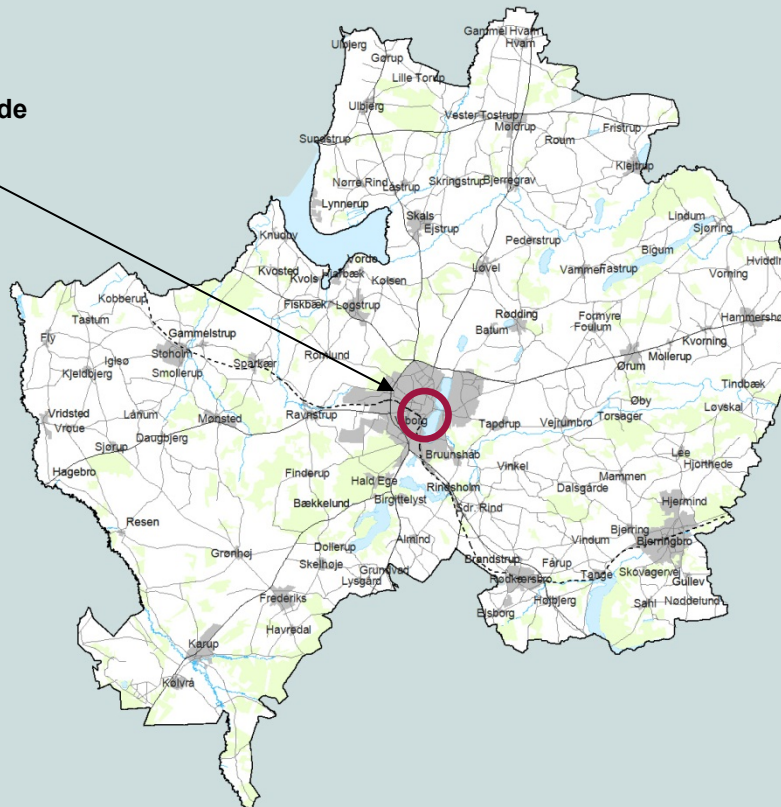


Tillæg nr. 74 til Kommuneplan 2017-2029

Rammebestemmelser for Sønderøparken i Viborg

Rammeområde VIBM.A1.09_T74, VIBM.C1.16_T74,
VIBM.C1.23_T74 og VIBM.C1.24_T74

Forslag



vibORG
KOMMUNE

Tillæg 74 - Søndersøparken

Formål

Byrådet ønsker at fremme et konkret projekt for et nyt byggeri til Regionspsykiatrien. Dette forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2017-2029. Tillægget medfører, at der ændres på det eksisterende rammeområde VIBM.C1.16, så der i stedet etableres fire nye rammeområder - VIBM.A1.09_T74, VIBM.C1.16_T74, VIBM.C1.23_T74 og VIBM.C1.24_T74.

Det nye rammeområde VIBM.A1.09_T74 udlægges som et af kommuneplanens A1-rammeområder. Det betyder, at der indenfor rammeområdet kan lokalplanlægges for offentlige formål som f.eks. hospital, sundhedsvæsen, lægeklinik, administration, kulturelle formål mv.

For rammeområde VIBM.A1.09_T74 ændres desuden bebyggelsesprocenten fra 60 % til 150 %, mens maks. etageantal (8 etager) og maks. bygningshøjde (32 m) bibeholdes fra det eksisterende rammeområde.

De øvrige rammeområder udlægges som en konsekvensændring ved, at den eksisterende ramme opsplittes. De nye rammeområder VIBM.C1.16_T74, VIBM.C1.23_T74 og VIBM.C1.24_T74 har således samme rammebestemmelser som det tidligere rammeområde VIBM.C1.16, og vil i fremtiden fortsat være udlagt til centerområde med mulighed for bl.a. boligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, offentlige formål mv.

Der er udarbejdet en miljørapport til planforslaget. Miljørapporten er vedlagt som bilag.

Idéfase

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har byrådet fra den 21.12.2020 til den 25.01.2021 indkaldt idéer og forslag til den kommende planlægning i henhold til planlovens § 23c.

Siden idéfasen er Søndersøparken 1 udgået af planlægningen, og er således ikke med i dette kommuneplantillæg. Bygherre ønskede at det udgik, da der endnu ikke er klarhed over, hvad arealet skal benyttes til i fremtiden.

Under idéfasen modtog kommunen 6 høringssvar, der primært omhandlede trafik, ønske om rekreative forbindelser, byggeriets omfang og udformning og eksisterende bevaringsværdig bebyggelse.

Der er udarbejdet en miljørapport i tilknytning til kommuneplantillægget. Miljørapporten peger på, at de fremtidige trafikale udfordringer kan løses med etableringen af fx et signalreguleret kryds, i stedet for den eksisterende rundkørsel. Det skal i forbindelse med kommende lokalplanlægning af området undersøges yderligere, hvordan de trafikale udfordringer kan løses.

Forslaget til kommuneplantillægget sikrer, at der stilles krav til byggeriets omfang og udformning samt til rekreative forbindelser på et overordnet niveau. Disse krav vil blive fulgt op af mere detaljerede krav i den kommende lokalplanlægning af området.

Der stilles i forslaget til kommuneplantillægget ikke krav til bevaring af eksisterende bebyggelse i området. Der er i den gældende lokalplan for området ligeledes ikke krav til, at eksisterende

bebyggelse i området skal bevares.

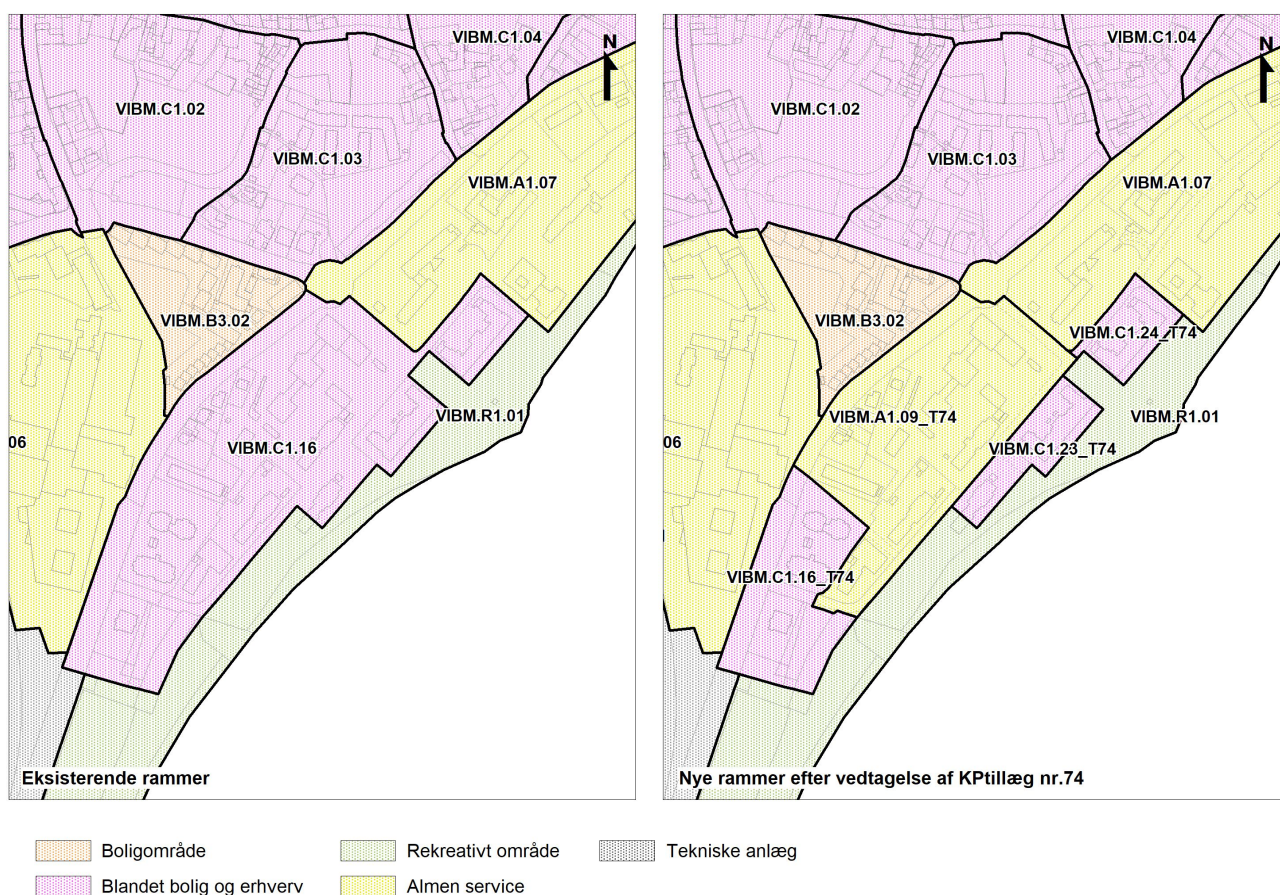
Retningslinjer

For de nye rammeområder VIBM.A1.09_T74, VIBM.C1.16_T74, VIBM.C1.23_T74 og VIBM.C1.24_T74 gælder følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 3 Veje og øvrig infrastruktur
- 7 Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger
- 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder
- 14 Klimatilpasning

Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Rammer



Planen ændrer rammeområde VIBM.C1.16, så der etableres fire nye rammeområder - VIBM.A1.09_T74, VIBM.C1.16_T74, VIBM.C1.23_T74 og VIBM.C1.24_T74.

De nye rammeområder VIBM.C1.16_T74, VIBM.C1.23_T74 og VIBM.C1.24_T74 har samme rammebestemmelser som det tidligere rammeområde VIBM.C1.16.

Det nye rammeområde VIBM.A1.09_T74 udlægges som et af kommuneplanens A1-rammeområder. Området kan anvendes til offentlige formål som f.eks. hospital, sundhedsvæsen, lægeklinik, administration, kulturelle formål mv.

For rammeområde VIBM.A1.09_T74 ændres desuden bebyggelsesprocenten fra 60 % til 150 %, mens maks. etageantal (8 etager) og maks. bygningshøjde (32 m) bibeholdes fra det eksisterende rammeområde.

For det nye rammeområde VIBM.A1.09_T74 gælder desuden følgende særbestemmelser:

Særbestemmelser om arkitektur:

På grund af planlægningens omfang og centrale placering ved Søndersø er projektet arkitekturscreenet på et overordnet niveau ved kommuneplanlægning og skal igen arkitekturscreenes på et mere detaljeret niveau ved lokalplanlægning.

Foreløbig fastlægges der følgende særbestemmelser for rammeområdet:

- Ny bebyggelse skal placeres vinkelret på søkanten, så der skabes en bedre sammenhæng fra Ll. Sct. Mikkel Gade mod Søndersø med kig gennem området og med stiforbindelser.
- Bebyggelsen skal nedtrappes mod Søndersø for at mindske indvirkningen ved de rekreative områder ved søen og for at skabe en nedtrappende overgang til den lavere bebyggelse ved søen.
- Der må kun etableres punktvis højere bebyggelse langs Ll. Sct. Mikkel Gade, så bebyggelsen ikke fremstår som en høj mur i området. Fordeling af maks. etageantal præciseres i kommende lokalplanlægning.
- I forbindelse med lokalplanlægning skal det sikres, at facader og udearealer bearbejdes med materialer og udformning, så de opleves imødekomende og i en menneskelig skala.

Særbestemmelser om klimatilpasning:

En større del af rammeområdet er udpeget som risikoområde for oversvømmelse. Der fastlægges derfor følgende særbestemmelser for rammeområdet:

- Klimatilpasningstiltag og risiko for oversvømmelse skal indgå i lokalplanlægning, projektering og anlægsarbejder.
- Hvor det er muligt, skal regnvand nyttiggøres eller afledes lokalt. Hvor det er muligt, skal regnvand indgå rekreativt i byrummet. Hvis et anlæg skal placeres i oversvømmelsestruede områder, skal anlægget indrettes, så det kan tåle periodevis oversvømmelser.

Redegørelse i forhold til anden planlægning

Natura 2000-områder

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

Planområdet ligger ca. 3,5 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, Skravad Bæk". Der er ingen fuglebeskyttelsesområder eller Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og planens udlæg af areal til almen service ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Bilag IV- og rødlistede arter

I planlægningen af nye områder skal der tages særligt hensyn til udvalgte dyre- og plantearter,

som er sjældne og i fare for at forsvinde eller allerede er forsvundet.

Viborg Kommune vurderer ikke, at planlægningen vil påvirke yngle- og rasteområder for bilag 4-arter og andre rødlistede og andre beskyttede arter (fredede arter).

Beskyttelse af vandmiljøet

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

Udledningen af separat regnvand fra området må ikke være til hinder for, at der kan opnås/opretholdes miljøopfyldelse i recipienten (Søndersø). Som beskrevet i miljøvurderingsrapporten afsnit 9.5 skal der udarbejdes en samlet vandhåndteringsplan for området, så det sikres, at lokalplaner og kommende projekter er i overensstemmelse med vandområdeplaner. Såfremt der viser sig behov for anlæg til forsinkelse og rensning af separat regnvand, kan disse placeres i området.

Med baggrund i ovenstående samt miljøvurderingsrapporten vurderes planen at være i overensstemmelse Vandområdeplanerne 2015-2021.

Oversvømmelse og erosion

Jf. klimatilpasningsplanen (retningslinje 14 i Kommuneplan 2017-2029) er en del af planområdet udpeget som risikoområde for oversvømmelse. Der fastlægges derfor følgende særbestemmelser for rammeområdet:

- Klimatilpasningstiltag og risiko for oversvømmelse skal indgå i lokalplanlægning, projektering og anlægsarbejder.
- Hvor det er muligt, skal regnvand nyttiggøres eller afledes lokalt. Hvor det er muligt, skal regnvand indgå rekreativt i byrummet. Hvis et anlæg skal placeres i oversvømmelsestruede områder, skal anlægges indrettes, så det kan tåle periodevis oversvømmelser.

Beskyttelse af grundvandet

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde til offentlige formål i et område uden særlige drikkevandsinteresser (OSD), og der indsættes i kommende lokalplanlægning for området bestemmelser om tilslutning til fællesanlæg som forudsætning for ibrugtagning.

På det grundlag vurderer Viborg Kommune, at planen er i overensstemmelse med statens interesser for beskyttelse af drikkevandsinteresser.

Landsplandirektiver

Planområdet er ikke omfattet af et landsplandirektiv.

Kystnærhedszonen

Planområdet er ikke i kystnærhedszonen.

Råstofplan

I Råstofplan 2016 og forslag til Råstofplan 2020 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgraveområder eller råstofinteresseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet.

Arkæologi

Der er inden for området et areal med jorddækkede ruiner, som med en tinglysning er fredet i henhold til museumslovens § 29 e.

Alle ændringer på dette fredede fortidsminde vil kræve tilladelse af Slots- og Kulturstyrelsen.

Trafik

Der er udarbejdet en miljørapport i tilknytning til kommuneplantillægget. Miljørapporten peger på, at de fremtidige trafikale udfordringer kan løses med etableringen af fx et signalreguleret kryds, i stedet for den eksisterende rundkørsel. Det skal i forbindelse med kommende lokalplanlægning af området undersøges yderligere, hvordan de trafikale udfordringer kan løses.

Miljøvurdering

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

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

Viborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planforslaget vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og derfor er omfattet af kravet om miljøvurdering. Der er derfor udarbejdet en miljørapport til planforslaget, der beskriver planforslagets indvirkning på miljøet. 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.

Offentliggørelse og retsvirkninger

Vedtagelse

Forslag til tillæg nr. 74 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X 2021.

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt den X 2021.

Når kommuneplantillægget er vedtaget endeligt, indarbejdes det i den samlede kommuneplan.

Offentliggørelse

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

Ved den endelige vedtagelse kan et forslag til kommuneplantillæg ændres. Borgere, der berøres væsentligt af disse ændringer, får mulighed for at udtale sig, inden forslaget vedtages endeligt.

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

Forslag til tillæg nr. 74 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til og med den x 202X.

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

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

Retsvirkninger

Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen. Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Byrådet kan dog modsætte sig byggeri og anlæg, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvis der ikke er en gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området. Inden for byzoner eller sommerhusområder, kan byrådet fastlægge rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen og modsætte sig byggeri og anlæg, som er i modstrid med dem.

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

Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplantillæg udarbejdes oftest for at sikre, at en lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for f.eks. anvendelse, bebyggelsesprocent, byggehøjder mv.



Oversigtskort



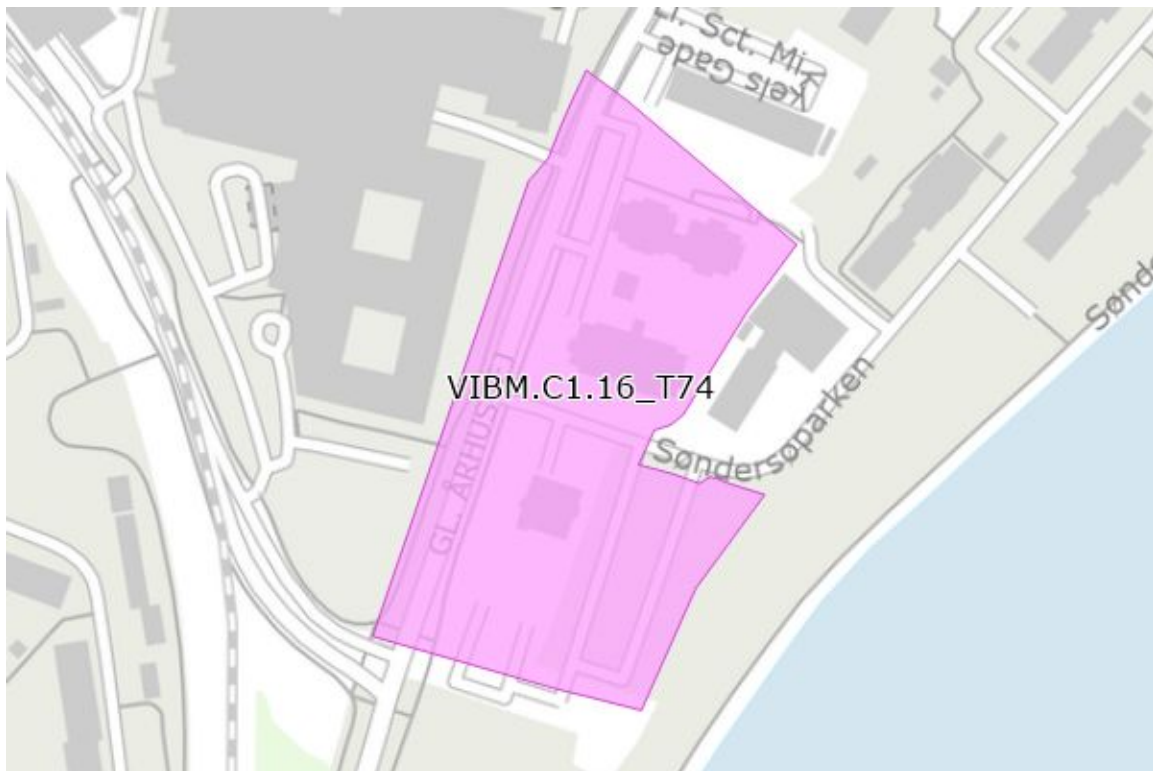
Skråfoto

Læsevejledning

Indholdsfortegnelse

VIBM.C1.16_T74 - Viborg bycenter	10
VIBM.C1.23_T74 - Viborg bycenter	12
VIBM.C1.24_T74 - Viborg bycenter	14
VIBM.A1.09_T74 - Viborg Midtby Almen service	16

VIBM.C1.16_T74 - Viborg bycenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etageboliger

Almen service: Ja

Liberale erhverv: Ja

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner.

Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **8**

Maksimal højde er **32 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

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

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

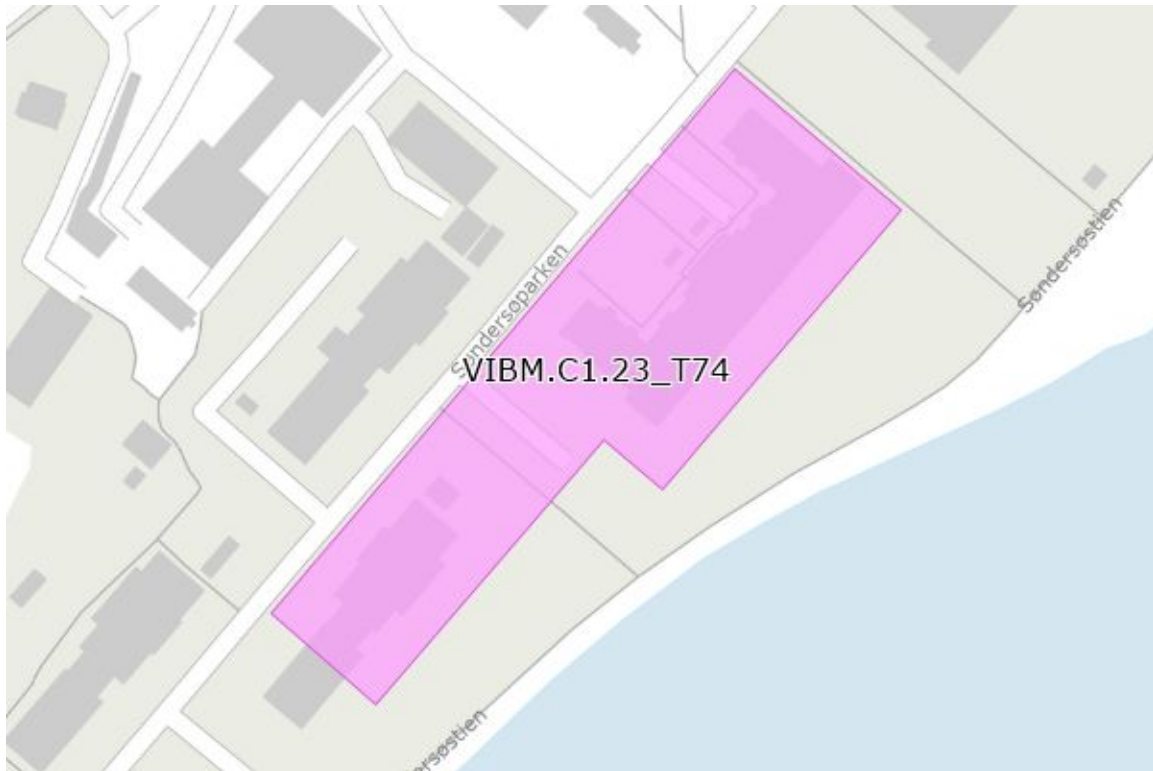
Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

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

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.23_T74 - Viborg bycenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etageboliger

Almen service: Ja

Liberale erhverv: Ja

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner.

Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg

Zonestatus

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **8**

Maksimal højde er **32 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

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

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

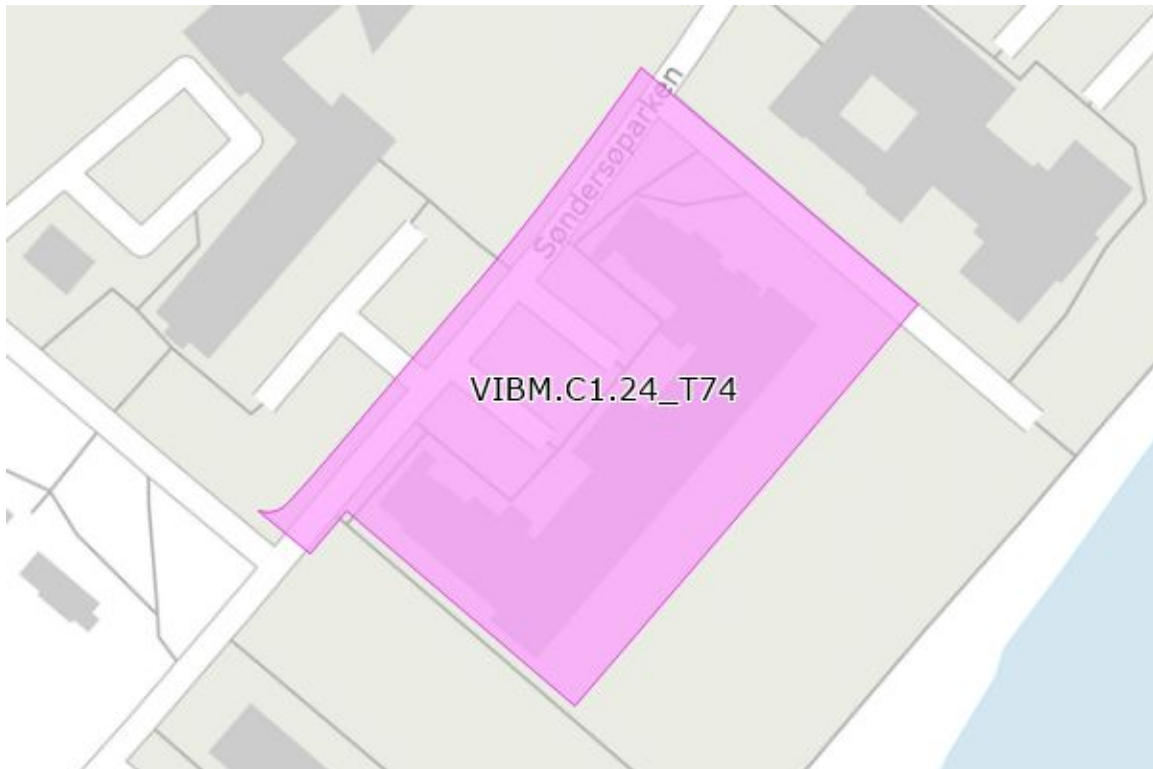
Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

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

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.24_T74 - Viborg bycenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etageboliger

Almen service: Ja

Liberale erhverv: Ja

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner.

Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **8**

Maksimal højde er **32 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

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

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

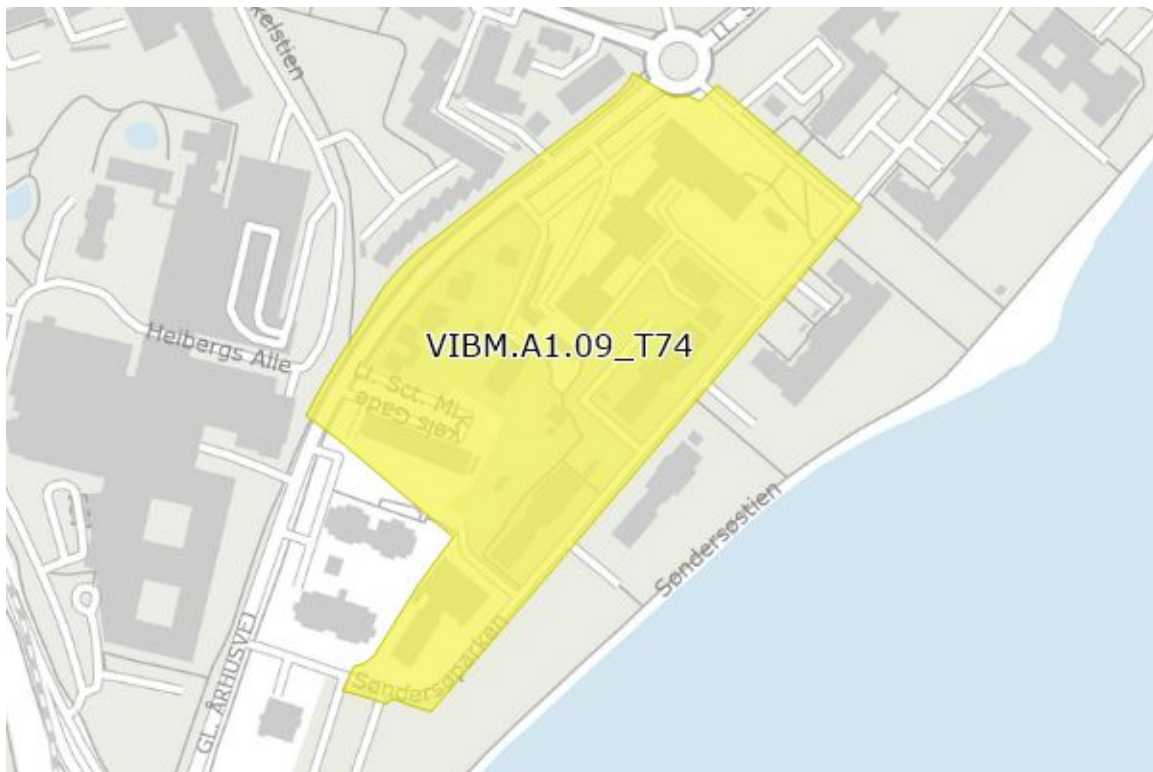
Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Der kan jf. retningslinje 2 indpasses butikker i miljøklasse 4 i centerområder (butikker med natleve-ring), hvor det ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.A1.09_T74 - Viborg Midtby Almen service



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Kun i tilknytning til områdets hovedanvendelse.

Almen service: Ja

Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området jf. retningslinje 2.

Liberale erhverv: Nej

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

For 'Område til offentlige formål' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **150%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **8**

Maksimal højde er **32 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

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

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 alene indpasses aktiviteter i miljøklasse 4 (aktiviteter med natlevering), hvor det ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

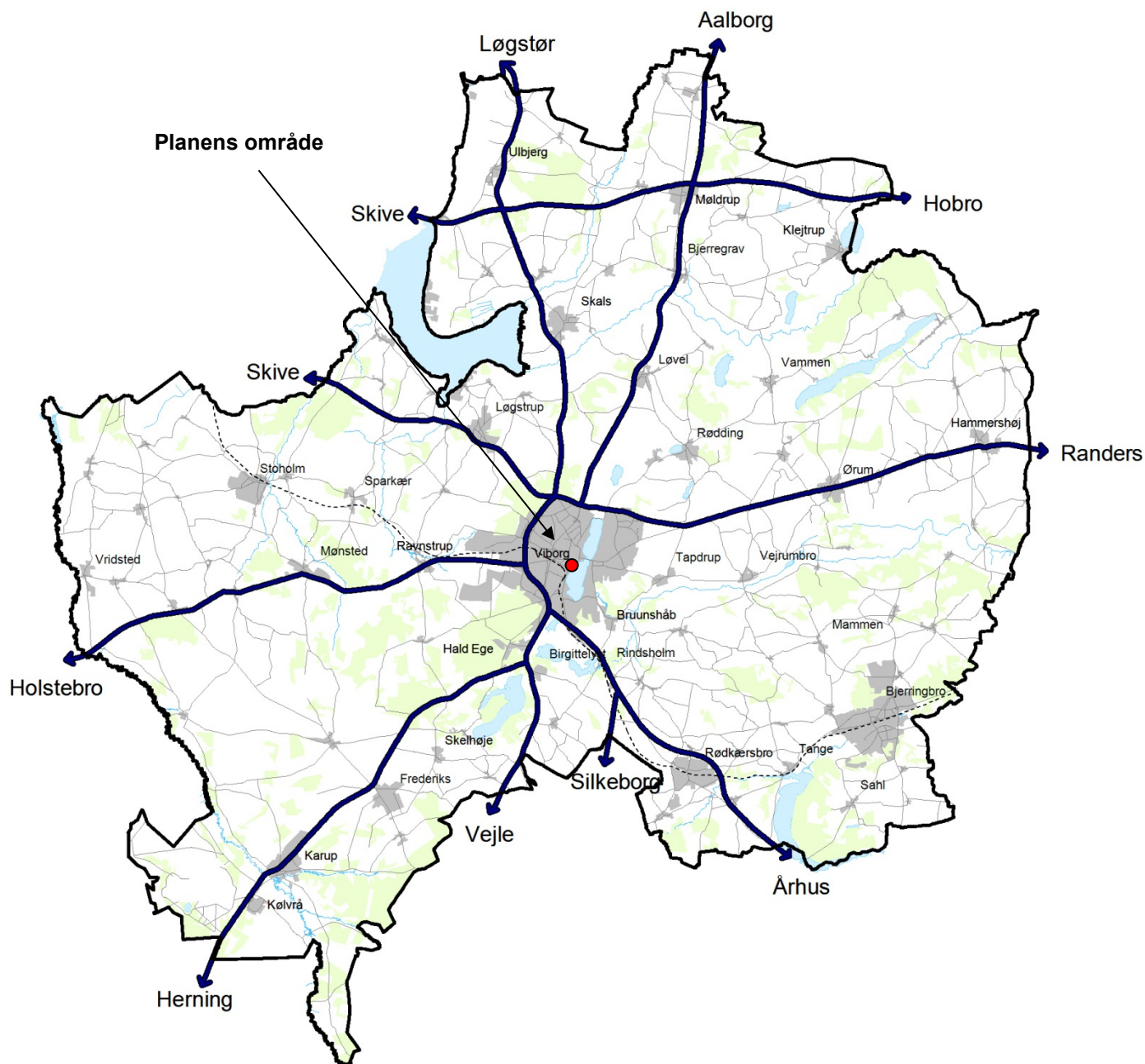
- Ny bebyggelse skal placeres vinkelret på søkanten med kig gennem området og med stiforbindelser.

- Ny bebyggelse skal nedtrappes mod Søndersø, så den nærmest søen fremstår i maks. 3 etager.

- Der må kun etableres punktvist højere bebyggelse langs Ll. Sct. Mikkel's Gade, så bebyggelsen ikke fremstår som en høj mur i området. Fordeling af maks. etageantal præciseres i lokalplanlægning.

I forbindelse med kommende lokalplanlægning skal det sikres, at:

- Facader og udearealer bearbejdes med materialer og udformning, så de opleves imødekomende og i en menneskelig skala.
- Der stilles krav til klimatilpasningstiltag og risiko for oversvømmelse tænkes ind i nyt byggeri.



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan og Byggeri

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

planogbyggeri@viborg.dk
www.viborg.dk