

Lokalplan nr. 478

Erhvervsområde ved Poul Due Jensens
Vej i Bjerringbro

Forslag



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

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

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

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

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 478 og kommuneplantillæg nr. 22 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 201x.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget nr. 478 og kommuneplantillæg nr. 22 skal være modtaget senest den x 201x. De skal sendes til:

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

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

Forslag til lokalplan nr. 478
Erhvervsområde ved Poul Due Jensens Vej i Bjerringbro

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	15
E.	Bindinger på planområdet	17
F.	Miljøvurdering	19

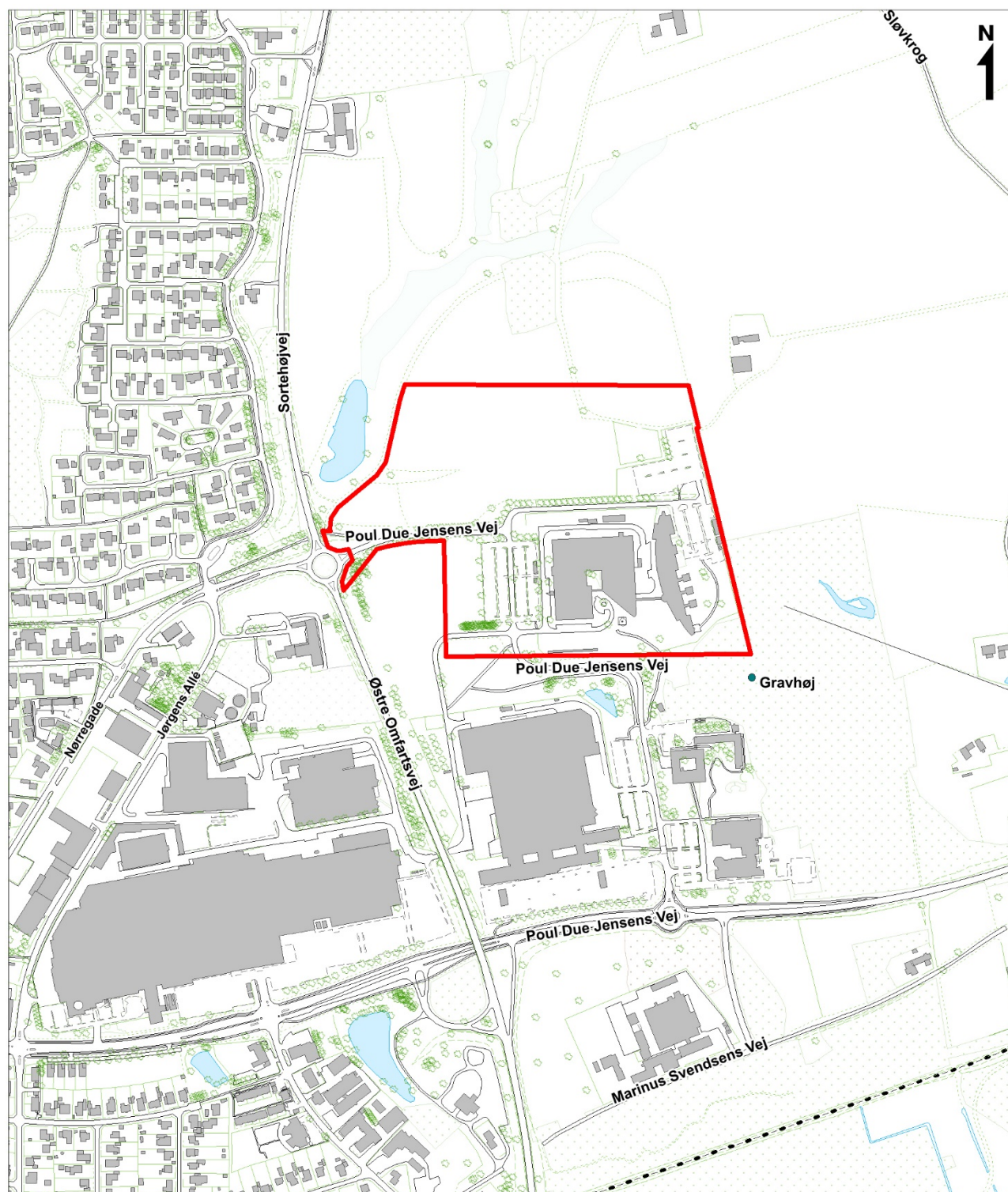
Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort	22
§ 1	Lokalplanens formål	23
§ 2	Afgrænsning og zonestatus	23
§ 3	Anvendelse	23
§ 4	Udstykning	23
§ 5	Veje, stier og parkering	24
§ 6	Terrænregulering	25
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	25
§ 8	Bebyggelsens udseende	26
§ 9	Skiltning	27
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	27
§ 11	Tekniske anlæg	28
§ 12	Miljøforhold	29
§ 13	Ophævelse af lokalplan	29
§ 14	Grundejerforening	29
§ 15	Servitutter	29
§ 16	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	29
	Vedtagelse	30
	Lokalplanens retsvirkninger	31
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan	33

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Grundfos. Illustrationerne side 8 og 10 -14 er udarbejdet af Grundfos.

Bilag

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 8.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et projekt for en udvidelse af Grundfos's virksomhed.

Udvidelsen består af flere dele. Virksomheden ønsker at udvide udviklingsafdeling og de aktiviteter, der allerede findes i bygningerne på Poul Due Jensens Vej 17 og 19. Desuden er der behov for flere mødefaciliteter og en større kantine.

De nye bygninger skal understøtte de aktiviteter, der allerede findes i områdets bygninger, hvorfor det er hensigtsmæssigt at bygge sammen med de eksisterende bygninger.

Formål

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af to nye bygninger med et samlet areal på ca. 6.000 m² til mødefaciliteter, kantine og udviklingsvirksomhed. Dertil kommer en udvidelse af parkeringsfaciliteterne og øvrige infrastrukturelle anlæg og mindre bygningsmæssige knopskydninger.



Lufffoto ca. 1: 4.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Bjerringbro by.

Nord for lokalplanområdet ligger landsbyen Hjermind og mod nordvest boligkvarteret med Sten-vejnavne. Øst for området ligger landbrugsarealer.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1,7 ha.

Lokalplanområdet afgrænses mod syd og vest af Poul Due Jensens Vej og Grundfos' eksisterende bygninger. Nord for lokalplanområdet ligger et ubebygget areal, en nordvestvendt skråning, som tilhører Grundfos.

De ubebyggede arealer anvendes i dag til landbrugsdrift eller ligger som grønne områder.

Landskab og beplantning

Størstedelen af Bjerringbro by ligger på nordsiden af slugten omkring Gudenåen. Langs denne markante slugt findes flere mindre sideslugter. En af disse sideslugter går syd/nord i kanten af lokalplanområdet.

Landskabet i lokalplanområdet er skrånende ned fra øst mod vest. Øst for lokalplanområdet præges området af større åbne vidder (storbakket landskab) og skovtilplantninger.

Bebyggelse

Lokalplanområdet er i dag præget af virksomheden Grundfos's bygninger – et moderne virksomhedsbyggeri - hvor kun skiltningen afslører, hvad de enkelte bygninger indeholder.

Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes nu og fremover via Poul Due Jensens Vej, som vejbetjener en stor del af Grundfos's bygninger.

I den østlige kant af lokalplanområdet ligger en sti, fra syd mod Hjermind.



ca. 1: X.XXX

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at bygge kontor-, møde og udviklingsbygninger til Grundfos' aktiviteter med tilhørende parkering mv.

I forberedelsen til lokalplanen er der arbejdet med bortskaffelse af regnvand, fordi Byrådet ønsker at forebygge yderligere belastning af et i forvejen sårbart regnvandssystem.

Anvendelse

Lokalplanen opdeler lokalplanområdet i to delområder, hvorved det sikres, at der er en klar adskillelse af arealer med mulighed for høj bebyggelse og de arealer, som kan bebygges i op til 2 etager. Lokalplanen åbner mulighed for erhverv i miljøklasse 3-5.

I **delområde I** kan der etableres bygninger i 5 etager. Udsmykning af bygningen kan dog etableres i yderligere 1 etages højde.

Indenfor **delområde II** kan der etableres byggeri i op til 2 etagers højde, parkeringspladser mv.

I **delområde I og II** kan der desuden etableres mindre småbygninger til områdets drift.

På trods af byggeriets højde i **delområde I** (op til 25m) og byggeriets høje placering i landskabet, så forventes byggeriet ikke at blive dominerende i området, idet de fleste bygningsmæssige ændringer ligger mellem de eksisterende bygninger.

Det er primært den firkantede bygning, der set fra øst, der kan forandre omgivelsernes indtryk, men da der er relativt god afstand til stien øst for bygningen og anden bebyggelse mod nord og øst, da forventes højden ikke at blive opfattet dominerende.



Model: Den firkantede bygning nærmest "kameraet" er Poul Due Jensens Vej 19 (Øst 2). Den aflange lyse bygning bagved er Poul Due Jensens Vej 17 (Øst 3) De nye bygninger er de hvide/transparente cylindere og gangbro samt den mørke terning med lyst tag mod nordøst.

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 50%. Bebyggelsen må etableres i højst 5 etager. Bygningsudsmykningen må dog fremstå i højere end 5 etager. Bebyggelsen kan opføres i en højde på op til 24 meters højde.

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg mv. De forskellige bygningsdele kan forbindes af glaskorridorer. Bebyggelsen skal opføres med flade tage. Der må ikke etableres boliger eller detailhandel i området.

Det aktuelle byggeri består af en cylinderformet bygning i 5 etager, som placeres mellem de eksisterende bygninger (Poul Due Jensens Vej 17 og 19).



Den cylinderformede bygning - set fra syd.

Den cylinderformede bygning kan bygges med ca. 1.250 etage-m², mens den firkantede bygning kan bygges med ca. 3.000 etage-m². Området kan bebygges med en bebyggelsesprocent op til på 50.



Den firkantede, nye bygning - set fra nord.

Udover de to større byggerier etableres gangbroer mellem bygningerne og mindre knopskydninger til mindre mødelokaler mv. Gangbroer og mødelokalerne udføres primært i glas og er dermed gennemsigtige.

Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag af Poul Due Jensens Vej. I forbindelse med den bygningsmæssige vil der blive etableret væsentligt flere parkeringsarealerne. Grundfos ønsker at etablere flere p-pladser end dem, som kræves af Viborg Kommunes parkeringsnorm.

Lokalplanen giver mulighed for en ny rundkørsel ved indkørslen til Poul Due Jensens Vej nr. 19. Desuden føres en ny "stikvej" ind til den udvidede parkeringsplads.

Parkeringspladsen skal overordnet set følge det naturlige terræn. Hver parkeringslomme (med 2 rækker parkering) forventes at blive etableret på hvert sit niveau. Mellem parkeringslommerne udjævnes terrænspringet mellem niveauerne. Desuden etableres en gangsti og en beplantning, som kan sløre terrænspringet.

Så meget som muligt af arealet til parkering etableres med en vandgennemtrængelig belægning, så parkeringsarealerne kan anvendes til nedsivning af regnvandet.



Overordnet princip for anlæggelsen af parkeringspladserne.

Ubebyggede arealer

De arealer, som ikke anvendes til byggeri, parkeringspladser, forsinkelsesanlæg for regnvand mm, skal fortsat anvendes til landbrugsjord, plæner, beplantning, uderum eller lign. Der kan dog etableres transformerstationer, mindre sportsanlæg, stier og lign. mindre anlæg; som undtagelse fra ovennævnte.



De nye bygninger visualiseret - set fra øst / vejen Sølvkrog. Ejendommen Sløvkrog 44 ses til højre i billedet.



Den nye bygning visualiseret sammen med de eksisterende bygninger. Den nye bygning er højst. Området set fra vest – nordvest.



Den nye bygning er visualiseret midt i billedet. Set fra syd. Bygningen er næsten ikke synlig.

D. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Natura 2000-områder

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, trafikanlæg, tekniske anlæg m.v.

Der er ingen Natura 2000-område i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt. Det vurderes desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde BBRO.E2.03 i Kommuneplan 2017-2029.

Bestemmelserne for rammeområdet fastlægger, at området kan anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 3-5. Der kan ikke etableres boliger eller liberale erhverv indenfor rammeområdet.

Kommuneplanens nuværende rammer åbner mulighed for bebyggelse i op til 12 meters højde og 2 etager.

Lokalplanen er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1. Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
9. Skovrejsningsområder og områder, hvor skovrejsning er uønsket
14. Klimatilpasning

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 – 2029. Dette er baggrunden for kommuneplantillæg 22 til kommuneplanen, som udlægger et nyt rammeområde BBRO.E2.08, hvor den maksimale bygningshøjde hæves fra 12 til 25 meters højde samt fra 2 til 5 etagers. Desuden øges bebyggelsesprocenten fra 50 til 60%. De øvrige bestemmelser er identiske med rammerne for BBRO.E2.03.

Forslag til tillæg nr. 22 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med denne. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Området er delvist omfattet af lokalplan nr. E.023-2 "For et område til erhvervs, undervisnings-, kollegie- og fritidsformål øst for Østre Omfartsvej og nord for Poul Due Jensens Vej i Bjerringbro".

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 478 ophæves lokalplan nr. E.023-2 for den del, der er omfattet af det nye 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.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Viborg Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jorदारbejder påbegyndes.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i dag dels i byzone og dels i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres det på kortbilag 1 markerede område til byzone.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 3 - 5. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 3 – 5 bør der, som udgangspunkt, være en afstand på 150 m til forureningsfølsomme anvendelser som f.eks. boliger.

Landbrug

Byzonegrænsen ændres med lokalplanen. Der er ikke landbrugsejendomme indenfor en radius af 300 m, som i dag har et dyrehold i en størrelsesorden, hvor dyreholdet kan blive påvirket af den ændrede grænse.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i forsyningsområdet til Bjerringbro Fælles Vandværk, som skal forsyne den nye udvidelse tilhørende Grundfos.

Varmeforsyning

Det allerede lokalplanlagte planområde ligger indenfor Bjerringbro Varmeværks fjernvarmeforsyningsområde. Det nye lokalplanområde ligger indenfor et område til individuel naturgasforsyning.

I området med fjernvarmeforsyning fastlægger lokalplanen, at ny bebyggelse skal tilsluttes fjernvarme. Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at skulle aftage varme fra anlægget men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt evt. årlige faste afgifter.

I området med naturgasforsyning fastlægger lokalplanen ikke tilslutningspligt.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan. I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som separatkloak.



Varmeforsyningsområder. De fjernvarmeforsynede områder er lilla og de naturgasforsynede områder er orange.

Det vil sige at der etableres separate kloakledninger for henholdsvis hus- og industrispildevand samt for tag- og overfladevand (regnvand). Overfladevand fra tage, veje og parkeringspladser kan nedsive på egen grund, dels på parkeringspladsen, via etablering af et regnvandsbassin eller via nedgravede systemer, som faskiner.

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak kobles på ejendommens skelbrønde til henholdsvis spildevandssystemet og regnvandssystemet.

Klimatilpasningsplan

Lokalplanområdet er beliggende ovenfor risikoområde nr. 2 i Viborg Kommunes klimatilpasningsplan. Realiseringen af byggeriet i lokalplanen kan øge risiko for oversvømmelse af andre dele af virksomheden beliggende nedenfor lokalplanområdet. Udvidelse af det befæstede arealer med nye P-pladser vil øge risikoen for oversvømmelser.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

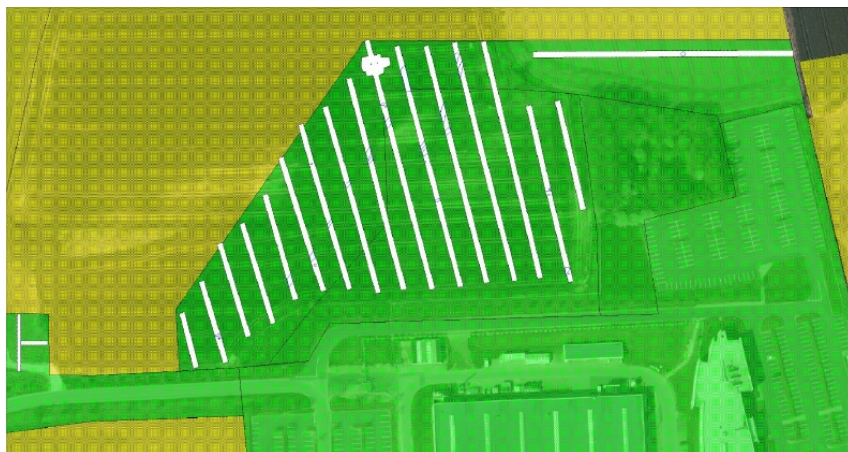
Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af love og tinglyste servitutter. Nogle af bindingerne forhindrer ikke den planlagte anvendelse af området. Andre bindinger kræver ophævelse, dispensation, tilladelse eller godkendelse for, at den planlagte anvendelse 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 har foretaget en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning) af området, hvor der er planlagt anlæggelse af parkeringsplads mv. Der blev ikke fundet spor efter fortidsminder. Der er derfor museets vurdering, at der er ringe risiko for forekomst af væsentlige fortidsminder på stedet. På den baggrund frigiver museet det berørte areal, hvilket betyder, at anlægsarbejder i dette område kan foretages uden at museet orienteres.



Kort med angivelse af den omtrentlige placering af det frigivne område markeret med grønt. Med hvidt de gravede søgegrøfter ved prøvegravningen.

Endvidere frigives arealet øst for det prøvegravede uden prøvegravning. Der står træer på arealet, hvorfor det ikke var tilgængeligt for prøvegravning.

Skulle der mod forventning blive truffet spor efter væsentlige fortidsminder i området er det i henhold til Museumslovens §27 stk. 2 pligtigt at standse anlægsarbejdet i det omfang det berører fortidsminderne. Fundet skal straks anmeldes til museet. Da museet har frigivet området er det i henhold til museumslovens §27 stk. 5 staten, der skal afholde udgifterne til eventuelle undersøgelser i det frigivne område.

Fredede fortidsminder

I kanten af lokalplanområdets sydøstlige kant er der registreret en fredet gravhøj med en beskyttelseslinje, hvor indenfor der bl.a. ikke må bygges. Det ønskede byggeri påvirkes ikke af gravhøjens beskyttelseslinje.

Landbrugspligt

En del af matrikelnummer 6-b, Hjermand by, Hjermand er omfattet af landbrugspligt. Udvidelsen af lokalplanområdet er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan overgå til den planlagte anvendelse.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

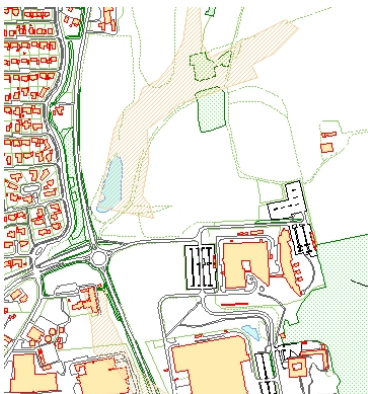
Forurennet jord

Der er registreret en mindre forurening på arealerne, hvor der skal bygges nyt. Forureningen fjernes før etableringen af de nye bygninger.

Ved overgangen til byzone bliver lokalplanområdet, som udgangspunkt områdeklassificerede.

Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord herfra fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet jord. Forureningen skal anmeldes til Viborg Kommune, og arbejdet må først



Lavbundsarealerne er vist med brunlig signatur.

genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Lavbund

Et mindre område nord for lokalplanområdet er reserveret til lavbund. Arealer, som er reserveret til lavbund, kan anvendes til vådområdeprojekter, som kan virke forsinkende - og til dels rensende - på regnvand.

Okkerholdig jord

Nord for lokalplanområdet er der registreret et område med okkerholdig jord. Enhver aktivitet, der medvirker til at sænke grundvandsstanden, herunder at dræne eller grave grøfter, kræver godkendelse af Viborg Kommune efter § 2 i lov om okker.

Veje

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

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planforslagene er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslagene er omfattet af bilag 2, pkt. 10, litra b. Anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringsanlæg. Ifølge § 8, 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 kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslagene påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Miljøvurderingen omfatter alene mindre ændringer i forhold til den gældende lokalplan. I nærværende planforslag er der tale om arealmæssigt mindre tilbygninger til de eksisterende bygninger, der primært lægges på allerede ibrugtaget jord. Udvidelsen af parkeringspladsen lægges på nye arealer. Bygnings- og etagehøjden øges fra 12 til 25 meter og fra 2 til 5 etager.

Der skal derfor gennemføres en screening, hvor det vurderes, om planforslagene vil få en væsentlig indvirkning på miljøet.

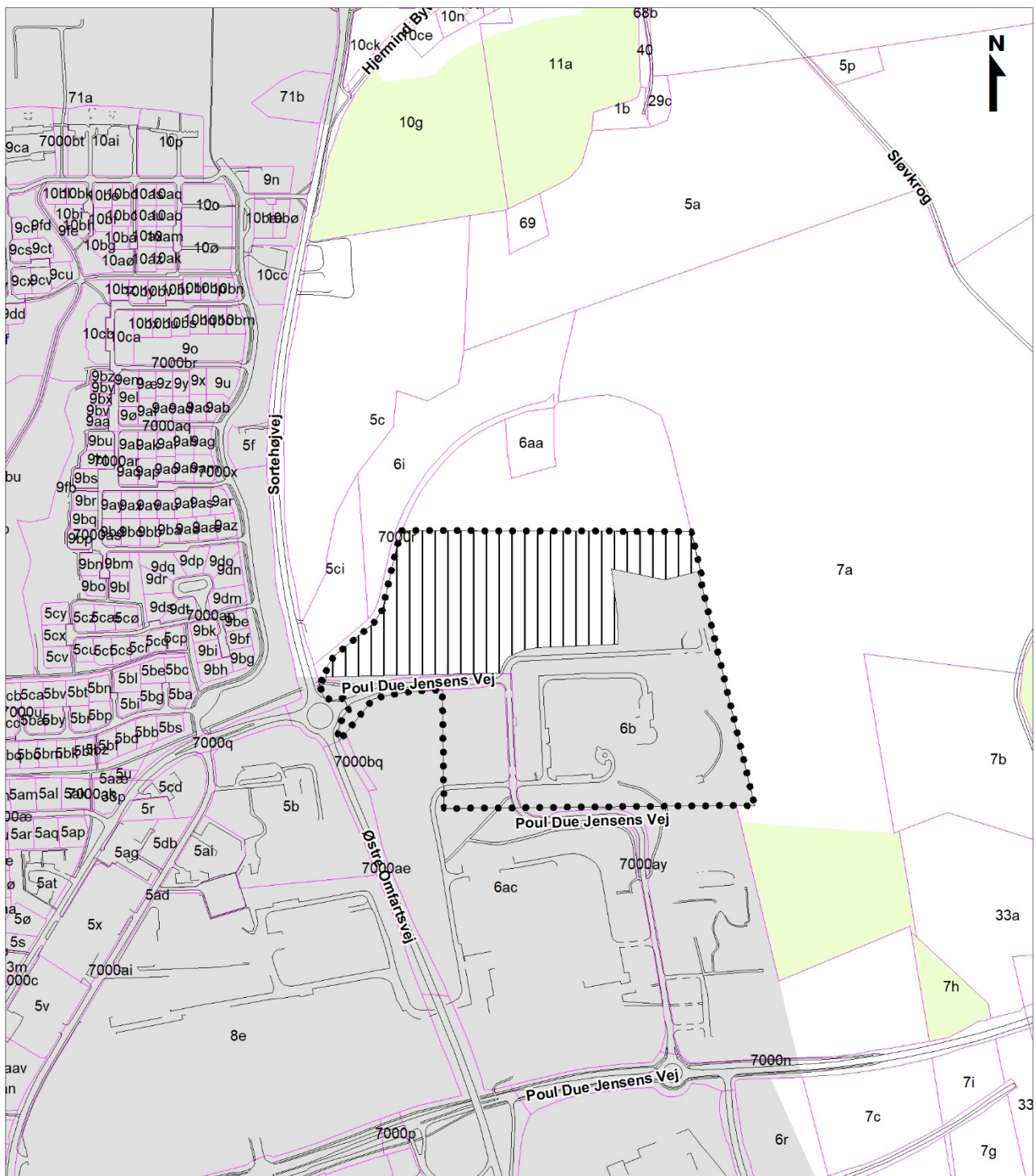
Viborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planforslagene ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da

- Omfanget af nybyggeriet ikke afviger væsentligt fra omkringliggende bebyggelse – bortset fra bygningshøjden. Højden betyder fortætning og bedre anvendelse af arealerne.
- Naturinteresserne er begrænsede
- Trafikbelastningen ikke øges væsentligt
- Mindre regnskyl ønskes håndteret lokalt, primært med nedsivning af overfladevand på egen grund – der er et ønske om at parkeringspladser anlægges i græsarmering eller

tilsvarende vandgennemtrængelig belægning. Større regnskyl ledes forsvarligt væk.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



LP-grænse



Matrikel



Byzone



Overføres til byzone ved lokalplan n

Lokalplan nr. 478
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:8.000
Viborg Kommune, juni 2018

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 478 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE I BJERRINGBRO

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 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 erhvervsformål, i form af udviklingsvirksomhed og mindre produktioner inden for miljøklasse 3 – 5,
 - at sikre en klar afgrænsning mellem bebyggelsen og landskabet,
 - at bevare stiforbindelsen gennem lokalplanområdet,

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter en del af matr.nr. 6b og 6ac, Hjerminde by; Hjerminde samt alle parceller, der efter den 19.01.2017 udstykkes inden for lokalplanområdet. Lokalplanområdet er på ca. 1,7 ha.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i dels i landzone og dels i byzone. Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres landzonearealet vist på kortbilag 1 til byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:
- Delområde I:** Erhvervsformål, som let industri med tilhørende administration, produktion, laboratorie, udvikling, lager, værkstedsvirksomhed, forarbejdning, kantine samt parkering.
- Lokalplanområdet må kun anvendes af virksomheder i miljøklasserne 3-5.
- Ud over erhverv kan der etableres private uddannelses- /kursus- eller formidlingsaktiviteter, som knytter sig til virksomhedens virke.
- Delområde II:** Parkeringsarealer, naturarealer eller landsskabsrum til fritidsaktiviteter eller ophold.
- 3.3 Der må ikke indenfor lokalplanområdet etableres boliger eller detailhandel. Der må ikke etableres vindmøller i området.
- 3.4 Ubebyggede arealer kan indrettes til parkeringspladser, opholdsarealer mv.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 De nuværende skel kan ændres, så arealer sammenlægges eller arealoverføres f.eks. som konsekvens af en ændret vejføring.
- 4.2 Ejendomme til tekniske anlæg, transformere og lignende kan udstykkes med små grundstørrelser, dog så grunden mindst svarer til anlæggets sokkelflade + 1 m herom.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Poul Due Jensens Vej¹.
- 5.2 Der udlægges veje som vist på kortbilag 2. Der kan etableres en rundkørsel, som vist på illustrationsplanen.
- 5.2 Veje skal så vidt muligt følge det naturlige terræn.
- 5.3 Forsyningsvejene udlægges i en bredde af mindst 12 m med en kørebanebredde på mindst 7 m med en dobbeltrettet fællessti (mindst 3 m bred) langs vejene. Sti skal adskilles fra vejen af en rabat på mindst 1 m.

Kørebanen gennem parkeringspladsen skal mindst være 7 meter bred uden stier og rabatter.
- 5.4 For enden af interne veje skal der etableres en vendeplads eller en vendemulighed på mindst 30 x 30 m. Alternativt bør en naturlig vendemulighed for lastbiler bør indtænkes i vejens, pladserne og parkeringspladsernes indretning.
- 5.5 Overkørsler /adgange fra parkeringspladserne mod vejene må højst etableres i en bredde af 7 m. Ved forpladser, vareindleveringer og affaldshåndtering kan der etableres adgange med større bredde.
- 5.6 Veje må kun belægges med asfalt, græsarmeringssten, betonsten, brosten eller lign. kørefaste belægninger. Belægningen kan være vandgennemtrængelig.

Sti

- 5.7 I vejudlægget på mindst 12 meters bredde kan der etableres en kørebane på mindst 7 m, med en dobbeltrettet fællessti (mindst 3 m bred) langs vejene. Sti skal adskilles fra vejen af en rabat på mindst 1 m.

Der udlægges areal til cykelsti langs Poul Due Jensens Vej.² Alle stierne skal så vidt muligt følge det naturlige terræn. Nye stier skal forbindes med de eksisterende stier a - a i området til et sammenhængende stinet.
- 5.8 Mellem parkeringsarealerne kan der etableres gangstier, der mindst skal være 2 m bredde. Disse gangstier kan overdækkes.
- 5.9 Den eksisterende nord-sydgående sti, som vist på kortbilag 2, skal fastholdes i min. 2 meters bredde.

¹ Veje forventes udlagt som offentlig vej i henhold til lov om offentlige veje.

² Stier forventes udlagt som offentlige stier i henhold til lov om offentlige veje.

- 5.10 Ved planlægningen af stier bør det tilstræbes, at tilgængelighedskrav for handicappede kan overholdes. Stier, der ikke følger vejene i området, udlægges i en bredde af 4 m, med en stibredde på mindst 2 m og med mindst 1 m rabat på hver side.

Stierne kan etableres i asfalt, fliser, grus eller tilsvarende kørefast materiale.

Parkering

- 5.11 Adgang til parkeringsarealerne i **delområde II** skal ske fra Poul Due Jensens Vej.
- 5.12 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den egen grund, dog mindst 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.
- 5.13 Der må ikke etableres parkeringspladser langs vejene. Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m og med et manøvreareal på 7 m. Der skal nær indgangene etableres 2 handicapparkeringspladser på 3,5 x 8 meter, med 7 meters manøvreareal.
- 5.14 Der skal indenfor lokalplanområdet etableres mindst 75 stk. cykelparkering nær indgangene til bygningerne.
- 5.15 Parkeringsarealer skal etableres med fast bund eller græsarmeringssten. Regnvand fra parkeringsarealer skal forsinkes på terræn, nedsive på parkeringspladsen eller afledes til forsinkelsesbassin.
- 5.16 Parkeringspladser skal i princippet følge terræn. Mellem hver parkeringsflade skal der etableres en beplantning, som kan sløre evt. terrænspring.

Træer, der placeres ved arealer med fast belægning, skal sikres planteøer svarende til mindst 10 m² jord pr. træ.

Belysning

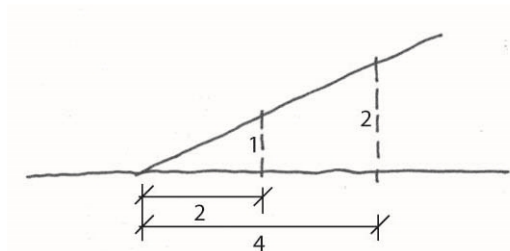
- 5.17 Belysning af vejene, parkeringspladser mv. kan etableres ved opstilling af armaturer med en lyspunktshøjde på max. 6 m. Belysning af stier og parkeringsarealer må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4 m.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Terrænet må i forbindelse med byggeri reguleres med +/- 2 m indenfor lokalplanområdet.

Ved etablering af parkeringspladser, regnvandsbassin og tilsvarende nødvendige anlæg kan det være nødvendigt med større terrænændringer.

- 6.2 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2. Dette gælder dog ikke ved etablering af regnvandsbassin.
- 6.3 Der må ikke etableres støttemure indenfor lokalplanområdet. I forbindelse med parkeringspladsen må der etableres støttemure på max. 0,5 m. Der må kun i forbindelse med vareindlevering, renovation og lign. etableres støttemure på op til 1,5 m.



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60 %.
- 7.2 Bebyggelsen i **delområde I** kan etableres i op til 5 etager / max. 21 meters højde. På nye bygninger kan der etableres en udsmykning, hvor den samlede totalhøjde ikke overstiger 25 m.
- Bebyggelse i **delområde II** kan etableres i op til 1 etager / max. 6 m meters højde.
- Bygningshøjden på mindre bygninger (cykelskure, affaldsskure, pumpestationer mv.) må ikke overstige 6 m målt fra terræn. Ventilation, antenner, skorstene og lignende, der er nødvendiggjort af en bygnings funktion, kan etableres i op til 25 m højde.
- 7.3 Mindre tekniske anlæg til områdets forsyning kan opføres med en højde på op til 6 m.

Bebyggelsens placering

- 7.4 Der fastlægges en byggelinje 10 meter fra naboskel og delområdegænse, som vist på kortbilag 2. Der fastlægges byggelinjer 5 m fra vejskel langs vej Poul Due Jensens Vej.
- 7.5 I byggelinjearealerne må der ikke opføres bebyggelse bortset fra tekniske anlæg til naturgas, fjernvarme, transformerstationer og lignende.
- 7.6 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter samt stationære telte må ikke etableres i området.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Udvendige bygningssider skal udføres i beton, granit, glas, ophængte/monterede facadematerialer, pladematerialer, eternitbeklædning og lignende. Facader skal fremstå som en helhed og have et ensartet farvevalg for hver facadedel.
- Facadebeklædningen må ikke give generende genskin for byens beboere, trafikanter eller andre.
- 8.2 Udformningen skal tilpasses omgivelserne under hensyntagen til den fremtrædende placering i landskabet.
- 8.3 De udvendige bygningssider skal indenfor lokalplanområdet fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort eller i farver inden for jordfarveskalaen.
- 8.4 Mindre bygninger som udhuse, cykelskure, og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger, i træ eller zink.
- 8.5 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.6 Der må ikke anvendes stærke signalfarver.

Tage

- 8.7 Tagflader skal udføres som flade tage (0-20 grader) og opfattes som flade.
- 8.8 Tagfladerne kan udføres som grønne tage, som beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.
- 8.9 Til tagbeklædning må der ikke anvendes gummi eller ståltage.
- 8.10 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.

§ 9 SKILTNING³

- 9.1 Der må kun reklameres 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, digital skiltning og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".
- 9.4 Ved adgangsvejen fra Østre Omfartsvej kan der opstilles ét større skilt med virksomhedens navn, suppleret med afdelingernes navn eller logo.

Ved veje og indkørsler kan der opstilles mindre henvisnings- og oplysningsskilte. Skiltefladen må højst være 1 m² og have en højde på 1,2 m over terræn⁴.

- 9.5 Skiltning skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur. Der må ikke skiltes over tagfod.

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

- 10.1 De ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, parkeringspladser, torve eller stier skal fremstå som grønne områder til fritidsaktiviteter eller ophold. De grønne områder skal fremstå, som græsarealer evt. med grupper af buske og/eller løvtræer.
- 10.2 Der skal på den enkelte del af virksomheden etableres udendørs opholdsareal svarende til 10 % af bruttoetagearealet, som kan placeres på terræn.

Hegn og beplantning

- 10.3 Hegn i naboskel og langs naboskel skal etableres som levende hegn evt. trådhegn skal skærmes af levende hegn. Hegn langs stier, veje og mod fælles opholdsarealer må kun etableres som levende hegn.

³ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

⁴ F.eks. til kundeparkering, vareindlevering, ind- og udkørsel.

- 10.4 Der skal etableres et 2 meter bredt beplantningsbælte til afskærmning af lokalplanområdet mod øst.

Afskærmning skal bestå af mindre volde, beplantning eller faste hegn. Der må ikke etableres synlige trådhegn. Levende hegn må suppleres med trådhegn med en højde på højst 2,5 m.

Oplag

- 10.5 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede affaldsstationer, varegårde og oplagspladser. Udendørs oplag må ikke etableres i en højde, der overstiger i alt 3 m.

Belysning

- 10.6 Udendørs belysning, herunder belysning af bygningsdele, veje og parkeringsarealer, må etableres med en lyspunktshøjde på højst 4 m. Lyset skal være nedadrettet og afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Indenfor lokalplanområdet kan der etableres tekniske anlæg, såsom transformerstationer, regnvandsbassiner og lignende tekniske anlæg til områdets drift.

På bygningerne i **delområde I** kan der etableres tekniske anlæg, så som ventilation, skorstene og antenner på bygningerne samt opføres antennemaster i området.

Forsyning

- 11.2 Ledningsanlæg skal fremføres i jorden.
- 11.3 Ny bebyggelse i det fjernvarmeforsynede område skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning⁵.
- 11.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Regnvandshåndtering

- 11.6 Regnvand (tag og overfladevand skal så vidt muligt nedsives. Der kan etableres bassiner til håndtering af regnvand indenfor lokalplanområdet.

Regnvandsbassiner med permanent vandspejl skal udformes, så de fremtræder som en naturlig sø, og skråningsanlæg omkring bassinerne må ikke udføres med en hældning, der er stejlere end 1:5.

⁵ I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal Byrådet meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Hermed forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for deres opførelse opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibygninger i bygningsreglementet.

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

- 12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.⁶

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. E.023-2 for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af lokalplan nr. 478.

§ 14 SERVITUTTER

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

§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 15.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug⁷, før⁸:
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom i det fjernvarmeforsynede område er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3.⁹
 - Der er lavet afledning af regnvand til kloak, etableret forsinkelsesbassiner eller tilsvarende, jf. § 11
 - Transformere, affalds- og redskabsskure, varegårde, andre mindre bygninger og udendørs opland er skærmet i overensstemmelse med §10.3.

⁶ 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), 55/55/55 dB(A) for lettere erhvervs- og centerområder, 55/45/40 dB(A) for centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder og 45/40/35 dB(A) for boligområder med åben-lav bebyggelse.

⁷ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁸ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

⁹ Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 478 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget 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.

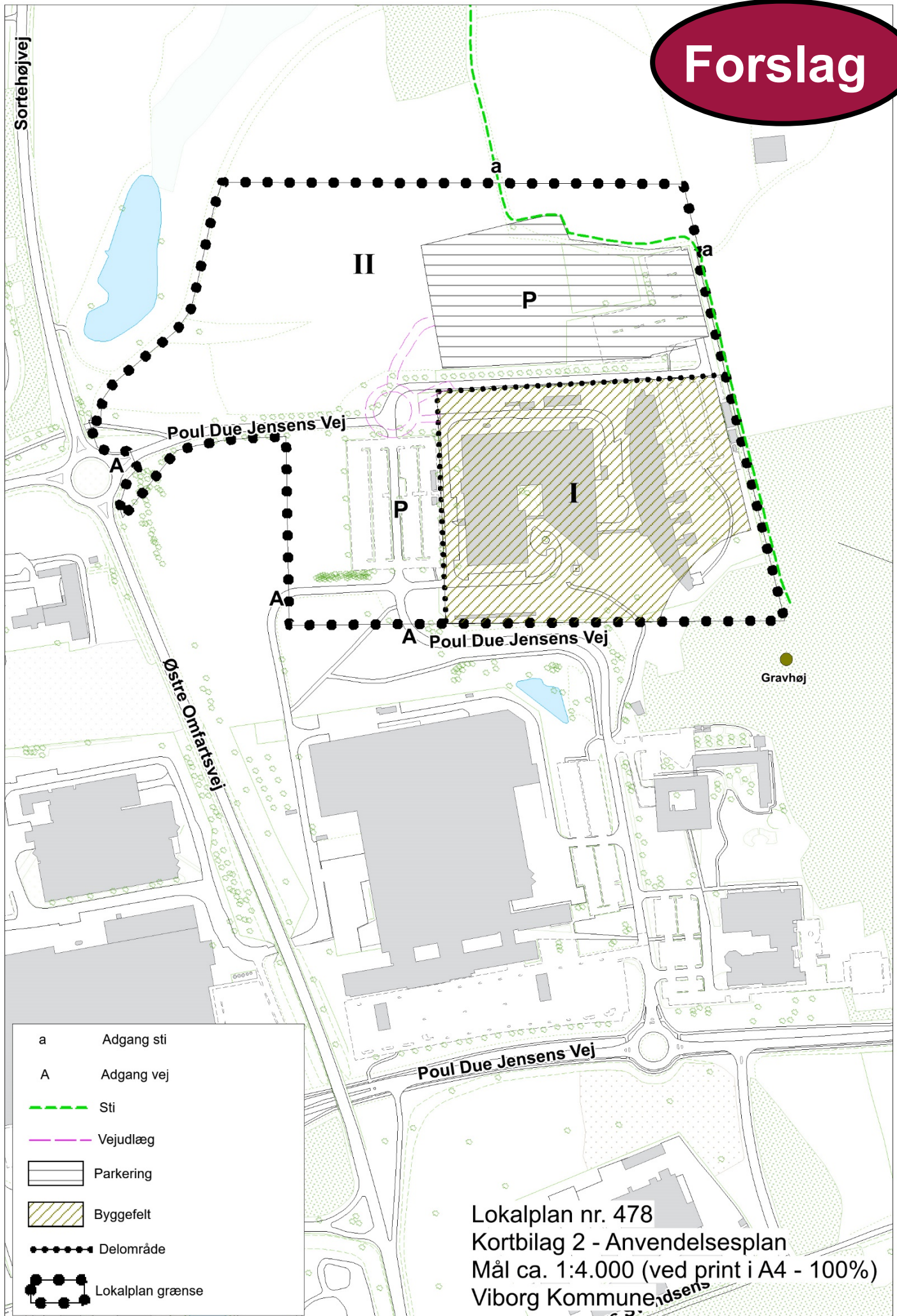
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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.

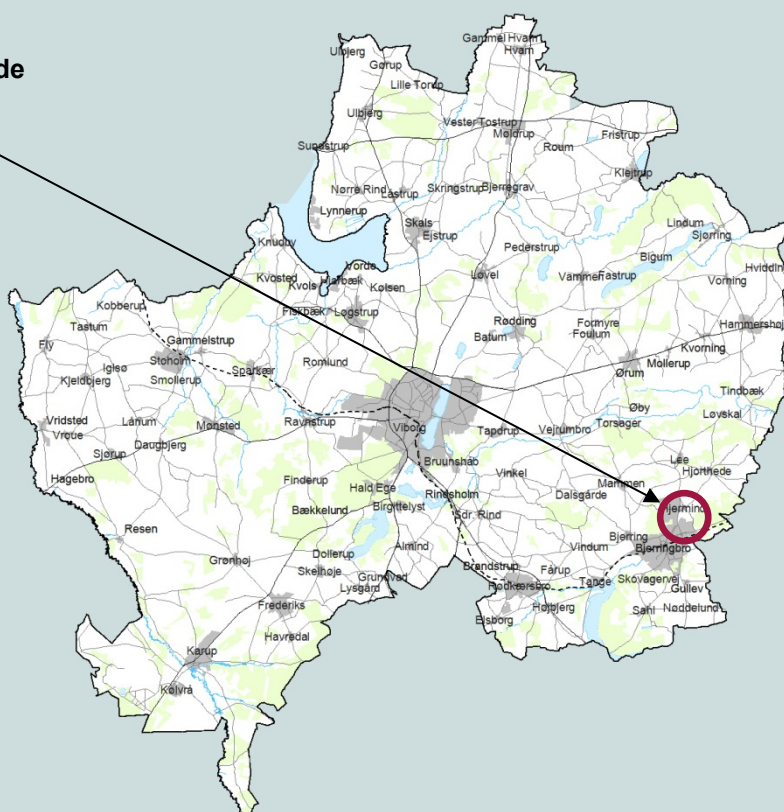
Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60 i lov om planlægning.

Forslag



Retningslinjer og Rammebestemmelser for erhvervsområde BBRO.E2.08_T22

Tillæggets område



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2017-2029 er, at byrådet ønsker at give mulighed for en højere og tættere bebyggelse på virksomhedens arealer.

Dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2017 - 2029 er udarbejdet for at ændre rammebestemmelserne for det gældende rammeområde BBRO.E2.03. Rammebestemmelserne giver i dag mulighed for at bygge i max. 2 etager og 12 meters højde.

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde BBRO.E2.08_T22 hvori der åbne op for en erhvervsmæssig bebyggelse på op til 5 etager og 25 meters højde.

Nuværende planforhold

Planområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, hvor der skal passes på grundvandet. Det er dog vurderet, at planlægningen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Planen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

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

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

Der er ingen Natura 2000-område i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt. Det vurderes desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde BBRO.E2.03 i Kommuneplan 2017-2029.

Bestemmelserne for rammeområdet fastlægger, at området kan anvendes til erhvervsformål. Der kan ikke etableres boliger eller liberale erhverv indenfor rammeområdet. Erhvervene, der kan etableres skal have en miljøklasse på 3 til 5, hvilket betyder, at arealet er reserveret til virksomheder, der påvirker deres omgivelser noget.

Kommuneplanens rammer åbner mulighed for bebyggelse i op til 12 meters højde og 2 etager. I lokalplanen ønskes sikret mulighed for bygge i op til 25 m og 5 etager.

Dette er baggrunden for kommuneplantillæg 22 til kommuneplan 2017 – 2029, som udlægger et nyt rammeområde BBRO.E2.08, hvor der ændres på højder og maksimalt etageantal, mens de øvrige bestemmelser overføres fra BBRO.E2.03.

Med kommuneplantillæg nr. 22 ændres det maksimale etageantal hæves fra 2 til 5 etager og den maksimale bygningshøjde hæves fra 12 m til 25 m. Det er vurderet, at ændringen er en mindre ændring og der

er derfor ikke afholdt en fordebat forud for udarbejdelsen af kommuneplantillægget.

Forslag til tillæg nr. 22 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med denne. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Gældende rammebestemmelser i BBRO.E2.03

Rammeområdet BBRO.E2.03 er et erhvervsområde til erhverv i miljøklasserne 3-5, og bebyggelsesprocenten er fastsat til max. 50.

BBRO.E2.03 er desuden omfattet af de generelle retningslinjer for byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling. Det betyder bl.a.

- At der skal etableres en tydelig grænse mellem by og land.
- At "overgangen mellem by og det åbne land skal bearbejdes under hensyn til landskabet, den eksisterende beplantning i områder og byens profil".
- At der åbnes mulighed for antenner (mobilantener)
- Miljøklassen fastlægges til mellem 3-5 for at forebygge miljøkonflikter – og så mellem erhverv.
- At der kan etableres fjernvarme, drikkevand og spildevand.

Lokalplanområdet ligger tæt på Sortehøjvej og Østre Ringvej, som er gennemfartsveje - ligesom en del af Poul Due Jensens Vej. Der er ca. 2,5 km til de nærmeste vindmøller og ca. 1,3 km til en støjende fritidsaktivitet på Hedemøllevej - nordvest for Bjerringbro.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinje, som fastlægger at skovrejsning på arealerne er uønsket. Nordvest for lokalplanområdet ligger et naturområde, som følger slugten. I syd er der et forsinkelsesbassin med et permanent vandspejl, hvorfor det er registreret som en sø.

Slugten nordvest for lokalplanområdet er et område med lavbund. Området må og kan ikke bebygges.

Fremtidige rammebestemmelser i BBRO.E2.03_T22

Med kommuneplantillægget ændres afgrænsningen af rammeområdet BBRO.E2.03_T22, mens rammebestemmelserne er gældende uændret.

Fremtidige rammebestemmelser i BBRO.E2.08_T22

Det ændrede rammeområde BBRO.E2.08_T22 udlægges som et nyt E2 rammeområde.

For det nye rammeområde BBRO.E2.08_T22 gælder de øvrige retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029 uændret.

Med kommuneplantillæg nr. 22 ændres det maksimale etageantal hæves fra 2 til 5 etager og den maksimale bygningshøjde hæves fra 12 m til 25 m. Desuden hæves bebyggelsesprocenten fra 50 til 60 %.

Miljøvurdering af planer og programmer

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

Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 478. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde BBRO.E2.03_T22 gælder:

- De generelle rammebestemmelser for kommuneplanens erhvervsområder.
- Kommuneplanens retningslinjer

Distrikt	Bjerringbro
Generel anvendelse	E2. Erhvervsområde
Boligtype inkl. fællesanlæg	Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service	Nej
Erhverv og detailhandel	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.
Bebyggelse	Maks. etageantal: 2 Maks. byggehøjde: 12 Maks bebyggelsesprocent: 50 Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.
Særlige bestemmelser	-
Vejledende miljøklasse	Miljøklasse 3-5.

Den geografiske afgrænsning af rammeområde BBRO. E2.03_T22 ændres med vedtagelsen af tillæg nr. 22. Se kortbilag.

De øvrige rammebestemmelser for rammeområde BBRO.E2.03_T22 videreføres fra rammeområde BBRO.E2.03.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde BBRO.E2.08_T22 gælder:

- De generelle rammebestemmelser for kommuneplanens erhvervsområder.
- Kommuneplanens retningslinjer

Distrikt	Bjerringbro
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Boligtype inkl. fællesanlæg	Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service	Nej
Erhverv og detailhandel	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.
Bebyggelse	Maks. etageantal: 5 Maks. byggehøjde: 25 Maks bebyggelsesprocent: 60 Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.
Særlige bestemmelser	-
Vejledende miljøklasse	Miljøklasse 3-5.

Med ændringen af rammeområde BBRO.E2.08_T22 ændres:

- Etagehøjden ændres fra 2 til 5
- Den maksimale bygningshøjde ændres fra 12 m til 25 m
- Bebyggelsesprocenten hæves fra 50 til 60

For rammeområdet. De øvrige rammebestemmelser for rammeområde BBRO.E2.08_T22 videreføres fra rammeområde BBRO.E2.03.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den **X 201X**.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

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

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

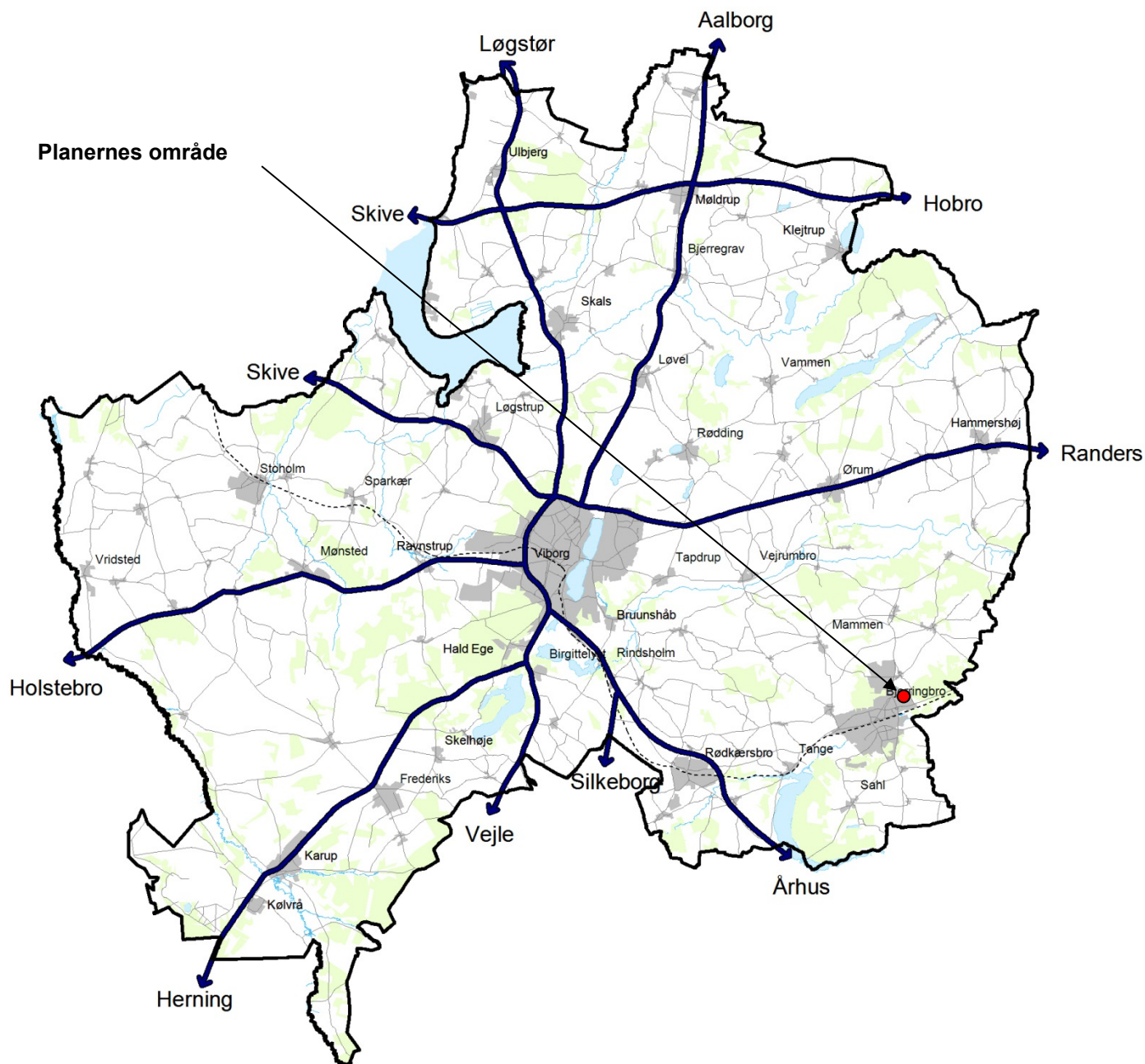
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 201X.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den **x 201X**. De skal sendes til:

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



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk

