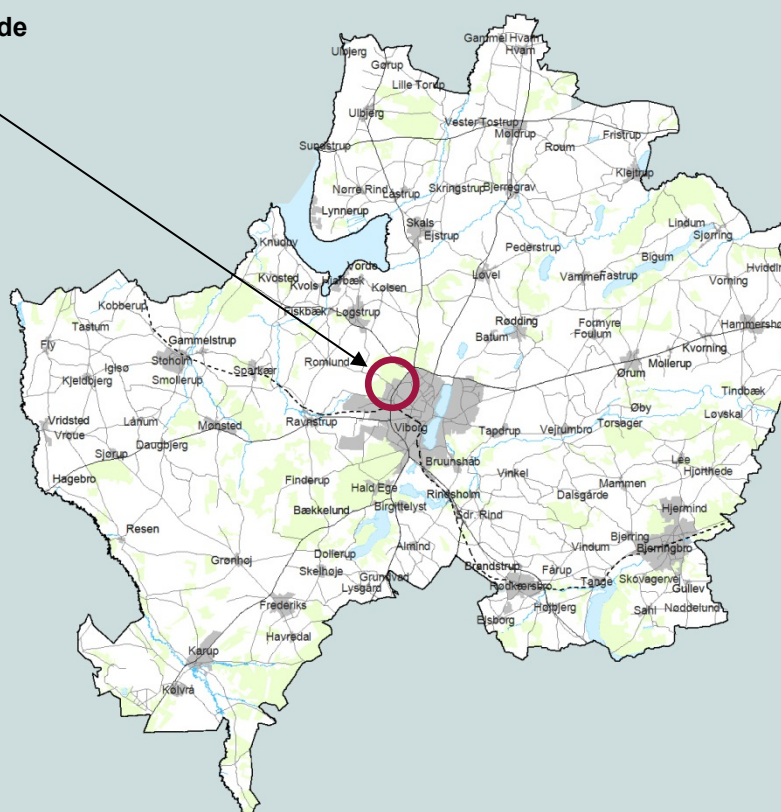


Tillæg nr. 60 til Kommuneplan 2017-2029

Retningslinje 2 og rammebestemmelser for VIBNV.E1.07_T60

Forslag

Tillæggets område



vibORG
KOMMUNE

Tillæg 60 - Viborg Nordvest

Formål

Byrådet vurderer, at der generelt er et behov for yderligere areal til "facadeerhverv" i Viborg, dvs. virksomheder med administration, salg og udstilling mv, som har en interesse i at være disponeret mod større trafikale årer af hensyn til synlighed og gode tilkøbsforhold. Facadegrundene i Viborg ligger omkring ringvejene, men områderne er stort set udbygget. Et område ved Kirkebækvej/Vestre Ringvej kan imødekomme et aktuelt behov for yderligere facadegrunde i Viborg. Desuden vil området være en forlængelse af et lignende erhvervsområde ved Lundborgvej, hvorved der kan opstå synergier.

Byrådet ønsker at give mulighed for, at området ved Kirkebækvej/Vestre Ringvej kan anvendes til facadeerhverv. Dette forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2017-2029. Tillægget medfører, at der udlægges et nyt rammeområde erhvervsformål samtidig med at rammeområdet til rekreativt formål indskrænkes. Det betyder, at der indenfor rammeområdet kan planlægges for erhverv. Tillægget medfører desuden en ændring i udpegningen for detailhandel (retningslinje 2). Det betyder, at der kan planlægges for butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Kommuneplantillægget er ikke udarbejdet sideløbende med en lokalplan.

Idéfase

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har byrådet fra den 27. februar 2020 til den 15. juni 2020 samt fra den 24. juni 2021 til den 29. juli 2021 indkaldt idéer og forslag til den kommende planlægning i henhold til planlovens § 23c. Under idéfasen modtog kommunen i alt 25 høringssvar, der primært omhandlede:

- Ændring til erhvervsområde
- Indretning af område
- Udvidelse af område til erhvervsformål
- Placering ift. evt. ny motorvej
- Trafikafvikling
- Støjpåvirkning
- Grundvand

Mange af bemærkninger vedrører forhold, som vil blive behandlet i forbindelse med en fremtidig lokalplan for området, eller de vedrører forhold, som ikke kan reguleres direkte i kommuneplan eller lokalplan, men som mere er forudsætninger for eller konsekvenser af planlægningen.

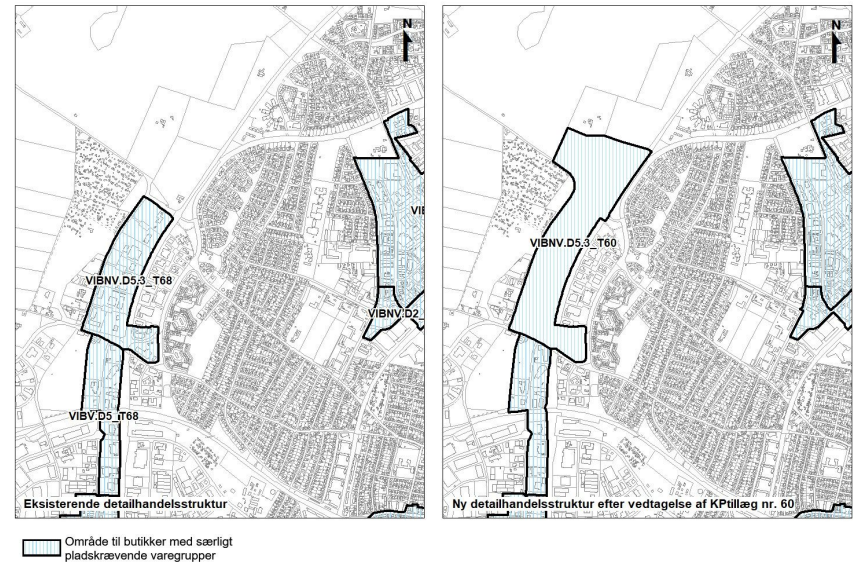
Retningslinjer

For det nye rammeområde VIBNV.E1.07_T60 gælder følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- *1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling*
Ved planlægning for nye byområder ved eller uden for byens nuværende afgrænsning mod det åbne land, skal der sikres en markant og tydelig grænse mellem by og land. Overgangen mellem byen og det åbne land skal bearbejdes under hensyn til landskabet, den eksisterende beplantning i området og byens profil. Ved planlægning for arealer langs byernes indfaldsveje og det overordnede vejnet skal det sikres, at bebyggelse og forarealer opleves som en helhed. Ved lokalplanlægning bør erhvervsområder opdeles i zoner efter deres miljöpåvirkning af omgivelserne og virksomhedens type. Hensigten er at forebygge konflikter i forhold til omkringliggende områder, men også at forhindre interne miljøkonflikter i et erhvervsområde.
- *3 Veje og øvrig infrastruktur*
Der skal, ved byudvikling, byggeri og anlæg langs det overordnede vejnet, holdes en afstand på mindst 50 m fra vejskel. Alternativt kan der i særlige tilfælde etableres en ugenomsigtig og ugennemtrængelig beplantning. Ved lokalplanlægning for byområder skal det sikres, at områdets vej- og stisystem planlægges, så der er god forbindelse til stier i tilgrænsende områder, til byområdets vigtigste handels- og servicefunktioner og de bynære landskaber.
- *14 Klimatilpasning*
Viadukten på Kirkebækvej under Vestre Ringvej er udpeget som område med risiko for oversvømmelse i klimatilpasningsplanen. I den videre planlægning skal der tages hensyn til risikoområdet således, at risikoen for oversvømmelse ikke øges. I den nye ramme til erhvervsformål fastlægges en særbestemmelse om, at der skal indarbejdes LAR-løsninger.

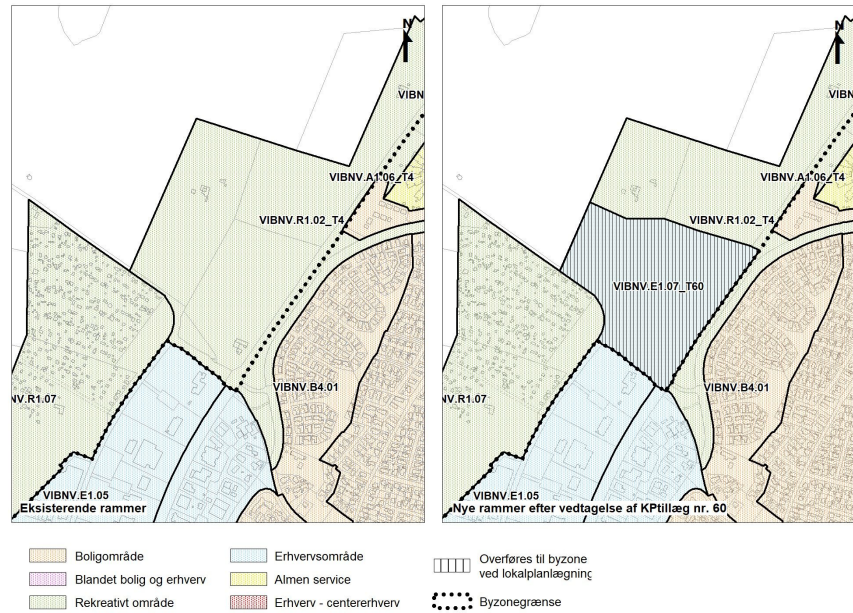
Kommuneplanen giver ikke mulighed for, at der kan planlægges for butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Tillægget medfører derfor en ændring af retningslinje 2, hvormed det bliver muligt at lokalplanlægge for denne butikstype. Med tillægget sker en geografisk udvidelse med ca. 17 ha af butiksområde VIBNV.D5.3_T68, som omfatter arealer mellem Lundborgvej og Vestre Ringvej samt ved Lundvej. Rummeligheden til nye butikker indenfor eksisterende lokalplaner indenfor butiksområdet er stort set opbrugt. Der er pt en rummelighed til ny planlægning på 15.000 m² indenfor butiksområdet. Dette vurderes ikke at være tilstrækkeligt i forhold til områdets geografiske udstrækning. Det samlede maksimale bruttoetageareal udvides derfor fra 60.000 m² til 70.000 m². Den maksimale butiksstørrelse fastholdes til 15.000 m². I eksisterende butiksområde til særligt pladskrævende varegrupper findes i dag flere af denne butikstype, herunder køkkenbutikker og bilforhandlere. Butiksområdet ligger i tilknytning til overordnet infrastruktur med gode plads- og

adgangsforhold for særligt kørende.



Plannummer	Beliggenhed	Områdetype	Maksimale butiksstørrelser Udvalgsvarer/dagligvarer	Samlet ramme til butiksformål	Eksisterende bruttoetageareal til butiksformål	Lokalplanlagt detailhandel	Ramme til ny planlægning
VIBNV.D5.3_T68	Vestre Ringvej	Område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper	15.000 m ² / 0 m ²	60.000 m ²	26.741 m ²	45.000 m ²	15.000 m ²
VIBNV.D5.3_T60	Vestre Ringvej	Område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper	15.000 m ² / 0 m ²	70.000 m ²	26.741 m ²	45.000 m ²	25.000 m ²

Rammer



Planen justerer afgrænsningen af rammeområde VIBNV.R1.02_T4. Samtidig udlægges et nyt område til erhvervsformål VIBNV.E1.07_T60.

Det nye rammeområde VIBNV.E1.07_T60 udlægges som et af kommuneplanens E1-rammeområder med mulighed for bebyggelse i 3 etager og med en bygningshøjde på op til 12 meter. Bebyggelsesprocenten fastlægges til 50. Der kan etableres erhverv i miljøklasse 2-4. De bebyggelsesregulerende bestemmelser er enslydende med erhvervsområdet ved Lundborgvej umiddelbart syd for området. Der fastlægges en særbestemmelse om, at det i forbindelse med lokalplanlægning skal sikres, at der stilles krav til klimatilpasningstiltag, og at risiko for oversvømmelse tænkes ind i disponeringen af området. Dette begrundes med, at området ikke tidligere området har været optaget i kommuneplanen og dermed ikke i spildevandsplanen, hvorfor

kloakering vil skabe kapacitetsproblemer i nedstrøms kloaksystemer, fordi den planlagte anvendelse typisk vil medføre store befæstede arealer, og fordi området ligger tæt på et af klimatilpasningsplanens risikoområder.

Det nye rammeområde VIBNV.R1.02_T60 har samme rammebestemmelser som det tidligere rammeområde VIBNV.R1.02_T4.

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.

Nærmeste Natura 2000-områder er Habitatområde nr. 35 (Hald Ege, Stanghede og Dollerup Bakker), som ligger ca. 5,8 km fra planforslagets område. Der er ingen Fuglebeskyttelses- eller Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og planområdets placering i forhold til øvrige bymæssige anvendelser ikke - hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer - er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller i områdernes integritet.

Bilag IV- og rødlistede arter

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

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

Beskyttelse af vandmiljøet

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

Beskyttelse af grundvandet

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde til erhvervs- og butiksformål, som ligger i nærheden af et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Råstofplan

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

Byvækst

Det forventede behov for erhvervsarealer bygger på et konkret skøn på baggrund af de foregående års forbrug af erhvervsjord. I Viborg er der udlagt 167,4 ha erhvervsjord, hvoraf 94,4 ha er lokalplanlagt. Langt størstedelen af erhvervsjorden er udlagt i den vestlige del af Viborg. Her er også udlagt arealer til E1-områder (i alt 30,7 ha), der ligger omkring Holstebrovej, som en naturlig forlængelse af aflastningsområdet. Årsdøgnstrafikken på Holstebrovej og Vestre Ringvej er hhv. ca. 6.500 og 11.500 køretøjer. Områderne ved Holstebrovej er dermed mindre disponerede end planområdet ved Vestre Ringvej. Der udlægges derfor et nyt areal til byvækst ved Vestre Ringvej. Ved planlægningen sker der ikke en omfordeling af erhvervsarealer.

Landbrug

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

Produktionsvirksomheder

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

Miljøvurdering

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

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

- Omfanget af fremtidigt byggeri ikke afviger væsentligt fra omkringliggende erhvervsbebyggelse
- Naturinteresserne er begrænsede
- Støjgener vil kunne håndteres gennem krav om afskærmning

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

Offentliggørelse og retsvirkninger

Vedtagelse

Forslag til tillæg nr. 60 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X 202X.

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt den X 202X.

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. 60 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 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

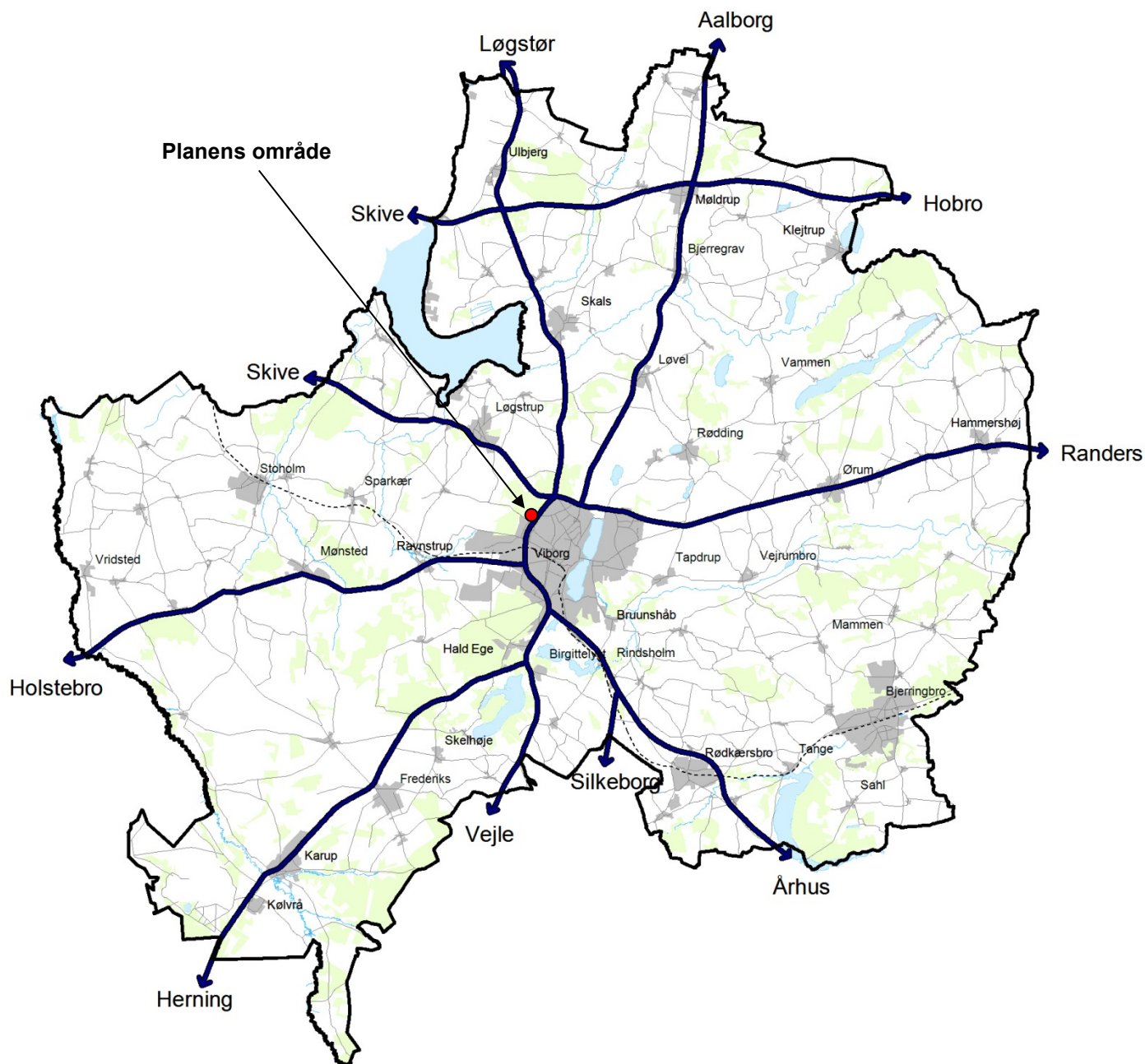
Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen. Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Byrådet kan dog modsætte sig byggeri og anlæg, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvis der ikke er en gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området. Inden for byzoner eller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

Nummer
VIBNV.E1.07_T60
Navn
Viborg Nordvest Lettere erhverv
Distrikt
Viborg Nordvest
Generel anvendelse
Generel anvendelse er erhvervsområde (31) Specifik anvendelse er angivet til let industri og håndværk (3120) og kontor- og serviceerhverv (3110) og butikker med særligt pladskrævende varer (4175)
Generelle anvendelsesbestemmelser
Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes. Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning. Detailhandel: Området er en del af SPV Vestre Ringvej (VIBNV.D5.3_T60). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 15.000 m ² . Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 70.000 m ² . Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2 . Liberale erhverv: Kun administrative erhverv. Egentlige erhverv: Ja. Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.
Zonestatus
Planlagt zone er byzone
Bebyggelsesomfang
Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende. Maksimal bebyggelsesprocent er 50 % af det enkelte jordstykke Maksimalt antal etager er 3 Maksimal højde er 12 m
Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er 2 Maksimalt tilladte miljøklasse er 4
Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning.
Særlige bestemmelser
I forbindelse med lokalplanlægning skal det sikres, at der stilles krav til klimatilpasningstiltag og risiko for oversvømmelse tænkes ind i disponeringen af området.

Nummer
VIBNV.R1.02_T60
Navn
Viborg Nordvest Grønne arealer
Distrikt
Viborg Nordvest
Generel anvendelse
Generel anvendelse er rekreativt område (51)
Specifik anvendelse er angivet til større rekreativt område (5110)
Generelle anvendelsesbestemmelser
Boliger inkl. fællesanlæg: Nej.
Almen service: Nej.
Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området.
Liberale erhverv: Nej.
Egentlige erhverv: Nej.
Øvrige formål: Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner og andre tekniske anlæg mm.
Zonestatus
Planlagt zone er byzone
Bebyggelsesomfang
Alene driftsmæssigt nødvendigt byggeri/anlæg.
Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning.
Særlige bestemmelser
Delvist område med særlige drikkevandsinteresser.



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan og Byggeri

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

planogbyggeri@viborg.dk
www.viborg.dk