

# Lokalplan nr. 481

## Centerområde ved Tingvej i Viborg

**Forslag**



**VIBORG**  
KOMMUNE

## Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

## Pligt til at lave en lokalplan

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

## Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

## Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal i offentlig høring. 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. 481 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 7. september til den 1. november 2017.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten skal være modtaget senest den 1. november 2017. De skal sendes til:

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

Gerne pr. e-mail: [plan@viborg.dk](mailto:plan@viborg.dk)

**Forslag til lokalplan nr. 481  
Centerområde ved Tingvej i Viborg**

**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 ..... | 14 |
| E. | Bindinger på planområdet .....                   | 17 |
| F. | Miljøvurdering .....                             | 18 |

**Bestemmelser**

|      |                                                                  |    |
|------|------------------------------------------------------------------|----|
|      | Kortbilag 1 - Matrikelkort.....                                  | 20 |
| § 1  | Lokalplanens formål .....                                        | 21 |
| § 2  | Afgrænsning og zonestatus.....                                   | 21 |
| § 3  | Anvendelse .....                                                 | 21 |
| § 4  | Udstykning .....                                                 | 22 |
| § 5  | Veje, stier og parkering.....                                    | 22 |
| § 6  | Terrænregulering .....                                           | 23 |
| § 7  | Bebyggelsens omfang og placering .....                           | 23 |
| § 8  | Bebyggelsens udseende .....                                      | 25 |
| § 9  | Skiltning .....                                                  | 28 |
| § 10 | Ubebyggede arealer, beplantning m.m. ....                        | 29 |
| § 11 | Tekniske anlæg .....                                             | 30 |
| § 12 | Miljøforhold .....                                               | 30 |
| § 13 | Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt .....                       | 31 |
| § 14 | Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder .... | 31 |
|      | Vedtagelse .....                                                 | 33 |
|      | Lokalplanens retsvirkninger .....                                | 34 |
|      | Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....                               | 35 |

**Bilag**

**Kommuneplantillæg**

Forslag til tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017 - 2029 er vedlagt som bilag.

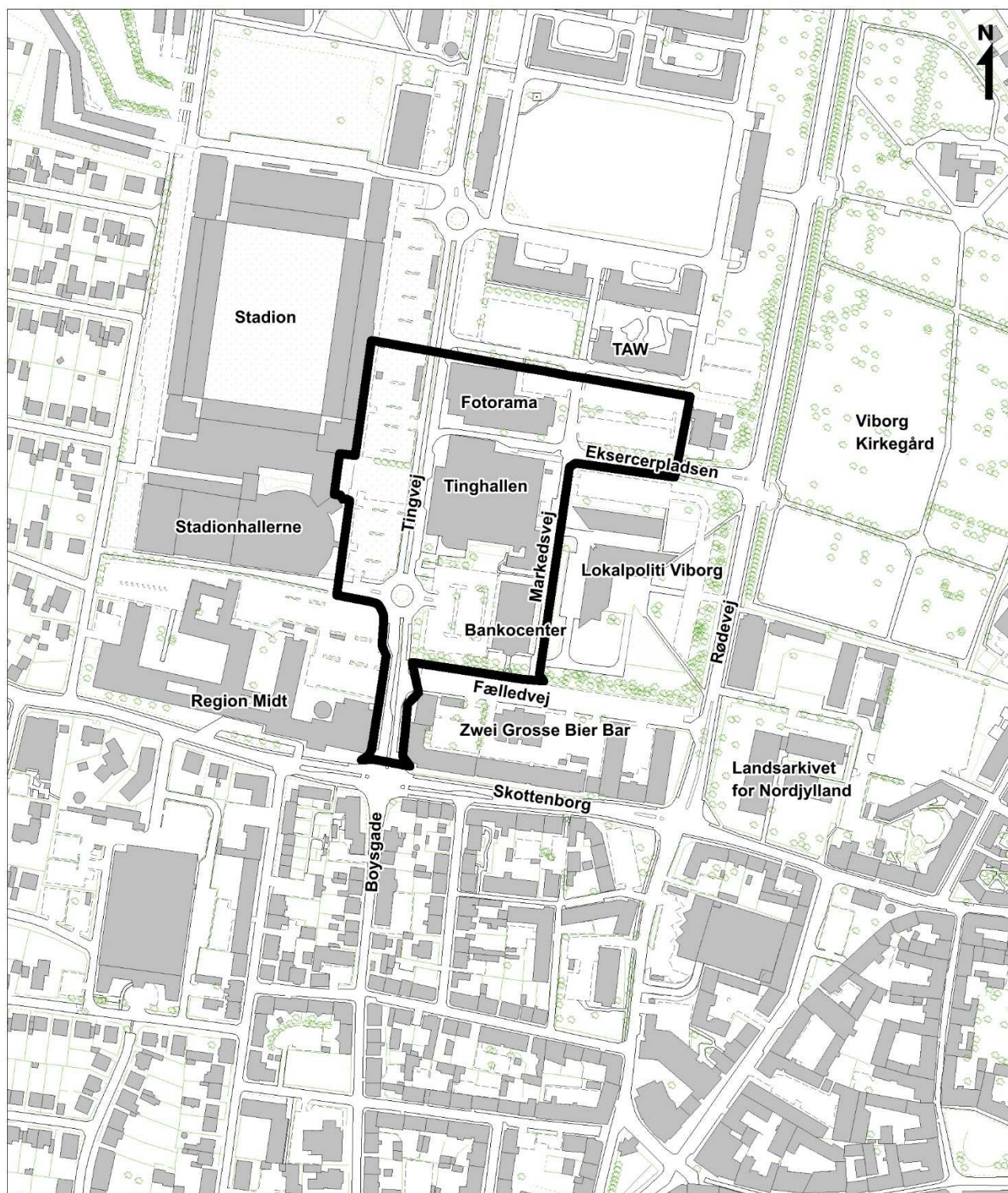
**Miljørapport**

Der er udarbejdet en miljørapport til planforslagene. Miljørapporten kan ses på [www.viborg.dk/plan](http://www.viborg.dk/plan).

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.  
Illustrationer side 13 er udarbejdet af KPF Arkitekter



## **LOKALPLANENS REDEGØRELSE**



Oversigtskort mål ca. 1: 4.000

## A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

### Baggrund

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for at udvikle faciliteterne omkring Tinghallen, så området i højere grad kan tiltrække og afvikle store events inden for musik, kultur og konferencer. Projektet har arbejdstitlen Viborg Sport & Event.

Projektet omfatter ombygning af Tinghallen, en ny bygning til Paletten (der flytter fra sin nuværende placering på Vesterbrogade) og en ny fælles foyer, der sammen med en gangbro til BDO Lounge i stadionhallen binder alle funktionerne sammen. I den forbindelse skal Tingvej forlægges i et bueslag mod vest, så foyeren foran Tinghallen kan udvides. Viborg Kommune er bygherre på disse dele.

Derudover ønsker Byrådet at give mulighed for, at en privat investor kan opføre et hotel i op til 12 etager på den grund, hvor Bankohallen inkl. parkeringsplads ligger. I forbindelse med hotelbygningen kan der indrettes boliger i begrænset omfang. I de 2 nederste etager skal hotellets foyer bygges sammen med foyeren ved Tinghallen.

### Formål

De gældende lokalplaner for området giver ikke mulighed for at realisere projektet. Der er derfor udarbejdet et forslag til ny lokalplan.

Lokalplanen udlægger området til centerformål såsom hotel, restauration, forlystelse, idræts- og kulturformål, konferencevirksomhed, samt boliger i begrænset omfang.

Lokalplanen sikrer bl.a., at facader udformes med en høj arkitektonisk kvalitet, herunder at de funktionelt bidrager til bylivet omkring Tingvej (med indgange, indblik til aktivitet i stueetager, mv.). Endvidere sikres, at højhusvolumenet i form og facadeudtryk opbrydes, så det fremstår med slankhed i forhold til Viborgs skyline.

Bæredygtighedshensyn er indarbejdet via bestemmelser om f.eks. regnvandshåndtering og begrønning.



Luftfoto ca. 1: 3.000



Passagen mellem Fotorama og Tinghallen set fra stadion



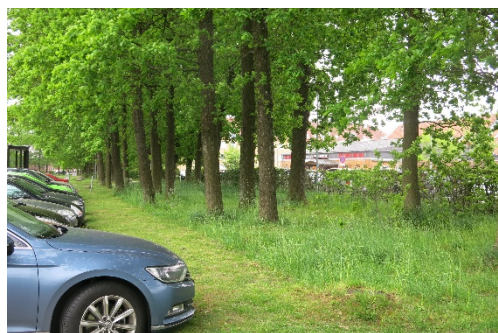
Indgang til Stadionhallerne og BDO Lounge



Zwei Grosse Bier Bar på Fælledvej



Viborg Bankocenter



Egetræsbeplantningen langs Fælledvej

## B. EKSISTERENDE FORHOLD

### Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet er en del af stadion-kaserneområdet, der er Viborgs center for professionel idræt, kultur og uddannelse.

Lokalplanområdet afgrænses af Viborg Stadion og Stadionhallerne mod vest, parkeringspladsen ved Region Midt og Fælledvej mod syd, Viborg Lokalpoliti og Viborg Baptistkirke mod øst og Kasernevej 1-3 mod nord.

Nord for området ligger nogle af de tidligere kasernebygninger, som i dag anvendes af The Animation Workshop (TAW).

Syd for området ligger hovedsædet for Region Midt og en erhvervsbebyggelse for bl.a. Visit Viborg og ViborgEgnens Erhvervsråd, samt bevertningen Zwei Grosse Bier Bar.

Området er det højest beliggende område i Viborg midtby og høje bygninger og masteanlæg er derfor synlige i byens 'sky-line'.

### Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 3,5 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommene Tingvej 2B og 4, samt Fælledvej 4.

Området anvendes i dag til kulturformål som teater og koncerter, biograf og bankocenter, samt parkering.

### Landskab og beplantning

Området er i vid udstrækning bebygget eller befæstet. Det er forholdsvis fladt med enkelte træer og hækbeplantninger.

Langs Fælledvej er der et sammenhængende bælte af bevaringsværdige, høje egetræer. Parkeringsarealer ved Tingvej afgrænses af lave bøgehække. På begge sider af Eksercerpladsen er der allé træer.

### Bebyggelse og anlæg

De eksisterende bygninger består af biografen Fotorama og Tinghallen, der begge fremstår i 2 etager ud mod Tingvej. Tinghallens bagvedliggende scenetårn er 22 meter højt. Viborg Banko Center er opført i 1 etage og ligger tilbagetrukket fra Tingvej op mod Markedsvej. Bankocenteret forudsættes nedrevet ved realisering af lokalplanen. Alle bygninger er opført med vidt forskellige facadeudtryk og materialekarakter.

På pladsen mellem Stadion og Fotorama er der en glasoverdækket rampe til p-kælder.

Der er ingen bevaringsværdige bygninger i lokalplanområdet.

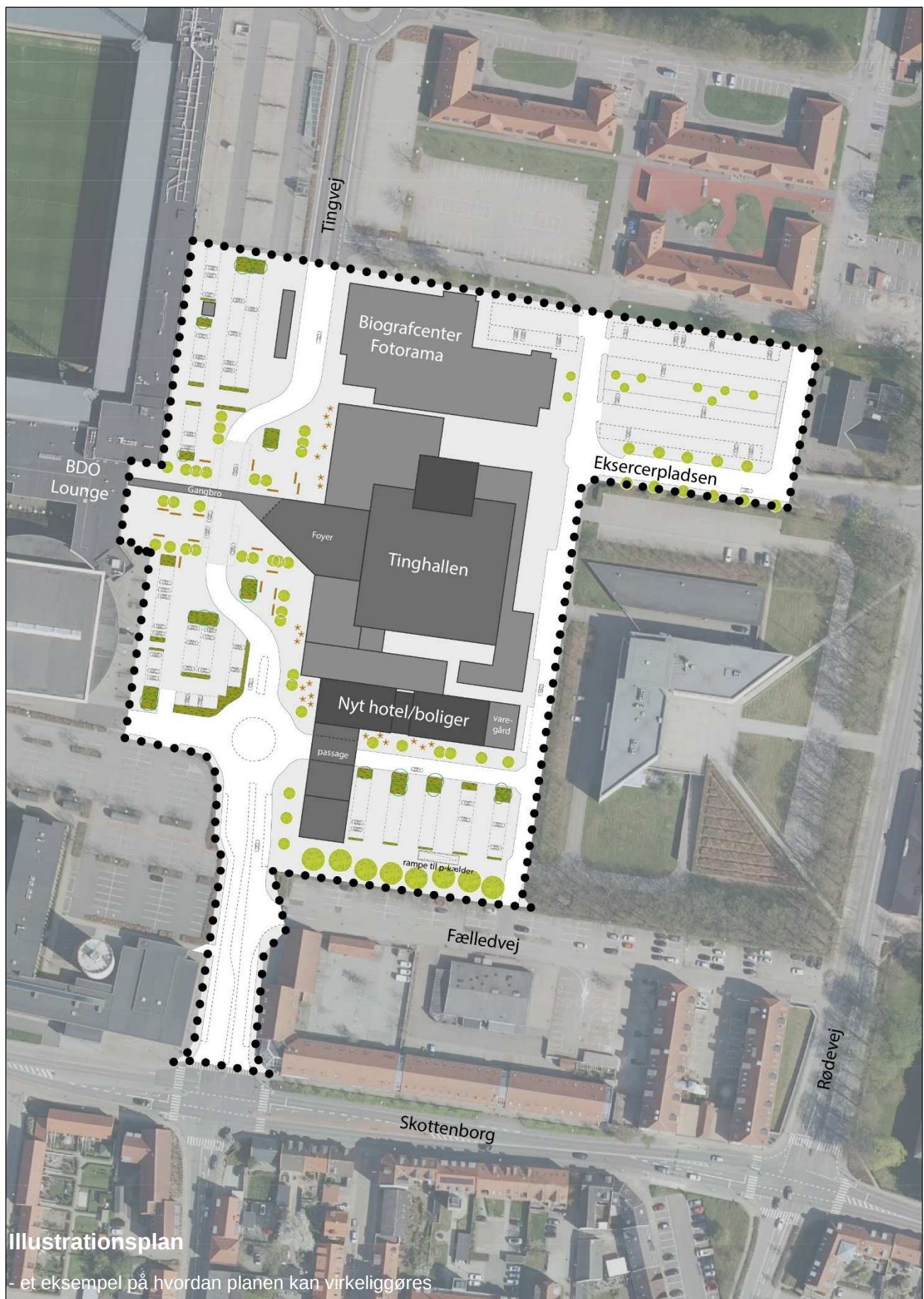
### Trafik

Området trafikbetjenes primært af Tingvej, som er den gennemgående fordelingsvej for biler, kollektiv trafik og cyklister med forbindelse fra Indre Ringvej til Skottenborg.

Parkering er etableret som fællesparkering for hele stadion-kaserneområdet. Der er parkeringsanlæg på terræn ved Tingvej, Eksercerpladsen og foran bankocenteret samt i parkeringskælder langs med Tingvej.

### Teknik

Inden for lokalplanområdet er opstillet molokker (nedgravede affaldsbeholdere) samt enkelte transformerstationer.



## C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger området til centerformål såsom hotel, restauration, forlystelse, idræts- og kulturformål, konferencevirksomhed, samt boliger i forbindelse med hotelbyggeri.

### Disponering

Områdets disponering tager udgangspunkt i, at der langs med Tingvej skal kunne etableres en ny fælles foyer med gangbro til stadionhallen. Dette medfører, at Tingvej skal forlægges i et bueslag uden om foyeren. Der skal også være mulighed for at opføre et nyt spillested mellem Tinghallen og Fotorama.

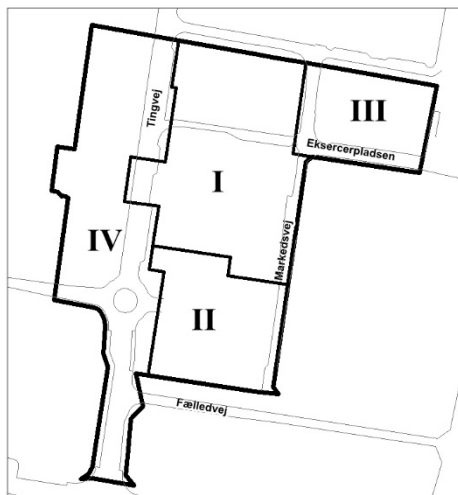
Syd for Tinghallen skal der være mulighed for at opføre et hotel i op til 12 etager med tilhørende konference- og restaurationsfaciliteter. I forbindelse hermed kan der indrettes boliger i begrænset omfang.

Mulighederne for biograf og parkeringshus ved Eksercerpladsen videreføres fra gældende lokalplan nr. 306.

### Anvendelse

Lokalplanen opdeles i fire delområder med følgende anvendelsesmuligheder:

- |                      |                                                                                                                                                                           |
|----------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <i>Delområde I</i>   | Teater, biograf, spillested, idræts- og kulturformål, konference- og udstillingsfaciliteter, restauration samt funktioner i tilknytning hertil, herunder kiosksalg.       |
| <i>Delområde II</i>  | Hotel, restauration, kongresfaciliteter samt funktioner i tilknytning hertil, herunder kiosksalg. Endvidere må der indrettes op til 2.500 m <sup>2</sup> til boligformål. |
| <i>Delområde III</i> | Fællesparkering, evt. som parkeringshus                                                                                                                                   |
| <i>Delområde IV</i>  | Vej, torveareal og fællesparkering, herunder parkeringskælder                                                                                                             |



Oversigtskort over delområder

Boliger må kun etableres på etage 10-12, samt ind mod det udlagte P-areal pga. af påvirkning fra vejtrafikstøj. Endvidere skal dele af den nord-/østlige facade i delområde II udføres med støjisolierende foranstaltninger pga. af støjpåvirkning fra vareindleveringer til Tinghallen.

I forbindelse med lokalplanens vedtagelse sikres, at støj fra den nærliggende forlystelse Zwei Grosse Bier Bar ikke overskrider Miljøstyrelsens støjgrænseværdier i forhold til hotel – og boligbyggeri i lokalplanområdet.

### Bebyggelse

Byggemuligheden inden for de enkelte delområder (etageantal og bruttoetageareal) fremgår af § 7 og skal opføres inden for særligt angivne byggefeltter som vist på kortbilag 2.

Lokalplanen giver bl.a. mulighed for at opføre en bygning i op til 12 etager. Denne vil være markant i Viborgs skyline og der stilles derfor særlige krav om, at byggeriet i form og facadeudtryk opbrydes så det fremstår med høj arkitektonisk kvalitet og slankhed.

Lokalplanen fastlægger en udgangsbyggelinie for ny bebyggelse langs den i dag ubebyggede del af Tingvej for at fastholde et bymæssigt gaderum.

Generelt skal stuetager være aktive og åbne med publikumsorienterede funktioner for at understøtte byliv. Facader skal derfor udføres med vinduespartier og indgange fra Tingvej.

### **Bæredygtighed og begrønning**

Ved opførelse af ny bebyggelse (gælder ikke ombygning) og nye torvearealer skal bæredygtighedshensyn tilgodeses fx i form af regnvands-håndtering, grønne tage, taghaver, grønne facader og træbeplantning.

### **Vej, stier og parkeringsforhold**

Tingvej skal fortsat være hovedfordelingsvej i området. Den planlagte forlægning skal udføres med to kørebaner og midterhelle og med cykelbaner i begge sider. Der gives desuden plads til afsætning af taxi – og buspassagerer.

Mellem Eksercerpladsen og Kasernevej udlægges areal til ny vejforbindelse. Forbindelsen forventes etableret, når vejadgang gennem porten ved Arsenalet på Rødevej (uden for lokalplanområdet) nedlægges.

Langs med det kommende hotelbyggeri skal der etableres en stiforbindelse/fortov fra Tingvej til Markedsvej. Mellem Tinghallen og hotellet tinglyses areal til fællesflugtvej.

Parkeringsarealer udlægges som fællesparkering for hele stadion-kaserneområdet. Dog udlægges areal til etablering af p-pladser forbeholdt hotel og boliger i delområde II.

### **Ubebyggede arealer**

Torvearealerne mellem Stadion og Tinghallen og det kommende hotelbyggeri skal befæstes og indrettes med læ, beplantning og siddemuligheder. Indretningen kan med fordel tænkes multifunktionelt, så det både er rart at opholde sig der og opfordrer til bevægelse. Det kan f.eks. være niveauforskelle, bænke, "kantsten", der kan bruges til at skate på/sidde på etc.

Af hensyn til opholdsmiljøet omkring port gennemkørslen til hotelparkeringsplads skal der etableres beplantning til afhjælpning af vindgener.

Eksisterende allé træer ved Tingvej og Eksercerpladsen samt egetræsbeplantningen langs Fælledvej skal bevares.

Eksempler på hvordan lokalplanen kan virkeliggøres



Visualisering af foyerudbygning og gangbro ved Tingshallen (hotelbyggeri ikke vist)



Visualisering af ankomst til foyeren fra forpladsen - set fra syd



Visualisering af ankomst til foyeren fra parkeringspladsen – set fra nord. Hotelbyggeri er ikke vist.

## D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Landsplanlægning

#### *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.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

### Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBM.C3.01 i Kommuneplan 2017-2029.

Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger et maksimalt etageantal på 4 etager og en bygningshøjde på 26 meter. Rammeområdet må udover centererhverv anvendes til restauration og forlystelse samt kollegie boliger. Træer ved Fælledvej skal bevares.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 2 Detailhandel (punkt 2.7)
- 6 Turisme, oplevelser og ferieanlæg
- 14 Klimatilpasning

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår rammebestemmelser for anvendelse, bebyggelsesprocent, maksimalt etageantal og bygningshøjde.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2013-2025.

Med kommuneplantillægget tilføjes boliger og hotel til anvendelsesbestemmelserne, bebyggelsesprocenten øges fra 100 til 145, etageantal ændres fra 4 etager til 12 etager, bygningshøjde ændres fra 26 m til 45 m for den del af rammeområdet, der er omfattet af denne lokalplan.

Forslag til tillæg nr. 3 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

### Fordebat

Kommuneplantillægget medfører en større ændring af kommuneplanens rammebestemmelser. Byrådet har derfor fra den 20. februar til den 19. marts 2017 indkaldt ideer og forslag til planlægningen. Der blev afholdt borgermøde på borgerhuset Stationen den 9. marts 2017.

Der indkom ingen ideer, bemærkninger eller forslag til planlægningen.

## Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 306, samt delvist af lokalplan nr. 349 og byplanvedtægt nr. 17.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 306 i sin helhed. Endvidere ophæves lokalplan nr. 349 og byplanvedtægt nr. 17 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 481.

## Arkitekturpolitik

Byrådet vil bidrage til at skabe byer, landsbyer og landskaber med bygninger og byrum, der tilfører kvalitet og værdi til stedet. Der er udviklet et arbejdsredskab i arkitekturpolitikken til screening af nye større projekter.

Lokalplanen tager udgangspunkt heri.

## Viborg Midtbyplan

Viborg Midtbyplan er et idékatalog og oplæg til kommune- og lokalplanlægning og kan danne grundlag for vurdering af aktuelle projekter og planforslag.

I midtbyplanen for området omkring Stadion og Tinghallen foreslås: *"at udbygge Viborg Stadionhaller til en multiarena, at udvide Tinghallen med ny messehal/koncertsal samt at etablere hotel- og kongresfaciliteter".* Og videre, *"at (stadion-kaserne) området skal dække parkeringsbehovet for de faste, daglige funktioner. Disse pladser kan så dobbeltudnyttes ved arrangementer uden for almindelig arbejdstid".*

Der er i dag i alt 2.300 p-pladser på stadion-kaserneområdet. Parkeringsbehovet for de faste daglige funktioner iht. kommuneplanens parkerings norm er i maj 2017 beregnet til ca. 1820 p-pladser. Dvs. at der er et p-overskud på ca. 480 pladser. Lokalplanen medfører, at ca. 165 p-pladser ved Tingvej og nuværende bankohal kan nedlægges. Ved realisering af lokalplanen vil der herefter være et parkeringsoverskud på ca. 320 pladser. Hertil kommer en reservekapacitet på 290 offentlige p-pladser ved Region Midt og Politigården, som kan benyttes uden for almindelig arbejdstid.

Der stilles ikke krav i lokalplanen om etablering af parkeringspladser til nye faste daglige funktioner (hotel og boliger).

Lokalplanen vurderes at være delvist i overensstemmelse med intentionerne i Midtbyplanen.

## Trafikplan for Viborg midtby

I trafikplanen for Viborg Midtby er der forudsat to rundkørsler på Tingvej. Rundkørslerne bevirker, at hastigheden holdes nede og sikrer, at Tingvej ikke bruges som smutvej til midtbyen. De eksisterende cykelbaner langs Tingvej overvejes opgraderet til cykelstier, hvis der kan sikres en tilfredsstillende bredde.

Lokalplanen giver mulighed for en forlægning af Tingvej, som fortsat vil betjene biler, kollektiv trafik og cyklister. Der vil ikke være tilstrækkelig bredde til at opgradere cykelbanerne til cykelstier.

Passagen mellem Fotorama og Tinghallen er i trafikplanen udlagt til ny gang- og cykelforbindelse. Lokalplanen udlægger denne passage som byggefelt. Dette vil forhindre den planlagte cykelforbindelse her. En lukning af passagen kan derfor medføre behov for, at der etableres fortov langs vejen nord for Fotorama.

Lokalplanen vurderes at være delvist i overensstemmelse med intentionerne i Trafikplanen.

### **Detailhandel**

Der kan i tilknytning til tankstationer, togstationer, lufthavne, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lignende, der ligger uden for bymidter, bydelscentre, aflastningscentre, lokalcentre og suppleringsområder, udlægges arealer til butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion. Størrelse på butikkerne fastlægges i hvert enkelt tilfælde.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres én kiosk på i alt 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal, samt internt kiosksalg á 25 m<sup>2</sup> i tilknytning til den enkelte funktionelle enhed.

### **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. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Energi Viborg og Viborg Fjernvarme har ledninger under Tingvej og under passagen mellem Fotorama og Tinghallen, hvor henholdsvis ny foyer og Paletten foreslås etableret. Energi Viborg har endvidere ledninger og brønde på pladsen mellem Tinghal og Stadion, der hvor Tingvej foreslås forlagt, og under byggefelt øst for Fotorama.

### **Zonestatus**

Området ligger i byzone.

## **SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING**

### **Vandforsyning**

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

### **Varmeforsyning**

Området ligger i Viborg Fjernvarmes forsyningsområde.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

### **Spildevand**

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan, og spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes.

### *Delområde I og II*

Tinghallen og området til det kommende hotelbyggeri er p.t. fælleskloakeret.

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

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak samles i ejendommens skelbrønd.

#### *Delområde III og IV*

Området mellem Tinghallen og Stadion, samt Eksercerpladsen er separatkloakeret.

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

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

#### **Antenneanlæg**

Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.

Der kan opsættes mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m, når særlige betingelser er opfyldt.

### **E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET**

Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af love og tinglyste servitutter. Nogle af bindingerne forhindrer ikke den planlagte anvendelse af området. Andre bindinger kræver ophævelse, dispensation, tilladelse eller godkendelse for, at den planlagte anvendelse kan blive til virkelighed.

#### **TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**

##### **Fortidsminder i jorden**

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder finder spor af fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 standses, hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Museet vurderer, at der er ringe sandsynlighed for fortidsminder i området, som derfor er frigivet til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27.

Da museet har frigivet området, er det ifølge museumslovens § 27 stk. 5 staten, der skal afholde udgifterne til eventuelle undersøgelser.

## TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

### Forurenet jord

Alle arealer indenfor lokalplanområdet er 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 forurenet jord. Forureningen skal anmeldes til Viborg Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

### Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje § 49 - 50 og lov om private fællesveje § 62 - 63.

## F. MILJØVURDERING

### Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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

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

Ved den endelige vedtagelse af planforslagene bliver der udarbejdet en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planerne, og hvordan miljørapporten og evt. høringssvar er taget i betragtning.

### Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

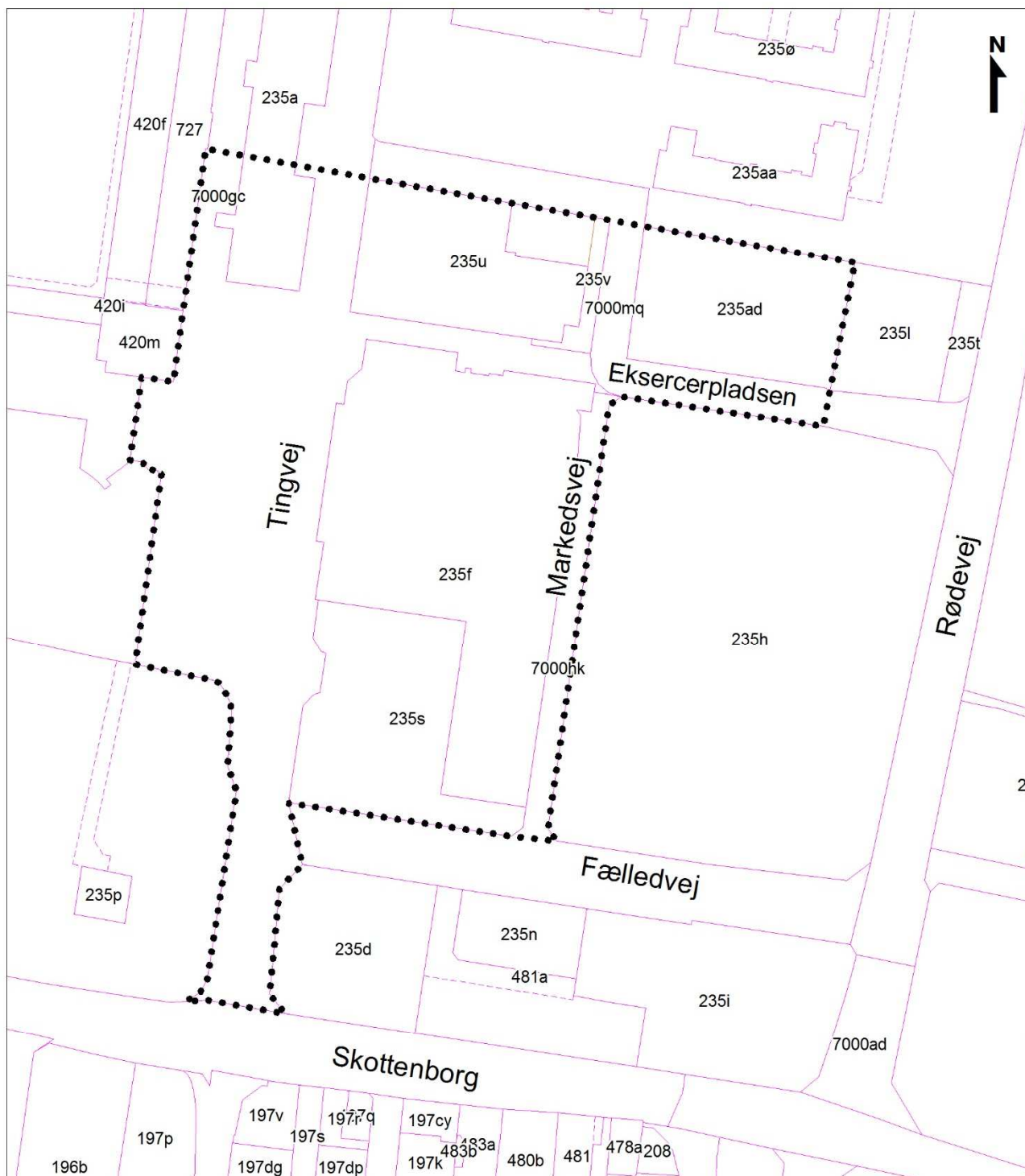
Ifølge Miljøvurderingsloven skal kommunen i nogle tilfælde vurdere virkninger på miljøet af et konkret projekt

Planlægningen giver mulighed for konkrete projekter som spillested, hotel o. lign., der kan medføre krav om en screening for vurdering af påvirkning på miljøet og evt. efterfølgende redegørelse for påvirkning på miljøet.

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om et anlæg kan få væsentlige indvirkning på miljøet, jf. § 2, stk. 2 i Miljøvurderingsloven (Lov nr. 448 af 10/05/2017), er projektets karakteristika, projektets placering og den potentielle miljøpåvirkning.

Der vil blive taget stilling til, om et konkret projekt skal screenes for miljøpåvirkning ved sagsbehandlingen af det konkrete projekt. For projekter omfattet af miljøvurderingsloven gælder, at bygherren skal indgive en skriftlig anmeldelse til kommunen.

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**



- ..... Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- - - - - Vejudlæg

Lokalplan nr. 481  
 Kortbilag 1 - Matrikelkort  
 Mål ca. 1: 2.000  
 Viborg Kommune, juni 2017

## FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 481 FOR ET CENTEROMRÅDE I VIBORG

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 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 centerformål, herunder hotel
  - at udlægge areal til ny vejføring for Tingvej
  - at sikre arkitektonisk kvalitet, herunder at facader funktionelt bidrager til bylivet omkring Tingvej
  - at sikre, at højhusvolumen i form og facadeudtryk opbrydes, så det fremstår med slankhed
  - at tilgodese bæredygtighedshensyn f.eks. via regnvandshåndtering og begrønning

### § 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

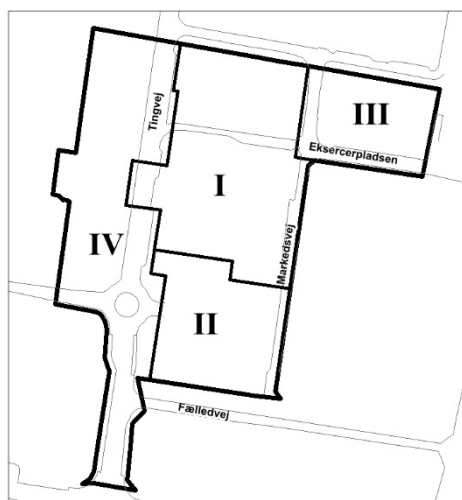
- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 235ad, 235f, 235s, 235u, 235v, dele af matrikelnummer 235a af Viborg Markjorder, samt dele af vejlitra 7000gc, 7000hk og 7000mq, samt alle parceller, der efter den 1. juni 2017 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

### § 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål såsom hotel, restauration, forlystelse, idræts- og kulturformål, konferencevirksomhed, samt boliger i begrænset omfang.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

- |                      |                                                                                                                                                                             |
|----------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Delområde I</b>   | Teater, biograf, spillested, idræts- og kulturformål, konference- og udstillingsfaciliteter, restauration samt funktioner i tilknytning hertil, herunder kiosksalg jf. 3.4. |
| <b>Delområde II</b>  | Hotel, restauration i miljøklasse 1-2, kongresfaciliteter samt funktioner i tilknytning hertil, herunder kiosksalg jf. 3.4. Endvidere boliger i begrænset omfang, jf. 3.3.  |
| <b>Delområde III</b> | Fællesparkering, evt. som parkeringshus                                                                                                                                     |
| <b>Delområde IV</b>  | Vej, torveareal og fællesparkering, herunder parkeringskælder                                                                                                               |

- 3.3 Inden for delområde II må der indrettes boliger svarende til højst 2.500 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Boliger må aht. støj kun indrettes på



etage 10 – 12, samt langs facader mod det udlagte P-areal<sup>1</sup>, jf. §12.

- 3.4 Der må højst etableres i alt 200 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til detailhandel<sup>2</sup> i form af én kiosk inden for delområde II.

Der må derudover etableres internt kiosksalg i tilknytning til øvrige funktioner i lokalplanområdet. Kiosksalget må højst andrage 25 m<sup>2</sup> pr. funktionel enhed.

- 3.5 Stueetager mod Tingvej må kun indrettes til publikumsorienterede funktioner, såsom restauration, foyer, mødelokaler mv. Hotelfoyer skal have adgang fra Tingvej.

- 3.6 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:

**at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen

**at** ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og

**at** virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.

#### § 4 UDSTYKNING

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

#### § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra de eksisterende veje Skottenborg, Tingvej, Fælledvej, Eksercerpladsen, m.fl. som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Adgang til varegård og oplagring i delområde I og II må kun ske fra særskilte vareindleveringslommer langs Markedsvej, som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Vejadgang til delområde II skal ske fra Tingvej. Hvis der etableres parkeringskælder i delområde II kan der desuden etableres ud-kørsel til Markedsvej. Vejadgang fra Tingvej kan da udføres som indkørsel alene. Begge som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Der udlægges areal til forlægning af Tingvej A-A i en bredde af mindst 10.4 m med en kørebanebredde på mindst 8 m inkl. midterhelle på 2 m og cykelbanebredde på mindst 1,2 m på begge sider. Mellem Tinghallen og stadion udlægges derudover areal til afsætningsplads med 2,5 m i begge sider. I svingene etableres ikke midterhelle.

---

<sup>1</sup> Såfremt det efter forlægning af Tingvej og hastighedsnedsættelse kan dokumenteres, at støjgrænseværdier kan overholdes, kan der også etableres boliger mod Tingvej.

<sup>2</sup> Til bruttoetagearealet til detailhandel medregnes alle arealer, der anvendes til butiksformål, herunder salgsarealer, lagre, overdækkede varegårde, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv. efter reglerne i bygningsreglementet. Kældre, der anvendes til ovennævnte, medregnes uanset deres højde i forhold til det omgivende terræn. Ved beregningen af bruttoetagearealet kan der til den enkelte butik fradrages op til 200 m<sup>2</sup> til personalefaciliteter.

Afsætningspladser samt overgangszone mellem torvearealer på tværs af Tingvej, som vist på kortbilag 2 på hver side af Tingvej, skal anlægges med belægningssten/fliser.

- 5.5 Der udlægges areal til en tværvej B-B mellem Eksercerpladsen og Kasernevej i en bredde af 10 m med kørebanebredde på mindst 6 m.
- 5.6 Der udlægges areal til stiforbindelse/fortov a-a i en bredde af mindst 3 m mellem Markedsvej og Tingvej. Fortovet skal tilpasses og følge facaden for det konkrete byggeri inden for byggefeltet, der er vist på kortbilag 2.
- 5.7 Der udlægges areal til fælles flugtvej for ejendomme i delområde I og II, som vist med særlig signatur på kortbilag 2. Flugtvejen tinglyses på ejendommen (Tinghallen).

### **Parkering**

- 5.8 Parkeringspladser etableres som fællesparkering inden for stadion- og kaserneområdet.  
Inden for delområde II kan der dog etableres parkering forbeholdt hotel og boliger.
- 5.9 Der udlægges arealer til parkering som angivet med P på kortbilag 2.
- 5.10 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.11 Cykelparkering etableres som fællesparkering inden for stadion-kaserneområdet. I delområde II skal der dog etableres mindst 2 cykelparkeringspladser pr. bolig.

## **§ 6 TERRÆNREGULERING**

- 6.1 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.
- 6.2 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.
- 6.3 Der må ikke etableres støttemure.

## **§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**

### **Generelt**

- 7.1 Bebyggelse må kun opføres indenfor de anviste byggefelter, som vist på kortbilag 2.  
Mindre bygningsdele som karnapper, tagudhæng, facadeaptering o.lign. må overskride byggefeltet med op til 1 m.  
Ejendomme må sammenbygges over skel.
- 7.2 Den samlede byggemulighed svarer til en bebyggelsesprocent på under 145 % for lokalplanområdet under ét.
- 7.3 Tagterrasser skal ikke medregnes som en etage inden for lokalplanområdet.

- 7.4 Mindre bygningsdele som elevatorårne, tekniske installationer o. lign. kan opføres op til 4 meter højere end den maksimale bygningshøjde.

Ovennævnte bygningsdele skal integreres i bygningens arkitektur og have en afstand til bygningens facade, der er mindst lige så lang som den højde bygningsdelen rager op over bygningen.

- 7.5 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter samt stationære telte må ikke etableres i området, jf. dog 7.15.

#### **Delområde I**

- 7.6 Bebyggelse må opføres i 2 til 3 etager med en maksimal bygningshøjde på henholdsvis 10 m og 15 m. Dog må scenetårn til Tinghallen opføres i 6 etager med en højde på op til 26 m. Interne lysgårde er undtaget.

Etageantal i de enkelte byggefeltet fremgår af kortbilag 2.

- 7.7 Der må opføres i alt 11.800 m<sup>2</sup> (bruttoetageareal) inden for delområde I, heraf maks. 4.300 m<sup>2</sup> for matrikel 235 u og 235 v af Viborg Markjorder.

#### **Delområde II**

- 7.8 Bebyggelse må opføres i 2 til 5 etager med en maksimal bygningshøjde på henholdsvis 10 m og 20 m.

Inden for et særligt angivet byggefelt, som vist på kortbilag 2, må bebyggelsen dog opføres i op til 12 etager med en maksimal bygningshøjde på 45 m.

Etageantal i de enkelte byggefeltet fremgår af kortbilag 2.

- 7.9 Mod delområde I skal facadebebyggelse opføres i 2 etager og med samme bygningshøjde som den tilgrænsende bebyggelse i delområde I (foyer).

I byggefeltet for 3-5 etager, som vist på kortbilag 2, skal min. 50% af bebyggelsen i den nordlige del opføres i 5 etager. Øvrig bebyggelse skal trappe ned til 3 etager mod Fælledvej.

- 7.10 Der fastlægges en udgangsbyggelinje langs Tingvej/ torveareal, som vist på kortbilag 2.

Bebyggelse skal placeres med mindst 70% af stueetagens facadelængde i denne linje.

- 7.11 Der må opføres i alt 15.000 m<sup>2</sup> (bruttoetageareal) inden for delområde II, heraf maks. 11.000 m<sup>2</sup> inden for byggefeltet til 12 etager.

- 7.12 Ved etablering af boliger skal der etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10% af boligbebyggelsens bruttoetageareal, heraf mindst 5% som fælles opholdsareal.

Opholdsarealerne kan anlægges som altaner og tagterrasser.

#### **Delområde III**

- 7.13 Bebyggelse må opføres i maks. 3 etager, når den øverste etage (tagetage) udnyttes til udendørs parkering. Bygningshøjden må være maks. 9 m.

- 7.14 Der må opføres i alt 4.600 m<sup>2</sup> (bruttoetageareal) inden for delområde III.

#### **Delområde IV**

- 7.15 Der må kun opføres tekniske anlæg, anlæg til affaldssortering, cykelskure, parkeringsanlæg med tilhørende overdækninger, o. lign.

Der må dog inden for et særligt markeret område, som vist på kortbilag 2, opføres en gangbro, der forbinder bygningen i delområde I med stadionfoyeren vest for lokalplanområdet. Gangbroen skal etableres i en bredde på maks. 5 m og med den nødvendige frihøjde for trafik på Tingvej.

Der må endvidere etableres midlertidig bebyggelse som messestande, sceneanlæg mv. i forbindelse med afholdelse af festivaler, kongresser, messer o.lign.

## **§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE**

### **Bæredygtighed**

- 8.1 Ved opførelse af ny bebyggelse, skal der vælges mindst to af nedenstående løsninger, der bidrager til begrønning og bæredygtighed i området<sup>3 4</sup>

Kravet gælder ikke for om- og tilbygninger i delområde I.

I delområde II og IV er det et krav, at løsning A vælges som den ene af løsningerne.

Løsning B og D kan ikke vælges samtidigt.

Uanset valg af nedenstående løsninger skal tag- og overfladevand samtidig håndteres i overensstemmelse med gældende spildevandsplan, herunder krav om max. afløbskoefficient.

#### **A. Håndtering af tag- og overfladevand**

Foranstaltningen skal etableres så mindst 25 % af tag- og overfladevand nedsives eller forsinkes inden for området. Mindst halvdelen af denne vandmængde skal håndteres som nedsivning via åben vandhåndtering (fx regnbede).

#### **B. Taghave**

Etablering af væksttag med beplantning på mindst 25 % af bygningens tagflade, og mulighed for ophold på yderligere mindst 25 % af bygningens tagflade. (Krav om opholdsareal gælder dog ikke for parkeringshus delområde III)

#### **C. Grønne facader**

---

<sup>3</sup> Formålet er at fremme mængden og variationen af grønne elementer, og at integrere miljø- og klimahensyn i området. Beplantningen bidrager til CO<sub>2</sub> reduktion, fordampning og lokal temperaturregulering, og regnbedene bidrager til forsinkning, fordampning og nedsivning af regnvand. Samlet set vil de forskellige elementer også sikre beboere og borgere i området et grønt nærmiljø og høj rekreativ kvalitet.

<sup>4</sup> Hvis planter, træer og lign. går ud eller fjernes, skal der genetableres beplantning i samme omfang som beskrevet i § 8.1.

Etablering af beplantning, som i løbet af en årrække vil dække et areal svarende til mindst 20 % af bygningens primære facade<sup>5</sup>, eller mindst 10 % af to bygningssider.

Beplantningen kan både etableres som klatreplanter ved foden af bygningen og/eller placeres i udspring, stativer eller fiberdug på bygningens facade.

#### *D. Grønt tag*

Bygningens tagflade skal etableres som et levende grønt tag med beplantning. Hele tagfladen skal være grøn undtagen vinduer, eventuelle energianlæg og øvrige tekniske hensyn.

#### *E. Træer*

Plantning af mindst 1 træ for hver 300 m<sup>2</sup> bebygget areal inden for det delområde, hvor bebyggelsen er placeret.

Træer, der placeres inden for belagte arealer, skal sikres mindst 10 m<sup>3</sup> jord pr. træ.

### **Facader**

#### *Delområde I*

- 8.2 Facader på gangbro og foyer mod Tingvej skal fremstå åbne og aktive i samspil med byrummet udenfor. Der skal etableres min. 3 adgange til bygningernes stueetage.

Facader skal opføres som glas/aluminiumspartier med et lodret udtryk. Mindst 70 % af facadelængden i stueplan skal etableres i glas. Der må kun være synlige vandrette samlinger ved etageadskillelse og tag.

#### *Delområde I og II*

- 8.3 Facader i sammenbygning mellem delområde I og II mod Tingvej skal fremstå helt identisk i facadeudtryk og materialevalg, jf. 8.2.
- 8.4 Sammenbygning mellem facader jf. 8.3 og den resterende bebyggelse i delområde II mod Tingvej skal i de to nederste etager ske ved etablering af et overgangsparti fx i form af et plant glasparti eller en reces, der tydeligt adskiller de to bygningers arkitektur.

I de to nederste etager skal etageinddelingen fra delområde I desuden videreføres - som minimum frem til port/vejadgang fra Tingvej under byggefeltet, som vist på kortbilag 2.

#### *Delområde II*

- 8.5 Facader i stueetage mod Tingvej skal fremstå åbne og aktive i samspil med byrummet udenfor. Der skal etableres min. 2 adgange til bygningernes stueetage, herunder skal én være til hotellets foyer.

Der skal etableres glaspartier i stueplan svarende til mindst 60 % af facadelængden. Glaspartierne må ikke blændes eller på anden vis tildækkes.

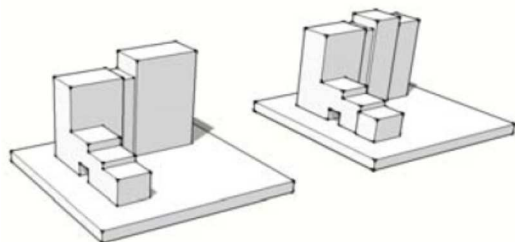
---

<sup>5</sup> Bygningens primære facade defineres her som den, der ligger ud mod den nærmeste vej.

- 8.6 Facader skal udføres med holdbare og ikke-reflekterende materialer, der patinerer smukt over tid. Materialerne må ikke være reflekterende (udover vinduesglas).
- 8.7 Bebyggelse i op til 12 etager inden for særskilt byggefelt - som vist på kortbilag 2- skal i form og facadeudtryk opbrydes så det fremstår med høj arkitektonisk kvalitet og slankhed og modvirker vindturbulens.

Dette kan f.eks. ske ved:

- at langsgående facader underopdeles i to eller flere lodrette volumener, og/eller
- at dele af den langsgående facade forskydes, så byggeriets facadelinje bliver brudt op i to eller flere dele, og/eller
- at bygningshøjden differentieres (gives forskellig højde) for hver af disse underinddelinger.
- at facader modelleres med facadefremspring og altaner/terrasser



Eksempler på, hvordan højhusvolumenet kan underopdeles i tre eller flere lodrette volumener.

Facader skal derudover udformes, så der opnås en reliefvirkning og som understøtter et lodret udtryk, f.eks. med vinduesåbninger til gulv og tilbagetrukne facadepartier.

#### *Delområde III*

- 8.8 Bebyggelse (parkeringshus) skal begrønnes med klatreplanter el. lign., så facaderne i løbet af en årrække vil fremstå med en sammenhængende beplantning, der dækker mindst 25 % af hver enkelt facadeside.

#### **Facader generelt**

- 8.9 Udvendige bygningssider må kun udføres i beton, natursten, glas, stål, aluminium, ophængte/monterede beklædninger såsom plademateriale, lameller og lignende samt som pudsede facader (puds-systemer).

Alternativt kan facader, der opføres som grønne facader, beklædes med beplantning. Beplantning kan både etableres som klatreplanter ved foden af bygningen og/eller placeres i udspring, stativer eller fiberdug på bygningens facade.

- 8.10 Mindre bygninger som udhuse, varegårde, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ eller zink.
- 8.11 Tekniske anlæg på bygningers tage skal integreres i bebyggelsens arkitektur og have en afstand til bygningens facade, der er mindst lige så lang som den højde bygningsdelen rager op over bygningen, jf. 7.4.
- 8.12 Mindre bygningsdele som altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, brystninger og skodder kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.9
- 8.13 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale integreres i facader.
- 8.14 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 20 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.15 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

- 8.16 Stærke signalfarver må kun anvendes på mindre bygningsdele jf. § 8.12.

#### **Tage**

- 8.17 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 10°.
- 8.18 Til tagbeklædning må kun anvendes tagpap, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer, singels-sten samt glas ved ovenlys og indgangspartier.
- Alternativt kan tage, der udføres som grønne tage, beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.
- 8.19 Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning stilles på eller integreres i tagflader. Hvis de stilles på tage skal de placeres med en afstand til bygningens facader på mindst 2 gange solfangerens højde.

### **§ 9 SKILTNING<sup>6</sup>**

- 9.1 Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker.
- Der kan ved museer, teatre, biografer, kulturhuse, sportshaller og lignende ud over skiltning med stedets navn tillades skilte, hvor der reklameres med arrangementer, forestillinger og lign.
- Skiltene/ plakaterne skal placeres på facaden og de skal tilpasses bygningens arkitektur.
- 9.2 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.
- 9.3 Billboards, bannere og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".
- 9.4 Der kan opsættes mindre henvisnings- og oplysningsskilte i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

#### **Facadeskiltning**

- 9.5 Skiltning og markiser skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og følge opdelingen af vinduer, døre og porte, der ikke må tildækkes. Der må ikke skiltes over tagfod.
- 9.6 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,5 m<sup>2</sup> med virksomhedens navn, logo og adresse.
- Skiltet skal monteres på facaden og tilpasses denne. Bygningsdetaljer, vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tagfod.

#### **Større fritstående skilte**

- 9.7 Der må ikke opstilles fritstående skilte/pyloner i lokalplanområdet.

---

<sup>6</sup> Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

**Flaggrupper**

- 9.8 Der må opstilles højst én flaggruppe med højst tre flagstænger i delområde IV.

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

- 10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier eller parkering, skal fremstå som grønne områder.
- 10.2 Torvearealer, som vist med særlig signatur på kortbilag 2, skal indrettes med læ, beplantning og siddemuligheder<sup>7</sup>. Torvearealer skal befæstes med belægningssten/fliser.
- Ved vejadgang til delområde II (port under bygning) skal der etableres beplantning til afhjælpning af vindgener.
- 10.3 Håndtering af overfladevand kan ske som nedsivning via åben vandhåndtering (f.eks. regnbede), jf. § 8.1

**Hegn og beplantning**

- 10.4 Eksisterende allé træer langs Eksercerpladsen og Tingvej skal bevares<sup>8</sup>, som vist på kortbilag 2.
- 10.5 Eksisterende egetræsbeplantning (beplantningsbælte) mod Fælledvej skal bevares<sup>9</sup>, som vist på kortbilag 2.

**Varegårde og oplag**

- 10.6 Varegårde og lignende til udendørs oplag må kun ske inden for afskærmede arealer og kun inden for byggefelter som vist på kortbilag 2.
- Afskærmning skal etableres i form af beplantning eller mure og fast beklædning i samme materiale som den tilhørende bygningsfacader.

**Belysning**

- 10.7 Udendørs belysning på den enkelte grund, herunder belysning af bygningsdele, afskærmede oplag, veje og parkeringsarealer, må etableres med en lyspunktshøjde på højst 4 m og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

---

<sup>7</sup> Indretningen kan med fordel tænkes multifunktionelt, så det både er rart at opholde sig der og opfordrer til bevægelse. Det kan f.eks. være niveauforskelle, bænke, "kantsten", der kan bruges til at skate på/sidde på etc.

<sup>8</sup> Hvis træer går ud eller fjernes, skal disse genetableres i samme omfang som beskrevet i § 10.3 og 10.4. Der kan ske beskæring i forbindelse med vedligehold.

<sup>9</sup> Hvis træer går ud eller fjernes, skal disse genetableres i samme omfang som beskrevet i § 10.3 og 10.4. Der kan ske beskæring i forbindelse med vedligehold.

## § 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Der må kun opføres mindre tekniske anlæg til lokal forsyning som f.eks. små transformerstationer ('kompaktstationer') og lignende i lokalplanområdet.

Anlæggene skal opføres med træbeklædning eller begrønnes med f.eks. klatreplanter.

- 11.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
- 11.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

### Kloakering

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

### Antenner

- 11.6 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.
- 11.7 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m må kun placeres på tagflader. Afstanden til bygningens facade skal være mindst lige så lang som den højde installationen rager op over facadehøjden.

### Affaldssortering

- 11.8 Der udlægges areal til kildesortering af affald. Arealet skal placeres i delområde IV som vist på kortbilag 2.

### Ledninger

- 11.9 Eksisterende kloak- og fjernvarmeledninger i delområde I mellem Tinghallen og Fotorama skal respekteres ved udnyttelse af byggefeltet.
- 11.10 Eksisterende brønde, mv. i delområde IV skal omlægges i forbindelse med etablering af vejforlægning A-A (Tingvej).

## § 12 MILJØFORHOLD

### Støj og vibrationer

- 12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.<sup>10</sup>

Ved etablering af fx spillesteder o. lign. skal det ved konkrete beregninger dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for virksomhedsstøj i centerområder kan overholdes.

En støjberegning har vist, at der på dele af den nordøstlige facade i delområde II vil være en mindre overskridelse af Miljøsty-

---

<sup>10</sup> 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: 55/45/40 d(A) for centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder.

relsens vejledende støjgrænse i natperioden på 40 dB(A) fra va-reindleveringer til Tinghallen. Derfor skal bebyggelsen udføres, så sove- opholdsrum med åbne vinduer overholder Miljøstyrelsens grænseværdi for indendørs støjniveau på 28 dB(A). Ved etablering af hotel og boliger skal det ved konkrete beregninger dokumenteres, at dette er overholdt.

- 12.2 Ved ny bebyggelse og ændring af anvendelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj:

- Boligområder, udendørs opholdsarealer, parker og lignende: Lden 58 dB
- Hoteller, kontorer og lignende: Lden 63 dB

### § 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 306 i sin helhed. Endvidere ophæves lokalplan nr. 349 og byplanvedtægt nr. 17 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 481.

### § 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 14.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug<sup>11</sup>, før<sup>12</sup>:
- Konkrete beregninger har dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes, jf. § 12.1.
  - Konkrete beregninger har dokumenteret, at støjniveauet i sove- og opholdsrum med åbne vinduer ikke overstiger 28 dB (A) i natperioden, jf. § 12.1.
  - Konkrete beregninger har dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for trafikstøj kan overholdes, jf. § 12.2.
  - Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3 og § 11.4.
  - Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. § 5 i den enkelte delområde.
  - Transformere, affaldsstationer, redskabsskure, varegårde, andre mindre bygninger og udendørs oplag er afskærmet i overensstemmelse med § 10.6 og/eller § 11.1.

---

<sup>11</sup> Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

<sup>12</sup> Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.



**VEDTAGELSE**

Forslag til lokalplan nr. 481 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 30. august 2017.

Torsten Nielsen  
Borgmester

/

Lasse Jacobsen  
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den

Torsten Nielsen  
Borgmester

/

Lasse Jacobsen  
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.

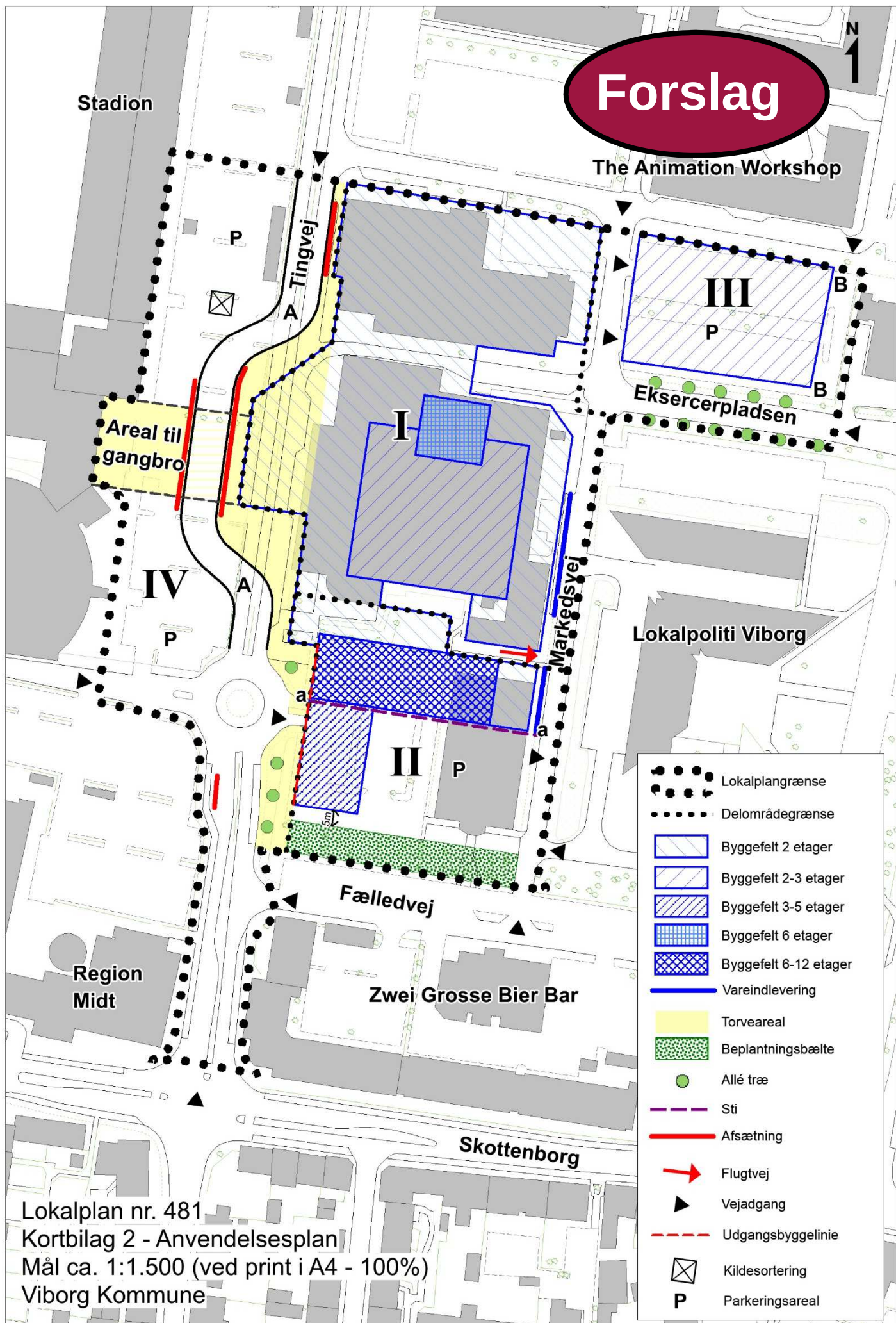
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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 Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

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

# Forslag



Lokalplan nr. 481  
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan  
Mål ca. 1:1.500 (ved print i A4 - 100%)  
Viborg Kommune

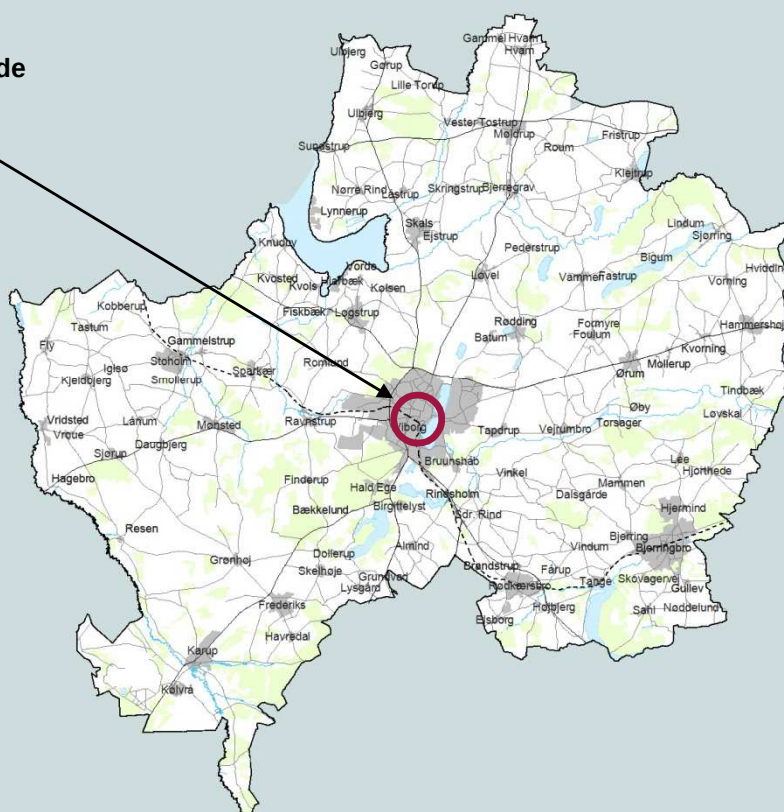


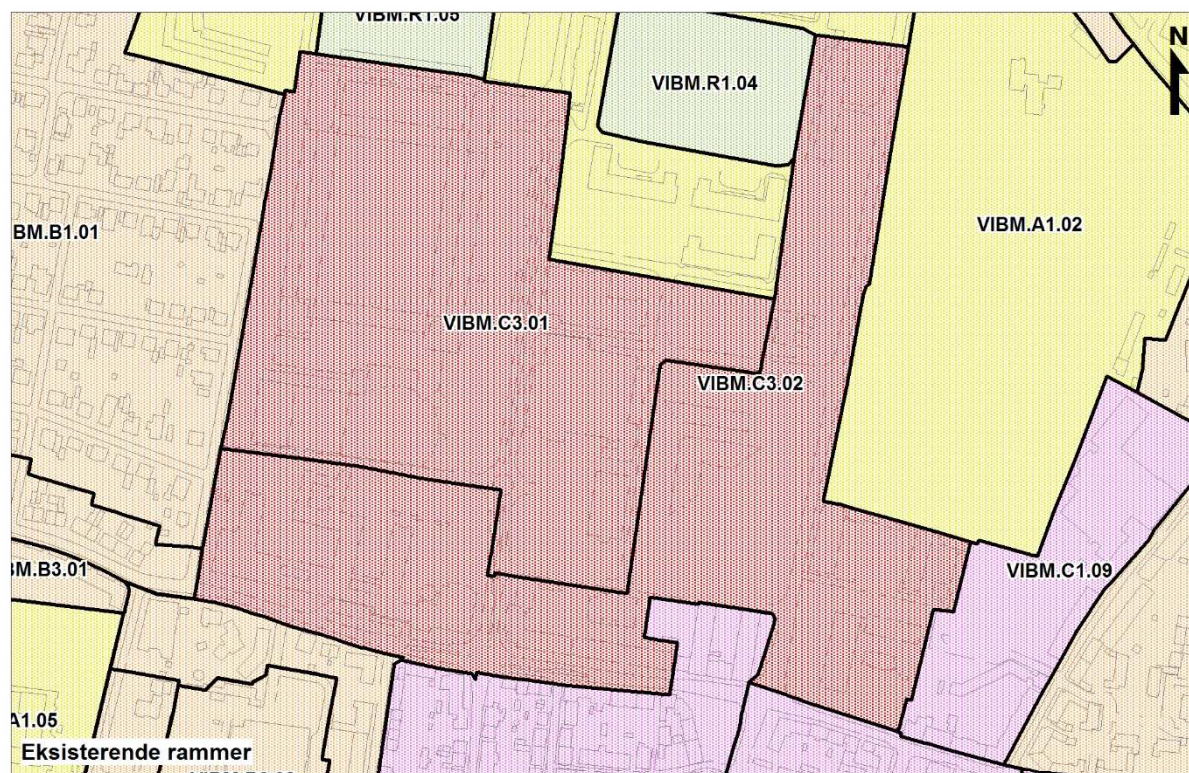
# Tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017-2029

## Rammebestemmelser for et centerhvervsområde i Viborg Rammeområde VIBM.C3.01\_T3

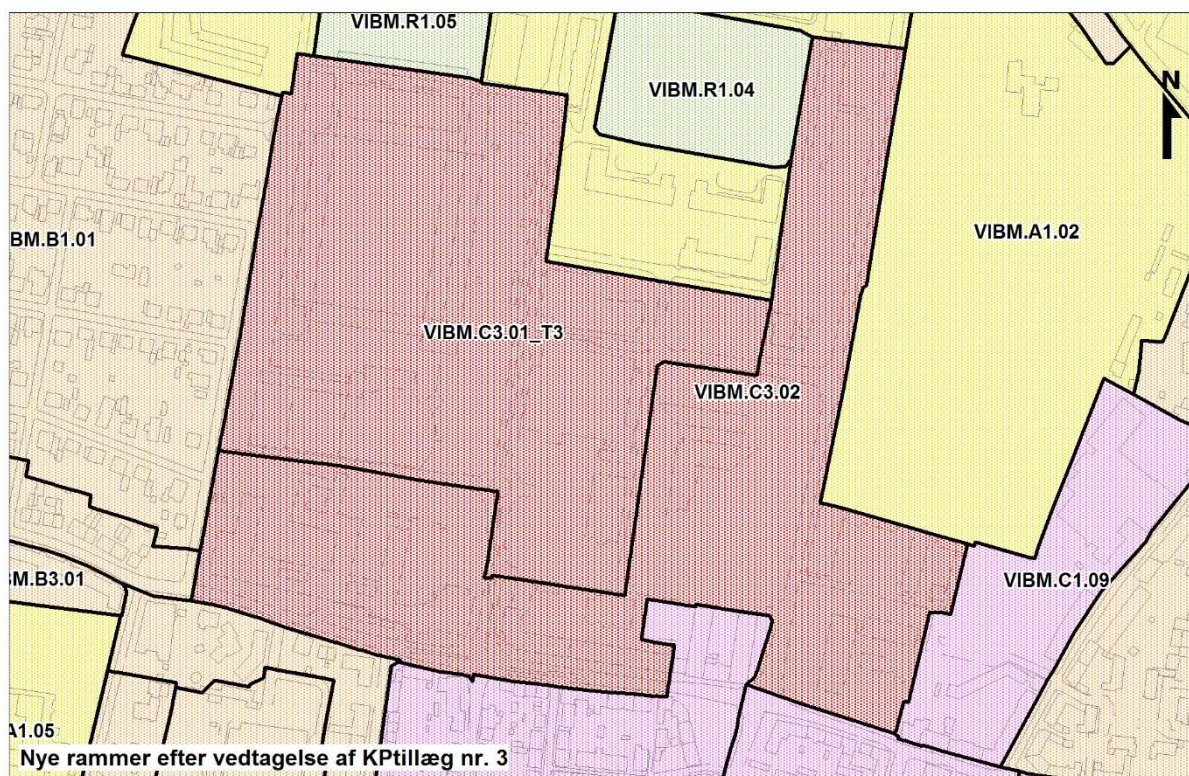
**Forslag**

Tillæggets område





- |                                                                                                   |                                                                                                              |                                                                                                       |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|  Almen service |  Blandet bolig og erhverv |  Rekreativt område |
|  Boligområde   |  Erhverv - centererhverv  |                                                                                                       |



## REDEGØRELSE

### Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2017 - 2029 er at give mulighed for, at der i nuværende rammeområde VIBM.C3.01 kan opføres hotel samt boliger i et begrænset omfang og at øge bebyggelsesprocent, etageantal og bygningshøjde.

Byrådet ønsker med forslag til lokalplan nr. 481 at videreudvikle området omkring Tinghallen, så rammerne i højere grad kan tiltrække og tilbyde oplevelser inden for musik, sport, kultur og konferencevirksomhed. Herunder sælger kommunen en byggegrund til opførelse af et hotel med op til 200 værelser.

### Fordebat

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har der fra den 20. februar til den 19. marts 2017 været gennemført en fordebat i henhold til planlovens § 23 c. Der blev afholdt borgermøde på borgerhuset Stationen den 9. marts 2017.

Der indkom ingen ideer, bemærkninger eller forslag til planlægningen

### Nuværende planforhold

#### *Landsplanlægning*

#### *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, 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.

Planen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

#### *Kommuneplanlægning*

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 2 Detailhandel (pkt. 2.7)
- 6 Turisme, oplevelser og ferieanlæg
- 14 Klimatilpasning

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne for VIBM.C3.01, der udlægger området til centererhverv. Området kan derudover anvendes til restauration og forlystelse, samt kollegieboliger. Træer ved Fælledvej skal bevares.

Der fastlægges et maksimalt etageantal på 4 etager og en maksimal bygningshøjde på 26 m (med undtagelse af lysmaster og stadionoverdækning).

## Fremtidige planforhold

### *Fremtidige rammebestemmelser*

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanforslaget, hvad angår rammebestemmelser for anvendelse, bebyggelsesprocent, maksimalt etageantal og bygningshøjde.

Med kommuneplantillæg nr. 3 ændres rammeområde VIBM.C3.01 til VIBM.C3.01\_T3. Rammeområdet tilføjes hotel og boliger til anvendelsesbestemmelserne, øge bebyggelsesprocenten fra 100 til 145, etageantal ændres fra 4 etager til 12 etager og bygningshøjden ændres fra 26 m til 45 m.

For det nye rammeområde VIBM.C3.01\_T3 gælder endvidere retningslinjerne i Kommuneplan 2017 - 2029.

## Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Forlaget til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan vurderes på baggrund af en screening at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor omfattet af kravet om miljøvurdering.

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

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

**RAMMEBESTEMMELSER**

For rammeområde VIBM.C3.01\_T3 ændres med vedtagelsen af tillæg nr. 3 følgende særbestemmelser:

- Boligtype inkl. fællesanlæg: Kun kollegieboliger samt boliger i forbindelse med hotelbyggeri. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
- Øvrige formål: Hotel, restauration og forlystelse
- Bebyggelsesprocent: Maks. 145
- Etageantal: Maks. 4 etager. Dog maks. 12 etager ved hotel- og boligbyggeri.
- Bygningshøjde: Maks 26m. Dog maks. 45 m for lysmaster og overdækning til stadion samt hotel- og boligbyggeri.

De øvrige rammebestemmelser for rammeområde VIBM.C3.01\_T3 videreføres fra rammeområde VIBM.C3.01



**VEDTAGELSE**

Forslag til tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017 – 2029 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 30. august 2017.

Torsten Nielsen  
Borgmester

/

Lasse Jacobsen  
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den .

Torsten Nielsen  
Borgmester

/

Lasse Jacobsen  
Kommunaldirektør

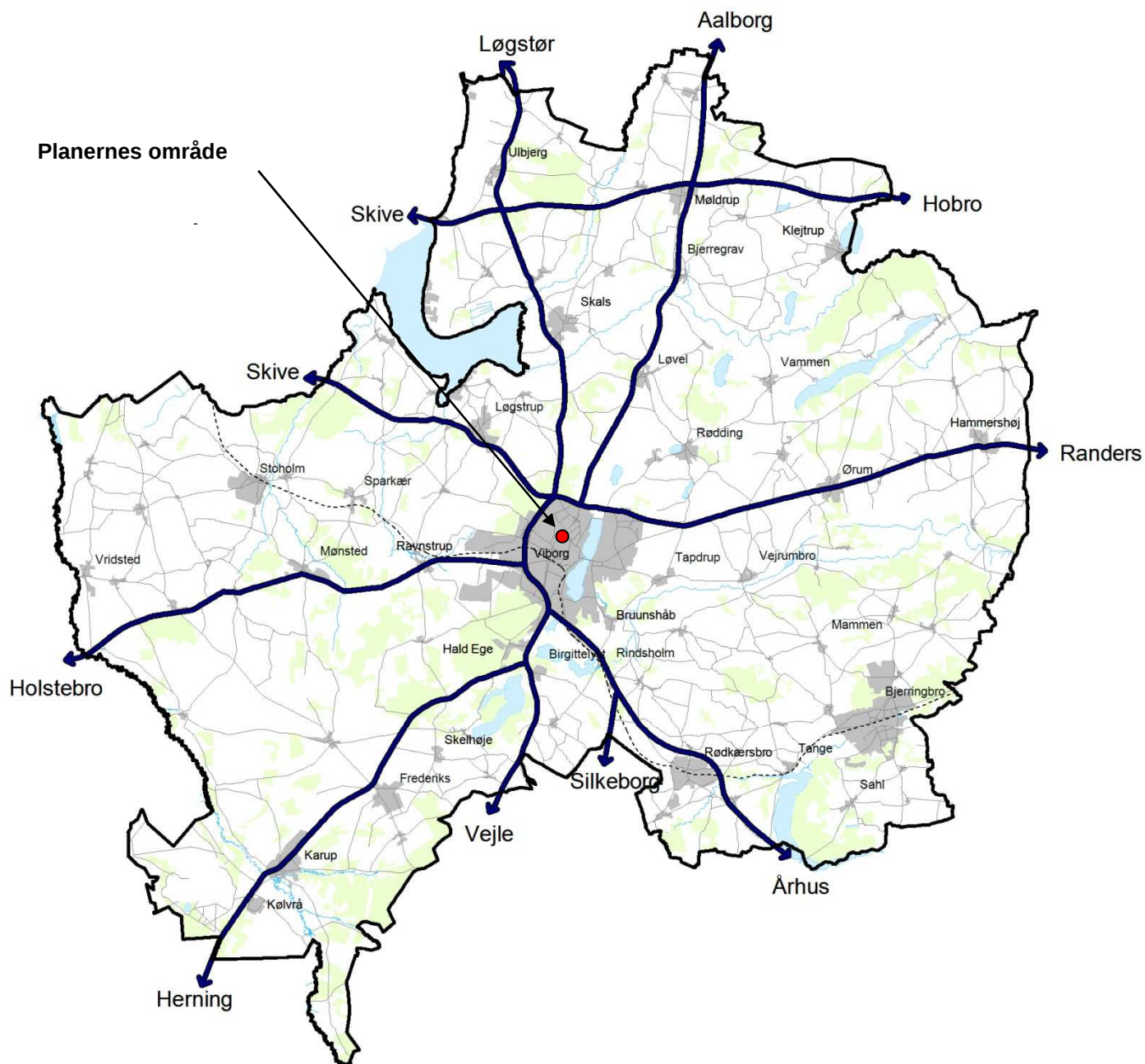
**Offentliggørelse**

Forslag til tillæg nr. 3 til Kommuneplan 2017 - 2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

**fra den 7. september til den 1. november 2017.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den 1. november 2017. De skal sendes til:

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



**VIBORG**  
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

[plan@viborg.dk](mailto:plan@viborg.dk)

[www.viborg.dk](http://www.viborg.dk)