UDKAST

# Lokalplan nr. 427

## Erhvervsområde ved Heimdalsvej i Bjerringbro

Forslag



VIBORG KOMMUNE

**Læsevejledning**

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

**Pligt til at lave en lokalplan**

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

**Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger**

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte

**Offentlig høring**

Et forslag til en lokalplan skal offentliggøres i mindst 8 uger. 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. 427 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

**fra den xx til den xx 201x.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget af Viborg Kommune senest den xxx 201x. De skal sendes til:

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

E-mail: plan@viborg.dk

**Forslag til lokalplan nr. 427**
**Erhvervsområde ved Heimdalsvej i Bjerringbro**

**Indholdsfortegnelse**

**Redegørelse**


| | | |
|---|---|---|
| | Oversigtskort | 6 |
| A. | Lokalplanens baggrund og formål | 7 |
| | Luftfoto | 8 |
| B. | Eksisterende forhold | 9 |
| | Illustrationsplan | 10 |
| C. | Lokalplanens indhold | 11 |
| D. | Lokalplanens forhold til anden planlægning | 12 |
| E. | Bindinger på planområdet | 14 |
| F. | Miljøvurdering | 15 |
| | Kortbilag 1 - Matrikelkort | 18 |


**Bestemmelser**


| | | |
|---|---|---|
| § 1 | Lokalplanens formål | 19 |
| § 2 | Afgrænsning og zonestatus | 19 |
| § 3 | Anvendelse | 19 |
| § 4 | Udstykning | 21 |
| § 5 | Veje, stier og parkering | 21 |
| § 6 | Terrænregulering | 21 |
| § 7 | Bebyggelsens omfang og placering | 22 |
| § 8 | Bebyggelsens udseende | 22 |
| § 9 | Skiltning | 23 |
| § 10 | Ubebyggede arealer, beplantning m.m. | 24 |
| § 11 | Tekniske anlæg | 25 |
| § 12 | Miljøforhold | 25 |
| § 13 | Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt | 25 |
| § 14 | Servitutter | 25 |
| § 15 | Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder | 26 |
| | Vedtagelse | 27 |
| | Lokalplanens retsvirkninger | 28 |
| | Kortbilag 2 - Anvendelsesplan | 29 |

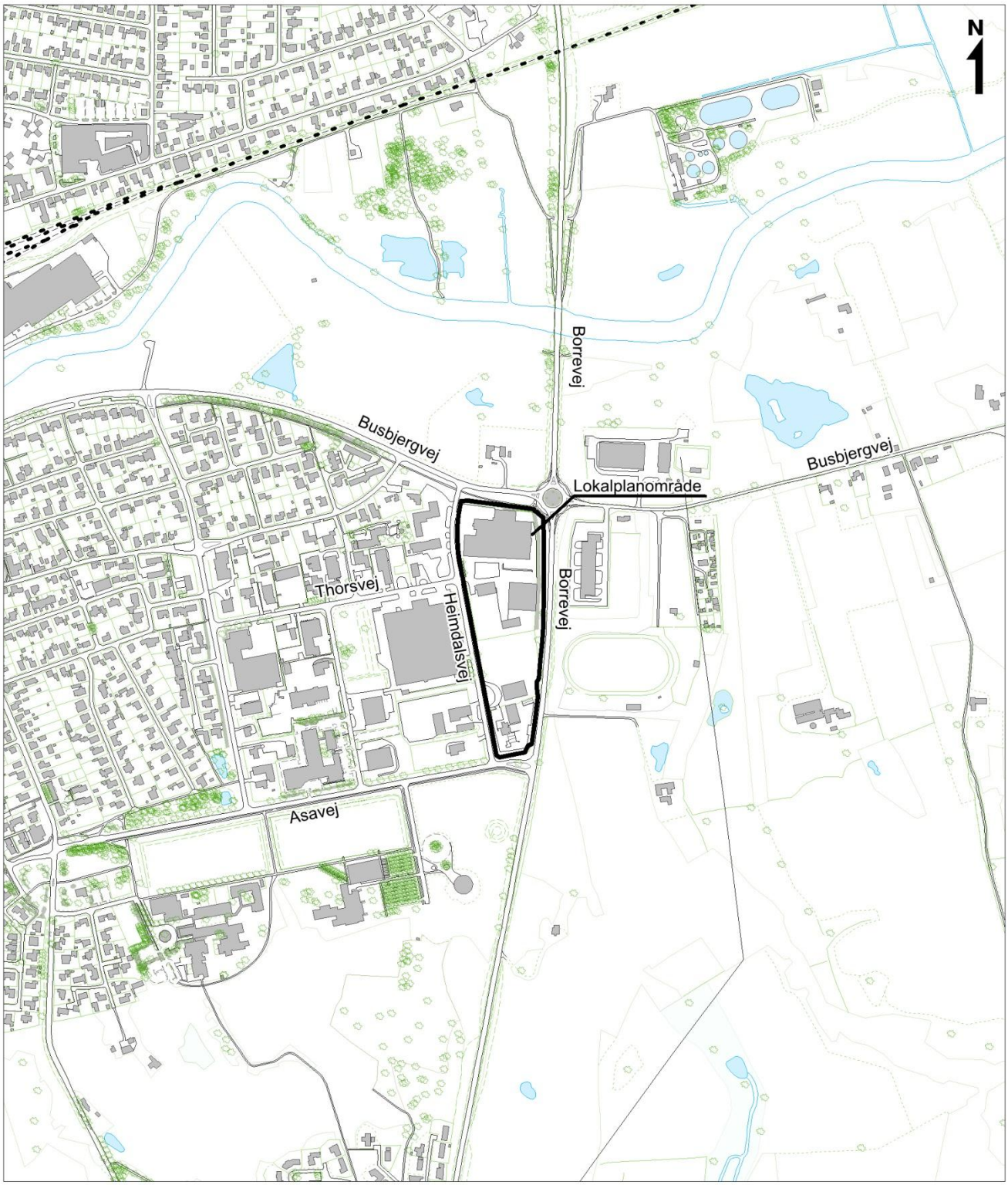

**Kommuneplantillæg**

**Bilag**

Forslag til tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er vedlagt som bilag bagest.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

# LOKALPLANENS REDEGØRELSE




Oversigtskort mål ca. 1: 10.000

## A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

### Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt for en butik på 800 $m^2$ til byggemarked med tilhørende automat tankanlæg på ejendommen Heimdalsvej 5 i Bjerringbro.

Realisering af projektet forudsætter, at erhvervsområdets anvendelsesmuligheder udvides ved en ny lokalplan til også at omfatte butikker med salg af særlig pladskrævende varer og tankanlæg. Lokalplanen omfatter hele erhvervsområdet vest for Heimdalsvej

### Formål

Lokalplanen udlægger areal til erhverv og detailhandel med særlig pladskrævende varer. Lokalplanen sikrer bl.a. beplantningsbælter mod Borrevej og Asavej.




Luftfoto ca. 1: 5.000

## B. EKSISTERENDE FORHOLD



Heimdalsvej set mod syd



Heimdalsvej set mod nord

### Omgivelser og beliggenhed

Området ligger i den sydlige del af Bjerringbro i den østlige del af erhvervsområdet i Sønderbro. Området afgrænses af Borrevej, Asavej, Heimdalsvej og Busbjergvej. Syd for området ligger Naturvidenskabernes Hus.

### Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 5 ha. Planområdet omfatter ejendommene Heimdalsvej 1 og 5. På Heimdalsvej 1 er der tømmerhandel og byggecenter (Stark), som har eksisteret siden 1972. Heimdalsvej 5 har været anvendt til betonindustri og ønskes nu anvendt til byggemarked.

### Landskab og beplantning

Områdets landskab er fladt, og ligger 300-700 m fra Gudenåen. Området er afgrænset af beplantningsbælte mod Borrevej og Asavej.

### Bebyggelse og anlæg

Der er bygninger i området af meget forskellige størrelser og der er store asfaltbelagte arealer, som benyttes til oplag. En del af området henligger ubebygget.

### Trafik

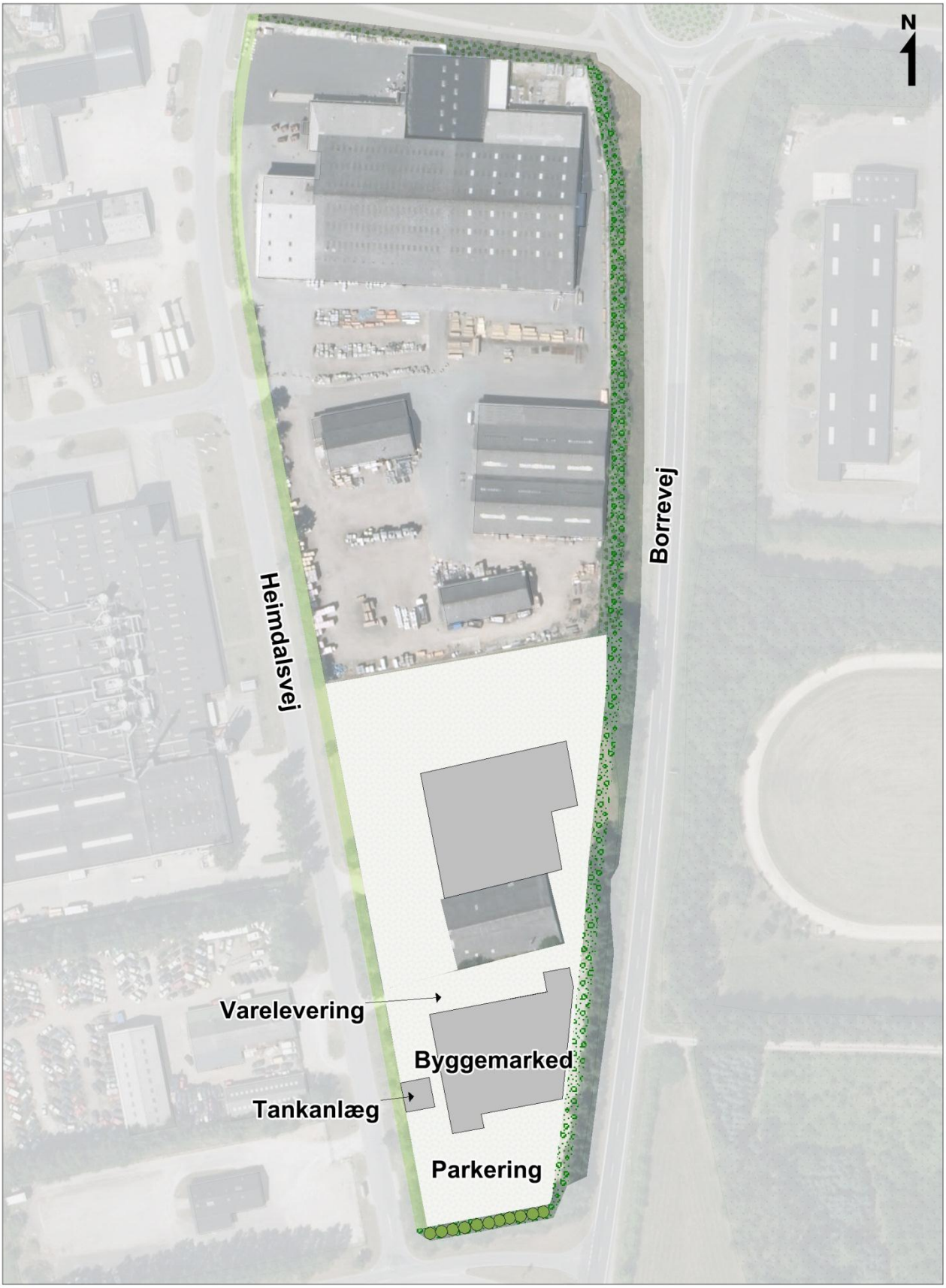
Området vejbetjenes af Asavej, som har forbindelse til Borrevej som er del af Viborg Kommunes overordnede vejnet.



Krydset mellem Borrevej og Asavej

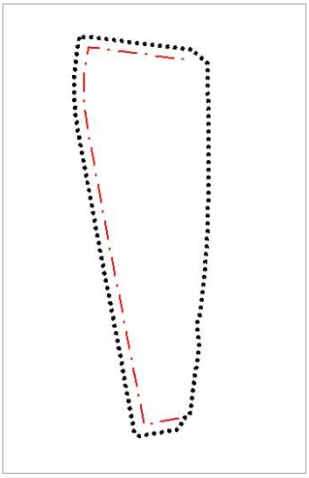


Heimdalsvej 5

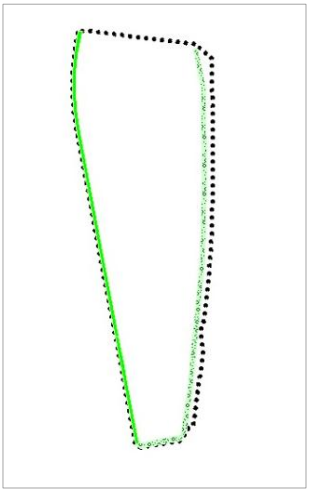



**Illustrationsplan** **ca. 1:2.000**

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres



Byggelinjer



Grønt forareal og beplantningsbælte

## C. LOKALPLANENS INDHOLD

### Disponering

Området er disponeret ud fra en vejbetjening fra Asavej. Lokalplanen sikrer at grunde der udstykkes minimum får en længe på 35 m langs Heimdalsvej.

### Anvendelse

Områdets fremtidige anvendelse er til erhvervsformål og detailhandel med særlig pladskrævende varer – dvs. butikker der alene forhandler fx biler, planter, tømmer, byggematerialer eller betonvarer.

Der vil fremover ikke kunne etableres boliger i området for at begrænse potentielle miljøkonflikter i forhold til områdets virksomheder.

### Bebyggelse

Bebyggelse i området må udgøre 50 % af grundarealet og må opføres i op til 8,5 m højde. Skorstene og lignende må dog opføres i op til 25 m højde og antennemaster og lignende må opføres i op til 40 m højde.

Lokalplanen fastlægger byggelinjer mod Heimdalsvej, Busbjergvej og Asavej. Uden for disse byggelinjer må der dog etableres ét tankanlæg.

### Veje, stier og parkeringsforhold

Området skal vejbetjenes fra Heimdalsvej. Lokalplanen fastlægger, at der ikke må etableres overkørsler til Heimdalsvej på hjørnet ved Asavej.

### Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger et 4 m bredt grønt forareal mod Heimdalsvej, som skal henligge som klippet græsareal og som kun må anvendes til overkørsler og skilte. Dette skal være med til at sikre at butikkerne og virksomhederne får præsentable adgangsarealer.

Langs Borrevej og Asavej skal der etableres et 5 m bredt beplantningsbælte. Mod Asavej kan beplantningen også bestå af bøgepur med opstammede træer. Dette skal bl.a. sikre, arealerne ved Bjerringsbros indfaldsveje opleves som en helhed. Desuden ønskes det af trafiksikkerhedsmæssige hensyn, at der etableres en ugennemsigtig og ugennemtrængelig beplantning langs det overordnede vejnet.

## D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde BBRO.E2.02 i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune. Området er udlagt til erhvervsformål.

Lokalplanområdet er omfattet af disse retningslinjer i kommuneplanen:

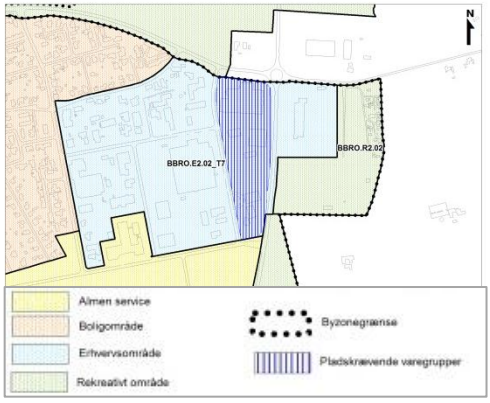
1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
3 Veje og øvrig infrastruktur (Borrevej er overordnet vejnet)

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune, hvad angår retningslinje 2.2 om at butikker skal placeres i områder udlagt til detailhandel.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune. Med kommuneplantillægget:

- udlægges et nyt rammeområde til butikker til salg af særlig pladskrævende varer (suppleringsområde BBRO.D3.3_T7).

- fastlægges der en særbestemmelse til rammeområde BBRO.E2.02_T7, så maks. bebyggelsesprocent hæves fra 50 % til 100 %.




Forslag til tillæg nr. 7 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Udlæg af et nyt butiksområde til særlig pladskrævende varer er en væsentlig ændring i forhold til kommuneplanen. Derfor har der fra den 16. maj til den 12. juni 2013 været gennemført forudgående høring i henhold til planlovens § 23 c. Der kom høringssvar fra Implast på Heimdalsvej 8, som ønsker at planlægningen tager hensyn til de eksisterende produktionsvirksomheder i området, så de i forhold til nye naboer ikke begrænses ud fra miljømæssige hensyn.

Forvaltningen bemærker, at kommuneplanen udlægger området til erhvervsområde i miljøklasse 3-5, hvilket ikke ændres med kommuneplantillægget. Den ny lokalplan begrænser potentielle miljøkonflikter ved ikke at give mulighed for boliger i området i modsætning til den gældende byplanvedtægt.

### Lokalplaner

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 10 for erhvervsområde: Sønderbro, Bjerringbro by.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 427 ophæves byplanvedtægt nr. 10 for dette område.

### 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 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.

### Zonestatus

Området ligger i byzone.

### Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres i alt 19.000 m² butikker til salg af særlig pladskrævende varer inkl. eksisterende butikker. Der er ved lokalplanens udarbejdelse registreret 10.649 m² detailhandel, så lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres 8.351 m² ny detailhandel.

Den enkelte butik til salg af særlig pladskrævende varer må ikke være større end 2.000 m². Der må dog etableres én butik med et bruttoetageareal på op til 13.000 $m^2$.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres detailhandel med særlig pladskrævende varer. Særlig pladskrævende varer er biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus og sten- og betonvarer.

### Erhverv

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

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 3 – 5 bør der som udgangspunkt være en afstand på 50 - 150 m til forureningsfølsomme anvendelser.

## SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

### Vandforsyning

Området ligger i Bjerringbro Fælles Vandværks forsyningsområde.

### Varmeforsyning

Området ligger i et område med naturgasforsyning.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning. Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at skulle aftage varme fra anlægget men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt evt. årlige faste afgifter.

### Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan pt. Spildevandsplan 2009-13 for Viborg Kommune.

Området skal jf. spildevandsplanen separatkloakeres.

## 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

Fra 1. januar 2008 er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord herfra fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1479 af 12. december 2007 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.)

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 § 70 – 71.

Overkørsler ved tankanlæg kræver godkendelse efter vejlovens § 104.

## F. MILJØVURDERING

### 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. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringspladser.

Efter § 3, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan nr. 427 og tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune omfatter et mindre suppleringsområde til salg af særlig pladskrævende varer. Det vurderes derfor, at planforslagene omfatter et mindre område på lokalt plan. Planlægningen medfører endvidere kun mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning.

Lokalplan nr. 427 og tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Der er ingen beskyttet natur i området
- Området kan vejforsynes af det eksisterende vejnet og ikke medfører en væsentlig påvirkning af trafiksikkerheden.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport offentliggøres sammen med planforslagene og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

### Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Kommunen skal i nogle tilfælde vurdere virkninger på miljøet (VVM) af et konkret projekt.

Planlægningen giver mulighed for konkrete projekter (anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikker og parkeringspladser), der evt. kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om et anlæg kan få væsentlige indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 2 og 3 i ovennævnte bekendtgørelse, er projektets karakteristika, projektets placering og den potentielle miljøpåvirkning.

Da der er tale om et mindre suppleringsområde til salg af særlig pladskrævende varer, vurderes det som udgangspunkt, at der ikke er tale om et detailhandelscenter, der på grund af størrelsen har regional betydning jf. bilag 1, pkt. 36.

Der vil blive taget stilling til, om et konkret projekt skal VVM-screenes, og om det i givet fald er VVM-pligtigt ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt. For projekter omfattet af VVM-bekendtgørelsen gælder, at bygherren skal indgive en skriftlig anmeldelse til kommunen.

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER




Lokalplangrænse

Byzone

Overføres til byzone ved lokalplanlægning

Matrikelskel

Vejudlæg

Lokalplan nr. 427
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:5.000
Viborg Kommune, oktober 2013

## FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 427 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE I BJERRINGBRO

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål

at udlægge området til erhverv inden for miljøklasse 3-5 og detailhandel med særlig pladskrævende varer.

at udlægge beplantningsbælter mod Borrevej og Asavej.

at udlægge grønt forareal mod Heimdalsvej.

at fastlægge byggelinjer mod Heimdalsvej, Busbjergvej og Asavej.

### § 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 2do, 2eæ og 11h af Gullev By, Bjerringbro samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2013 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

### § 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål inden for miljøklasse 3-5 og detailhandel med særlig pladskrævende varegrupper[1].

Der må desuden etableres ét tankanlæg på den sydligste ejendom (matrikelnummer 2do af Gullev By, Bjerringbro).

[1] Butikker med særlig pladskrævende varer er jf. planlovens § 5n, stk. 1, nr. 3 butikker, der alene forhandler: Biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus samt sten- og betonvarer.

### Detailhandel

3.2 Der må højst etableres i alt 19.000 m² bruttoetageareal til detailhandel med særlig pladskrævende varer inkl. eksisterende detailhandel [2].

Bruttoetagearealet[3] for den enkelte butik med salg af særlig pladskrævende varer[4] må ikke overstige 2.000 m². Der må dog etableres én butik med et bruttoetageareal på op til 13.000 m².

3.3 I lokalplanområdet må der til produktionsvirksomheder etableres salg af egne produkter[5] svarende til højst 10 % af den enkelte virksomheds bruttoetageareal.

Det samlede bruttoetageareal til salgsområde må højst udgøre 300 m² pr. virksomhed, skal have selvstændig indgang og være tydeligt afgrænset fra den øvrige del af virksomheden. Der må ikke være kundeadgang til den øvrige del af virksomheden.

Skiltning til salg af egne produkter skal ske i henhold til § 9 og må kun etableres i form af et mindre facadeskilt på højst 0,5 m².

3.4 I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et særligt afsnit med udvalgsvarer, der ikke er særlig pladskrævende men som anvendes i forbindelse med tømmer- og byggematerialer.[6]

Bruttoetagearealet for dette afsnit må højst udgøre 1/3 af butikkens samlede bruttoetageareal til detailhandel og må i alt højst være 2.000 m².

---

[2] Der er pt. registreret 10.649 m² eksisterende detailhandel svarende til, at der kan etableres 8.351 m² ny detailhandel.

[3] 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 m² til personalefaciliteter.

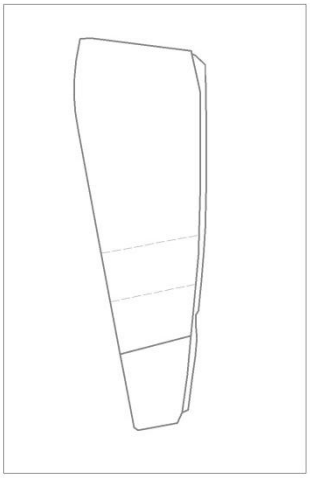
Ved erhverv, detailhandel og lign. medregnes for garager, udhuse, åbne overdækninger og lignende kun den del af arealet, der overstiger 25 pct. af bebyggelsens øvrige etageareal jf. BR2010, bilag 1 B.1.1.3 stk. 4.

Til bruttoetagearealet for butikker med særlig pladskrævende varer skal kun medregnes arealer, som anvendes til detailhandel eller er en forudsætning for detailhandelsfunktionen. Værkstedsarealer, lagre, kontor- og personalefaciliteter m.v. medregnes kun i det omfang, disse arealer anvendes til klargøring, administration og salg fra butikken.

[4] Butikker med særlig pladskrævende varer er jf. planlovens § 5n, stk. 1, nr. 3 butikker, der alene forhandler: Biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus samt sten- og betonvarer.

[5] Der kan etableres detailhandel med salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler, når det kun er virksomhedens egne produkter, der forhandles. Produktionslokaler defineres som lokaler, hvor der sker egentlig produktion eller forarbejdning af produkter

[6] Tømmer og byggematerialer, der er omfattet af bestemmelsen om særlig pladskrævende varer er fx træ-, sten-, beton-, glas- og gipsmaterialer, træbeskyttelse, søm, skruer, VVS-produkter som f.eks. rør, fittings, radiatorer, vandvarmere, produkter til bad og toilet samt værktøj som f.eks. bore- skrue- og slibemaskiner, tænger og skruetrækkere. Produkter som f.eks. tovværk, elartikler, postkasser, brændeovne, tyverialarmer, paraboler og lignende skal derimod placeres i det særlige afsnit med udvalgsvarer, der ikke er særlig pladskrævende, men som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer.



## § 4 UDSTYKNING

4.1 Grunde skal have et areal på mindst 2.500 m² og højst 40.000 m².

4.2 Grunde skal have en minimum længde på 35 m langs Heimdals-vej.

4.3 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikforhold afrundes.

4.4 Ejendomme til tekniske anlæg, transformere og lignende kan udstykkes med mindre grundstørrelser, dog mindst så grunden svarer til anlæggets sokkelflade + 1 m herom.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Heimdalsvej.

5.2 Der må ikke etableres overkørsel til Heimdalsvej inden for en afstand af 25 m fra skel mod Asavej.

5.3 Adgang til varegård, vareindlevering og oplagring må kun ske fra Heimdalsvej i en afstand mindst 50 m fra skel mod Asavej.

**Parkering**

5.4 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte grund, dog mindst:

- 1 p-plads pr. 50 m² kontor- og erhvervsetageareal
- Ved udvalgsvarehandel: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter)
- Ved lagervirksomhed: 1 p-plads pr. 125 m² bruttoetageareal til lager

5.5 Parkeringsarealer må kun etableres med fast bund.

## § 6 TERRÆNREGULERING

6.1 Terrænet må reguleres med +/- 1 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

6.2 Der må ikke etableres støttemure højere end 0,5 m mod veje. Støttemure må ikke etableres nærmere end 5 m fra vejskel og 2 m fra naboskel.

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Bebyggelsens omfang

7.1 Det bebyggede areal må ikke overstige 50 % af grundarealet for den enkelte ejendom. [7]

7.2 Bygninger må opføres i op til 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra niveauplan.

7.3 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 45°.

7.4 Skorstene og lignende, der er nødvendiggjort af en bygnings funktion må opføres med en højde på op til 25 m.

### Bebyggelsens placering

7.5 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra vejskel og naboskel, og ikke nærmere end 2 m fra areal udlagt til beplantningsbælte.

7.6 Der fastlægges byggelinjer 11,5 m fra vejskel mod Heimdalsvej, Busbjergvej og Asavej som vist på kortbilag 2. Der må ikke etableres bebyggelse mellem byggelinje og vejskel, dog må der gerne etableres tankanlæg jf. 3.1.

7.7 Alle bygninger skal placeres med facaden vinkelret på eller parallelt med Heimdalsvej.

7.8 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter samt stationære telte må ikke etableres i området.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### Facade

8.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i beton, tegl, berappet eller pudset tegl, skærmtegl, glas, granit, eternit, metalbeklædning, træ eller lignende.

Tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), træ, beton, granit, glas, ophængte/monterede facadematerialer / beklædninger som skærmtegl, metal, eternit og lignende samt som pudsede facader (puds-systemer).

8.3 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

8.4 Stærke signalfarver må kun anvendes i begrænset omfang og på mindre bygningsdele.

[7] Dette svarer til en maksimal bebyggelsesprocent på 100 %, da der kan opføres bygninger i 2 etager jf. § 7.2

## § 9 SKILTNING[8]

9.1 Skiltning må ikke orienteres mod Borrevej.

9.2 Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker.

9.3 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.

9.4 Billboards, bannere, digital skiltning og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

9.5 Der kan opsættes mindre henvisnings- og oplysningsskilte i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

**Større fritstående skilte**

9.6 Større fristående skilte må kun etableres som pyloner og må kun orienteres mod Heimdalsvej.

Der må kun opstilles én fritstående pylon med et areal over 0,7 m² pr. ejendom. På hjørnegrunde kan der tillades 2 større pyloner, hvis der er en afstand på mindst 50 m mellem pylonerne.

Pylonen må højst være 6 m højt målt fra terræn, og skiltefladens areal må ikke overstige 12 m².

Alternativt må pylonen være op til 12 m højt målt fra terræn, og skiltefladens areal må i så fald ikke overstige 4 m².

Øvrig skiltning må kun omfatte skiltning på en del af facaden og mindre henvisnings- og oplysningsskilte i overensstemmelse med "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

9.7 Der kan etableres ét selvstændigt skilt / pylon samt et prisskilt til det i § 3.1 nævnte tankanlæg.

9.8 Større fritstående skilte jf. §§ 9.6 og 9.7 må kun etableres på det grønne forareal langs Heimdalsvej jf. § 10.2.

9.9 Skilte skal placeres vinkelret på vejskel mod Heimdalsvej og må ikke placeres i oversigtsarealer ved overkørsler.

**Facadeskiltning**

9.10 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.

**Flaggrupper**

9.11 Der kan højst opstilles én flaggruppe pr. ejendom med højst tre flagstænger i op til 12 meters højde. Flaggruppen skal etableres mindst 50 m fra vejskel til Borrevej, mindst 10 m fra øvrige vejskel og mindst 10 m fra naboskel.

---

[8] Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

På hjørnegrunde kan der tillades 2 flaggrupper, hvis der er en afstand på mindst 50 m mellem flaggrupperne.

## § 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

**Ubebyggede arealer**

10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, parkering, oplag eller udstilling skal fremstå som grønne områder.

10.2 Der udlægges et grønt forareal på 4 m bredde mod Heimdalsvej, som vist på kortbilag 2.

Det grønne forareal skal henligge som klippet græsareal evt. med enkeltstående buske.

Der må etableres skilte inden for forarealet. Der må ikke etableres bebyggelse, faste hegn, parkering eller belægning med undtagelse af tværgående stier og overkørsler inden for forarealet.

10.3 Der udlægges areal til beplantningsbælte som vist på kortbilag 2. Der skal etableres et 5 meter bredt beplantningsbælte med 2-3 planterækker til afskærmning af lokalplanområdet mod Borrevej og Asavej. Beplantningsbæltet skal vedligeholdes i en højde af mindst 2,5 m.

Beplantningsbæltet langs Asavej kan alternativt etableres som bøgepur med mindst to planterækker i en højde af ca. 1 m, og med allé-beplantning med opstammede træer i bøgepuren, hvor træerne placeres med mellemrum på ca. 4 m.

10.4 Faste hegn må kun etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for den enkelte ejendom, og må ikke etableres inden for arealer til grønt forareal eller beplantningsbælte.

**Oplag og udstilling**

10.5 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagspladser og skal placeres bag den i § 7.7 nævnte byggelinje mod Heimdalsvej og Asavej (11,5 m), mindst 2 m fra beplantningsbæltet mod Borrevej, og mindst 5 m fra lokalplanområdets afgrænsning mod Busbjergvej.

Afskærmning skal bestå af beplantning, faste hegn eller mure i samme materialer som de nærliggende bygningers facader.

Levende hegn må suppleres med trådhegn med en højde på højst 2,5 m.

10.6 Udstilling må ikke etableres inden for arealer til grønt forareal eller beplantningsbælte og udstilling må ikke orienteres mod Borrevej.

Udstilling orienteret mod veje må kun etableres i form af præsentabel opstilling af produkter. Der må ikke opstilles produkter i emballage eller ikke færdiggjorte produkter.

10.7 Udendørs oplag eller udstilling må ikke etableres i en højde, der overstiger i alt 2 m.

10.8 Der må ikke etableres udstilling i areal udlagt til grønt forareal.

10.9 Henstilling af uindregistrerede biler og lignende, der kan ses fra Heimdalsvej, Asavej eller Busbjergvej, skal have karakter af udstilling.

10.10 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.

## § 11 TEKNISKE ANLÆG

11.1 Tekniske anlæg, antennemaster og lignende må opføres med en højde på op til 40 m.

11.2 Elledninger, antennekabler og andre ledninger skal fremføres som jordkabler.

11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning[9].

11.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

**Kloakering**

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

## § 12 MILJØFORHOLD

**Støj og vibrationer**

12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser. [10]

## § 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves byplanvedtægt nr. 10 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 427.

## § 14 SERVITUTTER

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

---

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

[10] Virksomhederne må som udgangspunkt ikke overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Ved lokalplanens udarbejdelse fremgår de vejledende grænseværdier af Miljøstyrelsens vejledninger nr. 5/1984 og 3/2003. De vejledende grænseværdier er: 60/60/60 for erhvervsområder (industri), 55/55/55 dB(A) for lettere erhvervs- og centerområder, 55/45/40 d(A) for centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder og 45/40/35 dB(A) for boligområder med åben-lav bebyggelse.

## § 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

15.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug[11], før[12]:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.[13]
- Parkeringsarealer er etableret jf. § 5 på den enkelte ejendom.
- Der er etableret beplantning langs lokalplanområdets afgrænsning mod Borrevej og Asavej, jf. § 10.3.
- Varegårde og udendørs oplag er afskærmet i overensstemmelse med § 10.5.

**Tilladelser fra myndigheder**

15.2 Overkørsler ved tankanlæg kræver godkendelse efter vejlovens § 104.

[11] Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

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

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

## VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 427 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

Søren Pape Poulsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den XX

Søren Pape Poulsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der i lokalplanområdet, ifølge lov om planlægning, § 18, ikke – retligt eller faktisk – etableres forhold, der er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen medfører ikke "handlepligt" til at ændre lovlige bestående forhold i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanens bestemmelser bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. lov om planlægning § 56.

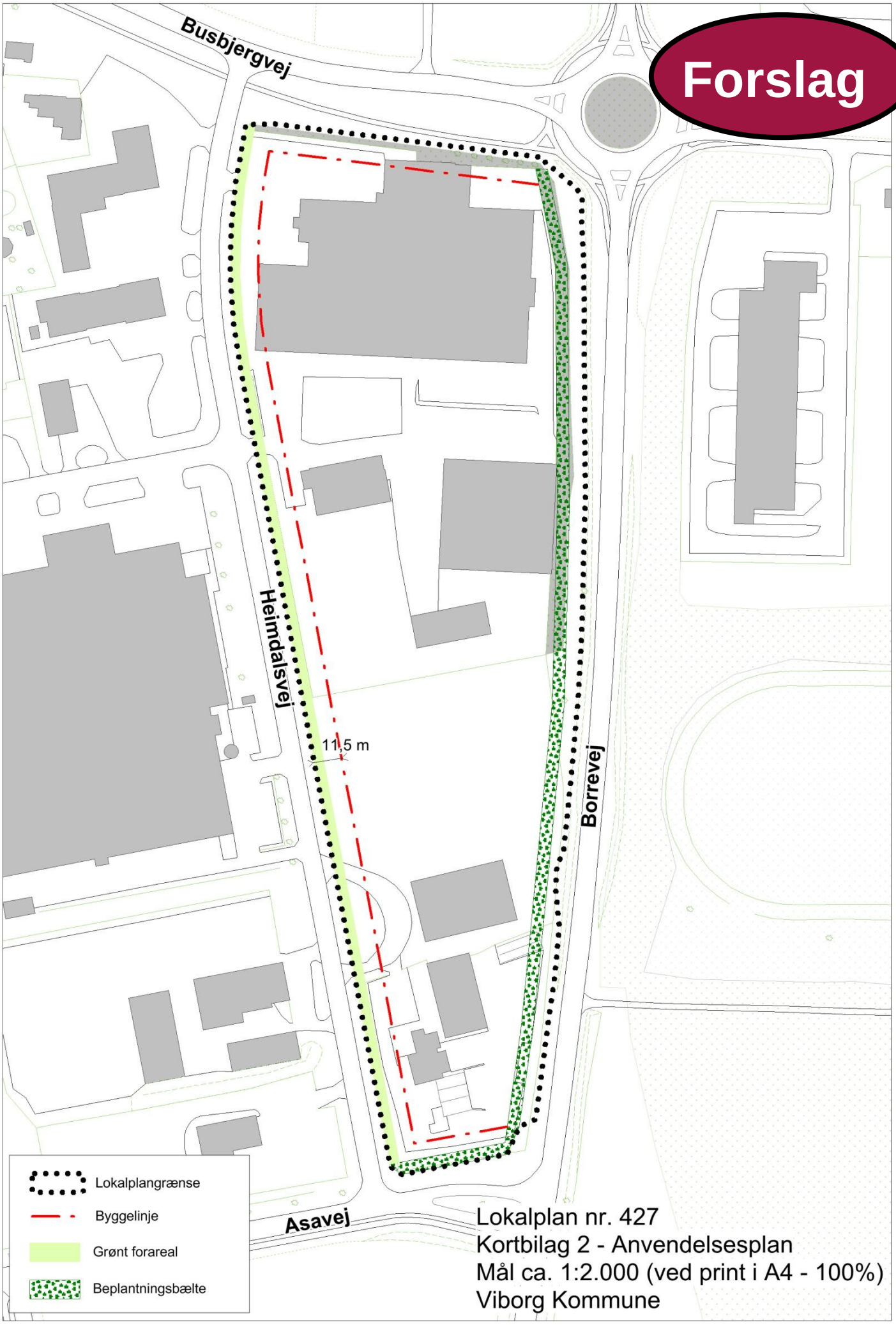
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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

Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. dog lov om planlægning § 48, stk. 3.

Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til 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
Busbjergvej
Heimdalsvej
11,5 m
Borrevej
Asavej
Lokalplangrænse
Byggelinje
Grønt forareal
Beplantningsbælte
Lokalplan nr. 427
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:2.000 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

# Tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune

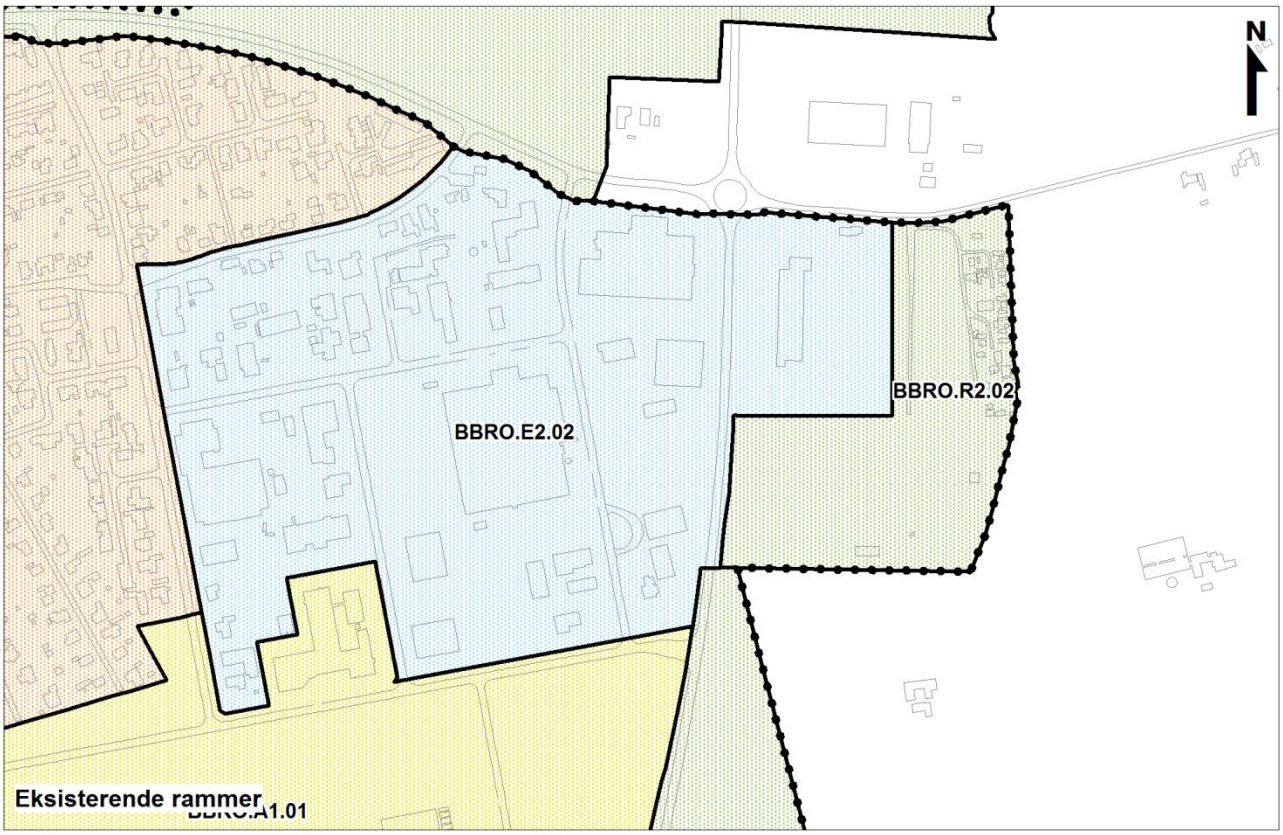
## Retningslinje 2 - Detailhandel og butiksområder, og rammebestemmelser for rammeområde BBRO.E2.02_T7

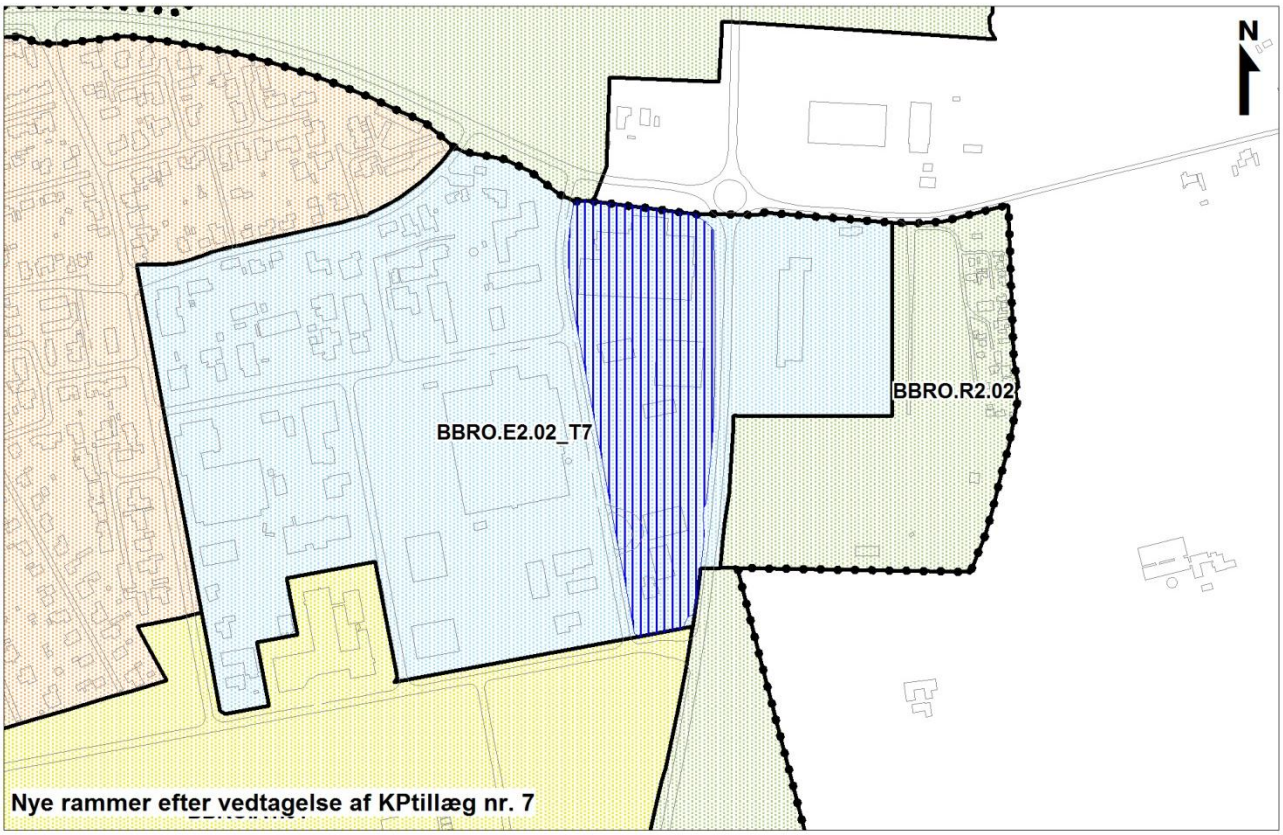
**Forslag**

Tillæggets område




VIBORG KOMMUNE


N
BBRO.R2.02
BBRO.E2.02
Eksisterende rammer
Almen service
Boligområde
Erhvervsområde
Rekreativt område
Byzonegrænse
Pladskrævende varegrupper


N
BBRO.R2.02
BBRO.E2.02_T7
Nye rammer efter vedtagelse af KPtillæg nr. 7

## REDEGØRELSE

### Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013-25 for Viborg Kommune er:

- at udlægge et nyt butiksområde til detailhandel med særlig pladskrævende varer (SPV), for at give mulighed for en hensigtsmæssig udbygning af detailhandelen i Bjerringbro.
- at forøge bebyggelsesprocenten i erhvervsområdet ved Heimdalsvej, så planlægningen svarer til den gældende byplanvedtægts bestemmelser om bygningsomfang.

### Forudgående høring

Udlæg af et nyt butiksområde til særlig pladskrævende varer er en væsentlig ændring i forhold til kommuneplanen. Derfor har der fra den 16. maj til den 12. juni 2013 været gennemført forudgående høring i henhold til planlovens § 23 c. Der kom høringssvar fra Implast på Heimdalsvej 8, som ønsker at planlægningen tager hensyn til de eksisterende produktionsvirksomheder i området, så de i forhold til nye naboer ikke begrænses ud fra miljømæssige hensyn.

### Nuværende planforhold

Planområdet er omfattet af rammeområde BBRO.E2.02, som er udlagt til erhvervsformål. Der er fastlagt en maks. bebyggelsesprocent på 50 % og en maks. byggehøjde på 12 m i rammeområdet.

Planområdet er omfattet af disse retningslinjer i kommuneplanen:

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
3 Veje og øvrig infrastruktur (Borrevej er overordnet vejnet)

I kommuneplanens redegørelsesdel til retningslinje 2 indgår denne vurdering af planlægning af områder med detailhandel med SPV:

*"Det vurderes, at der er behov for mindst 20.000 m² til detailhandel med særlig pladskrævende varer. Disse områder bør i Viborg placeres i forbindelse med anden udvalgsvarehandel. I Bjerringbro bør der gives mulighed for særlig pladskrævende varer tæt på bymidten."*

Dette tillæg til kommuneplanen ændrer ikke denne vurdering.

Tillægget til kommuneplanen er samlet set i overensstemmelse med landsplanlægningen og kommuneplanlægningen.

### Miljøvurdering af planer og programmer

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

Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 427. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

## Fremtidige planforhold

### *Fremtidig retningslinje 2*

Med dette tillæg til kommuneplanen udlægges der et nyt supplerings-område BBRO.D3.3_T7, som kan anvendes til butikker, der alene for-handler særlig pladskrævende varer.

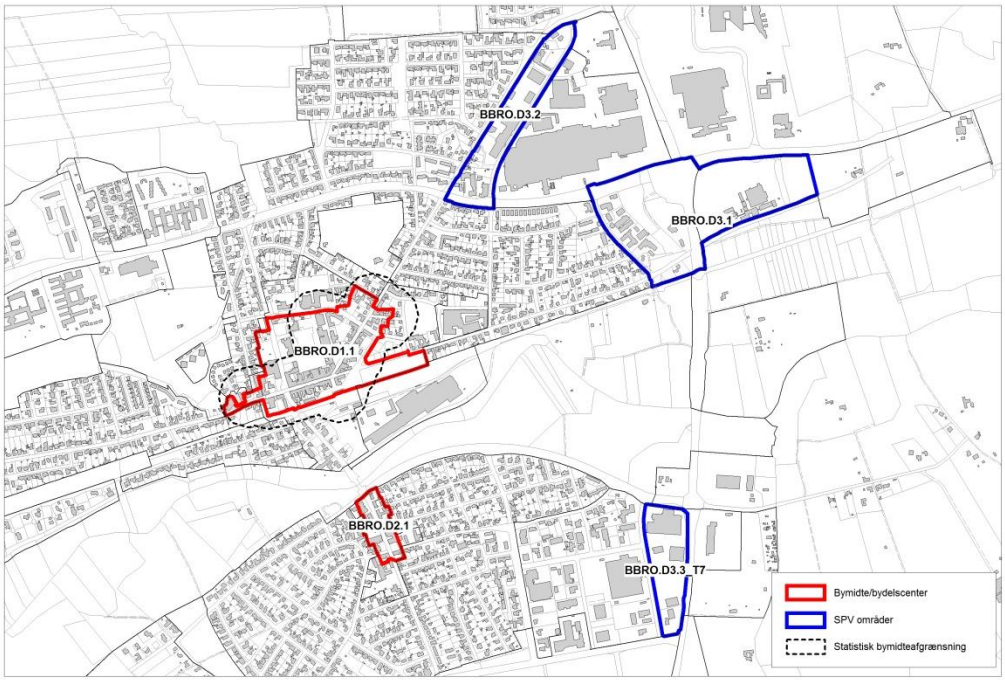
### *Fremtidigt rammeområde*

For rammeområde BBRO.E2.02_T7 fastlægges der en særbestemmel-se, så maks. bebyggelsesprocent hæves fra 50 % til 100 %. Derved sikres det, at fremtidig lokalplanlægning kan fastlægge bestemmelser om bebyggelsens omfang, som svarer til bestemmelserne i den gæl-dende byplanvedtægt nr. 10. Der bliver således mulighed for, at 50 % af grundarealet kan bebygges og i op til 2 etager, hvilket svarer til en be-byggelsesprocent på 100 %.

## RETNINGSLINJE 2

### *Afgrænsning af butiksområde*

Kort der jf. retningslinje 1.1 viser områder udlagt til detailhandel i Bjer-ringbro ændres til følgende:




### *Rammer for detailhandel*

I skema der jf. retningslinje 2.2 viser rammer for detailhandel tilføjes følgende:

| Område | Beliggenhed | Område-type | Max. butiksstør-relse m² Dagligvarer/ udvalgsvarer | Eksisterende bruttoetageare-al til detailhan-del | Max. samlet bruttoetageare-al til detailhan-del | Lokalplanlagt detailhandel (inkl. lokalplan-forslag og eksisterende detailhandel) | Ramme til ny planlægning **d* |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| BBRO.D3.3_T7 | Heimdalsvej | Suppleringsområde | 0/2000 * | 10.649 | 19.000 | 19.000 | 0 |

* Dog mulighed for en butik med et bruttoetageareal på op til 13.000 m$^2$.

## RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde BBRO.E2.02_T7 tilføjes følgende særbestemmelse med vedtagelsen af tillæg nr. 7:

*Bebyggelsesprocent: Maks. 100, dog bebygget areal på max. 50 % af grundarealet for den enkelte ejendom.*

De øvrige rammebestemmelser for rammeområde BBRO.E2.02_T7 videreføres fra rammeområde BBRO.E2.02.

**VEDTAGELSE**

Forslag til tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er vedtaget til offentlig fremlæggelse den XX 2013.

| | | |
|---|---|---|
| Søren Pape Poulsen<br>Borgmester | / | Lasse Jacobsen<br>kommunaldirektør |

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den XX 201X

| | | |
|---|---|---|
| Søren Pape Poulsen<br>Borgmester | / | Lasse Jacobsen<br>kommunaldirektør |

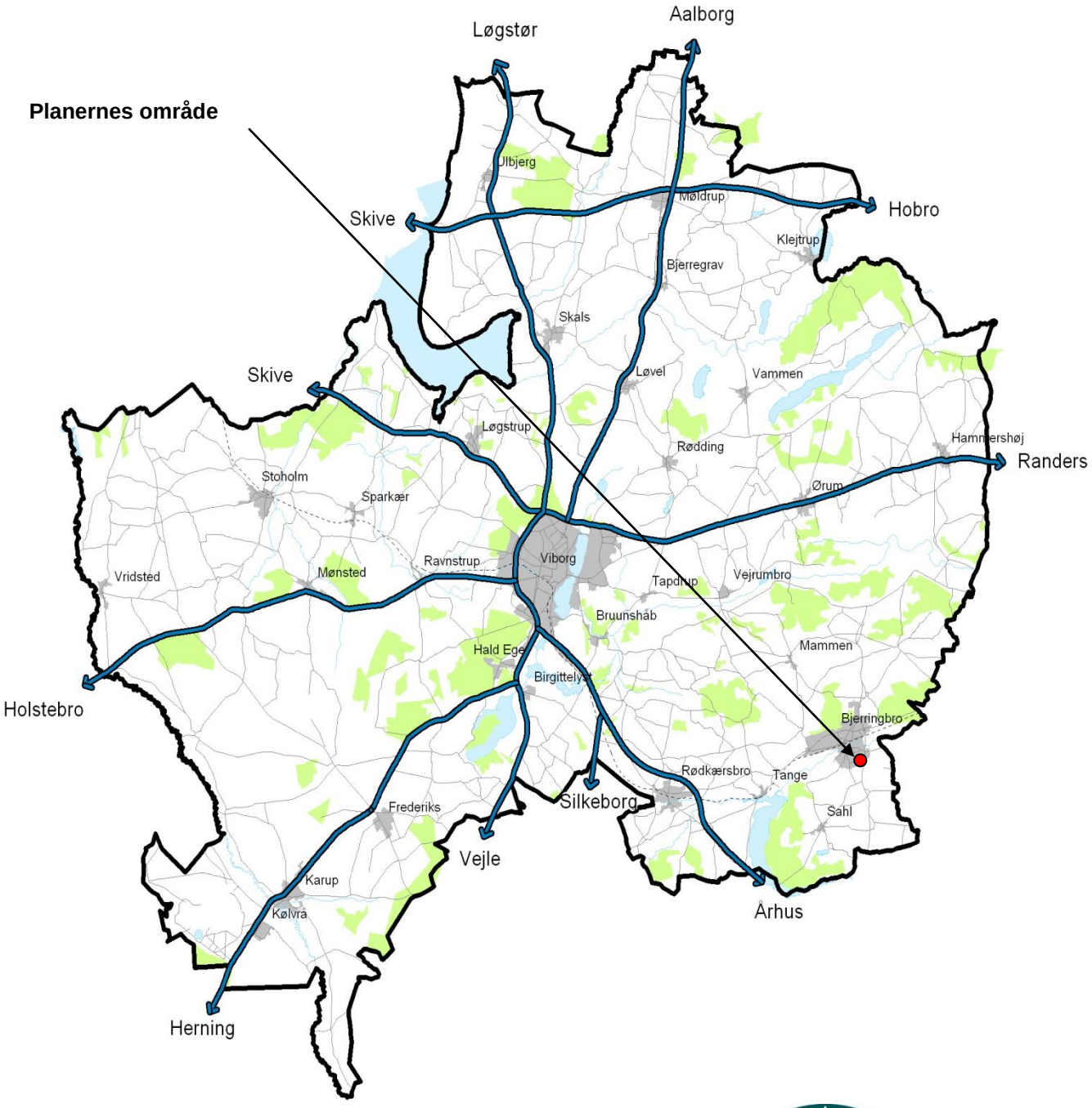
**Offentliggørelse**

Forslag til tillæg nr. 7 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

**fra den xx til den xx 201X.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget af Viborg Kommune senest den xxx 201X. De skal sendes til:

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




VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk