende banespor og perroner ved hhv. spor 1 og 2.



Eksisterende p-hus ved Regionshospitalet.



Himmerlandsstien langs jernbanen.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses mod nordvest af Banegårds Allé og mod øst af Gl. Århusvej. Området afgrænses af de eksisterende banespor mod syd-øst.

Nord for området ligger Viborg midtby og syd for området ligger byomdannelsesområdet Viborg Baneby med erhverv, boliger og kolonihaver.

Området ligger i nærheden af stationsbygningen, busterminalen, p-hus og Regionshospitalet.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 3 ha.

Området anvendes i dag til jernbanedrift, og den kommende vej følger tracéet af det eksisterende nordlige spor 1.

Landskab og beplantning

Det meste af områdets landskab er fladt. Der er dog et terrænspring mellem Banegårds Allé og baneterrænet, samt mellem baneterrænet og Gl. Århusvej. Der er mindre beplantninger ved Gl. Århusvej samt langs forlængelsen af Alhedestien.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdet omfatter eksisterende p-hus ved Regionshospitalet og en del af det nærliggende busdepot. Derudover indeholder lokalplanen en tilbygning til stationsbygningen og glaspartiet mellem stationsbygningen og busterminalen.

Området ligger op af stationsbygningen, Regionshospitalet samt den fredede remise. Der ligger en kommandopost syd for spor 2, som ikke kan blive på dens placering pga. tætheden til sporene. Der arbejdes på at finde en ny placering.

På parkeringspladsen mellem remisen og svømmehallen er der planer om at bygge et nyt gymnasium.

Trafik

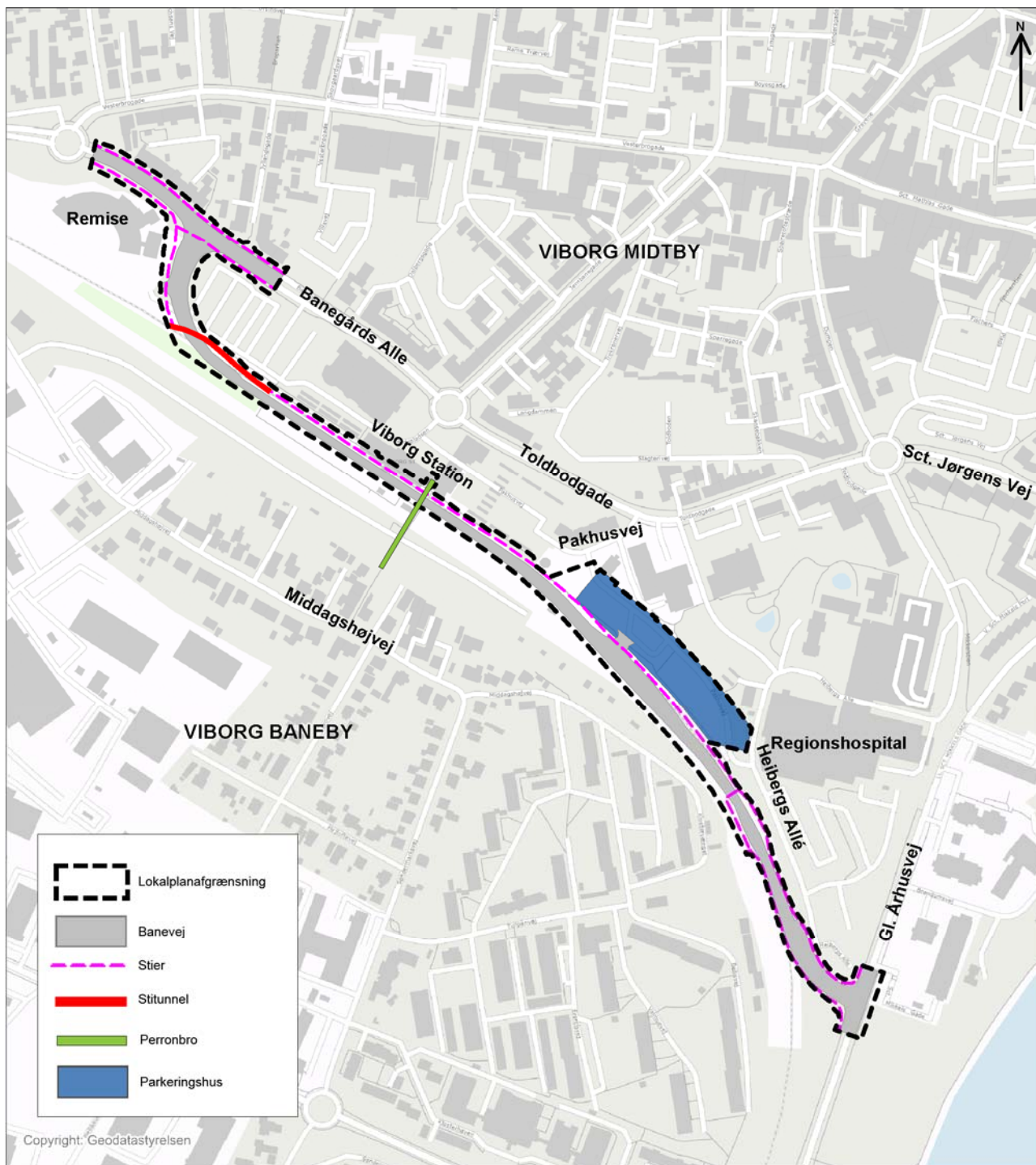
Der ligger 3 jernbanespor ved stationen. Over jernbanen er der en eksisterende perronbro, der bringer fodgængere og cyklister på tværs af jernbanen.

Nær planområdet er der flere stier i form af Himmerlandsstien, Alhedestien og Nørreåstien.

Området medtager en del af Banegårds Allé og Gl. Århusvej, hvor trafiktal fra 2009 viser, at der kørte henholdsvis 14.000 og 7.000 køretøjer pr. døgn.

Trafikken i midtbyen vil stige i de kommende år. Det skyldes dels den generelle trafikvækst og dels en trafikvækst, som fremkommer ved den byomdannelse og byudvikling, der er planlagt i Viborg.

Dette vil bl.a. betyde, at flere trafikanter skal via enten Gl. Skivevej eller Banegårds Allé, Toldbodgade og Sct. Jørgens Vej for at komme på tværs af midtbyen. Se kort under afsnit: Sektorplaner/ Teknisk forsyning.



ca. 1:1.500

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for etablering af en vej i banegraven mellem Banegårds Allé og Gl. Århusvej.

Lokalplanen udlægger areal til en to-sporet vej med en minimumsbredde på 6,5 m.

Der gives mulighed for vejadgang til Banevejen fra Banegårds Allé, remisen, p-hus, Heibergs Allé (Regionshospitalets hovedindgang og akutmodtagelse) og Gl. Århusvej. Såfremt der ske nybyggeri på arealet vest for stationen kan der ligeledes etableres en vejadgang fra dette areal.

Desuden er der vejadgang for busser fra Pakhusvej til busdepotet.

Stiforbindelser

Lokalplan giver mulighed for en del stiforbindelser i området. Sammenbinding af Himmerlandsstien, Alhedestien og Nørreåstien sikrer, at fodgængere og cyklister fra vest, syd og øst også har nem adgang til stationsområdet.

Der gives mulighed for etablering af en fællessti langs en del af Banevejen fra Himmerlandsstien ved remisen via en stitunnel under Banevejen til en forlænget Alhedesti ved Regionshospitalet. Himmerlandsstien og Alhedestien forbindes midt for stationsbygningen.

Derudover giver lokalplanen mulighed for en ny perronbro over Banevejen og jernbanen med dertilhørende trapper med slisker til cykler. Perronbroen forlænges, så man fremover kan komme helt til Banegårdspladsen.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer langs Banevejen i form af grøfter og rabatter skal fremstå med beplantning og/eller græs.

Spunsvægge¹ i området skal beplantes.

Der er ingen lokalplanbestemmelser angående belysning, men opsætelse af vej- og parkbelysning samt skilte skal opfylde gældende lovgivning om frihøjder.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres parkeringshus i 5 etager ved Regionshospitalet. Det er muligt at have et busdepot i stueetagen af parkeringshuset. Busdepotet kan indeholde mandskabsfaciliteter for chauffører.

Lokalplanen giver mulighed for maksimalt 1.000 parkeringspladser i p-huset, ligesom den eksisterende lokalplan nr. 352. I det nuværende p-hus er der ca. 700 parkeringspladser. Der kan etableres parkeringsdæk på taget af tilbygningen ligesom ved det eksisterende parkeringshus.

Parkeringshuset skal fremtræde med en sammenhængende udformning og et sammenhængende materiale- og farvevalg, således at til-

¹ En spunsvæg fungerer som støttemur i forbindelse med anlæg med terrænspring. Spuns er jernplader, der er banket eller vibreret ned i jorden, for at holde på denne og forhindre jorden i at skride.

bygningen til p-huset vil få samme visuelle udtryk som det eksisterende p-hus.

Bevaringsværdig bygning

En bygning udpeges som bevaringsværdi, hvis den er af væsentlig betydning for området, og hvis den kan fortælle om byggeskik, arkitektur og kulturhistorie. Udpegning som bevaringsværdig gælder alene bygningens ydre udformning.

Det er Viborg Kommune, der har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger, og kommunen kan udpege bygninger som bevaringsværdige i kommuneplanen eller udarbejde bevarende lokalplaner til sikring af bygningerne. Alle ejendomme i Viborg Kommune med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4, jf. Kulturstyrelsens SAVE-register, er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen.

Stationsbygningen og tilbygningen dertil (Banegårdspladsen 2) er udpeget som bevaringsværdig. Stationsbygningen er opført i 1902, og har en høj bevaringsværdi på 2. Den er udpeget dels på grund af den væsentlige kulturhistorie, jernbanen spiller for Viborg by, og dels grundet den særlige miljømæssige værdi, som bygningen har for oplevelsen af området omkring jernbanen. Der er opført en tilbygning i 1925-1927 i den østlige ende af stationsbygningen.

Perronbroen ønskes forlænget, så den går mellem Middagshøjvej og Banegårdspladsen. Broen gøres bredere, så den kan anvendes som fællessti af både cyklister og gående. En fornyet perronbro ønskes opført således, at en trappe føres direkte ned på Banegårdspladsen. Dermed skabes bedre plads til gående og cyklende mellem Banevejen og stationen/midtbyen, og sikrer bedre sammenhæng i gang- og cykelsystemet i området. For at skabe plads til perronbroen er der behov for nedrivning af tilbygningen til stationsbygningen samt glasgennemgangen. Lokalplanen indeholder arealet med tilbygningen og glasbygningen, men ikke selve stationsbygningen. Foto af tilbygningen og en skitse af den nye perronbro ses på næste side.

Den del af bygningen, der ønskes nedrevet, er arkitektonisk set underordnet den øvrige del af bygningen og "putter" sig mellem den ældre banegårdsbygning og den nyere busterminalbygning mod øst. Det vurderes, at banegårdsbygningen ikke vil miste sin høje kulturhistoriske og miljømæssige værdi, hvis den mindre tilbygning nedrives, men en nedrivning derimod vil bevirke, at den oprindelige stationsbygning vil kunne erkendes som en fritliggende og harmonisk bygning. Den nye perronbro etableres i overensstemmelse hermed.

Procedurekrav til nedrivningen er beskrevet i afsnit E om bindinger på planområdet.



Stationsbygningen med tilbygning og glasparti, der planlægges nedrevet.



Illustration af perronbroens landing på Banegårdspladsen (Møller og Grønborg).



Illustration af Banegraven set mod vest med Banevejen og fællessti. Spor 1 er forlagt mod syd, og der er anlagt en perronø mellem spor 1 og 2.



Illustration af Banegraven set mod øst med Banevejen, fællessti og forlagt spor. Kommandoposten er fjernet. P-husets tilbygning er ikke vist på illustrationen.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Der gælder følgende landsplanlægning:

Lokalplanområdet er omfattet af Vandplan 2009-2015 - 1.5 Randers Fjord – Hovedopland 1.5. Lokalplanen er ikke i strid med vandplanen.

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-områder inden for/i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Det vurderes i Miljørapporten (se afsnit F), at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket. For så vidt angår flagermus, som er registreret i området, kan det ikke udelukkes, at projektet medfører nedlæggelse af et eller få steder, der har en mindre betydning som fourageringsområde for flagermus. Dette vurderes ikke at få væsentlig negativ effekt, idet der er tale om almindelige flagermusarter, og det vurderes, at der er en række egnede fourageringssteder i nærområdet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Regional planlægning

Region Midtjyllands udviklingsplans har mobilitet som et indsatsområde, hvor målet er følgende:

"I 2030 er der god mobilitet for borgere, varer og informationer. Vej- og banenettet er udbygget, og vi har miljøvenlig kollektiv transport samt et fintmasket digitalt højhastighedsnetværk"

Lokalplanen er med til at bidrage til øget mobilitet og er derved i overensstemmelse med principperne i den regionale udviklingsplan.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af følgende rammeområder VIBM.TA.01, VIBM.C1.15, VIBM.A1.06 og VIBM.C1.16 i Kommuneplan 2013-2025.

Rammeområde VIBM.TA.01 er udlagt til tekniske anlæg og er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger området til baneareal.

Rammeområde VIBM.C1.15 er udlagt til bycenter og bydelscentre og er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger:

Bebyggelsesprocent: Maks. 110

Etageantal: Maks. 3½ etager

Bygningshøjde: Maks. 15 m

Rammeområde VIBM.A1.06 er udlagt til almen service og er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger:

Bebyggelsesprocent: Maks. 230

Etageantal: Maks. 14 etager

Bygningshøjde: Maks. 81 m

Rammeområde VIBM.C1.16 er udlagt til bycenter og bydelscentre og er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger:

Bebyggelsesprocent: Maks. 60

Etageantal: Maks. 8 etager

Bygningshøjde: Maks. 32 m

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

3 Veje og øvrig infrastruktur

11 Værdifulde landskaber, kystlandskabet og geologiske områder

I retningslinje 3 er der fokus på en effektiv og sikker betjening af trafikken med en henvisning til trafikplanen.

Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af det geologiske interesseområde Faldborgdalen, jf. retningslinje 11. En nærmere vurdering af landskabet har vist, at selve Faldborgdalen forløber 1 - 1,5 km længere mod syd, og således ikke reelt berøres af lokalplanområdet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025.

Lokalplaner

Dele af området er omfattet af lokalplan nr. 352 for Regionshospitalet i Viborg samt lokalplan nr. 143 for et område til center- og stationsformål omkring Banegårds Allé.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 441 ophæves lokalplan nr. 352 og nr.143 for dette område.

Forudgående høring

Byrådet har fra den 5. juni til den 2. juli 2014 indkaldt ideer og forslag til planlægningen.

Der fremkom ingen ideer og forslag.

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 ingen rådighedsservitutter, der eksproprieres i forbindelse med denne lokalplan.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Der er ingen servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse.

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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Følgende servitutter kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde i planområdet:

02.07.1979 (15624-69)	Dok om forsynings/afløbsledninger m.v.
27.08.1996 (28854-69)	Dok. om naturgasledning m.v.
20.09.1996 (31743-69)	Dok. om oprettelse af cykelparkeringspladser, anvendelse af parkeringspladser i øvrigt
20.09.1996 (31744-69)	Dok. om rådighedsindskrænkning i forb. med indførelse af elektrisk drift på strækningen ved Viborg Station
20.09.1996 (31745-69)	Dok. om reklamer og lysanlæg m.v.
30.11.2012 (1004113397)	Dok. ang. spildevandsanlæg
26.09.2013 (1004841703)	Dok. ang. spildevandsanlæg

Der er i lokalplanområdet tinglyst en naturgasledning med en beskyttelseszone på 4 meter langs ledningen. Oplysninger om naturgasledningen fås hos HMN Naturgas I/S.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Helhedsplan for Viborg Baneby

Viborg Byråd har vedtaget Helhedsplan for Viborg Baneby i 2013. Helhedsplanen er udarbejdet på baggrund af en byplankonkurrence, hvor vinderforslaget indeholdte en ny vej nord for jernbanesporene.

Helhedsplanen belyser, hvordan et ældre bynært erhvervsområde kan udvikles. Helhedsplanen er en fysisk plan, der angiver de overordnede rammer for den fremtidige bebyggelse, byrum og infrastruktur. Helhedsplanen er en 'mellempian', der danner grundlag for den efterfølgende kommune- og lokalplanlægning.

Viborg Baneby omfatter et areal på ca. 70 ha., hvoraf størstedelen er beliggende syd for banegraven. Nord for banegraven er Viborg Busterminal, Viborg Station, svømmehallen og remisen en del af arealet for Viborg Baneby.

I Helhedsplanen behandles to mulige løsninger for Banevejens forløb; henholdsvis på terræn og i tunnel foran stationsbygningen. Byrådet har efterfølgende besluttet, at Banevejen skal etableres på terræn.

I helhedsplanen er der lagt op til at etablere en ny og bredere forbindelse over banen kaldet Banebroen. Broen er en hovedstiforbindelse med opholdsmuligheder for de fodgængere og cyklister, der færdes mellem Viborg Baneby og midtbyen samt for togpassagerer, der skal ned på perronen.

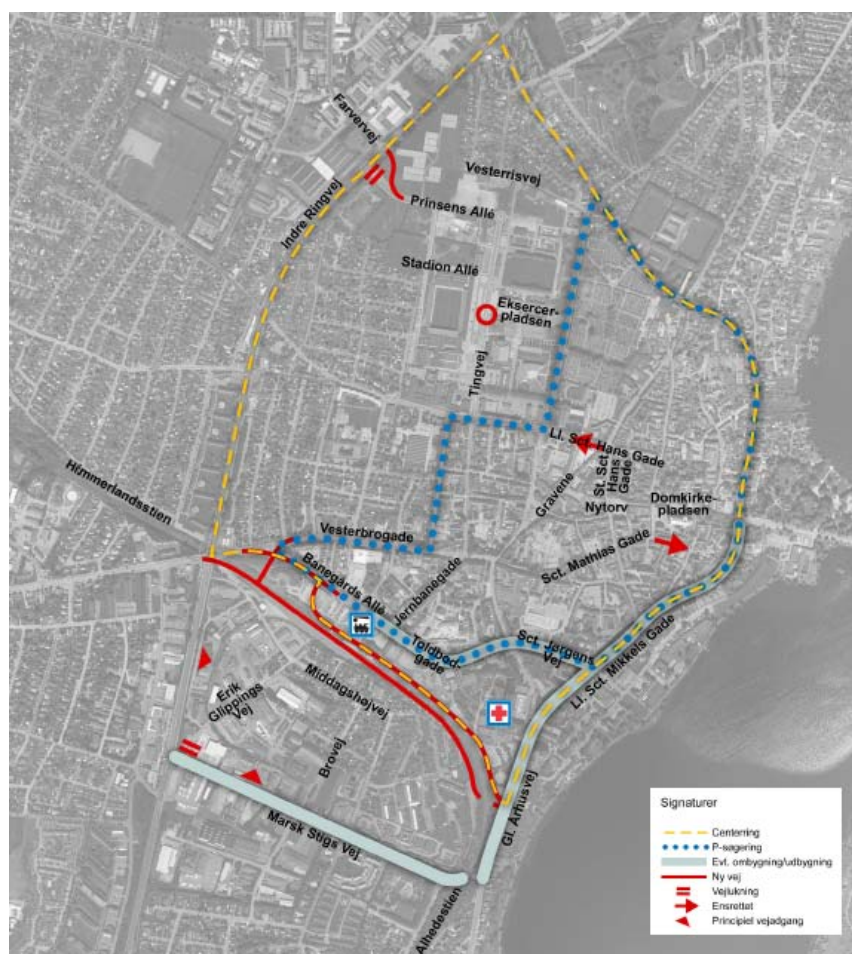
Trafikplan og trafiksikkerhedsplan

I kommunens Trafikplan for Viborg midtby fra 2012 er Banevejen nævnt under forslag til ændringer i vejnettet:

"Banebyen

For at aflaste Toldbodgade og Sct. Jørgens Vej og for at sikre en god trafikbetjening af Regionshospitalet fra vest etableres en ny vejforbindelse i banegraven.

Stillingtagen til vejens linjeføring afventer resultatet af den udskrevne konkurrence for Viborg Baneby. På Stationsområdet skal de 3 banestier - Himmerlandsstien, Alhedestien og Nørreåstien - forbindes ved Banegården."



Kort fra Trafikplan for Viborg midtby

Kommunens trafiksikkerhedsplan blev vedtaget i 2010. En revision af denne forventes vedtaget i 2015, men de kommende indsatsområder kendes ikke på nuværende tidspunkt.

Vandforsyning

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

Varmeforsyning

Området ligger i Viborg Fjernvarmes forsyningsområde.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Området er p.t. delvist fælleskloakeret og delvist separatkloakeret.

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

I området skal interne spildevandskloakker og regnvandskloakker kobles på skelbrønde til henholdsvis spildevandssystemet og regnvandssystemet. I det fælleskloakerede område samles interne spildevandskloakker og regnvandskloakker i skelbrønd til fælleskloakken.

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.

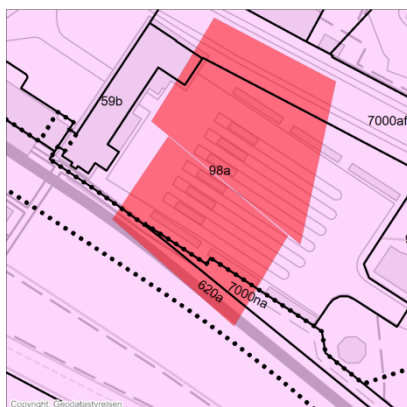
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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.



Konstateret jordforurening på matr. 7000na og 620a, øst for stationsbygningen (stiplet linje illustrerer lokalplangrænse).

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Området er områdeklassificeret (vist med lyserød på kortene). Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord herfra fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1479 af 12. december 2007 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.)

Ved lokalplanens udarbejdelse er der inden for lokalplanområdet registreret forurening (vidensniveau 2, vist med rødt på kortene) på matr. nr. 7000na, 620a og 99b Viborg Markjorder.

- Matr. 7000na og 620a: Der har været jernbanedrift og der er konstateret forurening med kulbrinter og tjærestoffer.

- Matr. 99b: Der har ligget et gasværk i området, og der er konstateret forurening med tjærestoffer, cyanider og kulbrinter.

Øst for lokalplanområdet er der registreret en mulig forurening (vidensniveau 1), hvilket fremgår med lilla på kortet.

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

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

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

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje § 70 – 71.

Støj

Der er ingen støjkrav ved anlæggelse af nye veje, men i dette konkret tilfælde har Viborg Kommune besluttet, at de vejledende grænseværdier for vejstøj på 58 dB, så vidt muligt skal søges overholdt². Miljørapporten konkluderer, at der er behov for afværgeforanstaltninger, og forskellige muligheder belyses (udlæg af støjreducerende slidlag, opsætning af støjskærm og udskiftning af vinduer). I miljørapporten belyses 2 mulige placeringer af en støjskærm. Den ene mulige placering af støjskræm er indenfor lokalplanens afgrænsning, og der er opsat bestemmelser for denne i § 10.3. Se uddybning i lokalplanens § 10.3.

Yderligere/andre forhold vedr. støj reguleres med vilkår i den for projektet påkrævede VVM-tilladelse, som Viborg Kommune skal give, såfremt lokalplanen vedtages endeligt, og det VVM-pligtige projekt kan godkendes.

Bevaringsværdig bygning

Nedrivning af bevaringsværdig bygning kræver jf. § 18 i bekendtgørelse af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, at nedrivningsanmeldelsen har været offentlig bekendtgjort. Senest 2 uger efter offentliggørelsen, skal kommunalbestyrelsen meddele ejeren, hvorvidt den vil nedlægge forbud mod nedrivningen efter planlovens § 14. Nedlægger kommunalbestyrelsen ikke forbud, foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse af sin beslutning.



Konstateret jordforurening på matr. 99b ved Regionshospitalet (stiplet linje illustrerer lokalplangrænse).

² Vejledende støjgrænser benyttes hovedsagligt, når der etableres nye boliger ved eksisterende veje. Der er ikke fastsat vejledende grænseværdier for støjen fra nye veje, men de vejledende støjgrænserne på 58 dB for boliger kan benyttes som vurderingskriterier (Miljøministeriets vejledning fra 2007).

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. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed for Infrastrukturprojekter - Bygning af veje, havne og havneanlæg, herunder fiskerihavne (projekter, som ikke er omfattet af bilag 3). (bilag 4, punkt 10e). Efter § 3, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan nr. 441 omfatter en strækning på ca. 900 meter og udlægger areal til en vej i eksisterende banegrav. Det vurderes, at planforslagene omfatter et mindre område på lokalt plan.

Planforslaget vurderes på baggrund af en screening at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, og er derfor omfattet af kravet om miljøvurdering.

Der er derfor udarbejdet en miljørapport til planforslaget. Miljørapporten er i høring sammen med planforslaget.

Der vil ved den endelige vedtagelse af planforslaget blive udarbejdet en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, og hvordan Miljørapporten og evt. høringssvar er taget i betragtning.

Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

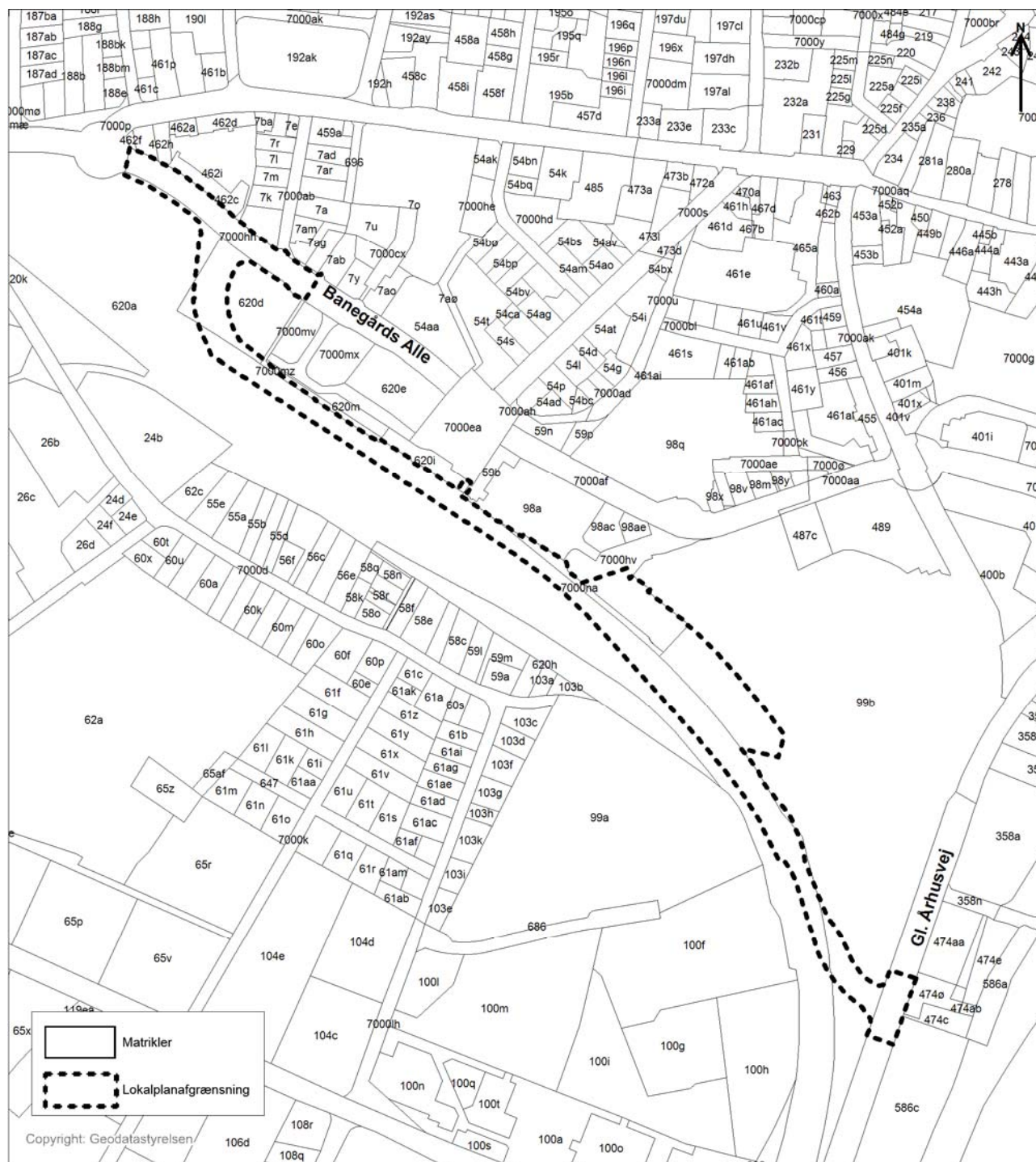
Kommunen skal i nogle tilfælde vurdere virkninger på miljøet (VVM) af et konkret projekt.

Planlægningen giver mulighed for konkrete projekter på VVM-bekendtgørelsens bilag 2: 11. Infrastrukturanlæg, d) Anlæg af veje, der medfører 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 ovennævnte bekendtgørelse, er projektets karakteristika, projektets placering og den potentielle miljøpåvirkning.

VVM-screeningen har vist, at projektet er VVM-pligtigt, og der udarbejdes en samlet miljørapport, der både indeholder VVM-redegørelse og miljøvurdering.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplan nr. 441

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Mål ca. 1:5.000 (ved print i A4)

Viborg Kommune, juni 2014

**FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 441 FOR ET TEKNISK OMRÅDE I
BANEGRAVEN I VIBORG**

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til vej- og stiformål samt parkeringshus og busdepot, og
- at muliggøre, at perronbroen kan forlænges til Banegårdspladsen.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 7000na, dele af matrikelnummer 99b, 620a, 620d, 620i, 59b, 7000hh, 7000mz, 7000hv, 7000lg, alle ejerlav Viborg Markjorder.

samt alle parceller, der efter den 30. juni 2014 udstykkes inden for området.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i to delområder jf. kortbilag 2:

Delområde I

Delområdet må kun anvendes til vej- og stiformål.

Delområde II

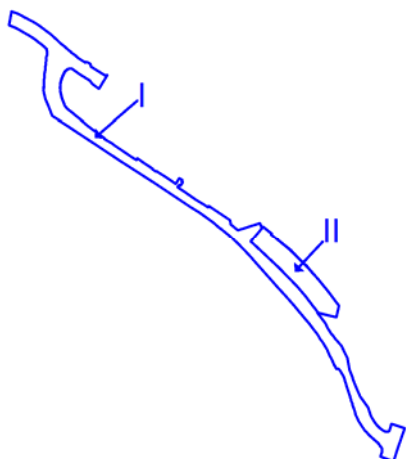
Delområdet må kun anvendes til parkeringshus og busdepot³.

§ 4 UDSYKNING

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

§ 5 VEJE OG STIER

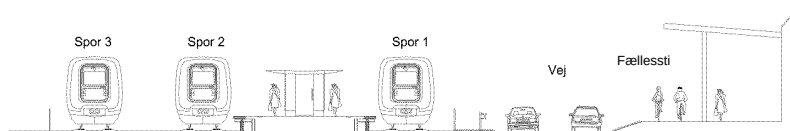
- 5.1 Der udlægges areal til en ny vej A-A, som vist på kortbilag 2.⁴ Tværprofil ved stationsbygningen ses på næste side.



Lokalplanens delområde I og II

³ Busdepotet kan indeholde mandskabsfaciliteter for chauffører.

⁴ Vej A-A forventes udlagt som offentlig vej i henhold til lov om offentlige veje.



- 5.2 Vejen A-A udlægges med en kørebanebredde på 6,5 m.
- 5.3 Der må kun etableres vejadgange til vejen A - A samt p-hus, som vist på bilag 2.⁵

Stier⁶

- 5.4 Der udlægges areal til fællessti⁷ a-a placeret som vist på kortbilag 2. Stien udlægges med en stibredde på mindst 3 m.
- 5.5 Der udlægges areal til en dobbeltrettet cykelsti b-b placeret, som vist på kortbilag 2. Stien udlægges med en stibredde på mindst 2,5 m.
- 5.6 Øvrige stier er enkeltrettet og skal udlægges med en stibredde på mindst 2,2 m, undtagen stien langs den vestlige del af Banegårds Allés sydside, der skal etableres med en stibredde på mindst 1,7 m⁸. Placeringen af stierne er vist på kortbilag 2.
- 5.7 Der må etableres en stitunnel med placering, som vist på kortbilag 2.
- 5.8 Der må etableres stibroer med dertilhørende trapper og elevatorer.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Der må foretages terrænregulering i det omfang, det er nødvendigt for at etablere vej, stier og tunnel i de på kortbilag 2 viste tracéer.
- 6.2 Der må etableres de for vej- og stiprojektet nødvendige spuns-vægge⁹.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

- 7.1 I delområde I må der ikke opføres bebyggelse, bortset fra tekniske anlæg til naturgas, fjernvarme, transformerstationer og lignende samt stitunnel og broer med trapper og elevatorer.

⁵ Vejadgangen fra Pakhusvej bliver kun for busser til busdepot

⁶ Stierne forventes udlagt som offentlige stier i henhold til lov om offentlige veje.

⁷ En fællessti er en dobbeltrettet sti til både cyklister og gående.

⁸ Denne stistrækning vil i forbindelse med en fremtidig ombygning af den vestlige del af Banegårds Allé tilstræbes etableret som en dobbeltrettet cykelsti med en stibredde på mindst 2,5 m.

⁹ En spunsvæg fungerer som støttemur i forbindelse med anlæg med terrænspring. Spuns er jernplader, der er banket eller vibreret ned i jorden, for at holde på denne og forhindre jorden i at skride.

Delområde II

- 7.2 Bebyggelse må opføres i maksimalt 5 etager.
- 7.3 Bygningshøjdens må ikke overstige kote 52 m DVR90¹⁰, hvilket svarer til ca. 20 meter fra terræn.
- 7.4 Der kan i alt etableres en bebyggelse svarende til højst 30.000 m².
- 7.5 Uanset øvrige bestemmelser må der ikke opføres bebyggelse nærmere end 6 meter fra spormidte.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE**Delområde II****Facade**

- 8.1 Udvendige bygningssider skal fremtræde med en sammenhængende udformning samt et sammenhængende materiale- og farvevalg.
- 8.2 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.3 Lys og facadebeklædning må ikke kunne udgøre en gene for driften af jernbanen.

§ 9 SKILTNING¹¹

- 9.1 Billboards, bannere, digital skiltning og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".
- 9.2 Der kan opsættes henvisnings- og oplysningsskilte i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

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

- 10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier og busdepot, skal fremstå med beplantning og/eller græs.
- 10.2 Spunsvægge¹² skal beplantes.

¹⁰ DVR90 er et højdesystem, der bruges som en fælles reference for koter sat i forhold til middelvandstand. Området ligger i kote 30-32, hvorved kote 52 m svarer til ca. 20 meter målt fra terræn.

¹¹ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

¹² En spunsvæg fungerer som støttemur i forbindelse med anlæg med terrænspring. Spuns er jernplader, der er banket eller vibreret ned i jorden, for at holde på denne og forhindre jorden i at skride.

Støjafskærmning¹³

- 10.3 Der udlægges areal til støjafskærmning, som vist på kortbilag 2.¹⁴

Støjafskærmning skal placeres med en udstrækning og højde, så de vejledende støjgrænser for vejstøj kan overholdes.

Støjskærmen skal etableres som en vækstskaerm og beplantes, så afskærmningen fremstår som en sammenhængende beplantning.

Hegn

- 10.4 Banehegn må etableres som faste hegn.

Oplag

- 10.5 Affaldsstationer, redskabsskure, varegårde, andre mindre bygninger og udendørs oplag skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning eller lignende.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Der kan etableres tekniske anlæg til naturgas, fjernvarme, transformerstationer og lignende, når de indhegnes med hækbeplantning, espalier eller lignende.

- 11.2 Elledninger, antennekabler og andre ledninger skal fremføres som jordkabler.

- 11.3 Der skal sikres adgang til kloak- og regnvandsledninger og øvrige forsyningsledninger fra bygninger.

Således skal der ved byggeri på eller parallelt med forsyningsledninger sikres adgang via brønde, ingeniørgange eller lign.

Kloakering

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

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 12.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 352 og nr. 143 for de områder, der er omfattet af lokalplan nr. 441.

§ 13 SERVITUTTER

- 13.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

¹³ Behovet for støjafskærmning og mulige placeringer heraf belyses i miljørapporten. Beslutning om eventuel støjafskærmning sker ved den endelige vedtagelse af lokalplanen. Såfremt det beslutes, at der skal opsættes en støjafskærmning indenfor lokalplanens afgrænsning, gælder § 10.3. Se uddybning i lokalplanens redegørelse på side 20.

¹⁴ Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberegning.

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

14.1 Der må ikke ske ændret anvendelse før:

- Banehegnet er etableret i henhold til § 10.

Tilladelser fra myndigheder

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

14.3 Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje § 70 – 71.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 441 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 25. februar 2015.

Torsten Nielsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X 2015.

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.

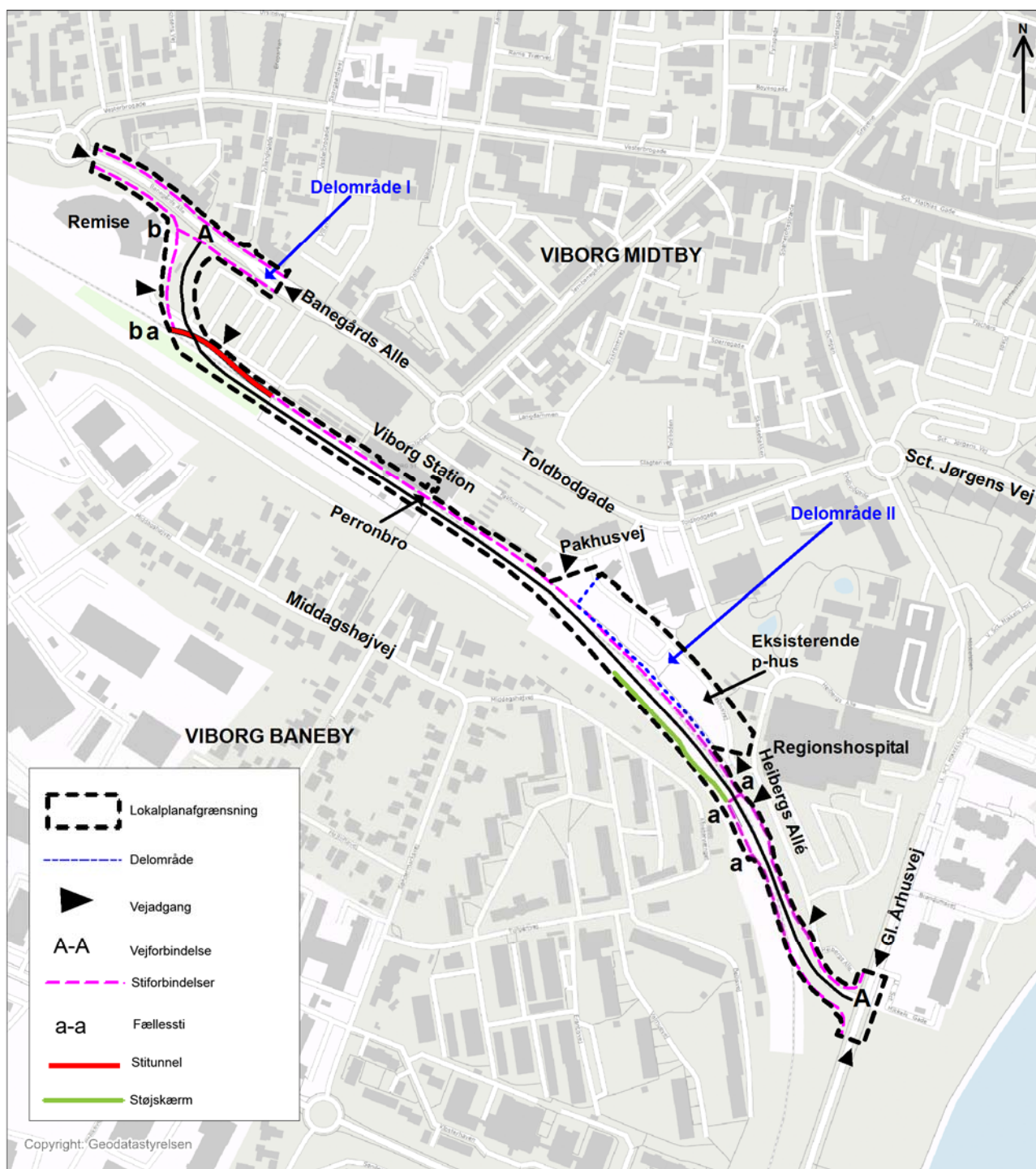
Der kan foretages ekspropriation af private ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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 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



Lokalplan nr. 441

Kortbilag 2 – Anvendelsesplan

Mål ca. 1:5.000 (ved print i A4)

Viborg Kommune