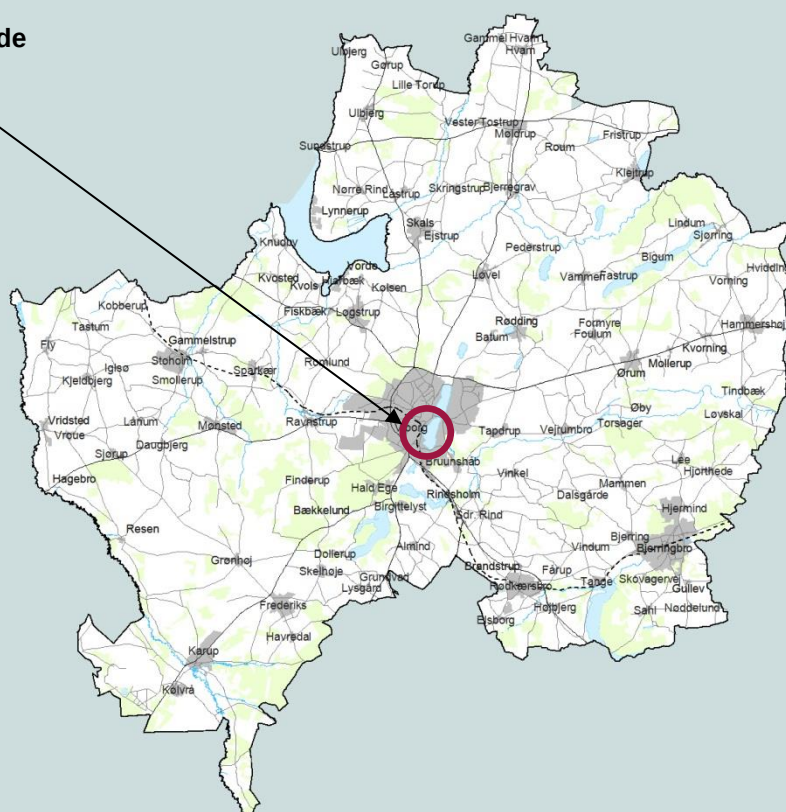


# Tillæg nr. 57 til Kommuneplan 2017-2029

Rammebestemmelser for Viborg View  
Rammeområderne VIBM.C1.25\_T57 og VIBM.R1.01\_T57

**Forslag**

Tillæggets område



**VIBORG**  
KOMMUNE

## Formål

Byrådet ønsker at fremme et konkret projekt for højhusbebyggelse mellem Ll. Sct. Mikkelsgade, Gl. Århusvej og Søndersø - ved Brøndumsvej.

Dette forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2017 - 2029.

Tillægget medfører, at der udlægges et nyt rammeområde, der giver mulighed for, at der kan bygges i op til 16 etager og op til 57 m og med en bebyggelsesprocent på 250%.

Området vil fortsat være udlagt til centerområde med mulighed for bl.a. boligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv samt offentlige formål mv. Samtidig justeres grænserne mellem rammeområdet og de tilstødende rammeområder.

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 541. Der er udarbejdet en miljørapport til planforslagene. Miljørapporten er vedlagt som bilag.

## Idéfase

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til de gældende bestemmelser i Kommuneplan 2017 - 2029, har Byrådet fra den 2. juli 2020 til den 1. oktober 2020 gennemført en idéfase i henhold til planlovens § 23 c, hvor der blev indkaldt til idéer og forslag til den kommende planlægning.

I idéfasen modtog Viborg Kommune 12 høringssvar, der primært omhandlede byggeriets indpasning i området, etageantal, skyggegener, påvirkning af udsigt fra naboejendom og trafikale forhold samt hensynet til etablering af helipad på akutcenter på Regionshospitalet.

I miljørapporten er bl.a. de trafikale forhold undersøgt, idet miljørapporten er udarbejdet i tilknytning til kommuneplantillæg og lokalplan. Rapporten peger på, at de trafikale udfordringer kan løses med etableringen af et signalreguleret kryds ved Brøndumsvej/Ll. Sct. Mikkels Gade og med en lukning af Søndersøparken sandsynligvis mellem nr. 21 og 23.

I lokalplanlægningen for området bliver en betingelse for byggeriet, at der tages højde for fremtidige trafikale udfordringer, hvilket beskrives yderligere i en udbygningsskema.

Kommuneplantillægget sikrer, at der stilles krav til byggeriets omfang, udformning, opholdsarealer samt stiforbindelse fra Ll. Sct. Mikkels Gade til Søndersø - på et overordnet niveau. Disse krav er beskrevet mere detaljeret i lokalplanlægningen for området.

## Retningslinjer

For de nye rammeområder VIBM.C1.25\_T57 og VIBM.R1.01\_T57 gælder følgende retningslinjer i kommuneplanen.

### 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

#### 1.2 Arealudlæg til nye boliger og erhverv

Ved boliger skal der udlægges opholdsareal svarende til mindst 10% af bebyggelsens bruttoetageareal, heraf mindst 5% som fælles opholdsareal. Kravet svarer til Viborg og Bjerringbro bymidter (centerformål).

#### 1.4 Bynære landskaber

I den øst- og sydlige del af Viborg er der udlagt areal til Viborg Naturpark. Hensigten med de bynære landskaber er at sikre og udvikle de kvaliteter, som landskabet rummer til gavn for alle. Planområdet er i forvejen udlagt til et bymæssigt formål. Det er ikke hensigten med Viborg Naturpark at forhindre byudvikling på arealer, der allerede er planlagt til bymæssigt formål.

### *1.5 Klimatilpasning*

I planlægningen af nye byområder og byomdannelsesområder skal risiko for oversvømmelse indgå i planlægningsprocessen. Hvor det er muligt, skal regnvand nyttiggøres eller afledes lokalt. Hvor det er muligt skal regnvand indgå rekreativt i byrummet.

### **3 Veje og øvrig infrastruktur**

Eksisterende overordnet stiforbindelse langs Søndersø opretholdes.

Eksisterende adgangsvej fra Gl. Århusvej til Brøndumsvej opretholdes.

### **11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder**

Planområdet ligger umiddelbart udenfor søbeskyttelseslinjen, men indenfor udpegningen af værdifuldt geologisk område, hvor landskabet har stor oplevelsesmæssig betydning. Planen vurderes ikke at indebære en forringelse af de landskabelige værdier, der ligger til grund for udpegningen.

**Rammer**

Planen udlægger et nyt rammeområde til centerformål (VIBM.C1.25\_T57), som erstatter en del af eksisterende rammeområde VIBM.C1.16\_T74. Dette skyldes, at den ønskede forøgelse af byggemulighederne alene sker i en mindre del af området. Det nye rammeområde VIBM.C1.25\_T57 justeres i forhold til det tidligere rammeområde for så vidt angår en forøgelse af etageantal, højde og bebyggelsesprocent. Planen reducerer samtidig eksisterende rammeområde VIBM.R1.01.

Det nye rammeområde VIBM.C1.25\_T57 udlægges som et af kommuneplanens C1-rammeområder. Området kan anvendes til almen service, boliger, liberale erhverv, hotel og restauration.

Der udlægges ikke areal til butikker (detailhandel). Do giver planen mulighed for - under visse forudsætninger - at der kan etableres enkeltstående butikker til områdets daglige forsyning.

På grund af områdets centrale placering ved Søndersø er projektet arkitekturscreenet, hvilket har resulteret i, at der fastlægges særbestemmelser for bebyggelsens placering og udformning.

Da Søndersø er en følsom recipient i forhold til overfladevand, er der fastlagt særbestemmelser, som sikrer, at LAR-løsninger indarbejdes i områdets disponering og etablering.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nummer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| VIBM.C1.25_T57                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| <b>Navn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Viborg bycenter                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| <b>Generel anvendelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| Generel anvendelse er <b>centerområde</b><br>Specifik anvendelse er angivet til <b>åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål og kulturelle institutioner</b>                                                                                                       |
| <b>Generelle anvendelsesbestemmelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etageboliger.<br>Almen service: Ja<br>Liberale erhverv: Ja<br>Egentlige erhverv: Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner<br>Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare og udvalgs-varebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.<br>Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg. |
| <b>Zonestatus</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| Zonestatus ved lokalplanlægning: Byzone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| <b>Bebyggelsesomfang</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| Maksimal bebyggelsesprocent er 250 % for området som helhed.<br>Maksimalt antal etager er 16.<br>Maksimal højde er 57 m.                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |

**Miljø**

Mindst tilladte miljøklasse er 1.

*Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres i med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.*

Maksimalt tilladte miljøklasse er 4.

*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.*

Der kan jf. retningslinje 2 indpasses butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende.

**Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

**Særlige bestemmelser**

Ny bebyggelse skal placeres vinkelret på søen, så der skabes sammenhæng fra Ll. Sct. Mikkels Gade / Gl. Århusvej til Søndersø med kig og stiforbindelse.

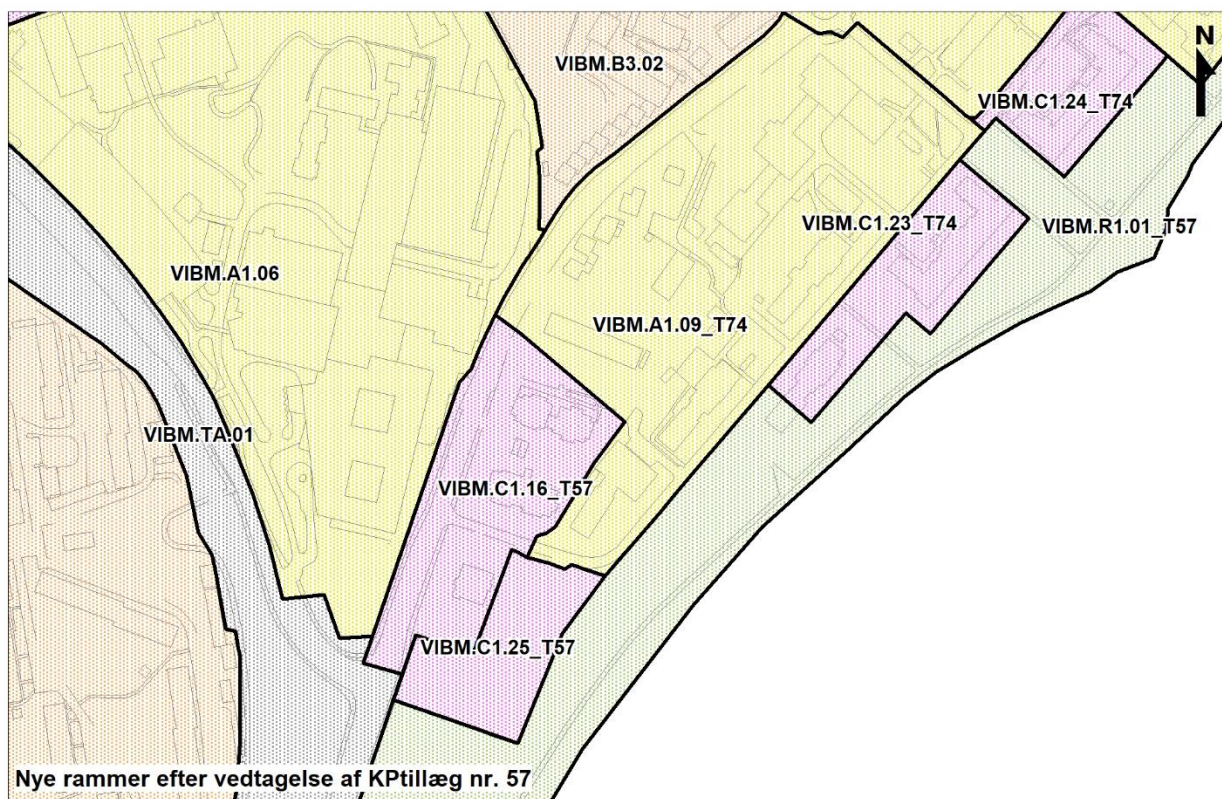
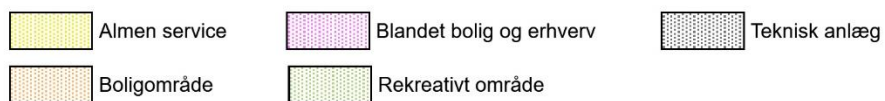
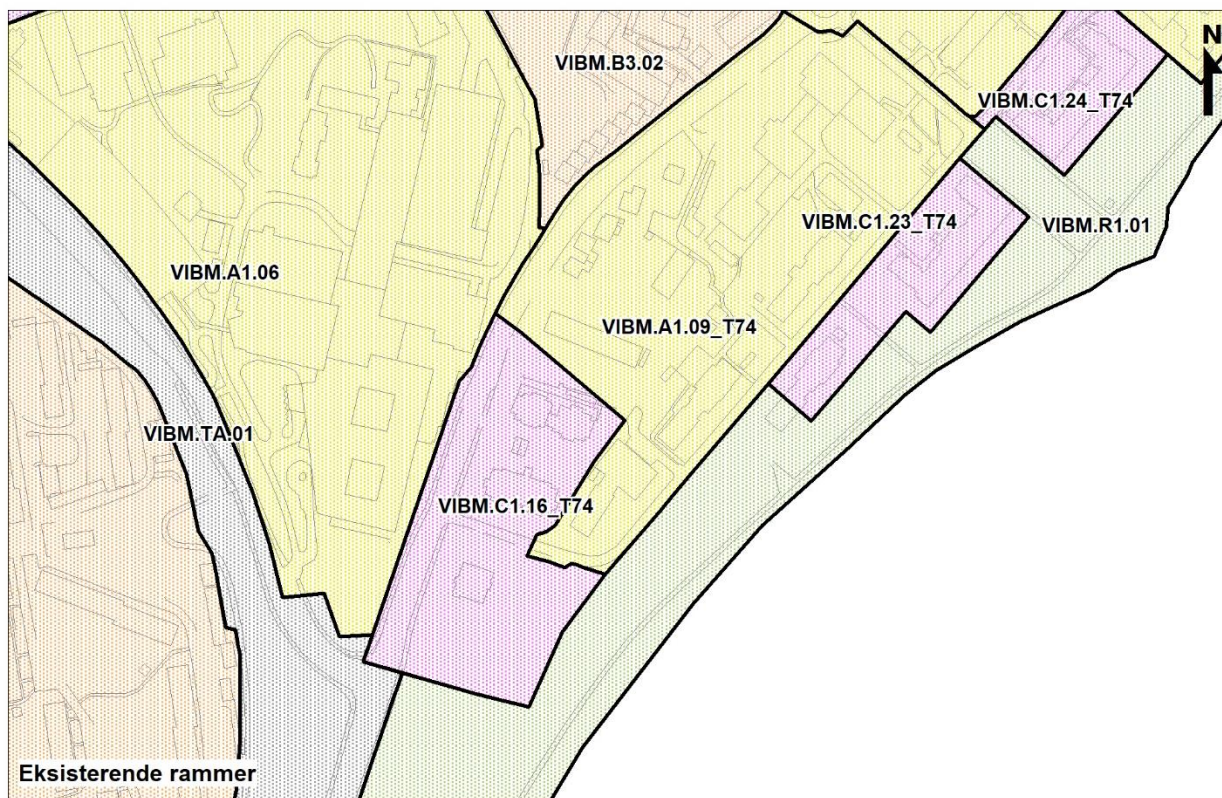
Bygningen skal nedtrappes mod Søndersø, hvorved bygningens markante udtryk fremstår en smule mindre ved søen.

I forbindelse med lokalplanlægningen skal det sikres, at facader og udearealer bearbejdes med materialer og udformes, så de fremstår imødekomende og som en helhed.

Hvor det er muligt skal regnvand enten nyttiggøres, indgå rekreativt indenfor området eller afledes lokalt.

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nummer</b><br>VIBM.R1.01_T57                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| <b>Navn</b><br>Viborg Midtby Grønne arealer                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| <b>Generel anvendelse</b><br>Generel anvendelse er <b>rekreativt område</b><br>Specifik anvendelse er angivet til <b>større rekreativt område</b>                                                                                                                                                                                                                                             |
| <b>Generelle anvendelsesbestemmelser</b><br>Boliger inkl. fællesanlæg: Nej.<br>Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området jf. retningslinje 2.<br>Liberale erhverv: Nej.<br>Egentlige erhverv: Nej<br>Øvrige formål: Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner og andre tekniske anlæg mm. |
| <b>Zonestatus</b><br>Zonestatus ved lokalplanlægning: byzone og landzone.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Bebyggelsesomfang</b><br>Alene driftsmæssigt nødvendigt byggeri/anlæg.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| <b>Udstykning</b><br>Rammen regulerer ikke udstykning.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |

## Rammer



## Redegørelse i forhold til anden planlægning

### *Natura 2000-områder*

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

Der er tale om et udbygget område i Viborg Midtby. Der er ingen Natura 2000-områder i nærheden af planområdet.

Nærmeste Natura 2000-område er habitatområde nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og skals, Simsted og Nørre Ådal, Skravad Bæk, der ligger ca. 3,5 km sydøst for området. På grund af afstanden til nærmeste habitatområde og områdets karakter, vurderes der ikke at være risiko for påvirkning af bilagsarter, bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

### *Bilag IV - og rødlistede arter*

Ved planlægning 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.

Der er ingen store træer inden for planområdet, og de store træer syd og øst for området bevares. På den baggrund vurderes planforslaget ikke at påvirke særlige arter, herunder bilag IV-arter og rødlistede arter.

### *Beskyttelse af vandmiljøet*

Planområdet er omfattet af Vandområde plan 2015 - 2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.5 Randers Fjord. 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).

### *Råstofplan*

I Råstofplan 2016 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgrave-områder eller råstofinteresseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet.

### *Byvækst*

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde til centerformål. Rammeområdet er et allerede bebygget areal i byzone.

### *Produktionsvirksomheder*

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

### Miljøvurdering af planer og programmer

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).

Nærværende forslag til kommuneplantillæg fastsætter rammer for fremtidige anlægstilladelser og er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 2, nr.2. Sådanne planer skal ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 kun miljøvurderes, hvis de på baggrund af en screening må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Forundersøgelsen (screeningen) viser, at det er sandsynligt, at realiseringen af planen kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet med hensyn til:

- forøgelse af antal etager, som vil få væsentlige visuelle konsekvenser, skygge- og indbliksgener
- ind- og udflyvning med helikopter til helipad på Regionshospitalet Viborg
- vindforhold i forhold til helikopterflyvning
- vindturbulens ved og omkring højhus
- trafikstøj i forhold til facader og opholdsarealer
- helikopterstøj - facader og opholdsarealer
- trafikafvikling.

Der er derfor udarbejdet en miljørapport for såvel forslag til tillæg nr. 57 til Kommuneplan 2017 - 2029 samt forslag til lokalplan nr. 541, der beskriver planforslagernes indvirkning på miljøet. Miljørapporten er i høring sammen med forslag til tillæg nr. 57 og forslag til lokalplan nr. 541.

Der vil ved den endelige vedtagelse af ovennævnte planforslag blive udarbejdet en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, og hvordan miljørapporten og eventuelle hørings-svar er taget i betragtning.

**VEDTAGELSE**

Forslag til tillæg nr. 57 til Kommuneplan 2017 - 2029 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den xx. xxx 202X.

Ulrik Wilbek  
Borgmester

/

Lasse Jacobsen  
Kommunaldirektør

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

Ulrik Wilbek  
Borgmester

/

Lasse Jacobsen  
Kommunaldirektør

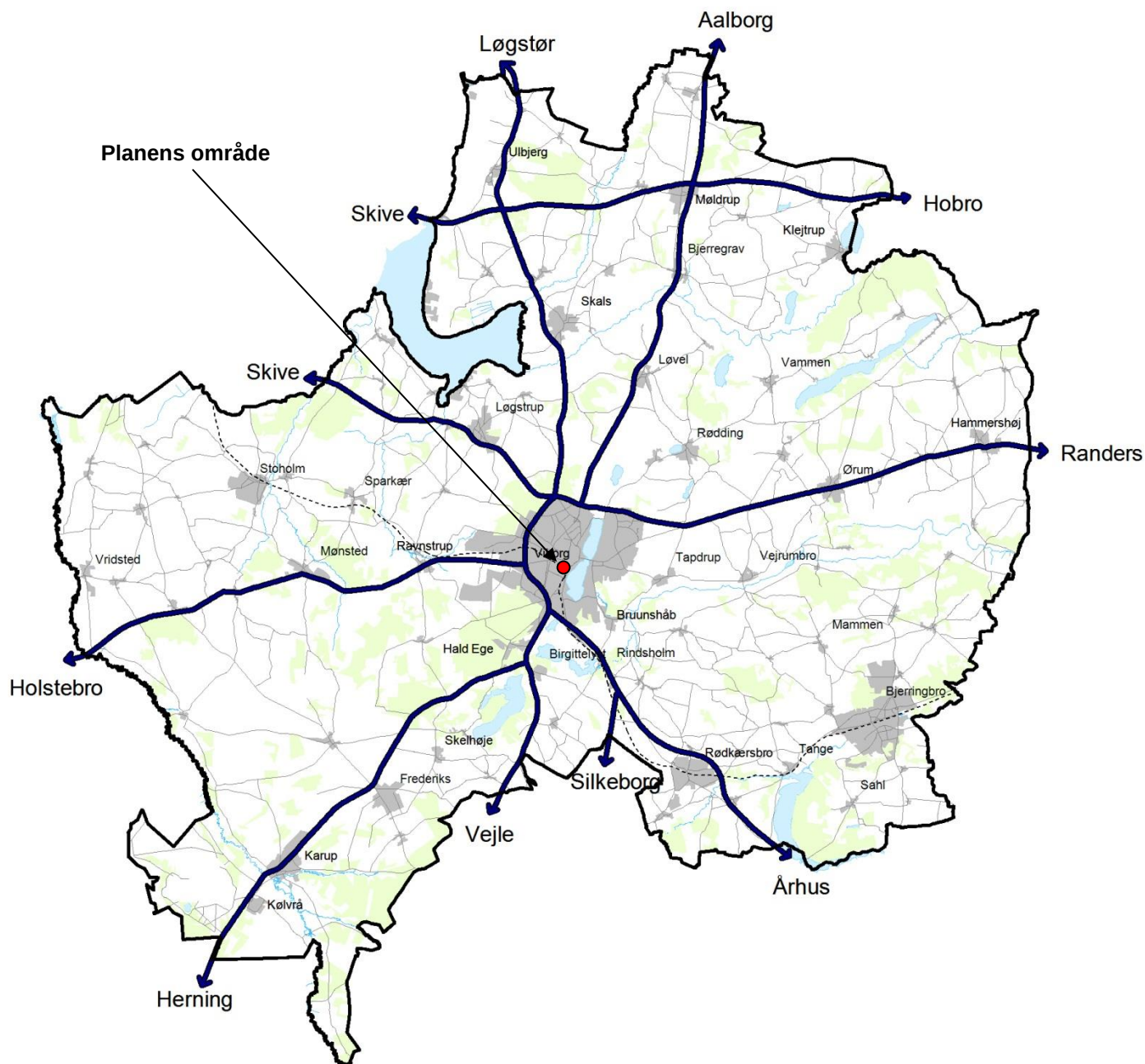
**Offentliggørelse**

Forslag til tillæg nr. 57 til Kommuneplan 2017 - 2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

**fra den XX. XXXX til den XX. XXXX 202X.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den XX. XXXX 202X.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan og Byggeri via hjemmesiden [viborg.dk/LP541](http://viborg.dk/LP541) via boksen "Indsend høringssvar".



**VIBORG**  
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Byplan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

