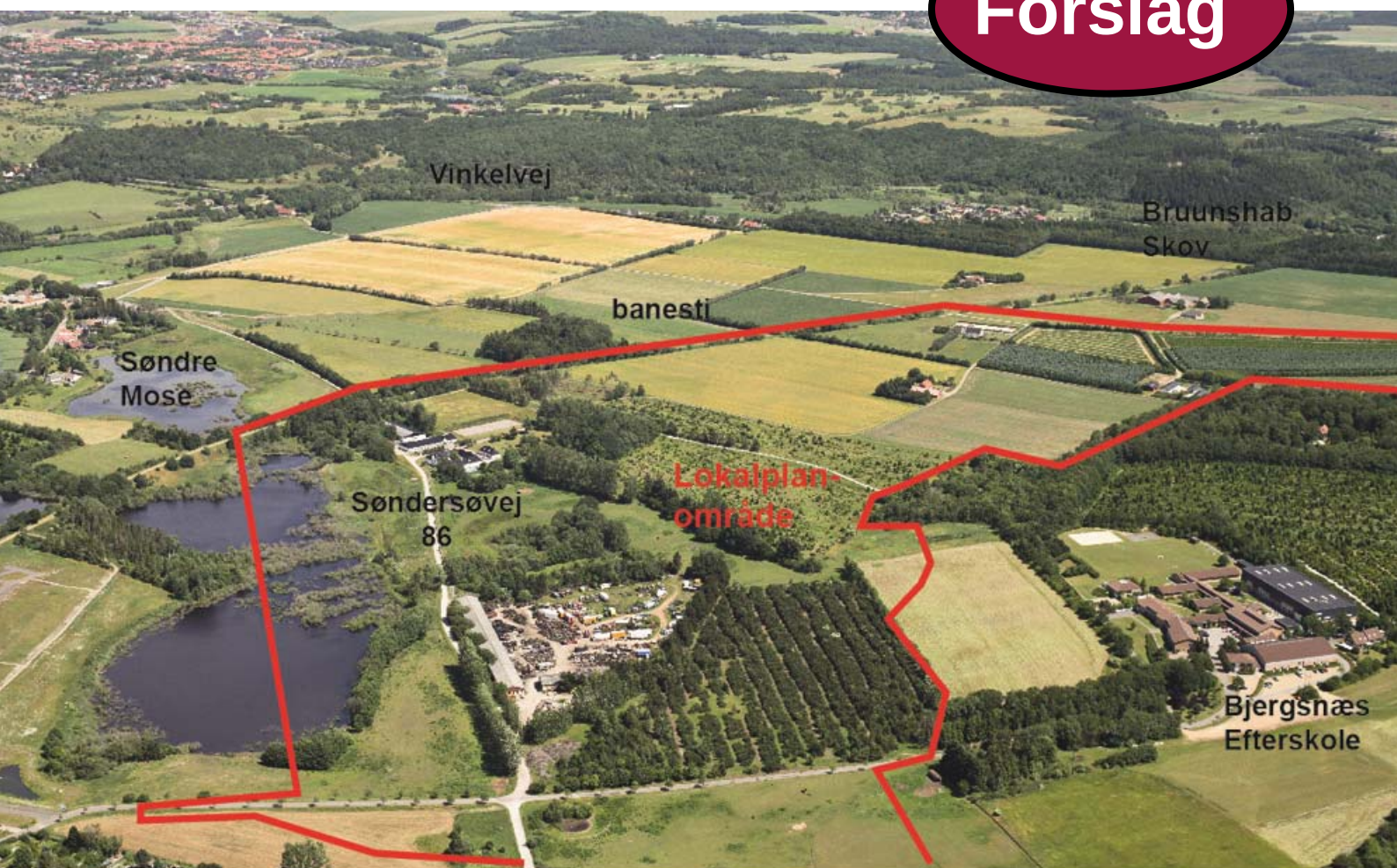


Lokalplan nr. 421

boligområde i Arnbjerg, Viborg Syd
(1. etape)

Forslag



Gl. Århusvej



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

Viborg Byråd offentliggør hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 forslag til lokalplan nr. 421

fra den 9. januar til den 5. marts 2014

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten skal være modtaget af Viborg Kommune senest den 5. marts 2014. De skal sendes til:

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

E-mail: plan@viborg.dk

**Forslag til lokalplan nr. 421
boligområde i Arnbjerg, Viborg Syd (1. etape)**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	Strukturplan viborg syd.....	4
	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	6
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	11
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	16
E.	Bindinger på planområdet	23
F.	Miljøvurdering	26
Bestemmelser	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	28
	§ 1 Lokalplanens formål	29
	§ 2 Afgrænsning og zonestatus.....	29
	§ 3 Anvendelse	29
	§ 4 Udstykning	31
	§ 5 Veje, stier og parkering.....	33
	§ 6 Terrænregulering.....	36
	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	36
	§ 8 Bebyggelsens udseende	40
	§ 9 Skiltning.....	43
	§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	44
	§ 11 Tekniske anlæg	48
	§ 12 Miljøforhold	49
	§ 13 Ophævelse af lokalplan	50
	§ 14 Grundejerforening.....	50
	§ 15 Servitutter	52
	§ 16 Betingelser for ibrugtagning.....	52
	§ 17 Tilladelser fra myndigheder	53
	Vedtagelse.....	54
	Lokalplanens retsvirkninger.....	55
Bilag	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	57
	Kortbilag 3 - Vandhåndtering	58

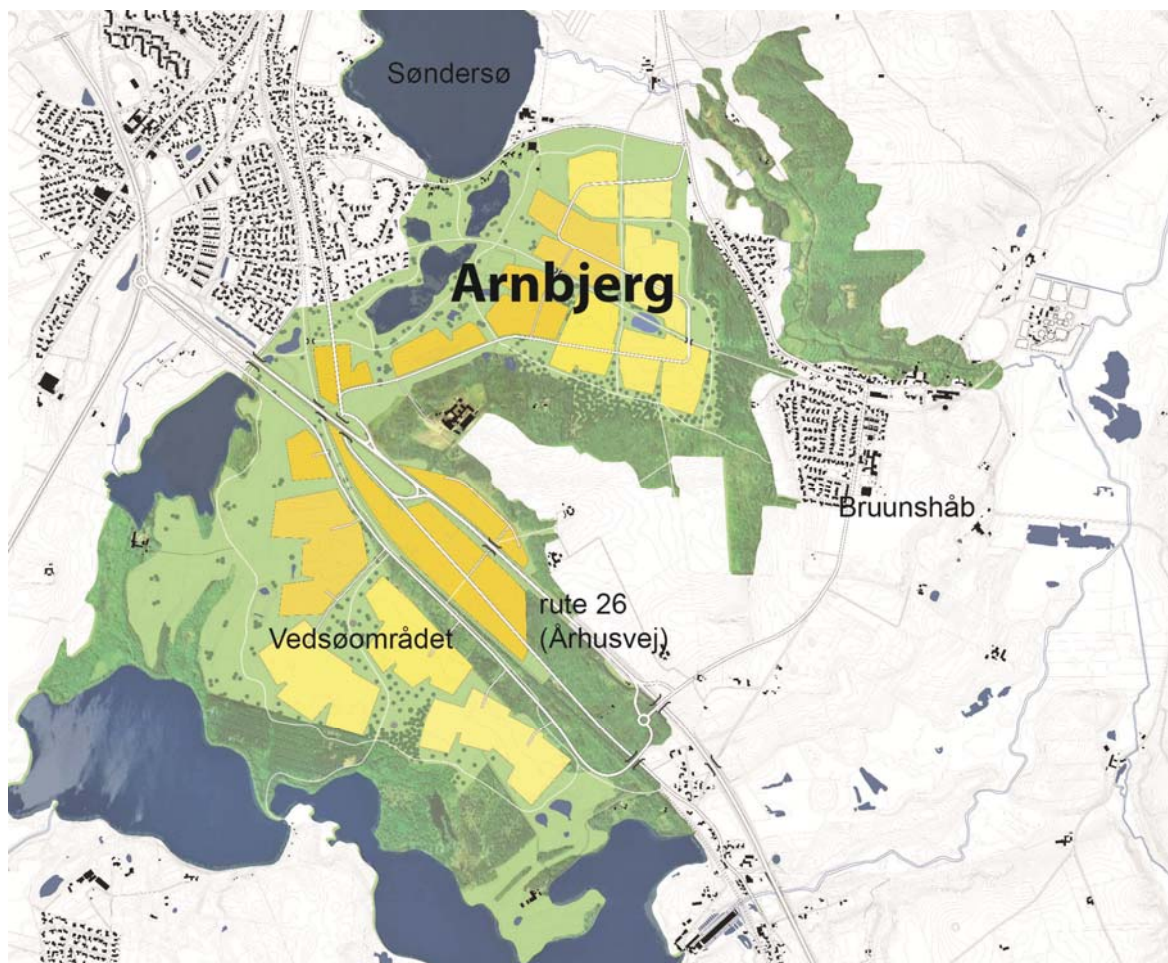
Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er vedlagt som bilag bagest.

Miljørapport

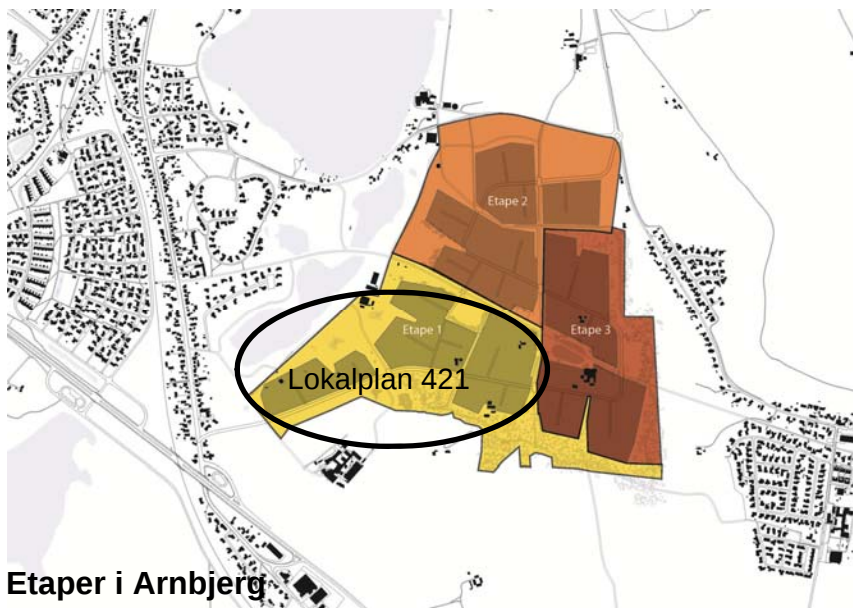
Der er udarbejdet en miljørapport til planforslagene. Miljørapporten kan ses på viborg.dk.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune. Illustrationer fra Strukturplan Viborg Syd og Kvalitetsmanual er udarbejdet af Møller & Grønborg Arkitekter.



Strukturplan Viborg Syd

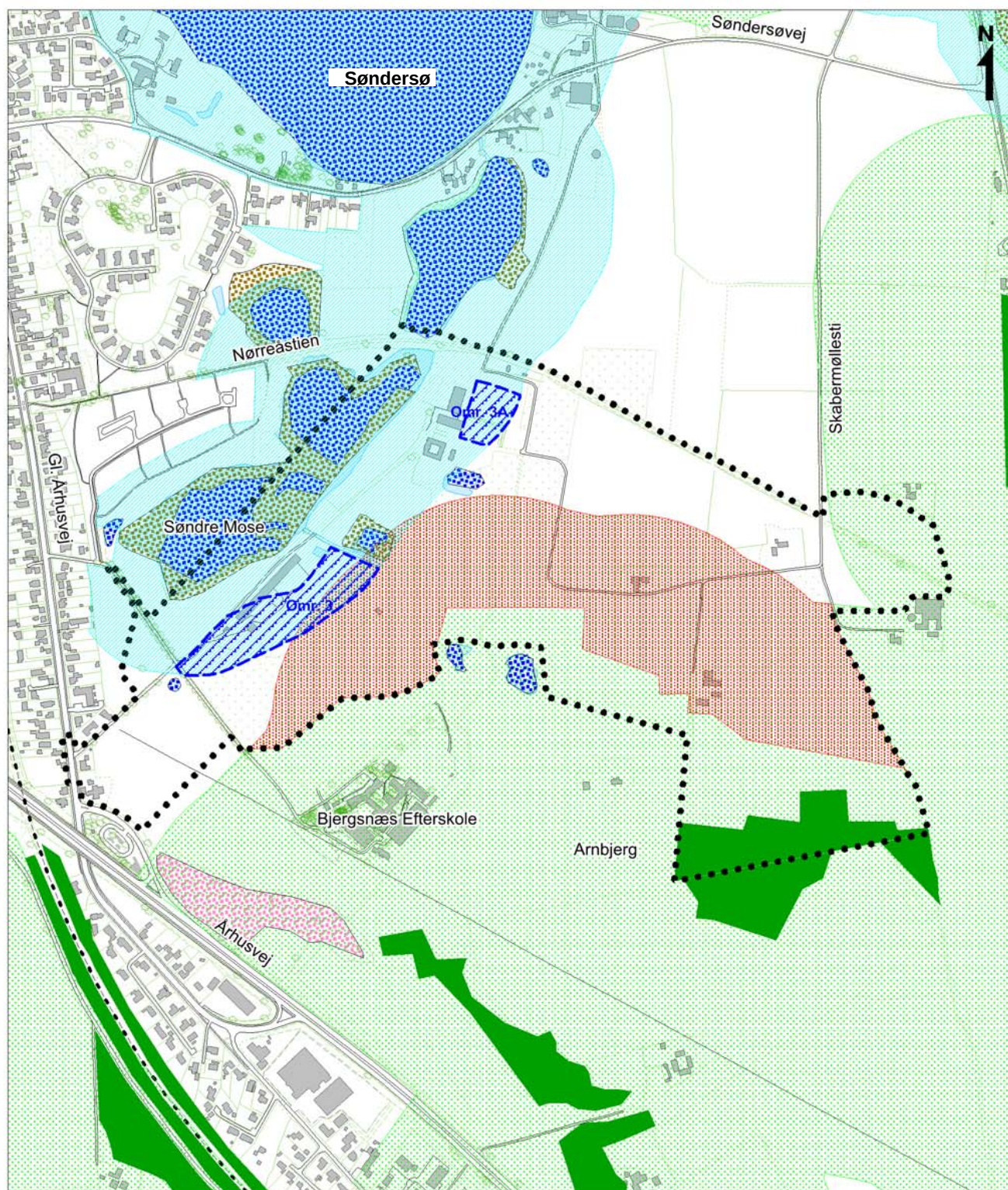
I december 2011 vedtog Viborg Byråd en helhedsplan for byudviklingen syd for Søndersø. I Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune indgår Arnbjerg som det primære byudviklingsområde omkring Viborg By. På længere sigt forventes Vedsø-området også at blive et byudviklingsområde.



Etaper i Arnbjerg

Denne lokalplan udgør 1. etape af byudviklingen i Arnbjerg (det svarer omtrent til det gule område). Etape 2 er området mellem Søndersø og banestien og etape 3 er de østligste arealer mod Bruunshåb Skov.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 10.000

Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Fredskov
- 300 m skovbyggelinje
- Ansøgning om reduceret skovbyggelinje
- 150 m søbeskyttelseslinje
- Område, hvor søbeskyttelseslinje ønskes ophævet

- Beskyttet natur - Sø
- Beskyttet natur - Hede
- Beskyttet natur - Mose

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for at udvikle Viborg by mod syd med afsæt i de landskabelige kvaliteter.

Over tid skal området udvikle sig til en bæredygtig ny bydel – Arnbjerg – som knytter sig naturligt til Viborg by.

Lokalplanen skal sikre, at der er attraktive boliggrunde i Viborg. Lokalplanen giver mulighed for at etablere ca. 375 boliger samt en lokal butik ved indkørslen fra Gl. Århusvej.

Lokalplanen konkretiserer 1. etape af en helhedsplan, som Byrådet vedtog i dec. 2011 (Strukturplan Viborg Syd) – se side 4.

Formål

Lokalplanen sikrer en udvikling af Viborg by i et område med attraktiv natur i form af søer og skov. Lokalplanen fastlægger, hvor der må bygges, og hvor der skal bevares større grønne områder.

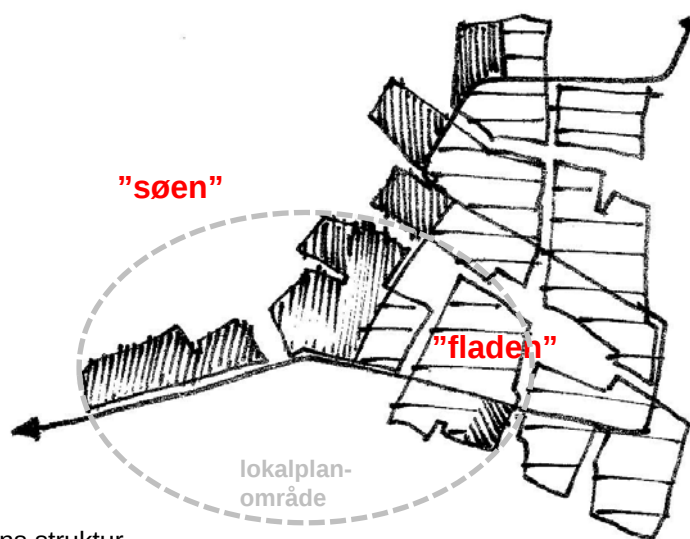
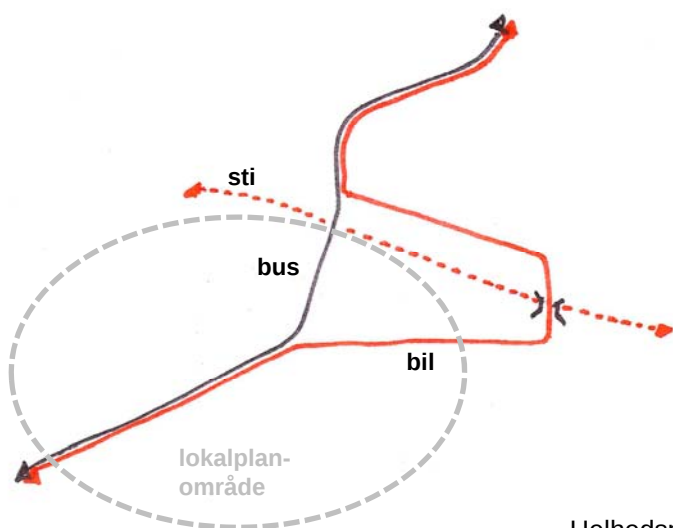
Formålet er at skabe et varieret boligområde med god kontakt til naturen. Det overordnede princip er at bygge tættest på skrænterne mod Søndre Mose, så flest mulig får udsigt. På de fladere arealer mod øst kan der bygges mere åbent og lavt – dog med undtagelse af et enkelt område mod skoven, hvor der må bygges i op til 6 etager.

Byggemulighederne styres ved hjælp af bebyggelsesprocenter, grundstørrelser og etageantal.

Formålet er desuden at skabe mulighed for en lokal butik mv. ved Gl. Århusvej og at sikre, at veje og stier udbygges i takt med at området byggemodnes.

Der skal være plads til både biler, busser og cyklister, og det skal være lettere at tage cyklen end bilen til Viborg midtby. En snoet vej gennem området vil på lang sigt forbinde Gl. Århusvej med Vinkelvej, når hele Arnbjerg er fuldt udbygget. I denne lokalplan skabes kun vejadgang fra Gl. Århusvej.

Nørreåstien (gl. banesti) bliver en vigtig forbindelse for bløde trafikanter – både mod Viborg bymidte og mod forstaden Bruunshåb.



Helhedsplanens struktur

- en snoet vej
- størst byggetæthed på skrænter mod Søndre Mose



Luftfoto ca. 1: 15.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området ligger syd for Viborg mellem Gl. Århusvej og Bruunshåb Skov. Den nordlige grænse er Nørreåstien, en gl. banesti/cykelsti, der blev asfalteret i 2013. Stien har forbindelse til Viborg by mod vest og Bruunshåb mod øst. Bydelen ligger i tilknytning til den eksisterende by.

Syd for området ligger et skovområde på et højedrag samt Bjergsnæs Efterskole. Dele af skoven er privatejet.

Mod nord er der adgang til Søndersø ad markveje.

Området

Lokalplanområdet er brutto ca 70 ha incl. sø- og skovarealer, hvoraf ca. 47 hektar kan bebygges. Området anvendes i dag primært til landbrugsdrift og skovdrift (nåletræer).

Lokalplanen omfatter ejendommene

- Søndersøvej 86 (bolig m/større jordareal)
- Gl. Århusvej 193C (virksomhed)
- en mindre del af Gl. Århusvej 193A (bolig)
- Gl. Århusvej 195 (bolig)
- Gl. Århusvej 197 (bolig/landejendom)
- Gl. Århusvej 199 (rengvandsbassin)
- Søndersøvej 88 (bolig m/hestehold)
- Søndersøvej 90 (bolig/landejendom)
- Søndersøvej 92B (bolig m/nåletræs-drift)

samt jordareal til Søndersøvej 61 & 74 (landbrug), Søndersøvej 94 (landbrugsejendom) og til Gl. Århusvej 161B (Bjergsnæs Efterskole).

Landskab og beplantning

Områdets landskab er overvejende fladt mod øst, men med skrænter mod nordvest. Mod syd stiger terrænet mod skoven.

Der er gode udsigtsmuligheder fra området mod Søndre Mose og fra kanten af skoven mod Viborg by.

Der er flere marker med yngre nåletræer i området samt en birkelund mod nordvest og enkelte læhegn.

Historisk baggrund

Området ligger på kanten mellem lavt søland og højedrag, og der har også tidligere været bosætning i området. Der er fundet spor fra yngre jernalder på kanten af området mod nord og spredte hustomter fra bronzealderen midt i området.

Samtidig har der været hulveje/stier, som bl.a. forbandt Søndermølle med Rindsholm Mølle. Disse kulturhistoriske spor vil indgå i formidling af områdets kvaliteter (infoskilte mv).

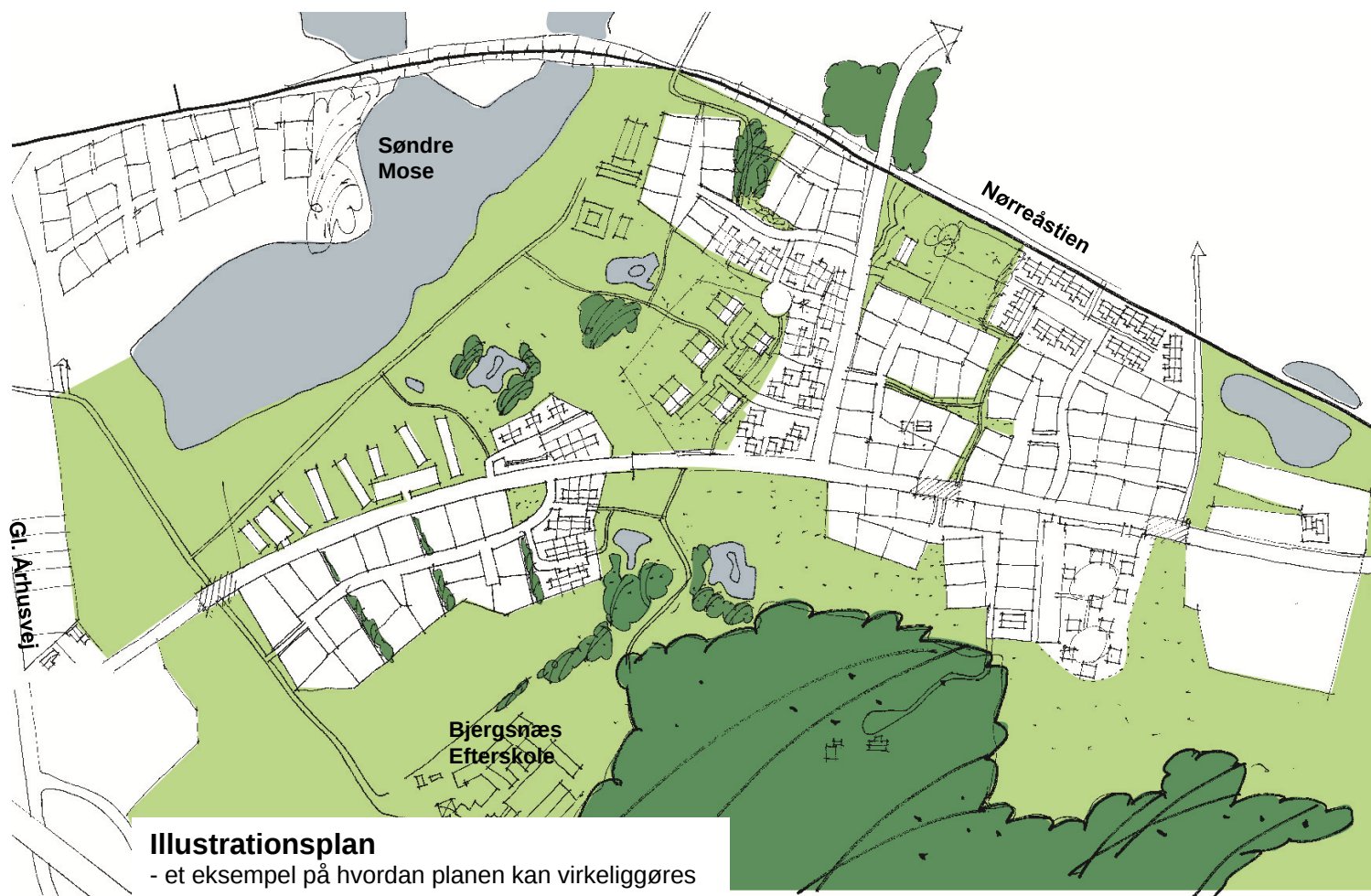
Der er ingen særlige bevaringsværdige bygninger i området. Eksisterende boliger i området forventes indpasset i området over tid som boligparceller.

Trafik

Området trafikbetjenes ad lange grusveje i dag. Der er adgang til området fra Gl. Århusvej og fra Søndersøvej.

Teknik

Der er to store højspændingsledninger (60kV) på tværs af området – en jordlagt og en luftledning. Begge skal flyttes i forbindelse med bygge- og modning af området.



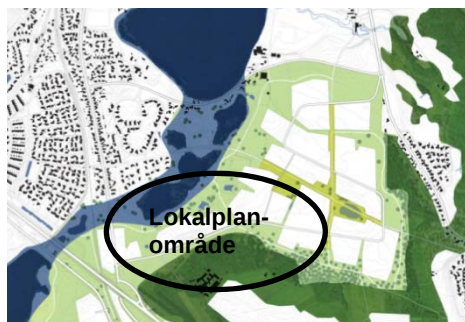
ca. 1 : 7.500



ca. 1 : 1.000

Centerområdet

Området ved Gl. Århusvej kan f.eks. indrettes med en lokal dagligvarebutik på 1.000 m², et tankanlæg og en restaurant (fastfood). Dette er illustreret af Årstiderne Arkitekter herover. På sigt kan området evt. udvikles til et bydelscenter, så der etableres en større butik mod syd, men dette kræver ny planlægning. Alternativt kan det store byggefelt mod syd anvendes til liberale erhverv (kontorformål), almen service, restauration eller mindre virksomheder uden egentlig produktion.



C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen er første del i at udvikle en større bydel syd for Sønder sø i Viborg. Planen giver mulighed for at opføre ca. 375 boliger samt en lokal butik og centerformål ved Gl. Århusvej.

Lokalplanen sikrer bl.a., at der bevares større grønne fællesområder omkring Søndre Mose og mod skoven, så de landskabelige kvaliteter i området bevares.

Disponering

Området indrettes, så der kan bygges tættest på skrænterne ned mod Søndre Mose, mens de flade arealer overvejende anvendes til parcelhuse.

Dette giver udsigt til søerne fra flest mulige boliger og medvirker til at tydeliggøre landskabets form.

Mod sydøst tillades højt byggeri i et område, hvor afstanden til skoven er størst, og hvor synligheden fra Viborg by er mindst.

Anvendelse

Området skal anvendes primært til boligformål med mulighed for at indpasse enkelte lokale institutioner som f.eks. plejehjem og daginstitution.

Ved Gl. Århusvej kan der etableres en lokal butik, en ubemandet tankstation, en restaurant og kontorer (liberale erhverv).

Bæredygtighed

Byrådet ønsker at skabe et attraktivt nyt byområde med fokus på bæredygtighed – bl.a. i form af tættere bebyggelse, store fælles friarealer, åben regnvandshåndtering, gode stiforbindelser, lavenergihuse, biodiversitet og en plan, der opfordrer til en sund og aktiv livsstil.

Udstykning

Lokalplanen indeholder både små og store grunde for at sikre variation i boligtyper og boliger til enhver alder. Parcelhuse skal udstykkes som:

- Store grunde (900-1.400 m²) mod sydvest, hvor der er store terrænfald.
- Alm. grunde (750-900 m²) mod syd langs skoven og nordligst mod søen.
- Mindre grunde (600-800 m²) på det fladere område i midten.

Bebyggelse

Byrådet ønsker at motivere til at bygge tættere og udnytte egen grund mere intensivt. En kompakt byggeform er mere energivenlig og begrænser det bebyggede areal, så en større andel af regnvandet får mulighed for at nedsive.

Derfor gives øget byggemulighed for parcelhuse i 2 etager (35%), mens parcelhuse i 1-1½ etage må bebygges 30%. På grunde med stejlt terræn, må terrænfaldet udnyttes til en ekstra etage, så der kan bygges i op til 3 etager og 10 meters højde. Byggeri i 2 etager skal placeres mindst 5 meter fra skel.

Tæt-lave boliger kan opføres i op til 2 etager og 8,5 meters højde, men i enkelte områder op til 2½ etage og 10 meters højde.

I udvalgte områder må der bygges etagebyggeri – mod søen i op til 4 etager (13 meters højde) og mod skoven i op til 6 etager (18 meter).

Etagebyggeri skal være punkthuse og kun 15% af grundens areal må bebygges for at bevare landskab mellem husene.



Bæredygtige tiltag
- collage af Møller & Grønberg

Materialer

Der skal hovedsageligt anvendes materialer som tegl, træ og beton i området. Disse materialer har lang levetid og er genanvendelige.

Facader skal være lyse mod Søndre Mose og tage sorte/grå. Mod skoven skal facader være mørke/jordfarver for at opnå en vis helhedsvirkning i området. Huse med rundtømmer er ikke tilladt i området.

I butiksområdet må der kun være lave tage (max 10 grader), og der skal være grønt tag på bygninger i 2 etager i centerområdet, da taget vil blive meget synligt fra landskabet ovenfor.

Husene skal opføres i et moderne formsprog, og tage må ikke være hel- og halvvalmede i området. Der kan etableres grønne tage og solceller/solfangere på bygninger i hele området.

Garager/småskure

Garager og tilbygninger i boligområdet skal opføres i samme farve og materiale som hovedhuset eller dele heraf. Alternativt skal tage være grønne. Dette er for at øge den grønne karakter (biodiversiteten) i området og kvaliteten af tilbygninger og småskure.

Veje og stier

Adgang til området skal ske fra Gl. Århusvej. Her skal anlægges en rundkørsel og en ny fordelingsvej ind i området.

Det forventes, at vejen i de næste etaper forbindes til Søndersøvej/Vinkelvej, hvor der også etableres en ny rundkørsel. I denne lokalplan stopper fordelingsvejen ved markvejen nord-syd til Søndersøvej.

Områdets markveje skal nedlægges i takt med byggemodning af området. Der etableres ikke forbindelse for biltrafik til Søndersøvej i denne lokalplan. Vejen til Bjergsnæs Efterskole ændres til en sti nord for fordelingsvejen.

Øst-vest ligger en tidligere banesti (Nørreåstien), som er hovedrute for cyklister og gående til Viborg by og Brunshåb. Området forventes at høre til Bruunshåb skoledistrikt, den vestlige del evt. til Søndre Skole.

På tværs af banestien etableres en busvej. Busvejen etableres i niveau med banestien, men med prioritet for cyklister.

Landskabstorve

Undervejs på fordelingsvejen skal der etableres tre landskabstorve. Her skal fordelingsvejen slå et lille knæk, så de lange lige vejstræk brydes.

Landskabstorvene skal medvirke til at dæmpe farten på fordelingsvejen og sikre stiforbindelser på tværs mellem grønne områder. Her kan der etableres beplantning og opholdszoner, regnvandsbassiner, busstop, cykelparkering og affaldsindsamling ved landskabstorvene. Hvert landskabstov skal have sin egen karakter og forskellig udformning.

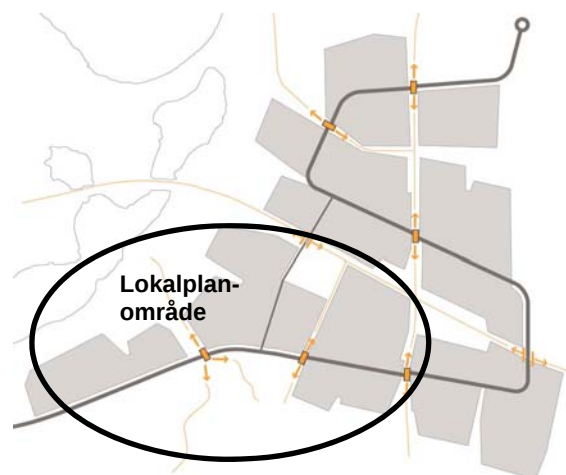
Parkering

Der skal etableres to områder med fælles parkering – ved banestien (Nørreåstien) og ved skoven.

I parcelhusområder skal parkering etableres på den enkelte grund.

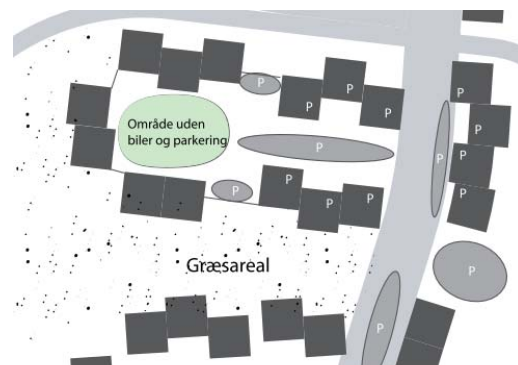
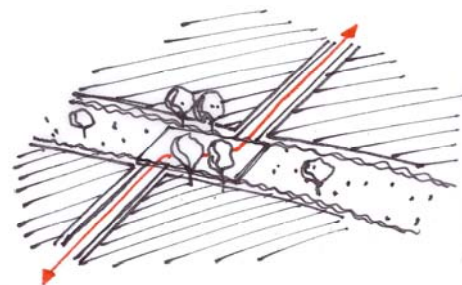
I områder med tæt-lav og fælles bebyggelse kan parkering etableres enten

1. Integreret i den enkelte bolig/kælder, eller
2. samlet i gårdrum mellem husene, eller
3. i mindre zoner langs adgangsvejen til boliggruppen



Der etableres en fordelingsvej gennem området – fra Gl. Århusvej til Søndersøvej/Vinkelvej.

De gule felter viser landskabstorve, som bryder fordelingsvejens lange lige stræk,





Inspiration til landskabstorve

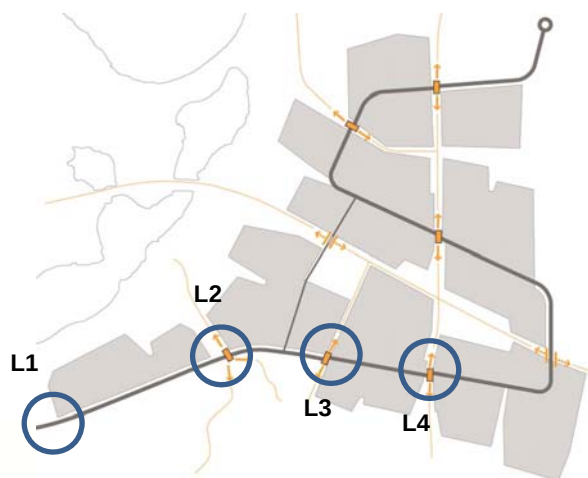
Landskabstorvene (L1-L4) skal indrettes individuelt med fokus på følgende forhold:

L1 – "bevægelse og udsyn": busstop, spredningskorridor, cyklist-er til/fra Bjergsnæs Efterskole, udsigt til Søndre Mose

L2 – "det landskabelige": busstop, spredningskorridor, landskabsforbindelse til Søndre Mose og teglgrave mod syd samt information om området.

L3 – "det bymæssige": stiforbindelse, belægnings, kunstinstallationer

L4 – "det historiske": stiforbindelse, landskabsforbindelse til skov og udsigt samt information om området (historie, arkæologi mv).



Landskabstorve (princip)

skal udformes som en hævet flade og vejen markeres med belægningsskift (f.eks. farvet asfalt eller brosten). Landskabstorvene skal medvirke til at sænke farten og skabe sikre stiforbindelser på tværs af fordelingsvejen.

Inspirationsfotos



Eksempel på tæt-lav med kvalitet.
Vandkunstens bebyggelse i Viken,
v/Helsingborg, Sverige.



Smalle gaderum, varierede facader.
Viken v/Helsingborg.



Bofællesskabet Svalin, Trekroner i Roskilde
Balance mellem fælles og privat.
Ark. Fritz Hansen



Hald Ege v/Viborg – Årstiderne Arkitekter
Tæt-lav i 2 etager, sorte træfacader.
Garager danner haver.



Parcelhus med udsigt – tegl og træ
Høje Hasseris, Ålborg



Liseborg Bakke - enfamiliehuse i 2 etager
Stor udnyttelsesgrad, bl.a. terrasser ovenpå garager
Ark. Prima Byg, Viborg



Fremtidens parcelhuse
i Herfølge v/Køge

Ubebyggede arealer

I lokalplanområdet skabes store sammenhængende friarealer mod skov og søer, så oplevelsen af at bo i nær tilknytning til landskabet understreges. Der skelnes mellem ydre (vilde) naturarealer med spredt beplantning og indre/centrale mere kultiverede områder.

De ydre arealer kan afgrænses af dyr.

Der skal etableres mindst ét samlet lege- eller opholdsareal til alle boligområder (hvert delområde). Arealet skal mindst være 300 m² og skal ligge på kanten til de fælles grønne områder.

På det grønne areal mod banestien (Nørreåstien) kan etableres et fælleshus, evt. integreret med en lokal daginstitution.



Landskabstyper



Beplantninger

Hovedparten af områdets beplantning (nåletræer) fjernes i forbindelse med byggemodning af området. En enkelt birkelund mod nord skal bevares.

Lokalplanen indeholder detaljerede bestemmelser til beplantning, som understreger de forskellige landskabstyper og giver områderne karakter.

Virksomhed

Den eksisterende virksomhed i området skal nedlægges som forudsætning for at bygge boliger i området. Der er indgået aftale med ejer herom.



Eksempel på regnbiede foran hus



Skanderborg Bakker – etageboliger med udsigt
Arkitema /Sjælsø Management



Åben regnvandskanal – med faste kanter (byrum)
Silverdal, Sverige



Ullerødbyen, Hillerød
Etageboliger i 4 etager – altaner skaber varieret facade .
Ark. Henning Larsen Architects

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger i indvindingsoplandet til Bruunshåb Vandværk, hvor aktiviteter, der indebærer en risiko for grundvandsforurening ikke må finde sted. Dog kan der i kommune- og lokalplanlagte områder accepteres en byvækst, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

Forholdet belyses nærmere i den miljørapport, der er udarbejdet sammen med lokalplanen. Lokalplanen indeholder tiltag, der sikrer hensynet til drikkevandsinteresser i området, bl.a.

- at vejvand ikke nedsives i den østlige del af lokalplanområdet, hvor der er størst sandsynlighed for nedsivning til drikkevandet,
- at der udlægges større ekstensivt plejede naturarealer i lokalplanområdet,
- at der fastsættes en max. befæstelsesgrad i området, så tag- og overfladevand fortsat bidrager til grundvandsdannelse.

Samtidig vurderes den naturlige afstrømning fra området at ske mod vest, da terrænet falder i denne retning. Dette er i retning væk fra drikkevandsboringerne.

På det grundlag vurderes, at planerne er i overensstemmelse med landsplanlægningen, hvad angår grundvandsinteresser.

Natura 2000-områder

Planområdet ligger ca. 2,4 km vest for Natura 2000-området "N30 ved Nørreåen" og 2,7 km nordøst for "N35 ved Hald Ege". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Det vurderes at Natura 2000-områderne ikke vil blive påvirket væsentligt på grund af afstanden.

Udledning af overfladevand sker til Søndre Mose, hvorfra vandet ledes til Søndersø. Fjernrecipient er Randers Fjord via Nørreå og Gudenå. Udledning af overfladevand kan potentielt påvirke Natura 2000 område H30, hvor Nørreåen er en del af udpegningsgrundlaget og H14, hvor Randers Fjord er en del af udpegningsgrundlaget. Randers Fjord er tillige en del af Ramsarområde R11 og Fuglebeskyttelsesområde F15. Emnet behandles nærmere i miljørapporten.

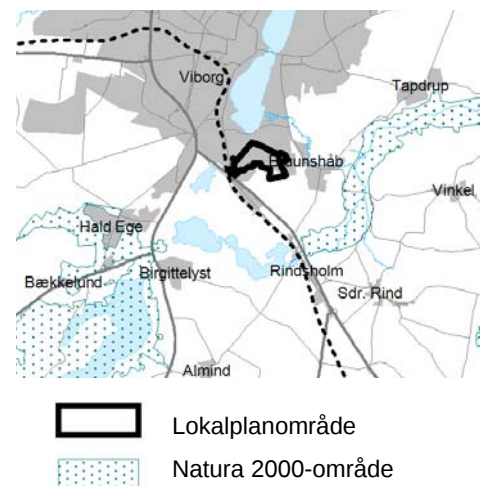
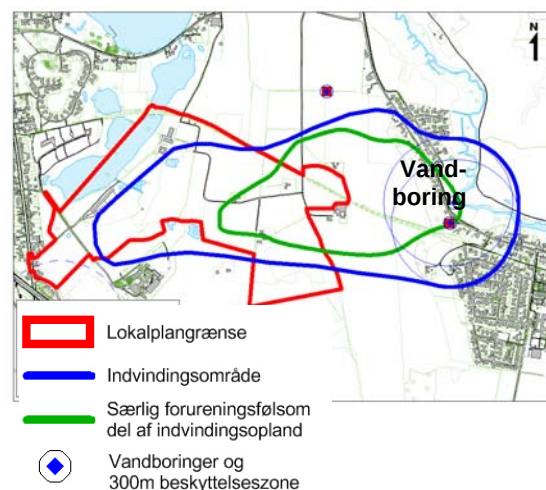
Bilag IV-arter

Der er foretaget en vurdering af, hvilke bilag IV-arter (beskyttede dyr og plantearter efter EU's naturbeskyttelsesdirektiver), som kan være i området. Dette vurderes at være:

Diverse flagermus, Odder, Markfirben, Stor vandsalamander, Løgfrø, Spidssnudet frø, Grøn kølleguldsmed.

Emnet er behandlet mere uddybende i miljørapporten, der er udarbejdet sammen med lokalplanforslaget.

Det er samtidig undersøgt, hvorvidt reduktion af søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje kan få indflydelse på de relevante bilag IV-arter i området.



Det vurderes, at to søer i området potentielt er yngle- og rastområde for stor vandsalamander og spidssnudet frø. Det kan ikke udelukkes, at odder raster og yngler i Søndre Mose. Odderen vurderes dog ikke at yngle og raste i andre områder i lokalplanområdet.

Både de to små søer og Søndre Mose bevares i lokalplanområdet og omgives af ekstensiv natur, og må ikke ændres i tilstand.

Skoven på Arnbjerg er potentielt yngle- og rastområde for flagermus. I det område, hvor skovbyggelinjen ønskes ophævet er der ikke træer og bygninger som er aktuelle for flagermus som yngle- og rastområde. De beplantninger, der findes indenfor området, hvor skovbyggelinjen ønskes ophævet er overvejende yngre nåleskov (juletræer og pyntegrøn).

De områder, der ansøges om at ophæve beskyttelseslinje for, vurderes ikke at indeholde yngle- og rastområder for de nævnte bilag IV-arter.

Det vurderes således, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBS.B4.01 samt en del af VIBS.C1.01, VIBS.R1.01, VIBS.A1.01 og VIBS.B4.03 i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Rammeområdet **VIBS.B4.01** fastlægger en anvendelse til blandede boligformål:

Boligtype	Max. bebyg. procent	Max. antalletager	Max. Højde	Særbestemmelse
Åben-lav	35%	2	8,5 m	
Tæt-lav	45%		10 m	
Etageboliger	80%		18 m	Udformes som punkthuse

Af særbestemmelser fremgår, at

Udbygning af området skal ske med respekt for de stedlige beskyttelsesinteresser og landskabelige kvaliteter samt i overensstemmelse med Strukturplan Viborg Syd.

Rammeområdet **VIBS.C1.01** fastlægger en anvendelse til bycentre og bydelscentre.

I området kan der etableres almen service, liberale erhverv, og mindre tekniske anlæg. Af særbestemmelse fremgår, at der ikke må etableres hotel, restauration og forlystelse.

Retningslinjer i Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

Retningslinje

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

Lokalplanen er i overensstemmelse med Byrådets målsætning om at sikre bæredygtig udviklingsmulighed for alle byer. Der er en meget begrænset reserve til byudvikling omkring Viborg By, som er hovedby i Kommunen. Området er et af de primære udviklingsområder.

2 Detailhandel og butiksområder

Kommuneplanen udlægger ikke området til detailhandel, men der er mulighed for at placere enkeltstående butikker alene til områdets daglige forsyning. Lokale butikker skal opfylde følgende kriterier:

- Som hovedregel skal en lokal butik placeres mindst 500 m fra nærmeste butiksområde
- Der må ikke placeres flere lokale butikker ved siden af hinanden
- Der skal være et naturligt lokalområde at forsyne
- Der skal være god infrastruktur og tilgængelighed for alle, dvs. placeringen skal ske langs det primære vejnet og ikke ved boligveje internt i boligområder
- En lokal butik skal tilpasses områdets bymiljø, bygningsstruktur og by- og bygningsmæssige sammenhænge
- En lokal butik må ikke medføre væsentlige gener i form af støj og trafik.

Der vurderes behov for en lokal butik i området. Dette er begrundet i byområdets størrelse og den eksisterende butiksforsyning i bydelen. Lokalplanområdet indeholder ca. 375 nye boliger.

Der er mindst 500 meter til nærmeste enkeltstående butikker og bydelscentre. De nærmeste bydelscentre ligger langt væk:

- Bydelscenter mod vest v/Koldingvej: 1,4 km - 2,5 km ad veje (VIBSV.D2.2 – Løvbjerg & Rema 1000)
- Bydelscenter mod nord v/Marks Stigs Vej: 2,5 km (VIBSV.D2.3 – Lidl, Rema 1000)
- Bydelscenter mod nordøst v/Overlund: 3,4 km (VIBØ.D2.1 – Netto m.fl.)
- Bydelscenter mod nordøst v/Spangsdal: 4,5 km (VIBØ.D2.3 - Løvbjerg & Rema 1000)

Placeringen af en lokal butik i Arnbjerg er i overensstemmelse med ønsket om god trafikal beliggenhed og tilgængelighed for alle.

Cowi har lavet en detailhandelsundersøgelse for området i september 2013. Her vurderes det, at 1.000 m² butik kan understøttes af det lokale forbrugsgrundlag.

Endvidere er undersøgt muligheden for at området ved Gl. Århusvej på sigt kan udvikles til et bydelscenter. Det vurderes, at der omkring år 2028 vil være forbrugsgrundlag for et bydelscenter med op til 5.000 m² detailhandel. Imødekommen af dette ønske vil kræve ny planlægning.

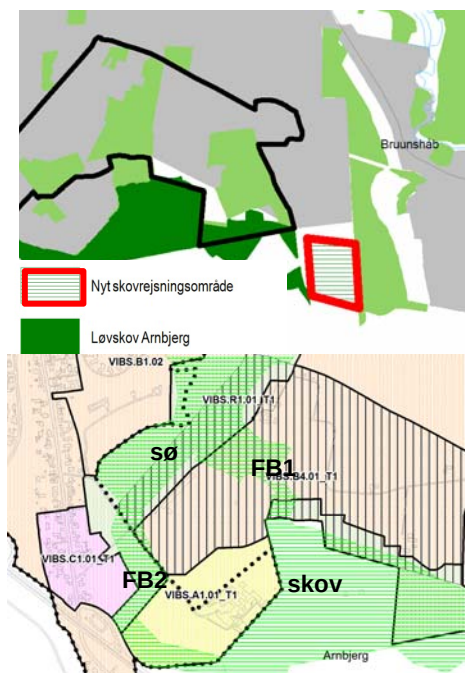
3 Vej og øvrig infrastruktur

Området grænser op til rute 26, Århusvej som er statsvej.

Viborg Kommune har været i dialog med Vejdirektoratet i forhold til at skabe gode adgangsforhold til området og tilgodese hensyn til de statslige interesser i forhold til rute 26.

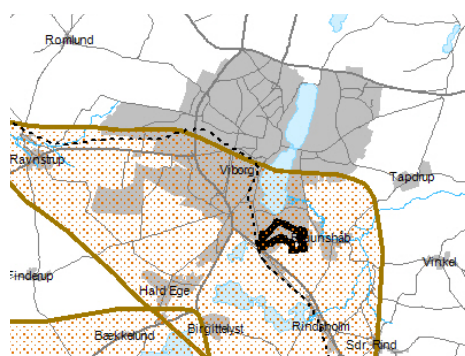
Vejdirektoratet skal godkende vejprojekt for ny rundkørsel i henhold til vejlovens §70 og etablering af tankanlæg efter vejlovens §104.

I lokalplanen indgår det, at der etableres en direkte busvej gennem området, så der bliver gode muligheder for kollektiv betjening af området.

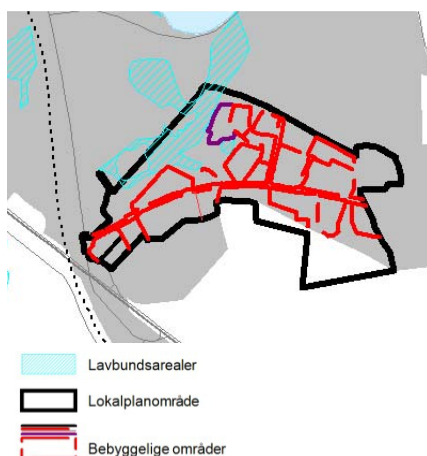


FB1 = eksisterende forbindelseslinje, der indsnævres til 50 meter gennem boligområdet.

FB2 = økologisk forbindelseslinje (100 m) udlagt i Kommuneplan 2013-2025.



Geologisk Interesseområde



Lavbundsarealer
Lokalplanområde
Bebyggelige områder

Nørreåstien (banestien) langs lokalplanens nordlige afgrænsning indgår som en del af det overordnede stisystem omkring Viborg. Den giver en trafiksikker og hurtig stiforbindelse for fodgængere og cyklister til både Bruunshåb og Viborg By.

Vej og støjforhold til rute 26 og fra centerområdet er belyst nærmere i miljørapporten, der er udarbejdet sammen med lokalplanen. Trafik til området vurderes ikke at påvirke trafikafviklingen på rute 26.

9 Skovrejsningsområder

I lokalplanområdet er skovrejsning uønsket.

I forbindelse med strukturplan Viborg Syd blev der peget på, at det vil være oplagt at forbinde Bruunshåb Skov med skoven på Arnbjerg. I kommuneplantillæg nr. 1 til denne lokalplan udlægges et område, hvor skovtilplantning er ønsket ved ejendommen Sønder Søvej 94.

10 Naturområder og økologiske forbindelseslinjer

Der er en økologisk forbindelseslinje midt i området, som indsnævres på en delstrækning for at skabe en ny bydel, der hænger sammen. Korridoren er velbeliggende og forbinder skvområder med arealer ved søerne.

For at styrke forbindelsen mellem skov og Søndre Mose er der etableret en ny korridor længere mod vest mellem boligområdet og centerområdet. Denne korridor blev udlagt i forbindelse med Kommuneplan 2013-2025 og i 100 meters bredde, så samlet set øges forbindelsen mellem skov og sø.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som beskytter og bevarer natur- og planteliv i disse områder. Her må ikke bygges, men gerne plantes spredt beplantning.

11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Området ligger indenfor et geologisk interesseområde. Baggrunden for dette er, at området ligger på kanten af Faldborgdalen.

Der skal tages hensyn hertil i byudviklingen, så de geologiske træk og landskabsformer ikke sløres, og oplevelsen af disse fremmes.

Lokalplanen lægger op til at bygge tæt og højere på skrænter og flest parcelhuse på de flade arealer. Dette vil medvirke til at understrege landskabets form. Der bevares større ubebyggede områder i lokalplanen (nyt R1-område).

Samtidig øges den offentlige adgang til området, hvilket kan have en positiv effekt for befolkningens naturoplevelse og -forståelse.

Den visuelle påvirkning af bydelen og forhold til geologisk interesseområde er belyst nærmere i miljørapporten, der er udarbejdet sammen med lokalplanen.

12 Potentielle vådområder og lavbundsarealer

De sønære arealer i lokalplanområdet er lavbundsarealer.

Her må ikke etableres anlæg, som kan forhindre at der gennemføres ændringer af vandstands- og afvandringsforholdene.

De sønære områder kan ikke bebygges.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune, hvad angår afgrænsning af rammeområder samt retningslinje 9 og 10 (Skovrejsning og Økologiske forbindelseslinjer) .

Der er udarbejdet et tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Med kommuneplantillægget ændres

- afgrænsninger mellem rammeområder,
- centerområdet ved Gl. Århusvej udvides mod sydøst og restauranter muliggøres i området,
- max. etageantal for tæt-lavt byggeri ændres fra 2 til 2½ etage,
- mindste grundstørrelse for åben-lav ændres fra 700 m² til 600 m²,
- etageantal på skrånende grunde (ændres fra 2½ til 3 etager)
- et nyt grønt område oprettes nærmest skoven på Arnbjerg,
- den økologiske forbindelseslinje midt i området indsnævres,
- der udpeges et skovrejsningsområde øst for Arnbjerg
- særbestemmelser om beskyttelse af grundvand tilføjes

Forslag til tillæg nr. 1 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Dele af området er omfattet af lokalplan nr. 30A for Bjergsnæs Efterskole.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 30A for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 421.

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.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Der vurderes ikke behov for at aflyse servitutter i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen.

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

Ledninger

Der er bl.a. følgende tinglyste ledninger:

Der er i lokalplanområdet tinglyst en naturgasledning med en beskyttelseszone på 4 meter langs ledningen, som vist på kortbilag 2.

- Akt 69_VE_269 lyst 26.01.89 vedr. Naturgasledning langs vejen til Bjergsnæs Efterskole

Oplysninger om naturgasledningen fås hos HMN Naturgas I/S.

Der er i lokalplanområdet tinglyst to højspændingsledninger (henholdsvis en jordlagt og en luftbåren), som vist på kortbilag 2.

Anvendelse af arealet under og i nærheden af en højspændingsledning begrænses af stærkstrømsreglementet. Oplysninger om dette fås hos EnergiMidt (vedr. luftledning) og Energi Viborg, Viborg Elnet (vedr. den kabellagte højspændingsledning). Begge ledninger skal omlægges i forbindelse med byggemodning – se senere i lokalplanen, §11.14.

Zonestatus

Hovedparten af området ligger i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres det på kortbilag nr. 1 markerede område til byzone.

Frikommuneforsøg – skovbyggelinje

Viborg Kommune kan som frikommune fastlægge, at lokalplanområdet ikke efterfølgende kan blive omfattet af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 mod placering af bebyggelse og lignende, hvis der senere etableres en skov, som afkaster en skovbyggelinje, ved lokalplanområdet.

Realiseringen af lokalplan nr. 421 kan således jf. frikommunelovens § 24a ikke komme til at forudsætte dispensation fra skovbyggelinje jf. naturbeskyttelseslovens § 17 fra ny skov i området eller fra skov, der overtages af Viborg Kommune.

Den eksisterende skovbyggelinje omkring skoven på Arnbjerg, søges reduceret i forbindelse med lokalplanens vedtagelse – jf. oversigtskort, side 6. Skovbyggelinjen ønskes reduceret fra 300 til 40-155 meter og søbeskyttelseslinjen fra 150 til 75 meter på en delstrækning i lokalplanområdet.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres én butik på op til 1.000 m² til dagligvarehandel.

Området anvendes i dag til 2 boliger, som er belastet af støj fra rute 26 (Århusvej) og Gl. Århusvej. Ved at omdanne området tættest på rute 26 til centerformål opnås en bedre udnyttelse af et støjbelastet område.

Området er trafikalt let tilgængeligt og ligger i tilknytning til Viborg bys overordnede vejnet. Viborg Kommune har i samråd med Vejdirektoratet drøftet forskellige udformninger af vejtilslutning på Gl. Århusvej.

Trafik til 1.000 m² dagligvarebutik vurderes at være ca. 1.400 biler/døgn. Der kører i dag ca. 7.500 biler/døgn på Gl. Århusvej.

Trafikforholdene er belyst nærmere i miljørapporten, der er udarbejdet sammen med lokalplanforslaget.

En ny rundkørsel vurderes at kunne afvikle trafikken tilfredsstillende – både i forhold til rute 26, på Gl. Århusvej og til det nye boligområde.

Drikkevandsinteresser

Den østlige del af lokalplanområdet ligger i et indvindingsopland til Bruunshåb Vandværk, jf. Miljøministeriets grundvandskortlægning for Viborg Syd, dec. 2012. Her er der særlige drikkevandsinteresser – se side 15.

Landbrug

Lokalplanen lægger ikke yderligere begrænsninger på aktive landbrug i området i forhold til de krav, der allerede stilles i forhold til byzone.

Landbrug med husdyrhold (ved Søndersøvej) ligger med en afstand på ca. 450 meter til staldanlæg og 380 meter til gyllebeholder fra lokalplanområdet. Der kan forekomme lugt i forbindelse med udbringning af husdyrgødning på arealerne op til lokalplanområdet.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Energi Viborg Vands forsyningsområde. Ifølge Viborg Kommunes Vandforsyningsplan 2012/2022 skal området forsynes med kollektiv vand.

Det kan overvejes at fremføre ledninger med kapacitet til fremtidig forsyning af Bruunshåb i forbindelse med vandforsyning af lokalplanområdet.

Varmeforsyning

Området er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning i dag. Bjergsnæs Efterskole ligger i et område, der er forsynet med naturgas.

Der skal udarbejdes et projekt efter varmforsyningsloven, som belyser, om der er basis for at udvide Viborg Fjernvarmes distributionsnet, så det dækker området, eller om området fortsat skal være udlagt til individuel varmforsyning.

En individuel varmforsyning kan også ske ved at etablere nabovarme-anlæg. Desuden undersøges mulighederne for at kombinere fjernvarme med supplerende lokal varmeproduktion baseret på biomassekedler, varmepumper, solfangere, passiv solvarme eller lavtemperaturfjernvarme. Det sidste stiller krav til husets radiatorsystem/centralvarmesystem og egner sig godt til moderne huse med gulvvarme.

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning (fjernvarme). Lokalplanen fastlægger samtidig at ny bebyggelse skal opføres som lavenergibebyggelse, og efter planloven skal der dispenseres fra tilslutningspligten, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse. Dvs. at det som udgangspunkt vil være valgfrit, om grundejerne ønsker at tilslutte ejendommen til fjernvarme.

Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at skulle aftage varme fra anlægget men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt evt. årlige faste afgifter.

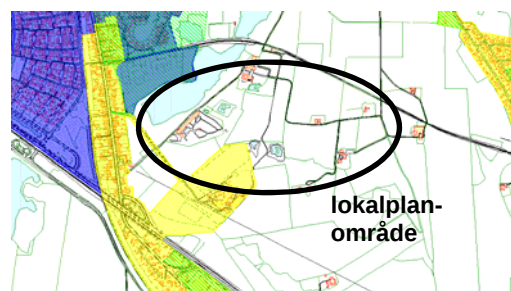
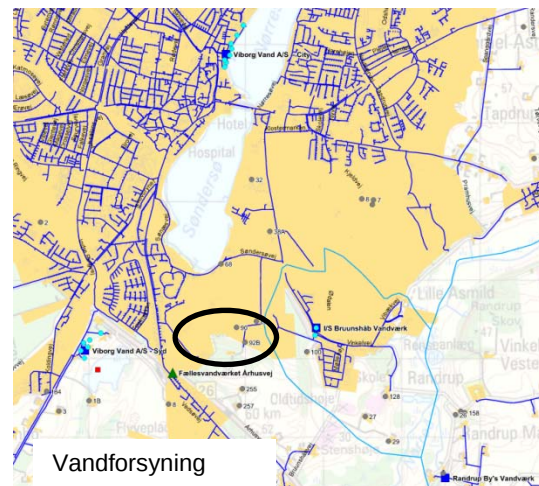
Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan pt. Spildevandsplan 2009-13 for Viborg Kommune. I den kommende Spildevandsplan 2014-2018 vil området blive udlagt som separatkloakeret.

Tag- og overfladevand vil i muligt omfang blive afledt i åbne render til centrale bassiner, hvor vandet vil nedsive i det omfang jordbunds- og grundvandsforholdene tillader det.

I forbindelse med regnvandskloakeringen af lokalplanområdet skal der etableres to sammenhængende regnvandsbassiner i delområde Ve og ét i VI, som vist på kortbilag 2.

Energi Viborg Vand har kloakledninger frem til skellet til Bjergsnæs Efterskole og har et regnvandsbassin på matr. 703, Viborg Markjorder.



gul = naturgas
blå = fjernvarme

Antenneanlæg

Større antenner/telemaster over 10 meter må kun etableres i delområde IV og Vd, og skal placeres mindst 100 meter fra boligområder. 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

Statsveje

Overkørsler, overgange og tilslutninger for veje og stier til offentlig vej nærmere end 50 meter fra vejskel til statsvejen Rute 26 kræver Vejdirektoratets tilladelse efter lov om offentlige veje.

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 betydelig sandsynlighed for forekomst af væsentlige fortidsminder i området.

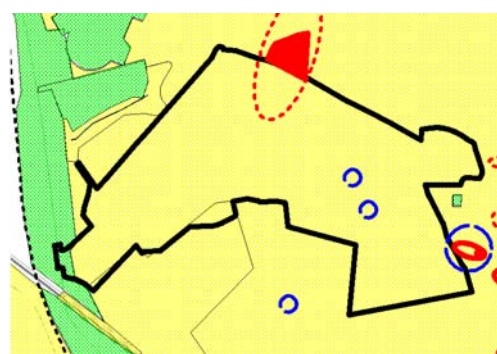
I 2011 blev gennemført en sonderende arkæologisk forundersøgelse i dele af området – se rapport VSM 09700. Den vestlige del af området blev ikke prøvegravet. Museet har kendskab til følgende:

- Umiddelbart nord for området er der konstateret bebyggelsesspor fra yngre jernalder. Pladsen er ikke afgrænset.
- Inden for lokalplanområdet ligger to registrerede gravhøje (nord for Søndersøvej 92B), som det ikke var muligt at eftersøge ved den sonderende prøvegravning.
- I området omkring Søndersøvej 90 er der desuden konstateret et område med spredte aktivitetsspor/bebyggelsesspor fra yngre bronzealder.

Forundersøgelsen var meget ekstensiv, så det er muligt, at der er andre fortidsminder i området.

For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder i området, er det nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning). En juridisk bindende udtalelse i henhold til museumslovens § 25 kan derfor kun udarbejdes, hvis museet får mulighed for at foretage en forundersøgelse af det berørte areal. Museet anbefaler, at en prøvegravning gennemføres i god tid inden anlægsarbejdet skal påbegyndes.

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.



Bevaringsværdige bygninger

Der er ingen bygninger i området med høj bevaringsværdi. Søndersøvej 90 og Gl. Århusvej 197 har middel bevaringsværdi (bevaringsværdi 5).

Fredskov

Ændringer i fredskoven mod sydøst (se kortbilag 2) kræver tilladelse fra Naturstyrelsen i henhold til skovloven.

Landbrugspligt

Følgende matrikelnumre er omfattet af landbrugspligt:

1i Dalsgård, Asmild

1ab, 1ac, 1ad, 1ai, 1al, 1ar, 1d, 1h, 1l, 1v, 2e, 2f, 2ø Søgårde, Asmild

5dx, 5en, 5s, 5v Viborg Markjorder.

De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugs-ejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

Fra 1. januar 2008 er alle byzonearealer som udgangspunkt område-klassificerede. 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.)

Der er registreret mulig forurening (vidensniveau 1) på matr. nr. 1x, Søgårde Asmild.

Ejendommen ligger på kanten af indvindingsoplandet til Bruunshåb Vandværk. Inden ejendommen kan anvendes til følsom anvendelse (boliger), skal forureningsforhold undersøges nærmere.

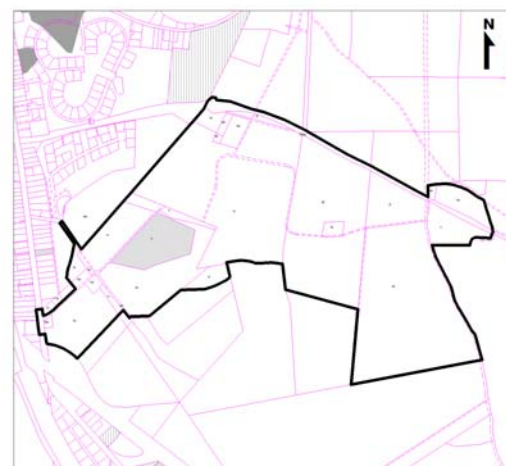
Hvis bygherren ikke fjerner forureningen på ejendommen, inden der søges byggetilladelse til en følsom arealanvendelse, kræver byggeriet en tilladelse efter Jordforureningslovens § 8. Tilladelsen skal sikre, at der bliver skabt sundhedsmæssigt forsvarlige forhold på grunden, før end nye boliger og anden følsom arealanvendelse etableres på stedet.

Region Midtjylland skal vurdere evt. forurening i forhold til drikkevandsressourcer.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet jord. Forureningen skal anmeldes til Viborg Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Lokalplanens realisering er afhængig af tilladelse, hvis arealer i lokalplanområdet er kortlagt som muligt forurennet eller konstateret forurennet efter lov om forurennet jord.

Flytning af jord fra et kortlagt forurennet areal skal forinden anmeldes til kommunen. Ønsker man at genbruge opgravet forurennet jord, skal der søges tilladelse hos Viborg Kommune.



matr. 1x, Søgårde Asmild (grå)
er registreret som mulig forurennet grund.



Skovbyggelinje

På baggrund af planen søger Viborg Kommune Naturstyrelsen om at reducere skovbyggelinjen, som i dag er 300 meter i lokalplanområdet.

Hvis skovbyggelinjen ikke kan ophæves inden for lokalplanområdet, kræver bebyggelse inden for 300 meter fra skoven dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 fra Viborg Kommunes i hvert enkelt tilfælde.

Det vurderes at være en administrativ forenkling at reducere skovbyggelinjen, da der forventes ca. 210 boliger inden for skovbyggelinjen.

Kommunen har foretaget en høring af skovejere i området. Ejere af Søndersøvej 92A har gjort indsigelse mod kommunens forslag om at reducere skovbyggelinjen.

Lokalplanen indeholder 3 væsentlige elementer, som er med til at sikre hensyn til skovbryn samt plante- og dyrelivet i og omkring skoven:

- Der udlægges brede grønne områder uden bebyggelse langs skovkanten (40-155 meter fælles friareal),
- der er udlagt økologiske forbindelseslinjer mellem skov og søområder,
- der er udlagt et centralt grønt område omkring to søer midt i området.

Skovbyggelinjen og forslag til den ændrede skovbyggelinje omkring skoven på Arnbjerg er vist på illustration i margen og på side 6.

Søbeskyttelseslinje

Området er omfattet af 150 meters søbeskyttelseslinje omkring Søndre Mose.

På baggrund af planen søger Viborg Kommune Naturstyrelsen om at reducere beskyttelseslinjen i dele af lokalplanområdet. Det drejer sig om områder, hvor der i dag ligger en virksomhed og bag eksisterende bebyggelse (Søndersøvej 86).

Naturstyrelsen (Miljøcenter Århus) har tidligere besigtiget området og tilkendegivet, at de er sindet at reducere søbeskyttelseslinjen i området, men ikke til en mindre afstand end 75 m fra Søndre Mose.

Hvis beskyttelseslinjen ikke kan ophæves, kræver tilstandsændringer (herunder byggeri, beplantning og anlæg) inden for 150 meter fra Søndre Mose dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 i hvert enkelt tilfælde.

Lokalplanen tager hensyn til søbeskyttelseslinjen ved

- at fastholde et større ubebygget område langs søen, og
- at udlægge et offentligt grønt område nærmest søbredden

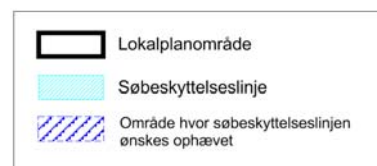
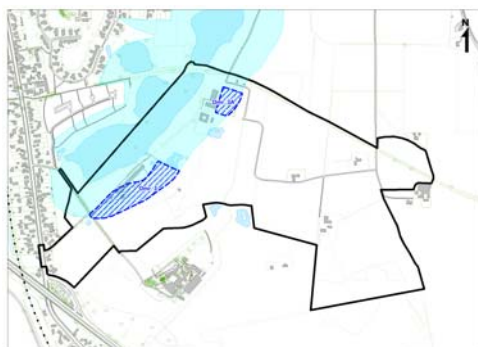
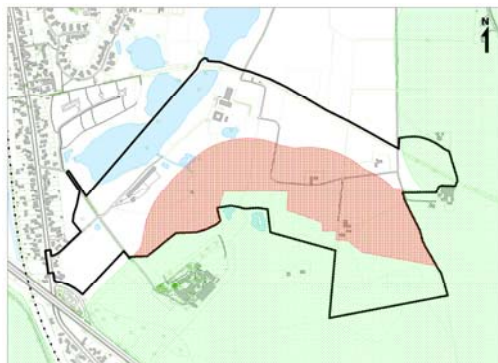
Søbeskyttelseslinjen omkring Søndre Mose er vist på oversigtskortet side 6. Vejledende 75 meter søbeskyttelseslinje er vist på kortbilag 2.

Beskyttet natur

Ændringer i tilstanden af de to beskyttede søer og moser i lokalplanområdet kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Lokalplanen sikrer, at de beskyttede søer bevares i området, og at der ikke sker tilstandsændringer omkring disse.

Søerne (særligt den sydligste) er potentielt yngle- og rasteområde for bilag IV-arter som spidssnudet frø og stor vandsalamander. Beskyttet natur er vist på oversigtskortet side 6.



Veje

Etablering af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje § 70 - 71 og lov om private fællesveje § 62 – 63.

Overkørsler ved tankanlæg kræver godkendelse efter vejlovens § 104.

Varmeforsyning

Tilslutning til kollektiv varmforsyning kræver, at Byrådet godkender et projekt herfor efter varmforsyningsloven.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

Planforslagene er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslagene giver mulighed for anlægsarbejder i byzone, der er omfattet af lovens bilag 4 (punkt 10b), og det vurderes, at planene ikke er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelser. Lokalplanområdet har en størrelse, der ikke kan karakteriseres som et mindre område på lokalt plan.

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

Miljørapporten indeholder emnerne:

- Grundvand (OSD)
- Overfladevand
- Bilag IV-arter
- Geologisk Interesseområde
- Visuel påvirkning(byprofil)
- Trafik og støj
- Forurening

Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

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

Lokalplanen giver mulighed for fældning af skov med henblik på omlægning til anden arealudnyttelse. Fældning af skov er omfattet af VVM-bekendtgørelsens bilag 2, og der er således krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse i medfør af bekendtgørelse nr. 1510 af 15. december 2010 om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning.

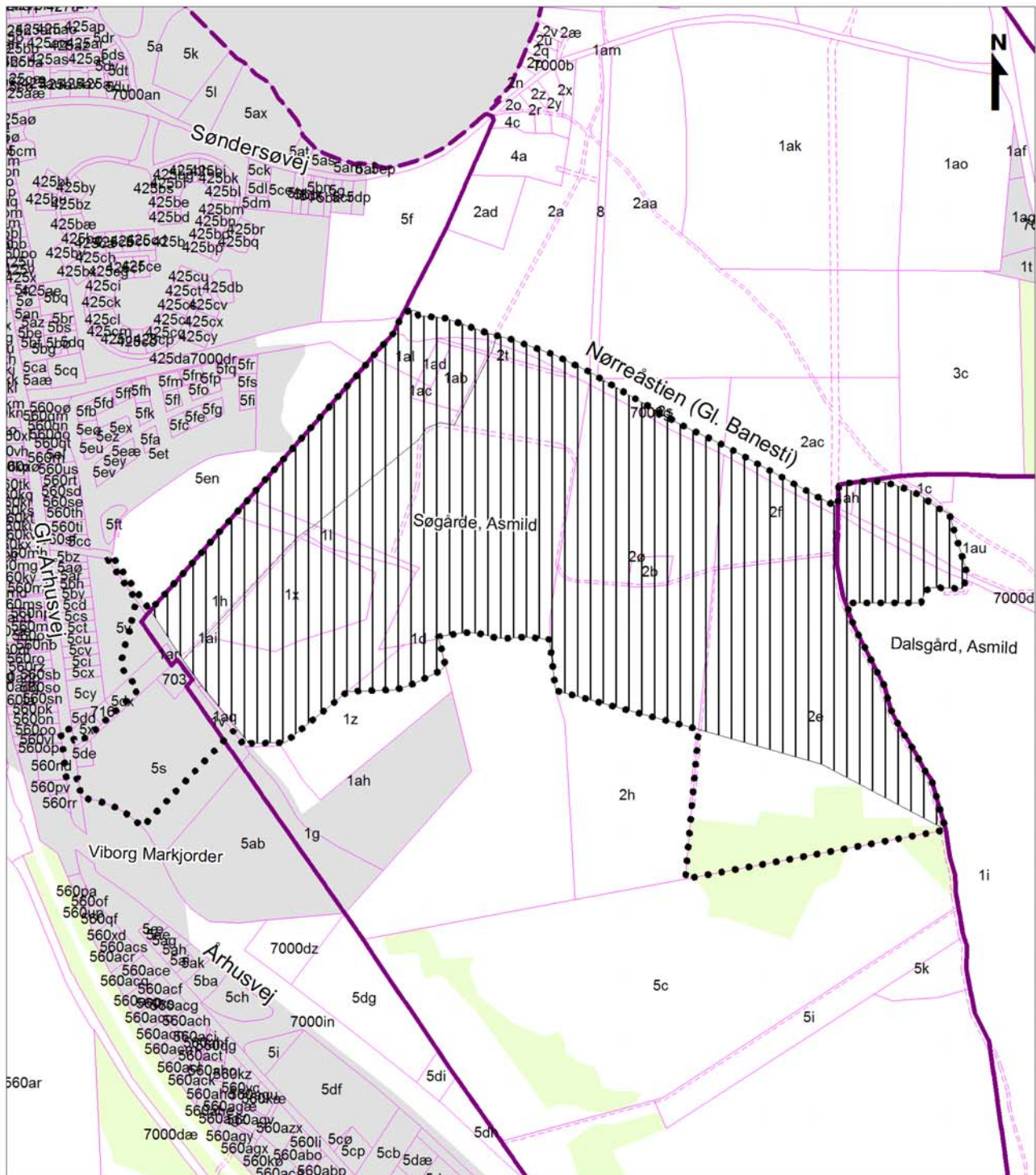
Det vurderes, at lokalplanen - ud over fældning af skov - ikke giver mulighed for konkrete projekter, der kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.

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.

I VVM-vurderingen af fældning af skov vil det indgå, at den skov, der fjernes primært er produktionsskov til juletræer.

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**



Lokalplan nr. 421
 Kortbilag 1 - Matrikelkort
 Mål ca. 1:10.000
 Viborg Kommune, oktober 2013

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 421 FOR ET BOLIGOMRÅDE I ARNBJERG, VIBORG SYD

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 give mulighed for at Viborg by kan udvikle sig mod syd,
- at sikre at byudviklingen sker på et bæredygtigt grundlag,
- at udlægge området til et varieret boligområde i form af åben – lav, tæt – lav og etageboliger samt et centerområde ved Gl. Århusvej,
- at fastlægge en udstykning, der tager hensyn til områdets terræn,
- at etablere en ny fordelingsvej i området, som muliggør, men begrænser gennemkørende trafik,
- at sikre et sammenhængende stinet med god forbindelse til den øvrige by,
- at udlægge areal til fælles grønne områder omkring Søndre Mose og mod skoven mod syd, og
- at sikre forskellig karakter af de grønne områder

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanområdet omfatter matrikelnumrene:

- 1ah samt dele af 1av, 1i og vejlitra 7000d, **Dalsgård, Asmild**
- 1ab, 1ac, 1ad, 1ai, 1al, 1aq, 1ar, 1h, 1l, 1x, 2b, 2e, 2f, 2t, 2ø og vejlitra 7000g samt dele af 1ar, 1d, 1v, 1z, **Søgård, Asmild,**
- 5de, samt dele af 5dx, 5en, 5s, 5v og vejlitra 703, **Viborg Markjorder**

samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2013 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger primært i landzone.

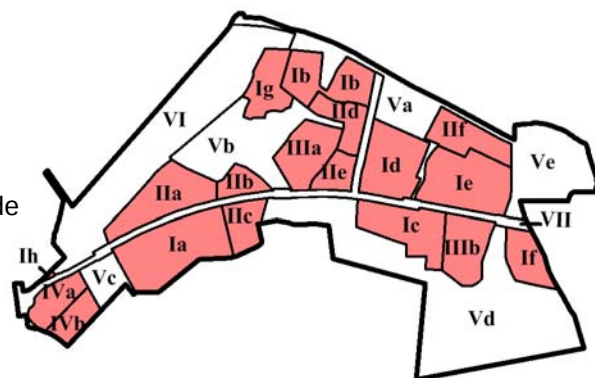
Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealer vist på kortbilag 1 til byzone.

Dette omfatter alle matrikler nævnt i §2.1, dog kun en del af matrikel 2e, Søgård Asmild.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med mulighed for at indpasse almen service (enkelte institutioner) og et centerområde ved Gl. Århusvej, jf. §3.2
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 7 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I (Ia, Ib, Ic, Id, Ie, If, Ig, Ih)	Åben-lav (fritliggende parcelhuse med 1 bolig pr. ejendom)
Delområde II (IIa, IIb, IIc, IId, IIe, IIIf)	Tæt-lav (rækkehuse, dobbelthuse, gård havehuse og lign. sammenbyggede boliger) med tilhørende fælleshus
Delområde III (IIIa, IIIb)	Etageboliger med tilhørende fælleshus
Delområde IV (IVa, IVb)	Centerområde må kun anvendes til butik, restauranter, benzintankanlæg, liberale erhverv ¹ , almen service og mindre virksomheder uden egentlig produktion (miljøklasse 1-2). Området må ikke anvendes til boligformål.
Delområde V og VI (Va, Vb, Vc, Vd, Ve)	Grønne områder med mulighed for at indpasse rekreative og tekniske anlæg.
Delområde VII	Vejareal ²



- 3.3 I delområde Ig må der kun opføres indtil 3 boliger på ejendommen. Alternativt må området anvendes til kulturformål som f.eks. kunstcenter, udstilling m/restaurant eller lignende.
- 3.4 Delområde IIa og IIb kan også anvendes til almene formål som f.eks. plejehjem, uddannelsesformål eller døgn- og daginstitutioner.
- 3.5 I delområde IIa og IIIf må også opføres byggeri i op til 2½ etage med vandret lejlighedsskel (etageboliger).
- 3.6 I delområde Va kan der opføres et fælleshus eller en daginstitution øst for vej A3-A5.
- 3.7 I delområde V og VI kan der etableres nyttehaver, legepladser, motionsredskaber og lign., som tilpasses områdets karakter af naturområde – se også § 10.
- 3.8 Ny boligbebyggelse og byggeri til liberale erhverv skal etableres som lavenergibebyggelse³.
Institutionsbyggeri skal opføres i den til enhver tid bedste energiklasse i gældende bygningsreglement.
- 3.9 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.

¹ Liberale erhverv er f.eks. kontorer, klinikker, banker, forsikringselskaber, ejendomsmæglere, landinspektørpraksis, advokater, revisorer, rejsebureauer, fitnesscentre.

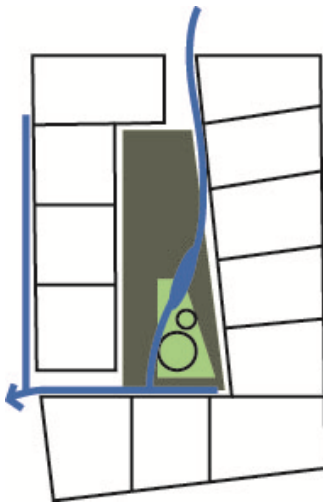
² Delområde VII (fordelingsvej A1-A4 og A3-A5 og landskabstorve) forventes udlagt som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

³ Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

Ved erhvervsdrift fra egen bolig i delområde I skal den nødvendige parkering etableres på egen grund. Ved erhvervsdrift fra tæt-lav og etageboliger kan parkering etableres på fælles parkering.

Detailhandel

- 3.10 Der må højst etableres i alt 1.000 m² bruttoetageareal til dagligvarehandel til én lokal butik i delområde IVa. Bruttoetagearealet⁴ for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 1.000 m².



Udstykningsprincip –
parcelhuse omkring et torv

§ 4 UDSYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet skal udstykkes som vist på kortbilag nr. 2.

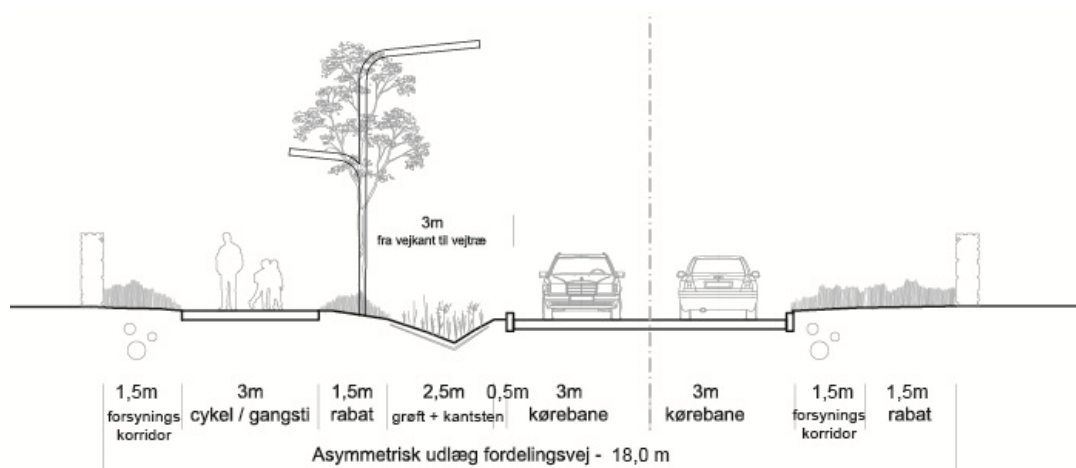
Udstykninger må fravige den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede dispositioner, vejstruktur og udstykningsprincip. Grunde til åben-lav bebyggelse skal grupperes omkring et torv – se illustration i margen.

- 4.2 Grunde til åben-lav boligbebyggelse skal udstykkes med følgende grundstørrelser:

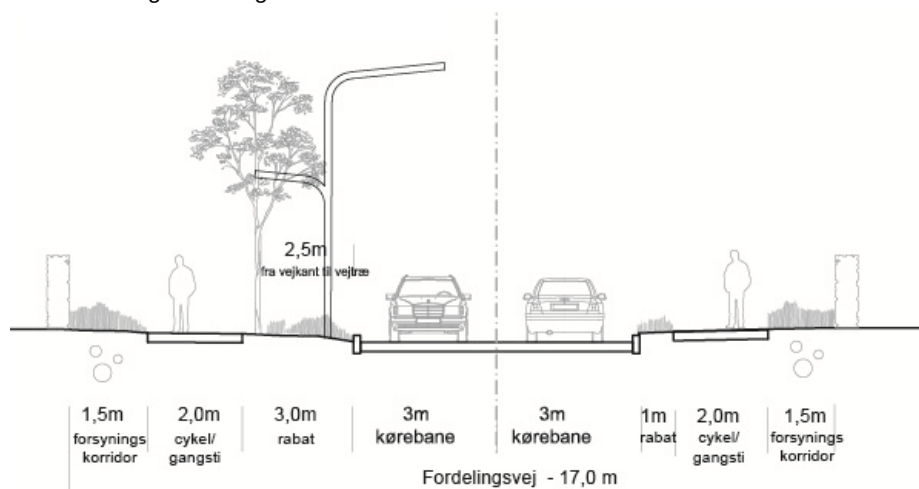
Delområde Ia	900-1.400 m ²
Delområde Ib og Ic	750-900 m ²
Delområde Id og Ie	600-800 m ²

- 4.3 Delområde If kan kun udstykkes på baggrund af en ny lokalplan.
- 4.4 Delområde Ig kan udstykkes til max. 3 grunde.
- 4.5 Delområde Ih kan sammenlægges med de tilstødende grunde.
- 4.6 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikforhold afrundes.
- 4.7 Delområde II kan udstykkes som storparceller til tæt-lav, svarende til delområdets afgrænsning. Delområde III kan udstykkes som storparceller til etagebebyggelse. Bebyggelse skal opføres i henhold til § 7 og § 8.
- Ved udstykning af delområde II skal sikres et areal på 4 m bredde til stiforbindelse fra hovedsti a-a-a til banestien.
- 4.8 Alternativt kan delområde II udstykkes til individuelle grunde til tæt-lav med en grundstørrelse på mindst 200 m² og højst 500 m².
- Der skal udlægges et regulært areal på mindst 300 m² til fælles opholdsareal (uden parkering) til hvert delområde, jf. kortbilag 2.
- 4.9 I delområde IV kan der udstykkes sokkelgrunde svarende til bygninger og varegårde + 1 m under forudsætning af, at der etableres det fornødne antal parkeringspladser jf. §5.19.
- 4.10 I delområde Va kan udstykkes en grund på op til 5.000 m² til fælleshus/daginstitution.

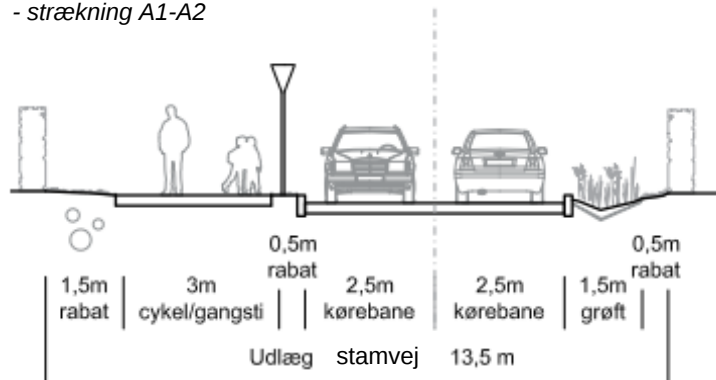
4 Til bruttoetagearealet til detailhandel medregnes alle arealer, der anvendes til butiksformål, herunder salgsarealer, lagre, overdækkede varegårde, interne adgangsarealer, personaleum, cafeteria mv. efter reglerne i bygningsreglementet. Kældere, der anvendes til ovennævnte, medregnes uanset deres højde 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 lignende 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.



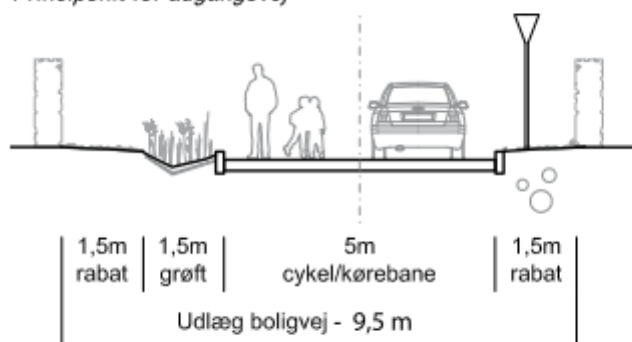
Principssnit for fordelingsvej
- strækning A3-A4 og A3-A5



Principssnit for fordelingsvej
- strækning A1-A2



Principssnit for adgangsvvej



Principssnit for boligvej

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Der udlægges areal til nye veje som vist på kortbilag 2.⁵

Adgang til området skal ske fra Gl. Århusvej, hvor der skal etableres en ny rundkørsel. Rundkørslen skal give adgang til både boligområdet og centerområdet. Se også §17.4

5.2 Vejene udlægges med følgende bredder (se modstående side):

Vej A1–A4 (fordelingsvej): 18 meter med en kørebanebredde på 6 m og en åben grøft i 2,5 m bredde. Strækning A1-A2 dog kun 17 m udlæg.

- På strækning A1-A2: 2 m enkeltrettet sti i hver side.
- På strækning A2-A3: 3 m dobbeltrettet fællessti langs nordside, grøft langs sydside.
- På strækning A3-A4: 3 m dobbeltrettet fællessti og grøft langs nordside

Vej A3-A5 (fordelingsvej/busvej): 18 meter med en kørebanebredde på 6 m , 3 m dobbeltrettet fællessti og en åben grøft i 2,5 m bredde langs vestside.

Vej B-B (stamvej): 13,5 meter med en kørebanebredde på 5 m og en åben grøft i 2,5 m bredde langs sydside.

Vej C-C (stamvej): 10 meter med en kørebanebredde på 5 m og 2 m fællessti.

Vej D-D (boligvej): 9,5 meter med en kørebanebredde på 5 m og 1,5 m grøft.

5.3 Der må ikke etableres overkørsler til de enkelte grunde fra fordelingsvejene (vej A1-A4 og vej A3-A5) udover de viste på kortbilag 2.

5.4 Langs vej A1-A4 skal etableres vejtræer i nordsiden pr. 25 meter, bortset fra oversigtsareal ved adgangsveje – f.eks. spidsløn eller rød løn.

5.5 Der skal etableres en busvej gennem området ad vej A3-A5. Mod nord (banestien/Nørreåstien) skal der etableres en bussluse, så gennemkørende trafik hindres.

Busvejen føres i niveau med banestien, som løftes vejl. 1 meter over en længere strækning.

Landskabstorve

5.6 På fordelingsvejen skal etableres landskabstorve, jf. kortbilag 2. Landskabstorvene skal sikre fartdæmpning, og sikker passage for stier. De skal udformes efter princippet som vist på illustration på side13, se også § 10.13-10.15. Der skal etableres busstop ved landskabstov L1 og L2 samt ved delområde Va.

Adgangsveje/boligveje

5.7 Adgangsveje/boligveje udlægges i princippet som vist på kortbilag 2. De skal udlægges i mindst 9,5 meters bredde, jf. principsnit på forrige side. Der skal mindst være 50 meters afstand mellem T-kryds.

⁵ Vej A-A (fordelingsvejen) forventes udlagt som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

- 5.8 I delområde Ih må etableres én fælles adgangsvej til de eksisterende ejendomme fra vej A1-A2. Den eksisterende vej fjernes.
- 5.9 Adgang til delområde Ig opretholdes ad den eksisterende sti langs delområde VI fra landskabstov L1. Ved ændret anvendelse kan ny vejadgang etableres fra delområde Ib.
- 5.10 I boligområder skal der udlægges vendeareal på mindst 14 x 14 meter ved hver boliggruppe (anlægges i mindst 12 m x 12 m).
- 5.11 I den østlige del af området skal grundvandsinteresser sikres, jf. kortbilag 3. Derfor skal vejarealer inkl. parkering i delområde Ic, Id, Ie, If, IIf og IIb etableres med tæt belægning (asfalt) og med afledning af overfladevand til åbne grøfter med tæt bund.

Centerområdet

- 5.12 Adgang til delområde IV skal ske fra ny rundkørsel og fra vej A1-A2 ved adgangsvejen vist på kortbilag 2.
- 5.13 Der skal etableres markerede zoner til fodgængere i forbindelse med vareleveringsområder. Fodgængerzoner skal have forbindelse til sti i delområde Vc.

Stier

- 5.14 Der udlægges areal til nye stier, i princippet som vist på kortbilag 2. Stierne skal udlægges i 4 meters bredde og anlægges med grus i mindst 2 meters bredde. De skal følge det naturlige terræn.
- Naturstier skal etableres som grussti med i 2 meters bredde. Disse etableres med et muldlag ovenpå, der tilsås med græs.
- 5.15 Der skal etableres en offentlig sti a-a langs Søndre Mose i delområde VI, som forbinder Nørreåstien med landskabstov L1 - se kortbilag 2.
- 5.16 Der skal etableres en hovedsti b-b-b med forbindelse fra delområde Ic til banestien/Nørreåstien via delområde IIf.
- 5.17 Den eksisterende sti c-c "Skabermøllesti" mod øst i området skal bevares som sti til Søndersøvej. Den skal ændres mod syd på strækningen til landskabstov L4 som vist på kortbilag 2.

Fællesparkering

- 5.18 I delområde Va og Vd skal der etableres to parkeringsområder med hver mindst 15 p-pladser, jf. "P" på kortbilag 2.

Disse skal anlægges på gennemtrængelig belægning (grus/græsarmering) og omgives af lav beplantning (hæk/buske/høje græsser), og/eller en lav jordvold. Se også § 10.11.

Parkering på egen grund

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

Anvendelse	Antal p-pladser til biler	Bemærkning	Cykel p-pladser
Åben-lav (parcelhuse)	2 på egen grund, heraf mindst 1 i det fri.		På egen grund
Tæt-lav	1 ½ pr. bolig, mindst ½ pr bolig i det fri	Kan etableres som fælles-parkering	På egen grund eller 2 pr. bolig på fælles parkering

Etageboliger	1½ pr bolig for boliger over 80 m²	Fælles parkering. Mindst hver fjerde plads i det fri	1 pr. bolig på fælles parkering.
	1 pr. bolig for boliger under 80 m²		
Dagligvarehandel	1 pr. 25 m² bruttoetageareal inkl. personalefaciliteter	Fælles parkering	1 pr. 100 m² detailhandel/ liberalt erhverv
Liberale erhverv	1 pr. 50 m² bruttoetagearealer	Fælles parkering	
Restaurant	1 pr. 10 siddepladser	Fælles parkering	1 pr. 20 siddepladser

Ved øvrige funktioner skal der etableres parkeringspladser i henhold til den i kommuneplanen gældende parkeringsnorm.

- 5.20 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.21 Der skal etableres et passende antal⁶ handicapparkeringspladser på fælles parkeringsområder i delområde II, III og IV
- 5.22 I delområde IV skal der udlægges 2 p-pladser til opladning af el-biler.
- 5.23 Parkeringsarealer i alle områder øst for vej A3-A5 (delområde Ic, Id, Ie, If, If og IIIb) skal etableres med fast bund og belægningssten/asfalt. Overfladevand skal afledes til åbne grøfter med tæt bund.
- 5.24 For hver 10. parkeringsplads i delområde IV og Ig skal der plantes mindst et træ inden for parkeringsarealet eller til afgrænsning af parkeringsarealet.

Træer, der placeres inden for belagte arealer, skal sikres planteøer svarende til mindst 10 m² jord pr. træ.

Belysning

- 5.25 Belysning langs veje, stier og parkeringsarealer skal etableres med LED-lys eller tilsvarende lamper med lavt energiforbrug.
- Langs vej A1-A4 og vej A3-A5 må kun opstilles lysarmatur med en lyspunktshøjde på max. 6 m.
- Belysning af øvrige veje, landskabstorve og sti b-b-b skal etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4,5 m. Belysning af stier kan udføres som belysning på terræn (spots eller lignende).
- 5.26 Nørreåstien (banestien langs nordsiden af lokalplanområdet) skal belyses.
- 5.27 Opholds/legeområde i delområde Va og Ve skal belyses.
- 5.28 Udendørs belysning på den enkelte grund, herunder belysning af bygningsdele, afskærmede oplag, veje og parkeringsarealer, må etableres med en lyspunktshøjde på højst 4 m (5 m ved tankan-

⁶ Jf. SBI-anvisning 230, anvisning om bygningsreglement 2010, kapitel 2.4.2 tabel 1.

læg i delområde IV) og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

§ 6 TERRÆNREGULERING

Generelt

- 6.1 Ved byggemodning af området skal der skabes jordbalance indenfor hver etape i lokalplanområdet.

I tilfælde af overskudsjord fra byggemodningen skal det fordeles jævnt på de fælles friarealer (delområde V).

- 6.2 I delområde Ib, Ic, Id og Ie må terræn reguleres indtil +/- 0,5 meter i forbindelse med byggemodning.

I delområde Ia, II, III, IV og Va må terræn reguleres indtil 1,5 meter regulering i forbindelse med byggemodning.

Efter byggemodning

- 6.3 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 meter i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

- 6.4 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2, se dog § 6.5 og 6.6.

- 6.5 Grunde i delområde Ia må ikke planeres. Byggeri skal tilpasses terræn – se § 7.13 og 7.14. Her kan tillades terrænregulering indtil +/- 1 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 2 m fra skel.

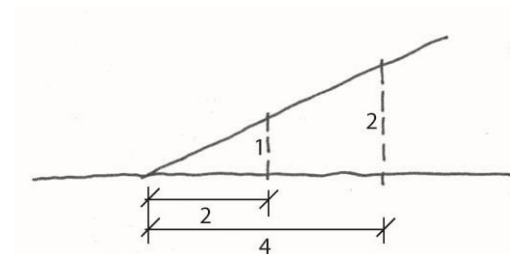
- 6.6 I delområde Ia og Ib tillades støttemure med en hældning på 1 : 1 mod veje, stier, og fællesarealer, når disse beplantes.

Støttemure i delområde Ib må være op til 0,5 meter høj i alt.
Støttemure i delområde Ia må være op til 1 meter høj i alt.

- 6.7 Støttemure skal placeres mindst 2 meter fra naboskel i boligområder.

- 6.8 I delområde IVb kan større terrænreguleringer tillades. Lodrette støttemure må dog max være 3 meter høje mod syd og er ikke tilladt mod Gl. Århusvej.

Yderligere terrænregulering skal ske med en hældning på max. 1 : 2. Støttemure skal beplantes.



Terrænregulering 1 : 2

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- 7.1 Omfang af byggeri på den enkelte ejendom må ikke overstige:

Område	Bebbyggelsesprocent	Etager	Maksimal højde
Delområde I (åben-lav)	30% af den enkelte grund	hvis 1 etage	7,5 m
	35% af den enkelte grund	hvis 2 etager	8,5 m

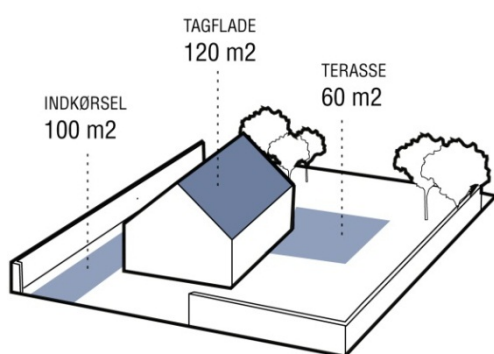
		eller 1 etage med udnyttet tagetage ⁷	
Delområde II (tæt-lav)	35% af den enkelte grund	hvis 1 etage	7,5 m
	45% af den enkelte grund	hvis 2 etager eller 1 etage med udnyttet tagetage	8,5 m
	IIa og IIb: 50% af den enkelte grund	i op til 2½ etage	10 m
Delområde III (etageboliger)	IIIa: 30% af delområdet, svarende til 5.800 m²	i op til 4 etager	13 m
	IIIb: 60% af delområdet, svarende til 10.900 m²	i op til 6 etager	18 m
Delområde IV (centerområde)	IVa: 20% af delområdet, svarende til ca. 2.300 m²	i op til 2 etager	10 m
	IVb: 60% af delområdet, svarende til 5.650 m²	i op til 2 etager	10 m
Delområde V	Va: max. 2.000 m²	i op til 1½ etage (1 etage med udnyttet tagetage)	8,5 m

Bygningshøjder måles i forhold til byggemodnet terræn, undtaget i delområde Ia, IIb og IIc, jf. § 7.12 og § 7.13.

Generelt

EKSEMPEL PÅ BEFÆSTELSESPRINCIP:

Grund areal:	750 m²
Maks andel af belagte flader:	40%
Maks areal belagte flader:	300 m²



- 7.2 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.
- 7.3 Langs fordelingsvejene (A2-A4 og A3-A5) fastlægges en bygge-linje 20 meter fra vejmidte. Boliger skal placeres bag denne linje af hensyn til vejtrafikstøj.
- 7.4 Der må kun etableres fast belægning på max. 40% af den enkelte grunds areal. Dette omfatter tagflader, parkering, fliser og lignende⁸. Undtaget herfra er delområde IV.

Hvis der etableres grønne tage, tæller kun halvdelen af tagfladen med.

Hvis en ejendom ønskes befæstet mere end 40% skal vandet forsinkes på grunden i rørbassin eller lignende, så den maksimale vandaflledning fra ejendommen svarer til en befæstelse på 40%.

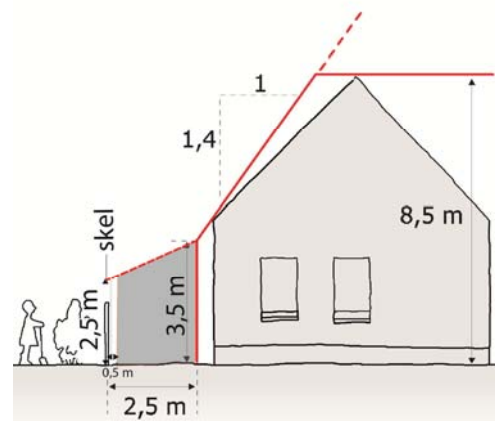
⁷ I delområde Ia må boligbyggeri fremstå i 3 etager og indtil 10 meters højde mod den lavest liggende del af grunden, jf. § 7.14.

⁸ Der sættes en begrænsning på det befæstede areal for at give mulighed for at en højere andel af regnvandet nedsives lokalt. Grønne tage kan binde regnvand og medvirke til en øget fordampning. Belægninger som grus, græsarmering, pigsten og træterrasser betragtes som gennemtrængelige overflader og tæller ikke med. Tagflader måles vandret (som det areal, taget dækker)

- 7.5 Boligbyggelse skal placeres mindst 5 meter fra vejskel og mindst 2,5 m fra naboskel og stiskel. Ved bebyggelse i 2 etager skal afstanden til naboskel være mindst 5 m.

Garager, mindre bygninger mv.

- 7.6 Garager og lign. skal opføres mindst 0,5 m fra nabo-, vej- og stiskel (inkl. udhæng og tagrende). Højden må ikke overstige en skrå linje fastlagt fra 2,5 meters højde i skel til 3,5 meters højde i en afstand af 2,5 m fra skel (jf. illustration). Højder måles fra terræn.
- 7.7 Der må etableres tagterrasser på garager og lignende, når afstanden til naboskel er mindst 5 meter eller bebyggelsen er sammenbygget med naboen.
- 7.8 Garager kan sammenbygges over skel. Bygningshøjde på garager, mindre bygninger mv. må ikke overstige 4,5 m målt fra terræn.
- 7.9 Baraklignende bygninger, pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter samt stationære telte må ikke etableres i lokalplanområdet.



Garager og lign. må placeres mellem 0,5 og 2,5 m fra skel (grå zone)

Delområde I

- 7.10 Byggeri i delområde Ib, Ic, Id og Ie skal opføres som i §7.5-7.8. Bygningshøjder måles i forhold til byggemodnet terræn.
- 7.11 I delområde Ig må kun opføres byggeri indenfor de viste byggefeltet.
- 7.12 I delområde Ia skal fastlægges niveauplaner⁹ for alle grunde i forbindelse med byggemodningen.
- 7.13 Boligbyggeri i delområde Ia skal opføres med forskudte planer, så terrænfald optages i bygningen.
- Grunde nord for vej D-D må højst udføres i 2 etager mod den lavest liggende del af grunden (mod vej A2-A3).
- Niveauplan fastsættes 3 m under vejkoten (målt midt for den enkelte grund)¹⁰
- 7.14 Hvor terrænforhold giver mulighed for det syd for vej D-D kan bebyggelsen fremstå i 3 etager. Bygningshøjden må højst være 10 m målt fra terræn mod den lavest liggende del af grunden.



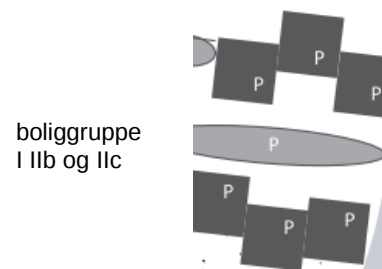
På den nordligste række grunde i delområde Ia skal byggeri graves ned i terræn og må højst opføres i 2 etager.



I delområde Ia skal boliger opføres med forskudte plan, så terrænfald optages i bygningen. Bygningshøjde max. 10 m.

Delområde II

- 7.15 I delområde IIb og IIc skal der fastsættes et niveauplan⁹ for hver boliggruppe i forbindelse med byggemodningen.



⁹ Niveauplan bruges til at måle alle bygningshøjder ud fra. Undtaget herfra er mindre bygninger som udhuse og garager, hvis højde måles til eksisterende/byggemodnet terræn.

¹⁰ Grunde i delområde Ia nord for vej D-D skal placeres lavere end vejen for at husene bagved også får udsigt.

- 7.16 I delområde IIa skal byggeri placeres vinkelret på Søndre Mose for at skabe størst muligt udkig til søen – se pil for længderetning på kortbilag 2. Vinklen kan variere med indtil 15 grader.
- 7.17 Afstanden mellem boligrækker i delområde II skal mindst være:
- 10 meter for boliger i 1 etager
 - 12 meter for boliger i 1 etage med udnyttet tagetage
 - 15 meter for boliger i 2 etager og derover
- Gavle er undtaget herfra.
- 7.18 Facader skal udformes med en forskydning mindst pr. 25 meter.
- 7.19 Foran alle indgangsdøre skal der være et areal på mindst 20 m² til forhave/opholdsareal¹¹.
- 7.20 Hvis delområde II (IIa, IIb, IIc, IId, IIe og IIe) udstykkes som storparceller til tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30% for storparcellen som helhed.
- 7.21 Opføres byggeri med vandret lejlighedsskel i delområde IIa og IIe fastlægges bebyggelsesprocenten som i §7.20.

Delområde III

- 7.22 I delområde IIIa og IIIb skal boliger opføres som punkthuse. Kun op til 15% af grundens areal må bebygges i grundplan.
- 7.23 Etageboliger i delområde IIIb skal placeres med en afstand til delområde Ic på: Afstand = Højden / 0,4
- Dette er vist på kortbilag 2 for henholdsvis:
- 4 etages byggeri (13 m): mindst 32,5 meters afstand
 - 6 etages byggeri (18m): mindst 45 meters afstand.
- 7.24 Til hver bolig skal etableres en altan på mindst 10% af boligens areal. Altaner må overskride byggeafstand med indtil 1 m.

Delområde IV

- 7.25 Bygninger må kun opføres indenfor de viste byggefelter på kortbilag 2. Varegårde skal placeres på østsiden (mod delområde Vc).
- Mindre bygninger, såsom kundevegnsskure, o.l. må placeres uden for byggefelterne.
- 7.26 Der kan etableres et tankanlæg udenfor de viste byggefelter, se dog §17.5.
- 7.27 Mod rampen til rute 26 (Århusvej) skal byggeri placeres med en afstand på 25 meter fra vejmidte + 2 x højdeforskel på terræn.
- 7.28 Liberale erhverv må opføres med en bygningsdybde på højst 13 m¹².

¹¹ Derved skabes en overgangszone mellem offentlige og private rum.

¹² For at sikre optimal udnyttelse af dagslys.

- 7.29 Der skal sikres udendørs opholdsareal, svarende til mindst 5% af bruttoetageareal til liberale erhverv.

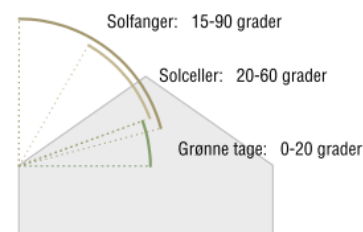
Delområde V og VI

- 7.30 I delområde Va kan opføres indtil 2.000 m² bygning i form af fælleshus og/eller daginstitution.
- 7.31 De øvrige delområder V og VI må ikke bebygges bortset fra mindre bygninger til områdets rekreative anvendelse (legehuse, bålhytter, motionsredskaber installationer/kunst og lignende samt flytbare skure under 15 m² til dyrehold).
- 7.32 I delområde V og VI kan der etableres fælles tekniske anlæg til naturgas, fjernvarme, transformerstationer og lignende.
- 7.33 I delområde Vb og VI må kun indpasses mindre tekniske anlæg indtil 1,5 meters højde over terrænen og maksimalt 10 m² i omfang. De skal tilpasses områdets naturkarakter og afskærmes af beplantning.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Generelt

- 8.1 Bebyggelse skal udformes med et moderne facadeudtryk og primært fremstå i materialer som tegl¹³, træ eller beton.
- Der kan ikke tillades materialer, der imiterer træ, tegl eller beton.
- Mindre dele af facaden kan udføres i andre materialer som metal, glas, zink, eternit eller andre pladematerialer.
- 8.2 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning i området.
- 8.3 Ny boligbebyggelse og byggeri til liberale erhverv eller kulturformål skal etableres som lavenergibebyggelse.
- Institutionsbyggeri skal opføres i den til enhver tid bedste energiklasse i gældende bygningsreglement.
- 8.4 Tage kan opføres med en hældning mellem 0-45 grader. Vejledende hældninger for tage er vist på illustration i marginen. Tage må ikke være reflekterende (glanstal max. 20).¹⁴
- 8.5 Tage kan udføres som saddeltage eller med ensidig taghældning, forskudte tagflader eller fladt tag. Halv- og halvvalmede tage må ikke etableres i området.
- Vandrette tagflader kan anvendes som opholdsareal, se dog §7.7.
- 8.6 Tilbygninger, garager, udhuse og småskure skal etableres enten med samme tagmateriale som hovedhus, eller som et grønt tag¹⁵.



Vejledende taghældninger

Optimale taghældninger i Danmark for solanlæg er 35-45 grader og orientering mod syd og sydvest.



Hel- og halvvalmede tage er ikke tilladt i området, da de ikke giver et moderne bygningsudtryk.

Samtidig er det svært at tilpasse solpaneler til skråt afskårne tagflader på en harmonisk måde.

¹³ Tegl kan være blank tegl, pudset tegl eller skærmtegl (ophængte teglfliser).

¹⁴ Dette udelukker visse typer af glaserede og engoberede tegl.

¹⁵ Dette er for at øge den grønne karakter (biodiversiteten) i området og kvaliteten af tilbygninger og småskure.

Kundevognsskjul i delområde IV kan opføres i lette materialer.

- 8.7 Der bør i mulig udstrækning anvendes solvarme og -celleanlæg på tage. De kan opstilles, ophænges på eller integreres i facader/tage.

Monteres solfangere og solcelleanlæg på taget, skal de have samme hældning som taget. På flade tage kan opstilles stativer til solpaneler, når de placeres mindst 1 meter inde på tagfladen.

Solpaneler skal være matte (under glastal 20), så refleksion minimeres. Rammerne til solfangere og/eller -celler skal være sorte i delområde Ia, IIa, IIb, IIc og IIIa (som tagflade).

- 8.8 Stærke signalfarver kan anvendes i begrænset omfang/på mindre bygningsdele.

- 8.9 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm (i delområde Ia højst 1 meter). Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

Delområde I

- 8.10 Ia: Facader skal fremstå i lysere (hvide/gule/grå) nuancer.

Ic: Facader skal være i mørkere farver eller jordfarver (sort/brun/rødlige nuancer)¹⁶.

Ib, Id og Ie: Ingen særlige krav til facadefarver.

- 8.11 I delområde Ia skal synlige tagflader være sorte eller grå (teglsten/ betonsten/zink//tagpap/skifer/eternitskifer) eller udføres som grønt tag¹⁷.

- 8.12 Garager skal opføres i samme materialer og farver som boligen eller dele af denne.

Delområde II

- 8.13 I delområde IIa, IIb og IIc skal synlige tagflader være sorte, grå eller grønne tage.

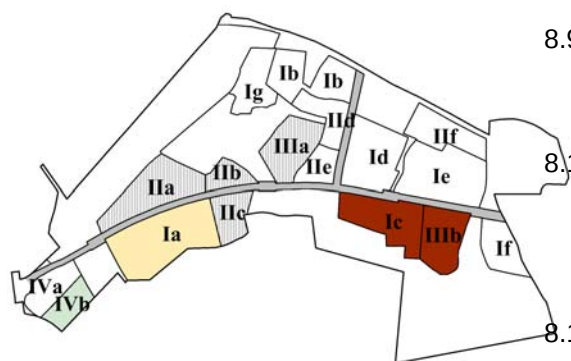
- 8.14 Tilbygninger til tæt-lav boligbebyggelse skal udføres i samme materialer og farver som boligerne.

- 8.15 Mindre bygninger som garager, carporte, udhuse, udestuer og lign. skal opføres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materiale- og farvevalg for bebyggelsen under et.

Delområde III

- 8.16 I delområde IIIa skal tagflader, der er synlige fra Søndre Mose være sorte, grå eller udført som grønt tag.

- 8.17 I delområde IIIb skal facader være mørke eller jordfarver (sort/brun/rødlige nuancer).



Vignet af facade- og tagfarver

- Parcelhuse mod søen skal være lyse
- Parcelhuse/etagebyggeri mod skoven skal være mørke/jordfarver.

Skravering angiver tagfarve (sort/grøn)



Grønne tage

- tilbageholder og fordampner regnvand
- varierer i farver over året
- øger tagets levetid

¹⁶ Facader mod søsiden ligger synligt i landskabet. Lyse nuancer i Ia og Ib sikrer et vist helhedspræg for individuelt byggeri. Mod syd spiller mørke farver sammen med skoven.

¹⁷ Delområde Ia, IIa, IIb, IIc og IIIa er meget synlige mod søen og Viborg by. Derfor skal tagflader dæmpes i farvevalg og tilpasses den fremtrædende landskabelige placering. Grønne tage er tage med sedum-mos eller planter.

- 8.18 I delområde IIIa og IIIb skal facader proportioneres, så de fremtræder slanke – f.eks. ved hjælp af forskydninger, altaner og lodrette vinduesbånd.

Ventilationsanlæg og tekniske anlæg må placeres på taget, når de placeres mindst 3 meter fra tagkant og pakkes ind med beklædning (træ/plademateriale).

- 8.19 Evt. fritliggende garager, depotrum og udhuse skal opføres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materiale- og farvevalg for bebyggelsen under et.

Delområde IV

- 8.20 Synlige facader i delområde IV skal opføres i tegl (blank mur, pudset/tyndpudset tegl, ophængte skærmtegl), pudssystemer eller mørk beton.

Mindre dele af facaden må opføres i andre materialer som træ, metal, glas, zink, eternit eller andre pladematerialer.

- 8.21 Der skal etableres vinduer svarende til mindst 10 % af facaden mod fordelingsvej A1-A2. Dette omfatter også højsiddende vinduesbånd eller blændede partier med glas foran.

Ved indgangspartier og kasseområder skal der etableres vinduer i mindst 20% af facaden.

- 8.22 For mindst hver 50 meter facadelængde skal facaden opdeles med vinduesbånd, materialeskift eller forsætning.

- 8.23 Varegårde skal indhegnes i samme materiale som hovedbygningen på grunden/byggefeltet.

- 8.24 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 10°, og der må ikke anvendes synligt plast, gummi eller ståltage.

Ventilationsanlæg og tekniske anlæg må placeres på taget, når de placeres mindst 3 meter fra tagkant og pakkes ind med beklædning (træ/plademateriale).

- 8.25 Opføres bygninger i 2 etager i delområde IVb skal tage udføres som grønne tag, der beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign. på grund af synlighed fra de ovenfor liggende arealer.

Delområde V

- 8.26 Evt. bebyggelse i delområde Va skal opføres som ét sammenhængende hus, undtaget mindre udhuse, legehuse og lign.

Bebyggelsen skal placeres mindst 5 meter fra vej-, sti- og naboskel.

- 8.27 Bebyggelse i delområde Va skal udformes, så der kan etableres handicapegnet stiadgang mellem bebyggelsen og banestien.

- 8.28 Taghældning skal være mellem 0 og 30°.

§ 9 SKILTNING¹⁸

I boligområder (delområde I, II og III)

- 9.1 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,5 m² 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.

Ved åben-lav og tæt-lav, der er udstykket, kan der opsættes et skilt på terræn på egen grund. Skiltet må højst være 1 m højt og må have en skilteflade på højst 0,5 m².

I centerområde (delområde IV)

- 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 skilte

- 9.6 Større skilte skal etableres på en fælles skiltepylon for virksomheder / butikker i delområde IV.

Der tillades max. to større fritstående skilte ved rundkørslen til Gl. Århusvej jf. § 9.7 – 9.9 og kortbilag 2.

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

- 9.7 Større skilte må højst være 6 m høje målt fra terræn, og skiltefladens areal må ikke overstige 12 m².

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

- 9.8 Der kan desuden etableres ét selvstændigt skilt / pylon samt et prisskilt til det i § 7.26 nævnte tankanlæg. Dette skilt må kun placeres i delområde IVa. Skiltet skal etableres i overensstemmelse med §9.7 (størrelse) og §9.9 (placering)

- 9.9 Større skilte skal placeres mellem 5 og 10 m fra vejskel og må ikke placeres indenfor oversigtsarealer.

¹⁸ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administration i Viborg Kommune".

Facadeskiltning

- 9.10 På bygningsfacader i delområde IV må kun skiltes med virksomhedens navn og logo.
- Skiltning og markiser skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur. Vinduer, døre, bygningsdetaljer og lignende må ikke tildekkes af skilte.
- Der må ikke skiltes over tagfod.
- 9.11 Skilte må højst udgøre 20 % af facadelængden og skal som udgangspunkt placeres i tilknytning til indgangspartier.
- 9.12 Der kan til restauranter med drive-in etableres prisskilte med en skilteflade på op til 3 m² og en max. højde på 3 m. Skiltene skal placeres på bygningsfacade eller som fristående skilte højst 1 m fra bygningen.

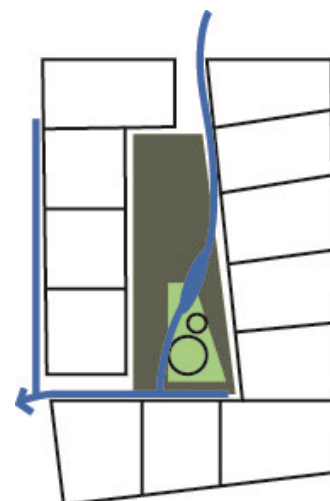
Flaggrupper

- 9.13 Der tillades ikke flaggrupper i området.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Boligområder (delområde I, II og III)

- 10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier eller parkering, skal fremstå som grønne områder. Se også §7.4.
- 10.2 Der skal til hvert delområde etableres et udendørs opholds/legeareal på mindst 300 m², jf. §4.8.
- Vejledende placering er vist på kortbilag 2. De skal placeres i forbindelse med stier og åbninger mod delområde V¹⁹.
- Opholdsarealer skal udformes, så de understøtter fællesskab, aktiv livsstil og bæredygtig levevis.
- I delområde Ia og IIc skal der etableres et legeområde på mindst 600 m² i fællesskab. Hele arealet nordvest for vejadgang til IIc skal etableres som grønt område.
- I delområde IV kan opholdsareal etableres på 1. sal.
- 10.3 På de fælles torvearealer til parcelhuse skal der etableres mindst 2 træer og en siddemulighed. Træerne skal have spiselige frugter.
- Træer, der placeres inden for belagte arealer, skal sikres planterøer svarende til mindst 10 m² jord pr. træ.



boliggruppe
- parcelhuse omkring et torv



Inspiration til indretning af plads/torv v/boliggruppe.

(Marslev, Fyn – Preben Skaarup)

¹⁹ For at styrke fællesskab i hele bydelen og imellem delområderne skal de fælles friarealer og faciliteter samles på landskabstorvene - eller i udkanten af boligområderne med kontakt til det omgivende landskab.

Opholds/legeområder kan tematiseres og kan også indeholde muligheder for ophold, udsigt og fordybelse og behøver ikke indeholde traditionelle legeredskaber.

Centerområde (delområde IV)

- 10.4 I delområde IV skal der mod Gl. Århusvej og vej A1-A2 udlægges et grønt forareal på mindst 5 meter.

Det grønne forareal skal henligge som græsareal, og der må ikke etableres bebyggelse, skiltning, faste hegn, parkering eller belægning med undtagelse af tværgående stier og overkørsler inden for forarealet.

Langs alle parkeringsarealer mod ovennævnte veje skal der etableres en bøgehæk i 2 meters bredde med en højde på mindst 1 meter²⁰. Hækken skal placeres udenfor det grønne forareal.

- 10.5 Mod rampen til Gl. Århusvej skal arealet mellem parkeringsareal/bygninger og vejskel ligeledes henligge som klippet græsareal.

Arealer, der ligger højere end rampen skal afskærmes med bøgehæk som i §10.4.

Naturområder (delområde V og VI)

- 10.6 Delområde Va og Ve skal anlægges med parkkarakter med klippet græs og grupper af frugttræer samt bærbuske.

I delområde Va kan etableres en boldbane uden belysning.

- 10.7 Delområde Vb, Vc, Vd og VI skal anlægges som ekstensivt udnyttede grønne områder med grupper af træer²¹ og højt græs med vilde blomster. Arealerne skal afgræsses eller slås 1-2 gange årligt for at hindre, at de springer i skov.

Arealerne kan afgræsses af dyr som heste eller får²².

- 10.8 Der skal etableres bænke/siddemulighed langs alle stier i delområde Vb og Vd mindst pr. 200 meter samt to steder i delområde Ve.

- 10.9 De naturbeskyttede søer og omgivende moser i delområde Vb må ikke ændres i tilstand uden forudgående dispensation fra Viborg Kommune.

Delområde Vd

- 10.10 I delområde Vd skal der etableres en udsigtsplads som vist på kortbilag 2. I tilknytning hertil kan der etableres shelters og bålplads.

Fra udsigtspladsen mod nord skal der friholdes areal til kælkebakke.

- 10.11 På de to p-pladser benævnt "P" på kortbilag 2 og nævnt i §5.18 skal der udlægges areal til affaldshåndtering²³.

- 10.12 De fælles opholdsarealer skal etableres ved byggemodning af de tilstødende delområder:

²⁰ Hækken skærmer for lygtegenerer fra biler mod naboboliger og trafik på veje.

²¹ Beplantning i bydelen skal dyrke kontrasten imellem det kultiverede indre landskab og de mere naturprægede ydre landskaber som skov og eng.

²² Dyrehold i byzone kræver dispensation fra Viborg Kommune.

²³ Grundejerforeningen kan opsætte en container (6 x 2,5 m) 1-2 gange/årligt til hækafklip, så privat kørsel med hæk- og grenaffald minimeres.

Anlæg af delområde	etableres sammen med
Vb	Ig, IIa, IIb og IIIa
Vc	Ia og IV
Va	Ib, Id og IId
Vd	IIc, IIe, Ic og IIb
Ve	Ie og II f

Ejerne af de bebyggelige områder nævnt i skemaet skal i fællesskab anlægge de grønne områder (excl. regnvandsbassiner) og vedligeholde disse indtil grundejerforeninger er oprettet, jf §16.1.

Landskabstorve

- 10.13 Landskabstorvene skal sikre fartdæmpning. Der skal etableres stikryds, cykel-parkering, beplantning og opholdsmulighed inden for arealet.

Der kan etableres spejlbasiner til åben regnvandshåndtering samt buskur, kunstinstallationer samt infoskilte og lign.

- 10.14 På alle landskabstorve skal der etableres belysning samt plads til nedgravede affaldscontainere.

- 10.15 Landskabstorvene skal medvirke til at give området identitet – f.eks. med hver sin type af træer.

Hegn og hække

- 10.16 Hegn langs stisikel, langs vejskel og mod grønne områder må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.

Hegn mellem grunde må etableres som fast hegn (stakit).

Indad mod boligtorve kan der etableres fast hegn/plantekasser indtil 1,2 meters højde, placeret 0,5 m fra vejskel.

- 10.17 Der må ikke etableres trådhegn i lokalplanområdet.

- 10.18 Grunde, der vender ud mod fordelingsvejene A1-A5 skal etablere en hæk på egen grund. Hækken skal være løvfældende.

- 10.19 I delområde II og III kan der etableres faste interne hegn (stakit/plantekasser) mellem boliger indtil 5 meter fra facaderne.

Disse skal have et ensartet udtryk indenfor hvert delområde.

Ny beplantning

- 10.20 Al beplantningen på fællesarealer skal være egnstypisk, og bør hovedsageligt bestå af hjemmehørende arter. Invasive arter skal undgås.

Beplantningen skal være varieret over året og sikre biodiversitet i området som helhed. Gerne frugttræer, bærbuske, krydderurter og andre spiselige planter, som beboerne kan drage nytte af.

Træernes højde skal tilpasses afstand til bebyggelse.

Ny beplantning skal udføres, så udsigt til søer bevares.

- 10.21 I delområde Ia og Vc skal etableres ny beplantning som vist på kortbilag 2 i forbindelse med byggemodning af området. Beplantningen etableres som et 3-rækket hegn med lave træer som

f.eks. tjørn, æble, fuglekirsebær og buske som f.eks. hæg, syren, hassel og benved.

10.22 Delområderne V skal tilplantes med spredte grupper af træer og buske i forbindelse med byggemodning

Delområde	Karakter af landskab	Forslag til plantevalg
Vc, Vb og VI	Åben græs- og blomstereng med spredte fritstående træer eller mindre klynger af træer.	birk, rød-el, pil, tjørn
Va og Ve	Parkkarakter Frugttræer (opstammerede, i klynger), bærbuske langs kanter.	frugttræer, lærk, kastanje, hæg, hjertetræ
Vd	Skovbryn/skoveng Mindre grupper af træer og buske. Under træer sås græsser og dækafgrøder	vinter-eg, stilk-eg, hvid-tjørn, paradisæble, fuglekirsebær, hassel, hyld, brombær, hunderose, slåen, gedeblad

10.23 Langs sti c-c²⁴ skal der etableres ny beplantning som vist på kortbilag 2.

Eksisterende beplantning

10.24 Den eksisterende beplantning nær Søndre Mose og omkring teglgravene skal udtyndes for at skabe udsigt til vandet.

Beplantningen omkring de to naturbeskyttede søer, der er vist på kortbilag 3 kan udtyndes efter Viborg Kommunes anvisning, så dyreliv i og omkring søerne bevares.

10.25 De eksisterende birketræer i delområde Ib skal bevares – se kortbilag 2.

10.26 Poppelhegnet langs den eksisterende vej mellem delområde VI og IIa skal fjernes inden delområde Ia og IIa byggemodnes.

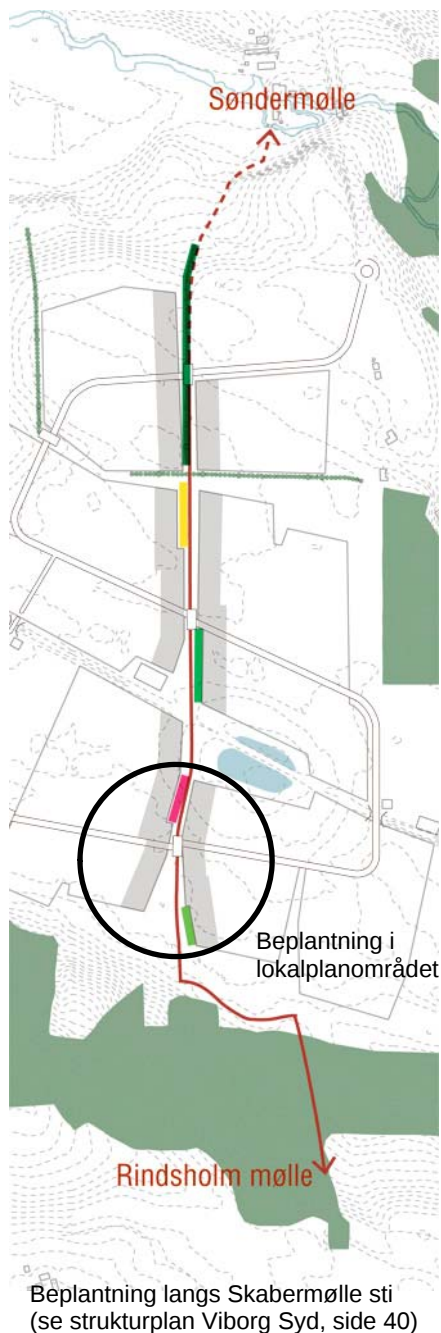
10.27 De eksisterende nåletræsbeplantninger i lokalplanområdet skal fjernes ved roden i forbindelse med byggemodning af de enkelte delområder.

10.28 Nåletræer langs skovbryn i delområde Vd skal fældes og kan bearbejdes, så skovens karakter af løvskov bliver tydeligere.

10.29 Skoven i delområde Vd er fredskov. Grundejerforeningen kan udtynde og pleje skoven til øget rekreativ brug, se dog §17.3.

Oplag

10.30 Der må ikke oplagres uindregistrerede køretøjer i lokalplanområdet. Evt. indregistrerede campingvogne, både og lign. skal oplagres på egen grund.



²⁴ Stien (Skabermøllesti) er en gl. hulvej, som forbandt Rindsholm Mølle med Søndermølle. Dens betydning understreges med lineær beplantning i stærke høstfarver. I delområde Ve: rød hestekastanje, i delområde Vd: fuglekirsebær

- 10.31 Udendørs oplag i delområde IV må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagspladser og skal placeres mindst 5 m fra vej A1-A2 og med afstand til rute 26 som nævnt i §7.27.
- 10.32 Afskærmning skal bestå af beplantning, faste hegn eller mure i samme materialer som hovedbygningens. Se også §6.6 vedr. støttemure.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Tekniske anlæg som transformere og lign. til områdets interne forsyning skal søges placeret i delområde V og omgives af hækbeplantning eller espalier.
- 11.2 Elledninger, antennekabler og andre ledninger skal fremføres som jordkabler.

Kloakering

- 11.3 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan²⁵.

Åben regnvandshåndtering

- 11.4 Regnvandsbassiner, rensedamme og åbne grøfter skal etableres i delområde V og VI i princippet som vist på kortbilag 3.
- 11.5 I delområde Ve skal der etableres en rensedam med permanent vandspejl i den eksisterende lavning²⁶. Rensedammen skal etableres med fast bund.

Rensedammen skal udformes, så den fremtræder som en naturlig sø. Skrænter må have en hældning på max. 1 : 5.

- 11.6 I delområde VI kan etableres et regnvandsbassin til vej- og overfladevand med afløb til Søndre Mose – i princippet som vist på kortbilag 3.

Forsyning

- 11.7 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.²⁷ Nye boliger, evt. institutioner og liberalt erhverv skal opføres som lavenergibebyggelse – se §3.8.
- 11.8 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.
- 11.9 I lokalplanområdet opfordres til at opsamle regnvand til havebrug. I delområde II og III bør regnvand anvendes til toiletskyl og/eller fælles vaskeri.

²⁵ Området skal separatkloakeres. Huspildevand ledes til kloak, tag- og overfladevand ledes til åbne render/grøfter med henblik på nedsivning uden for områder med særligt følsomme drikkevandsinteresser.

Rambøll har gennemført geoscreening af jordbundsforhold til 6 meters dybde i juni 2012.

²⁶ Jf. kvalitetsmanual for Arnbjerg, side 26 foreslås en vej. overløbskote i kote 24,5 (Banesti ligger i ca. kote 25).

²⁷ 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.

Antenner

- 11.10 Tele- og antennemaster over 10 meters højde må kun etableres i delområde IV og Vd, og de skal placeres mindst 100 meter fra boligområder. Se også Viborg Kommunes retningslinjer for antenner og master.
- 11.11 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres højere end 4 m over terræn. I delområde IIIb kan de dog opsættes på tagflader. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.
- 11.12 Paraboler over 1 m i diameter skal placeres, så de ikke er synlige mod veje og grønne områder.

Affaldssortering

- 11.13 Der skal udlægges areal til fælles kildesortering af affald på landskabstorvene som beskrevet i § 10.14. Der skal reserveres areal til 5 nedgravede affalds containere med en diameter på ca. 1,6 m på hvert torv.

Disse skal placeres på nordsiden af landskabstorvene.

I delområderne II og III kan suppleres med arealer til affaldssortering i særligt indrettede skure, jf. § 8.13 vedr. materialevalg.

Ledninger

- 11.14 Eksisterende højspændingsledning skal omlægges eller kabellægges i forbindelse med byggemodningen.
- Eksisterende endemast ved delområde IVa skal flyttes.
- Energi Midt har en 60kV luftledning Viborg-Rindsholm i området.
- Energi Viborg har en 60kV kabelledning til Spangsdal i området.
- 11.15 Ved el-forsyning af området skal forsyning tage højde for øget elforbrug til f.eks. opladning af el-biler, solceller og varmepumper i private ejendomme (20 Ampere).
- 11.16 Der er en tinglyst naturgasledning langs vejen til Bjergsnæs Efterskole, jf. kortbilag 2 (vejledende placering).

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj

- 12.1 Krav til virksomheders støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser²⁸.
- 12.2 Ved ny bebyggelse og i forbindelse med udformning af ny rundkørsel på Gl. Århusvej skal det sikres, at Miljøstyrelsens til enhver

²⁸ 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: 55/55/55 dB(A) for lettere erhvervs- og centerområder, 55/45/40 dB(A) for centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder og 45/40/35 dB(A) for boligområder med åben-lav bebyggelse.

tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

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

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

Drikkevandsinteresser

- 12.3 Den østlige del af lokalplanområdet ligger inden for en del af indvindingsområdet til Bruunshåb Vandværk. På kortbilag 3 er den særlig følsomme del af indvindingsområdet markeret.

Her gælder af hensyn til grundvandsbeskyttelse følgende:

- Der skal etableres fast bund under parkeringsarealer (jf. § 5.11)
- Åbne render med overfladevand skal etableres med fast bund.

Forurening

- 12.4 Matrikel 1x, Søgårde Asmild er registreret som potentielt forurenet grund. Der skal gennemføres forureningsundersøgelse for at undersøge forholdet nærmere for at området kan frigives til følsom anvendelse (boliger) – se § 16.2.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 30A (Bjergsnæs Efterskole) for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 421.

§ 14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes 3 grundejerforeninger for henholdsvis

1 – delområde Ia, IIa, IIb og IIc

2 - delområde Ib, Ig, IId og IIe

3 – delområde Ic, Id, Ie og II f

med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i disse områder.

- 14.2 Ejerne af delområde IIIa og IIIb skal vedligeholde alle arealer indenfor eget delområde, inkl. lege/opholdsområder.

- 14.3 Ejerne af delområde IVa og IVb (centerområdet) skal i fællesskab vedligeholde alle arealer indenfor eget delområde, græsrabatter mod veje, evt. støttemure og vej A1-A4 ud for delområdet.

- 14.4 **Grundejerforening 1** skal varetage drift og vedligeholdelse af alle veje, vendepladser, stier, grønne områder, fælles opholds- og legeområder, åbne grøfter og beplantninger i delområde Ia, IIa, IIb, IIc, Vc og halvdelen af Vb (syd for stien fra L2 til delområde VI). Undtaget herfra er vejen til Bjergsnæs Efterskole og de nedgravede 60kV kabler.

Beplantning mellem grundene i delområde Ia (§10.21) vedligeholdes af de tilstødende grundejere.

- 14.5 **Grundejerforening 2** skal varetage drift og vedligeholdelse af alle veje, vendepladser, stier, grønne områder, fælles opholds- og legeområder, åbne grøfter og beplantninger i delområde Ib, IId, IIIa og den nordlige halvdel af delområde Vb (nord for stien fra L2 til delområde VI) samt delområde Va vest for vej A3-A5, dog ikke banestien.
- 14.6 **Grundejerforening 3** skal varetage drift og vedligeholdelse af alle veje, vendepladser, stier, grønne områder, fælles opholds- og legeområder, åbne grøfter og beplantninger i delområde Ic, Id, Ie, IIe, IIIf, IIIb samt den del af delområde Vd, der overføres til byzone samt delområde Ve, undtagen banestien.
- 14.7 Vedligehold af Nørreåstien (banesti) påhviler Viborg Kommune.
- 14.8 Vedligehold af regnvandsbassiner og overløb hertil i delområde VI og Ve påhviler Energi Viborg Spildevand A/S.
- 14.9 Efter anlæg af områderne i forbindelse med byggemodning, jf. § 10.12 skal grundejerforeningerne desuden varetage eventuelle nyetableringer i de områder, de er ansvarlige for.
- 14.10 De tre grundejerforeninger og ejerne af delområde IIIa og IIIb skal i fællesskab varetage drift og vedligehold af:
- alle arealer i delområde VII, herunder landskabstorve og åbne grøfter langs vejen,
 - delområde VI, herunder beplantninger omkring søen
 - den del af delområde Vd, der bevares i landzone (skov, kælkebakke og udsigtspunkt mv), samt fælles p-område i Va og Vd (jf. §5.15), og
 - den vestlige halvdel af delområde Va (inkl. fælles parkering og evt. fælleshus). Evt. institution i delområde Va skal drives af ejerne af institutionen.
- De tre grundejerforeninger skal bidrage til vedligehold i forhold til antal boliger.
- Medlemskab af den samlede grundejerforening fritager ikke grundejeren fra medlemskab i de nævnte grundejerforeninger i § 14.4 – 14.6.
- 14.11 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 14.12 Den enkelte grundejerforening skal oprettes, når mindst 30 % af området for grundejerforeningen er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.
- 14.13 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 14.14 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

§ 15 SERVITUTTER

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

§ 16 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

- 16.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug²⁹, før³⁰:
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. §11.7.³¹
 - Ny rundkørsel på Gl. Århusvej, fordelingsvejene A1-A5 og landskabstorvene L1-L4 er etableret, jf. § 5.1 – 5.6, de to fælles parkeringspladser nævnt i §5.18 og belysning nævnt i § 5.25-5.26 er etableret. Jf. kortbilag 2.
 - Veje, stier, belysning og fælles parkeringsarealer er etableret inden for det enkelte delområde jf. §5.7-5.16, §5.23 samt kortbilag 2.
 - Parkering, belysning og hæk på den enkelte grund er etableret, jf. §5.19-5.21 og §5.28, hæk mod fordelingsvej A1-A5 er etableret, jf. §10.18.
 - Grønne områder, belysning, stier og beplantning er etableret i tilknytning til hvert delområde, jf. fordeling i §10.12 og etablering i §10.1-10.15 og §10.20-10.29.
 - Fælles opholds-/legearealer er anlagt i/ved det enkelte delområde, jf. § 4.8, §7.29, §10.2 og kortbilag 2.
 - Der er lavet afledning af spildevand til kloak fra den enkelte ejendom, jf. § 11.3 og etableret fælles åbne grøfter til afledning af regnvand fra veje og boliggrunde, jf. §11.4 -11.6, §5.11 og §12.3.
 - Transformere, affaldsstationer, redskabsskure, varegårde, andre mindre bygninger og udendørs oplag er afskærmet på den enkelte ejendom i overensstemmelse med §11.1.
- 16.2 Delområde Ia, IIb og IIc kan ikke bebygges før virksomheden i delområde IIa er nedlagt.
- I delområde IIa må bebyggelse ikke tages i brug før forureningsforhold er undersøgt nærmere for matrikel 1x, Søgårde Asmild og der er taget stilling til evt. §8-tilladelse efter jordforureningsloven.
- 16.3 Ny bebyggelse i delområde IV og etablering af fordelingsvej A1-A4 må ikke tages i brug før:

²⁹ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

³⁰ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles økonomisk sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

³¹ Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

- højspændingsledninger er omlagt, jf. §11.14
- evt. støjafskærmning mod boliger nord for vej A1-A2 er etableret.

§17 TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 17.1 Viborg Kommune ansøger Naturstyrelsen om at reducere skovbyggelinjen indenfor de bebyggelige områder og dele af delområde Vd i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse³².
- Byggeri inden for den skovbyggelinjen kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §17 i hvert enkelt tilfælde.
- 17.2 Søndre Mose er omfattet af søbeskyttelseslinje. Viborg Kommune ansøger Naturstyrelsen om at reducere skovbyggelinjen til 75 m i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse³³.
- Tilstandsændringer (herunder byggeri, beplantning, anlæg og terrænændringer) inden for søbeskyttelseslinjen kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §16.
- 17.3 Tilstandsændringer (byggeri, anlæg og ændring af terræn) i fredskoven mod sydøst³⁴ kræver tilladelse fra Naturstyrelsen i henhold til skovlovens §11.
- 17.4 Vejprojektet for ny rundkørsel på Gl. Århusvej skal godkendes af Vejdirektoratet i henhold til vejlovens §70, da afstanden til statsvej (Århusvej) er under 100 meter.
- 17.5 Overkørsler ved tankanlæg samt skiltning hertil kræver godkendelse efter vejlovens §104 fra Viborg Kommune og Vejdirektoratet.
- 17.6 Hvis et areal er kortlagt som forurenede eller områdeklassificeret, skal Viborg Kommune:
- godkende al flytning af jord fra det kortlagte område
 - give tilladelse til ændret anvendelse eller påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde til følsom arealanvendelse dvs. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller institution.
- 17.7 De naturbeskyttede søer og moser i området skal bevares i området, se oversigtskort, side 6. Det kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens §3 at ændre i tilstanden af disse.
- 17.8 Fældning af skov i området skal anmeldes til Viborg Kommune med henblik på vurdering af evt. VVM-pligt.

³² Skovbyggelinjen er i dag 300 meter og ansøges om at reducere til mellem 40-155 meter, da det vil være en væsentlig administrativ forenkling i forhold til at meddele dispensation til hvert enkelt byggeri i området.

³³ Søbeskyttelseslinjen er i dag 150 meter. I forbindelse med vedtagelse af lokalplan 239 nord for området tilkendegav Naturstyrelsen, at de ville være sindet at reducere søbeskyttelseslinjen i området (område 3) men ikke til en mindre afstand end 75 m.

³⁴ Fredskov er vist på kortbilag 2, delområde Vd.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 421 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 18. december 2013

Søren Pape Poulsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den

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 private 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.

Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse

Udstykning

Byggefelter

45 m Byggelinje for 6 etager (18m)

32,5 m byggelinje for 4 etager (13 m)

20 m byggelinje

75 m søbeskyttelseslinje

Skovbyggelinje, 300m

Opholds-/legeområder

Landskabstorve

Længderetning for boliger

Grønt område

Eksisterende skov

Eksisterende beplantning, bevares

Ny beplantning

Regnvandsbassin

Jordlagt højspændingsledning

Højspændingsledning

Fredskov

Bussluse

Naturgasledning

Skilt

Eksisterende stier

Fremtidige stier

Naturstier

Forslag

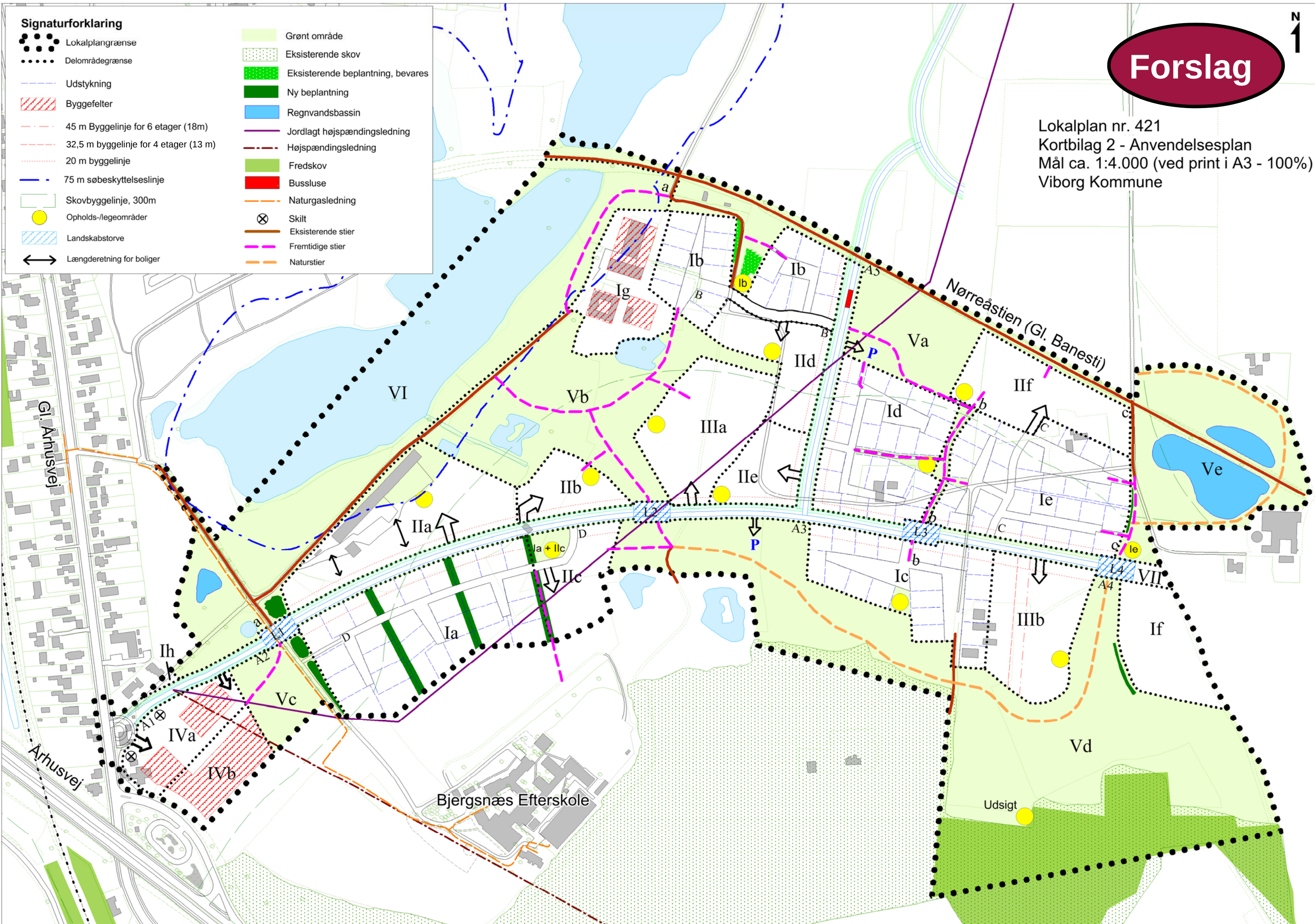
Lokalplan nr. 421

Kortbilag 2 - Anvendelsesplan

Mål ca. 1:4.000 (ved print i A3 - 100%)

Viborg Kommune

N
1

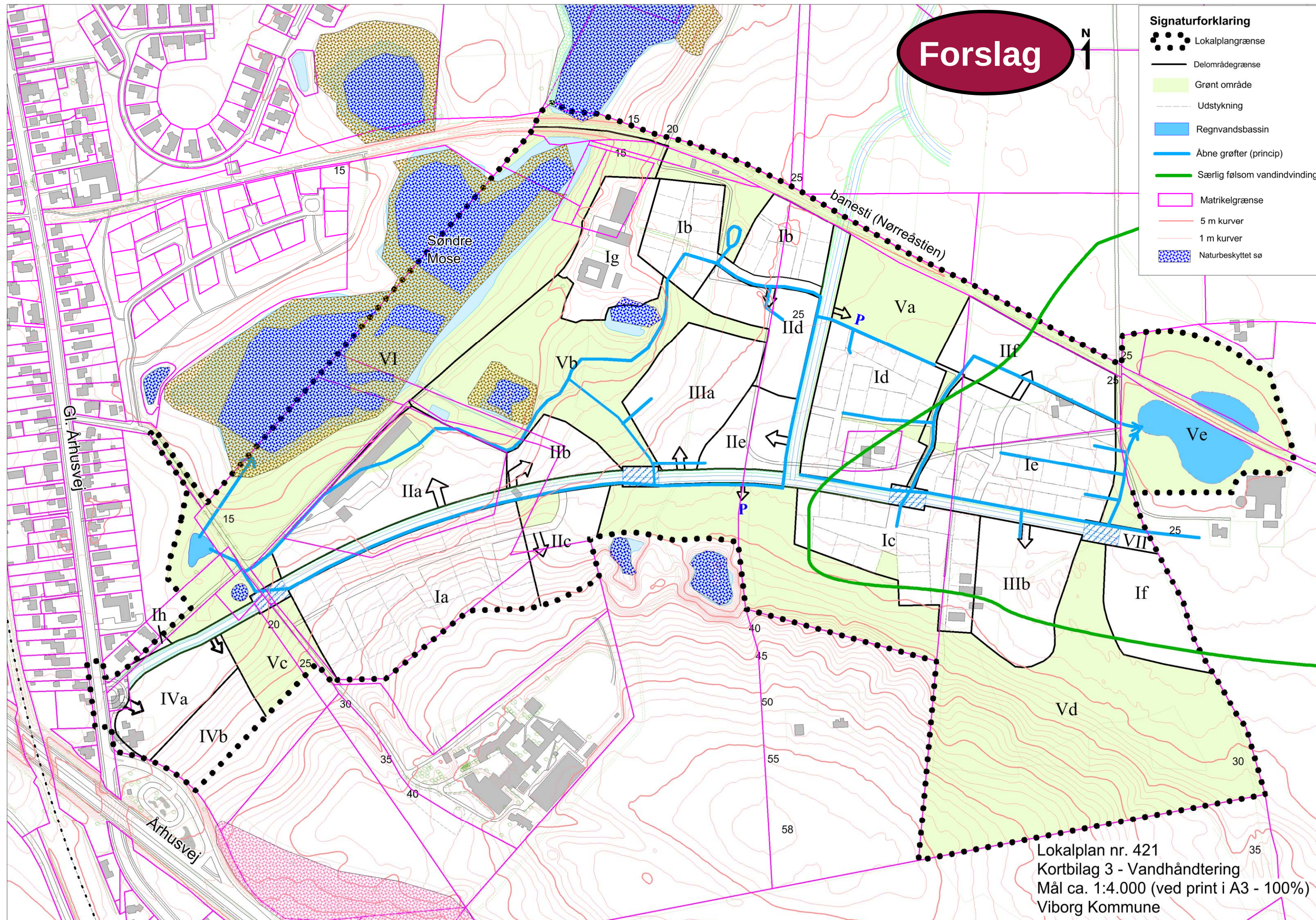


Forslag

N
1

Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Delområdegrænse
-  Grønt område
-  Udstykning
-  Regnvandsbassin
-  Åbne grøfter (princip)
-  Særlig følsom vandindvinding
-  Matrikelgrænse
-  5 m kurver
-  1 m kurver
-  Naturbeskyttet sø



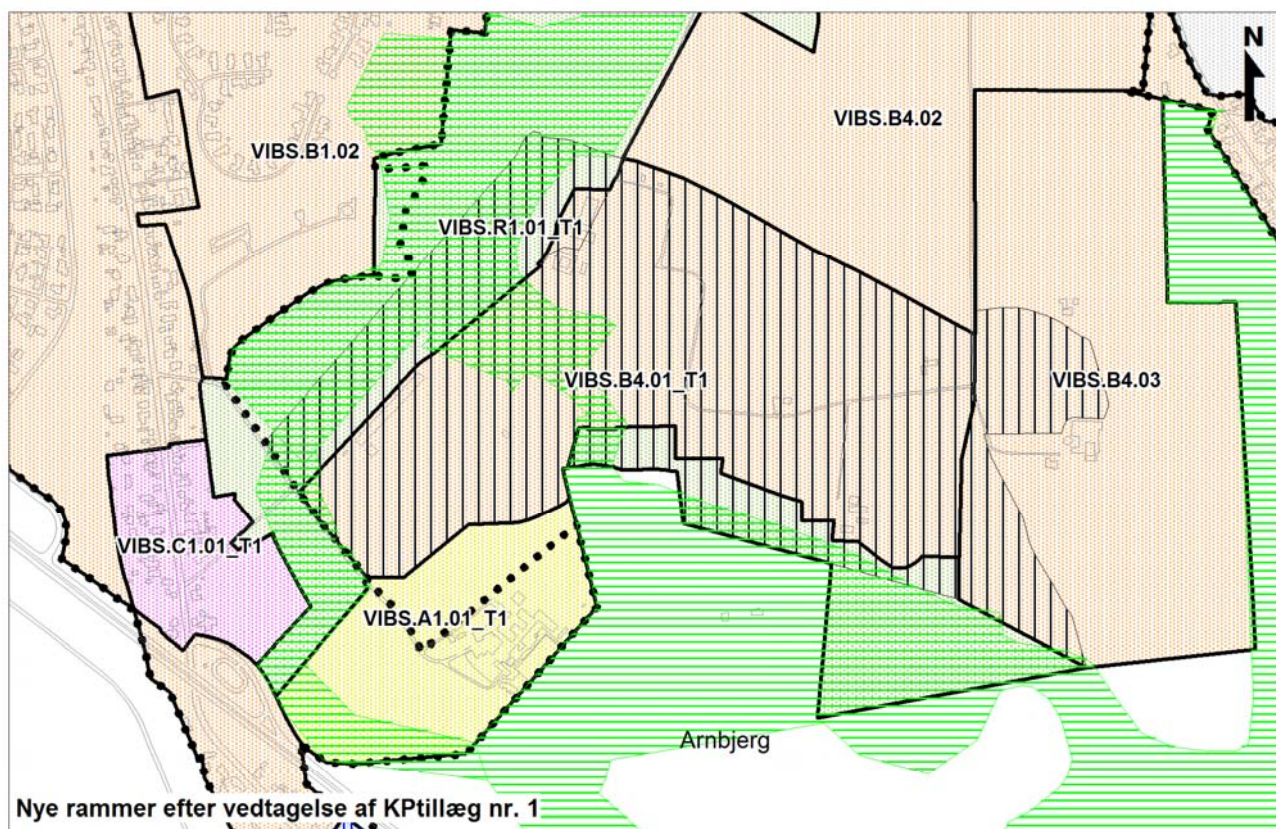
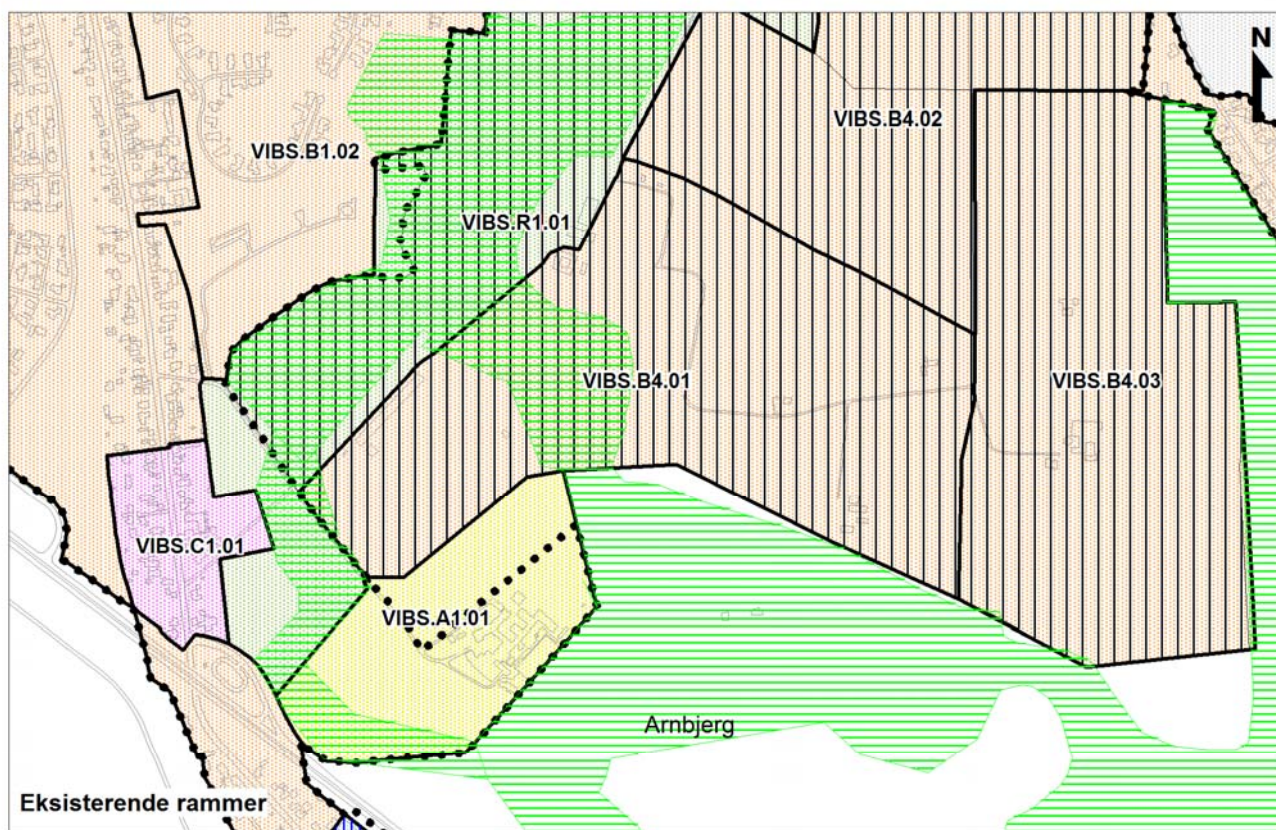
Lokalplan nr. 421
Kortbilag 3 - Vandhåndtering
Mål ca. 1:4.000 (ved print i A3 - 100%)
Viborg Kommune

Retningslinjer og Rammebestemmelser for VIBS.B4.01_T1, VIBS.B4.03_T1, VIBS.A1.01_T1, VIBS.C1.01_T1, VIBS.R1.01_T1, VIBS.R1.02_T1

Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE



REDEGØRELSE

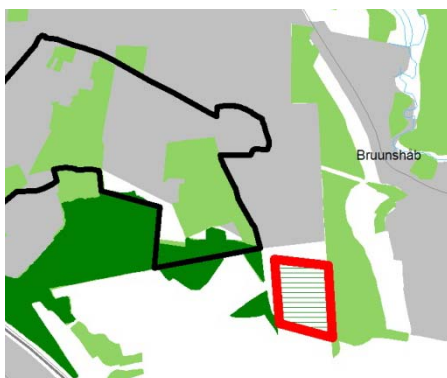
Byrådet ønsker at udvikle en ny bydel syd for Søndersø. Bydelen benævnes Arnbjerg.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan 421 vurderes det hensigtsmæssigt at foretage mindre ændringer i Kommuneplan 2013-2025, så lokalplanen er i overensstemmelse med den overordnede planlægning.

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er,

- at foretage mindre justeringer af afgrænsninger mellem rammeområder,
- at udvide centerområdet ved Gl. Århusvej mod sydøst og muliggøre restaurant i området,
- at oprette et nyt grønt område nærmest skoven på Arnbjerg,
- at ændre en økologisk forbindelseslinje midt i området,
- at udpege et område øst for Arnbjerg, hvor skovrejsning er ønsket
- at ændre på særbestemmelser for rammeområder



vignet af nyt skovrejsningsområde (retningslinje 9)

FORSLAG TIL ÆNDRINGER I RETNINGSLINJER

Retningslinje 9 (skovrejsningsområder)

Ændring af udpegning af område, hvor skovrejsning er ønsket:

Der udpeges et område, hvor skovtilplantning er ønsket mellem skoven på Arnbjerg og Bruunshåb Skov – se vignet.

Byrådet besluttede i forbindelse med helhedsplanen for området (Strukturplan Viborg Syd, dec. 2011), at det vil være ønskeligt at forbinde skovområderne på Arnbjerg med Bruunshåb Skov. Et areal på ejendommen Søndersøvej 94 foreslås derfor medtaget i kommuneplanen som et område, hvor skovtilplantning er ønsket.

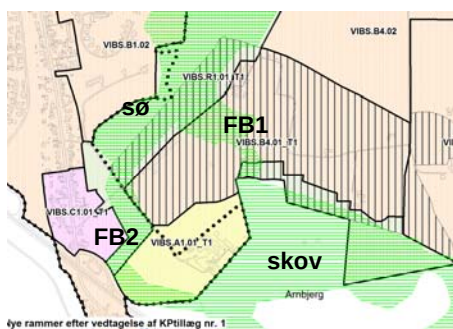
Retningslinje 10 (Naturområder og økologiske forbindelseslinjer)

Ændring af udpegning af økologisk forbindelseslinje:

Den økologiske forbindelseslinje (grøn vandret skravering) indskrænkes fra 100 til 50 meter.

Der er en økologisk forbindelseslinje midt i området (FB1), som indsnævres på en delstrækning for at skabe en ny sammenhængende bydel. Korridoren er velbeliggende og forbinder skovområder med arealer ved søerne.

En supplerende forbindelseslinje blev etableret mod vest i forbindelse med Kommuneplan 2013-2025 i 100 meters bredde mellem boligområdet og centerområdet, jf. Strukturplan Viborg Syd i dec. 2011.



Retningslinje 10 – økologiske forbindelseslinjer

FB1 = forbindelseslinje, der indsnævres til 50 meter gennem boligområdet.

FB2 = økologisk forbindelseslinje (100 m) udlagt i Kommuneplan 2013-2025.

FORSLAG TIL ÆNDRING AF RAMMEOMRÅDER

Der foreslås ændringer af afgrænsningen mellem rammeområder – se kort på forrige side (øverst: før ændringer, nederst: efter ændringer):

Følgende ændres:

1. Et areal i den nordlige del af rammeområde VIBS.A1.01 overføres til VIBS.B4.01.
2. I den sydlige del af rammeområde VIBS.R1.01 overføres et areal til centerområdet VIBS.C1.01.
3. Den nordvestlige del af rammeområde VIBS.B4.01 udvides med et mindre areal.
4. Der gives mulighed for at tæt-lavt byggeri kan være i 2½ etage i område VIBS.B4.01 og VIBS.B4.03.
5. Mindste grundstørrelse for åben-lav ændres til 600 m² i VIBS.B4.01.
6. Åben-lav på skrånende grunde må fremstå i 3 etager mod lavest liggende terræn i VIBS.B4.01
7. Der udlægges et nyt rammeområde VIBS.R1.02_T1
8. Arealer, der ved lokalplanlægning overføres til byzone, justeres ved skoven på Arnbjerg.
9. Der tilføjes en ny særbestemmelse til rammeområde VIBS.B4.01 og VIBS.B4.03, som sikrer hensyn til grundvandsforhold.

Ad 1 – Bjergsnæs Efterskole (VIBS.A1.01)

Ændringen giver mulighed for at udnytte et areal ved Bjergsnæs Efterskole til boligformål, evt. til flere lærerboliger. Rammeafgrænsningen følger en kote i terræn og det vurderes, at dette ikke ændre væsentligt ved fordelingen mellem bebyggelige og ubebyggede områder. Der bevares fortsat et grønt ubebygget areal nedenfor (nord for) Bjergsnæs Efterskole.

Ad 2 – centerområdet udvides (VIBS.C1.01)

Udvidelse af centerområdet giver mulighed for en byomdannelse på et centralt sted. Området som ligger tæt ved rute 26 (Århusvej) er ikke velegnet til boligformål på grund af støjbelastning. Rammeændringen giver mulighed for omdannelse fra bolig- til centerformål, så boligerne ikke lukkes inde af trafik. Dette følger Kommuneplanens prioritering af, at butikker skal placeres langs det primære vejnet og hvor der er et lokalområde at forsyne.

Særbestemmelsen til VIBS.C1.01 om at der ikke må være restauranter i området udelades samtidig.

Ad 3 – afgrænsning af boligområdet ændres (VIBS.B4.01)

Ved at inddrage de eksisterende boliger i boligområdet gives mulighed for at bevare eller forny de eksisterende bygninger ved Søndersøvej 86.

Ad 4 – byggeri tillades i op til 2½ etage (VIBS.B4.01 og VIBS.B4.03)

Af særbestemmelse fremgår, at tæt-lav må opføres i indtil 10 meters højde. Det foreslås derfor at ændre etageantal fra 2 til op til 2½ etage (2 etager med udnyttet tagetage). Bygningshøjden bevares uændret.

Ad 5 – mindste grundstørrelse (VIBS.B4.01)

Til rammeområde VIBS.B4.01 tilføjes følgende særbestemmelse:

Mindste grundstørrelse for åben-lav er 600 m².

Ved at sænke mindste grundstørrelse fra 700 m² til 600 m² gives mulighed for større tæthed i de individuelt bebyggede områder (parcelhuse). Dette modsvarer af udlæg af større fælles friarealer i området.

Ad 6 – etageantal på skrånende terræn (VIBS.B4.01)

Til rammeområde VIBS.B4.01 tilføjes følgende særbestemmelse:

Hvor terrænforhold giver mulighed for det kan bebyggelse i 2 etager fremstå i 3 etager og 10 meters højde mod lavest liggende terræn.

Det foreslås at ændre byggemuligheden på skrånende grunde til åben-lav boligbebyggelse fra 2½ til 3 etager. Derved gives mulighed for, at den nederste etage kan være en fuld kælder og der gives samtidig mulighed for bygninger med fladt tag.

Ad 7 - nyt grønt område (VIBS.R1.02_T1)

For at sikre, at der fastholdes et ubebygget område mellem skoven og boligområderne indenfor skovbyggelinjen udlægges et rammeområde til grønt område. Det øger de rekreative muligheder i området og understreger oplevelsen af skovens kant.

Ad 8 - justering af byzoneafgrænsningen

Byzoneafgrænsningen justeres, så det afspejler lokalplanens detaljerede afgrænsninger. Arealerne længst mod syd ved skoven bevares i landzone. Der er størst behov for friarealer og evt. motions/legeredskaber tæt på boligerne. Derfor skal disse overføres til byzone ved lokalplanlægning.

Ad 9 – beskyttelse af grundvandet

Til rammeområde VIBS.B4.01 og rammeområde VIBS.B4.03 tilføjes følgende særbestemmelse:

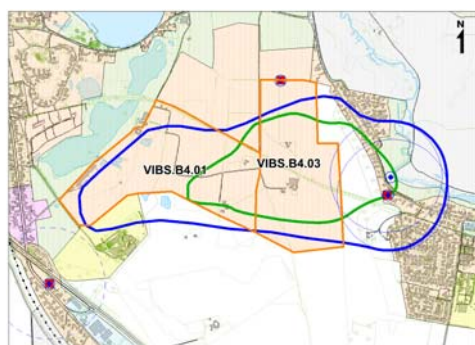
Der skal tages særligt hensyn til beskyttelse af grundvandet i området. Veje, grøfter og regnvandsbassiner skal etableres med fast bund inden for de særligt følsomme dele af indvindingsoplandet til Bruunshåb Vandværk. Befæstelsesgraden må max. være 40% i boligområder.

Store dele af rammeområde VIBS.B4.03 og en del af rammeområdet VIBS.B4.01 ligger i indvindingsoplandet til Bruunshåb Vandværk, hvor aktiviteter, der indebærer en risiko for grundvandsforurening ikke må finde sted. Dog kan der i kommune- og lokalplanlagte områder accepteres en byvækst, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

For at beskytte grundvandsdannelsen foreslås det at tilføje bestemmelser, som sikrer beskyttelse af grundvandet og dannelsen af dette.

Samtidig vurderes den naturlige afstrømning fra området at ske mod vest, da terrænet falder i denne retning. Dette er i retning væk fra drikkevandsboringerne.

De øvrige ændringer i dette kommuneplantillæg (små justering af afgrænsninger mellem rammeområder) er ikke væsentlig i forhold til emnet. Oprettelse af et nyt grønt område VIBS.R1.02 har en positiv indvirkning på dette forhold.



Indvindingsområde til
Bruunshåb Vandværk

- Indvindingsområde
- Nedsivningssandsynlighed over 20 procent
- ◆ Vandboringer og 300m beskyttelseszone
- Boligområder
- Rekreative områder
- Almen Service

På det grundlag vurderes, at planerne er i overensstemmelse med landsplanlægningen, hvad angår grundvandsinteresser.

Emnet er belyst i den miljørapport, der er udarbejdet sammen med planforslagene.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Beskyttelse af grundvandet

Nærværende kommuneplantillæg tilføjes i overensstemmelse med landsplanlægningen særbestemmelser vedr. beskyttelse af grundvand – se ovenfor.

Natura 2000-områder

Planområdet ligger ca. 2,4 km vest for Natura 2000-området "N30 ved Nørreåen" og 2,7 km nordøst for "N35 ved Hald Ege". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Det vurderes, at Natura 2000-områderne ikke vil blive påvirket væsentligt på grund af afstanden.

Fosforudledning fra området vurderes ikke at blive ændret væsentligt i forhold til den nuværende anvendelse. Emnet er belyst i den miljørapport, der er udarbejdet sammen med planforslagene.

Bilag IV-arter

Der er foretaget en vurdering af, hvilke bilag IV-arter (beskyttede dyr og plantearter efter EU's naturbeskyttelsesdirektiver), som kan være i området. Dette vurderes at være:

Diverse flagermus, Odder, Markfirben, Stor vandsalamander, Løgfrø, Spidssnudet frø, Grøn kølleguldsmed.

I forbindelse med planforslagene ansøger Viborg Kommune om at reducere skovbyggelinje fra 300 til 40-155 meter og søbeskyttelseslinje fra 150 til 75 meter i dele af lokalplanområdet.

Det er derfor undersøgt, hvorvidt reduktion af søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje kan få indflydelse på de relevante bilag IV-arter i området.

Det vurderes, at yngle- og rasteområder ikke påvirkes for de relevante bilag IV-arter i området.

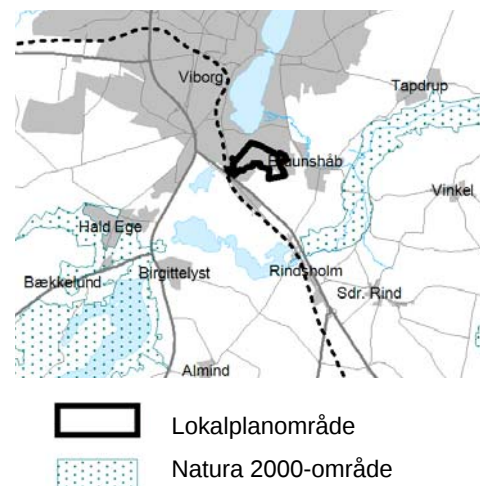
Emnet er behandlet mere uddybende i miljørapporten, der er udarbejdet sammen med lokalplanforslaget.

Kommuneplanlægning

Området ved Arnbjerg er udlagt som byudviklingsområde i gældende Kommuneplan 2013 - 2025. Hovedanvendelsen er til boligformål og centerformål.

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBS.B4.01 samt en del af VIBS.C1.01, VIBS.R1.01, VIBS.A1.01 og VIBS.B4.03 i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Rammeområdet **VIBS.B4.01** fastlægger en anvendelse til blandede boligformål:



Boligtype	Max. bebyg. procent	Max. anta- etager	Max. Højde	Særbestemmelse
Åben-lav	35%	2	8,5 m	
Tæt-lav	45%		10 m	
Etageboliger	80%		18 m	Udformes som punkthuse

Af særbestemmelser fremgår, at

- Vejadgang skal ske fra Gl. Århusvej. Etagebyggeri skal udformes som punkthuse.
- Udbygning af området skal ske med respekt for de stedlige beskyttelsesinteresser og landskabelige kvaliteter samt i overensstemmelse med Strukturplan Viborg Syd.

Rammeområdet **VIBS.C1.01** fastlægger en anvendelse til bycentre og bydelscentre med mulighed for dagligvare og udvalgswarebutikker.

I området kan der etableres almen service, liberale erhverv, og mindre tekniske anlæg. Af særbestemmelse fremgår, at der ikke må etableres hotel, restauration og forlystelse.

Nærværende kommuneplantillæg er ikke i overensstemmelse med retningslinje 9 vedr. skovrejsning og retningslinje 10 vedr. økologiske forbindelseslinjer – se "forslag til ændring af retningslinjer"

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Planforslagene er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslagene giver mulighed for anlægsarbejder i byzone, der er omfattet af lovens bilag 4 (punkt 10b), og det vurderes, at planene ikke er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelser. Lokalplanområdet har en størrelse, der ikke kan karakteriseres som et mindre område på lokalt plan.

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

Miljørapporten indeholder emnerne:

- Grundvand/drikkevandsinteresser (OSD)
- Overfladevand
- Bilag IV-arter
- Geologisk Interesseområde
- Visuel påvirkning (byprofil)
- Trafik og støj
- Forurening

Kommuneplantillægget vedrører Grundvand (OSD).

Ændringer i retningslinje 9 (skovrejsning) og retningslinje 10 (økologiske forbindelseslinjer) indeholder forholdsvis små justeringer i afgrænsninger, som ikke vurderes at have væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke belyses i miljørapporten.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 18. december 2013

Søren Pape Poulsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den

Søren Pape Poulsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

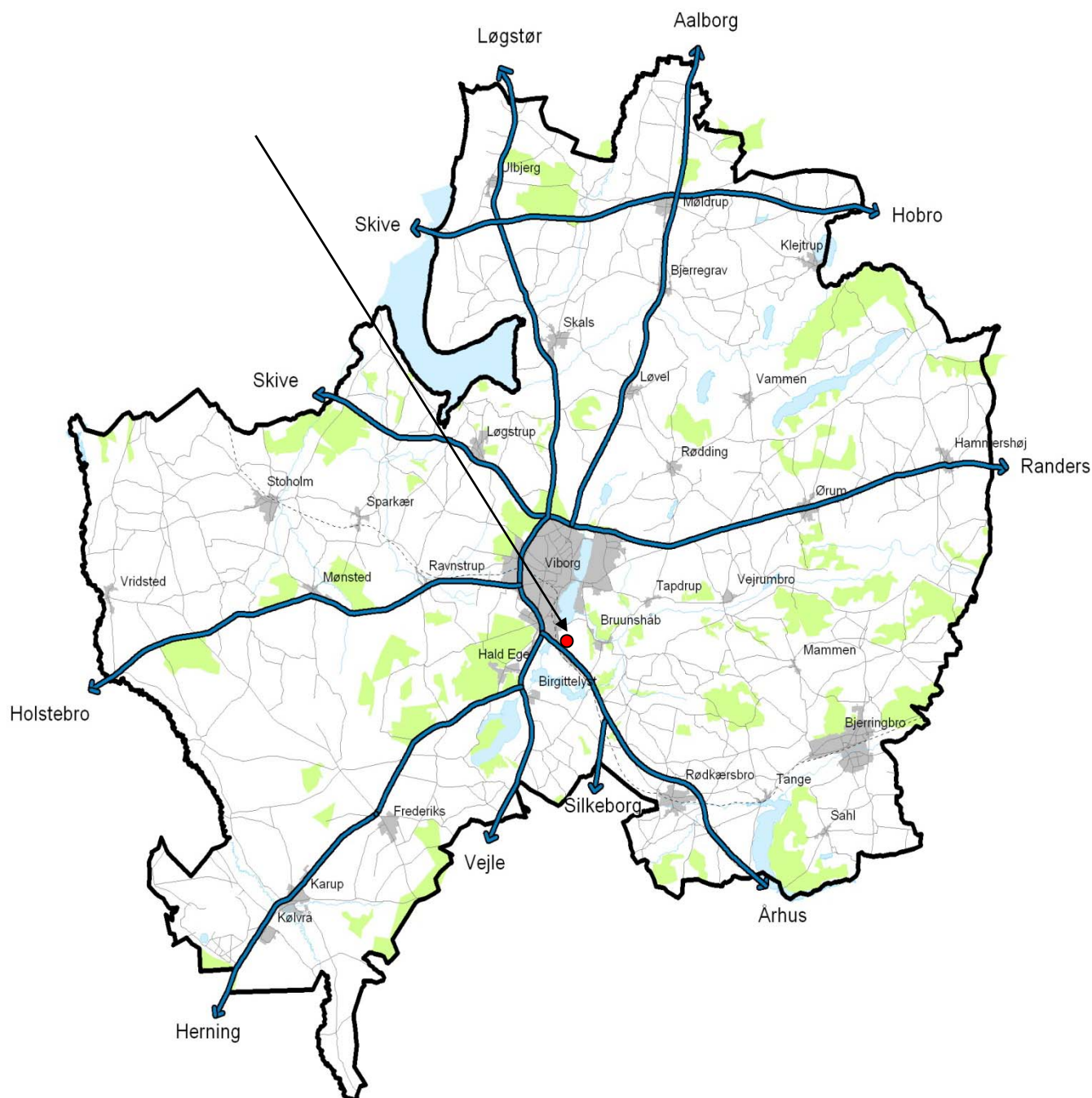
Offentliggørelse

Viborg Byråd offentliggør hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 forslag til tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune

fra den 9. januar til den 5. marts 2014

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget af Viborg Kommune senest den 5. marts 2014. 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

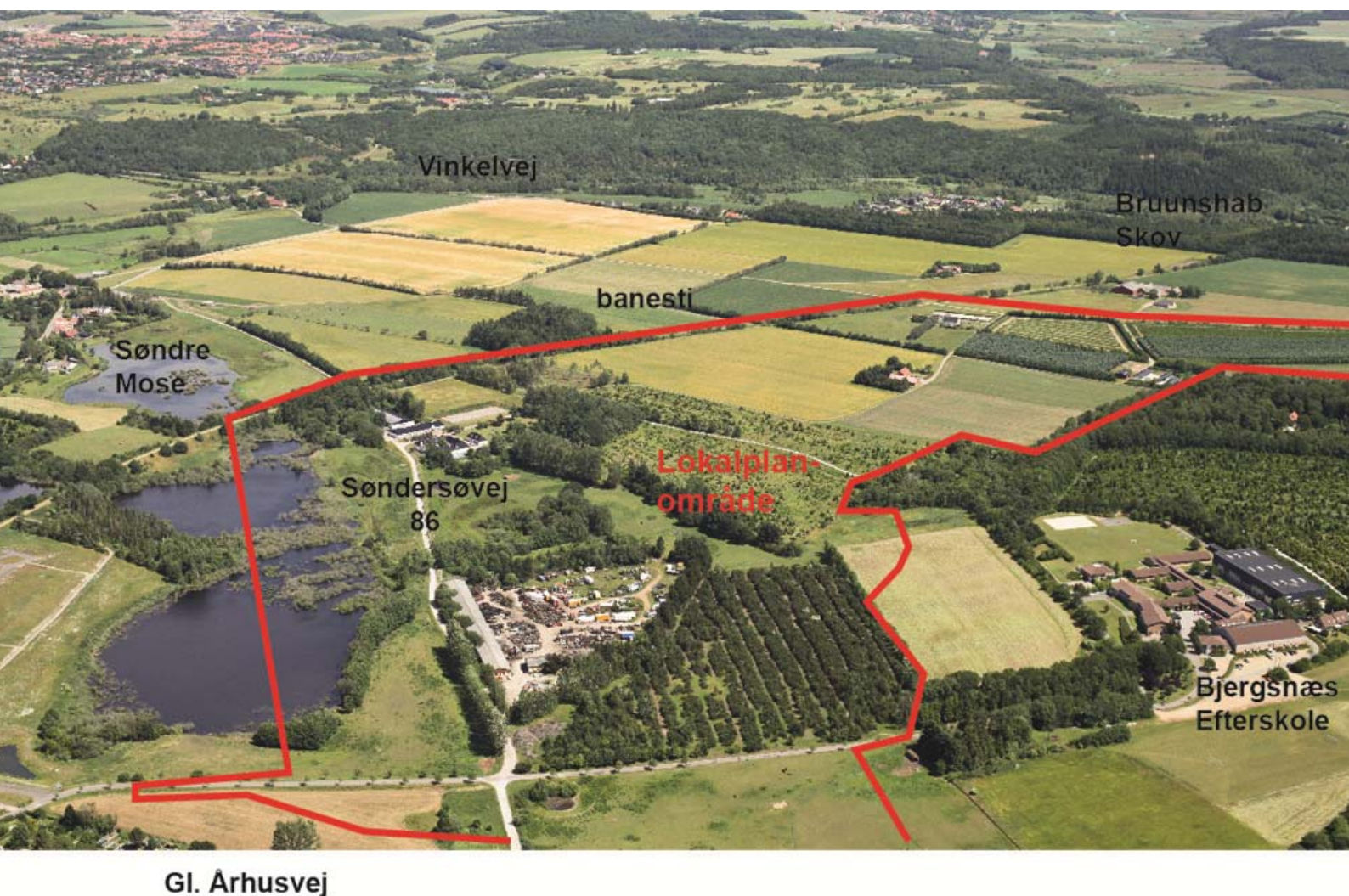
Tlf: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

Miljørapport

til forslag til lokalplan nr. 421 og forslag til
tillæg nr. 1 til kommuneplan 2013-2025



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

En miljørapport er en miljøvurdering af fx et forslag til lokalplan og et forslag til et kommuneplantillæg. Reglerne for miljørapporter er fastlagt i lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Der skal udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, som fastlægger rammerne for anlægstilladelser for visse projekter, eller hvis planerne påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Lokalplanforslag nr. 421 for et boligområde i Arnbjerg, Viborg Syd samt forslag til tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er omfattet af kravet om miljøvurdering.

Da planerne omhandler anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser, har Viborg Kommune gennemført en forundersøgelse (screening) for at afgøre, om planforslagene kan få væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen viser, at det er sandsynligt, at realiseringen af planerne kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Viborg Byråd har på den baggrund afgjort, at planforslagene skal miljøvurderes. Der er derfor udarbejdet denne miljørapport.

Miljørapporten skal læses som et bilag til planforslagene. Lokalplanteksten er derfor kun i begrænset omfang gengivet i miljørapporten.

Miljørapporten offentliggøres i høring i 8 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer. Efter høringsperioden vil Byrådet vurdere bemærkninger og ændringsforslag i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen og kommuneplantillægget.

Ved den endelige vedtagelse af planerne skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse for,

- Hvordan miljøhensyn er integreret i planerne,
- Hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- Hvorfor den vedtagne plan er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der også har været behandlet, og
- Hvorledes væsentlige miljøpåvirkninger af planerne påtænkes overvåget.

Den sammenfattende redegørelse vil blive vedhæftet som bilag til den endeligt vedtagne lokalplan.

Offentliggørelse

Viborg Byråd offentliggør hermed i overensstemmelse med lov om miljøvurdering af planer og programmer § 8 miljørapport til forslag til lokalplan nr. 421 for et boligområde i Arnbjerg, Viborg Syd samt forslag til tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune

fra den 9. januar til den 5. marts 2014

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til miljørapporten skal være modtaget af Viborg Kommune senest den 5. marts 2014. De skal sendes til:

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

E-mail: plan@viborg.dk

Miljørapport

til forslag til lokalplan nr. 421 for et boligområde i Arnbjerg (Viborg Syd) og forslag til tillæg nr. 1 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune

Indholdsfortegnelse

1. Indledning.....	4
1.1 Lovgrundlag	4
1.2 Ikke-teknisk resume.....	4
2. Baggrund.....	5
2.1 Historik.....	5
2.2 Lokalplanens indhold og formål.....	5
2.3 Forholdet til anden planlægning	6
3. Afgrænsning af miljøvurdering	9
3.1 Metode.....	9
3.2 Scoping - emnemæssig afgrænsning.....	10
4. Miljøvurdering.....	12
A. Grundvand (byudvikling i osd).....	12
B. Overfladevand	14
C. Bilag IV-arter	17
D. Geologisk interesseområde	20
E. Visuel påvirkning (byprofil)	22
F. Trafik og støj.....	25
G. Forurening.....	32
4.2 Samlet vurdering	34
4.3 Afhjælpende foranstaltninger.....	34
4.4 Overvågning	36
5. Alternativer	36
5.1 0-alternativ	36
5.2 alternativer	37

1. INDLEDNING

1.1 Lovgrundlag

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 936 af 24. September 2009) skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der skal tilvejebringes planer inden for fysisk planlægning, hvis planerne fastlægger rammerne for anlægstilladelser for projekter omfattet af bilag 3 eller 4, eller hvis planen/planerne påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Planforslagene er omfattet af kravet om miljøvurdering, da lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg er omfattet af bilag 4, punkt 10b anlægsarbejder i byzone. Planforslagene vurderes på grund af størrelsen (ca. 70 ha byudviklingsområde/ca. 47 ha netto) ikke at være omfattet af lovens undtagelsesbestemmelse, § 3, stk. 2.

1.2 Ikke-teknisk resume

Planforslagene er vurderet i forhold til grundvand (OSD), overfladevand, bilag IV-arter, geologisk interesseområde, visuel påvirkning (byprofil), trafik og støj og forurening.

Planforslagene vurderes i overensstemmelse med statens interesser om at beskytte grundvandsinteresser i området. Der optages bestemmelser i både lokalplan og kommuneplantillæg som sikrer fortsat dannelse af grundvand og beskyttelse af drikkevandsinteresser indenfor de særligt følsomme områder af indvindingsoplandet til Bruunshåb Vandværk.

Fosforudledning fra byudvikling af området vurderes ikke at blive ændret væsentligt i forhold til den nuværende anvendelse til landbrugsdrift (ændring fra 35 til 37 kilo fosfor/år). Der etableres åbne grøfter og rense-damme i området, som medvirker til at mindske udledningen af fosfor.

Yngle- og rasteområde for bilag IV-arter (flagermus, stor vandsalamander og spidssnudet frø) vurderes ikke påvirket ved planforslagene. Området ligger med forholdsvis stor afstand til Natura 2000-områder (ca. 2,5 km).

Planforslagene vurderes at have nogen, men ikke væsentlig indvirkning på udpegningsområdet som geologisk interesseområde. Landskabshensyn er indarbejdet i lokalplanen med fokus på at understrege å-dalens forløb, sikre større ubebyggede områder og tilpasse byggeri til landskabets form, så terrænet ikke sløres.

Byens byprofil vil ikke blive påvirket væsentligt af byggeri i området, da skoven på Arnbjerg ligger højere og danner baggrund for byggeriet. Etageboliger placeres inde i området og bliver mest synlig internt i området.

Der vil blive øget trafik til området, dels fra boliger og til et nyt butiksområde ved Gl. Århusvej. Trafikafviklingen i forhold til rute 26 vil ikke blive påvirket. De nærmeste boliger kan blive påvirket af støj fra øget trafik i området. Lokalplanen sikrer, at Miljøministeriets vejledende støjgrænser for vejstøj for blandet bolig- og erhverv overholdes. I forbindelse med projektering af ny rundkørsel afgøres det, om der er behov for støjafskærmning.

Forureningsforhold ved en virksomhed i området (skot/metalgenbrug) skal undersøges nærmere inden området kan frigives til følsom anvendelse. Det er en forudsætning for planens realisering, at virksomheden nedlægges.

2. BAGGRUND

2.1 Historik

Baggrunden for planforslagene er Byrådets ønske om at sikre byudviklingsmulighed omkring Viborg By. Området blev udlagt i Kommuneplanen 2009-2021 til byudvikling på baggrund af en udpegning i Regionplan 2005 (35 hektar placeret mere nordligt).

I 2010-11 blev udarbejdet en helhedsplan for området – Strukturplan Viborg Syd (vedtaget i Byrådet 21. Dec. 2011). I forbindelse med denne blev også udarbejdet en miljørapport.

2.2 Lokalplanens indhold og formål

Lokalplanen er 1. etape af en større byudvikling og forventes at indeholde ca. 375 boliger i området syd for Søndersø i Viborg Syd. I lokalplanområdet gives mulighed for almen service i form af daginstitutioner og mindre døgninstitutioner.

Området er netto ca. 47 ha, hvor de bebyggelige arealer og vejarealer tilsammen udgør ca. 30 hektar. Brutto er lokalplanområdet ca. 70 ha incl. sø- og skovnære arealer).

Adgang til området sker fra Gl. Århusvej. Her kan der etableres en lokal butik på indtil 1.000 m², et tankanlæg og evt. fastfood-restaurant.

En banesti danner grænsen mod nord. Denne giver også adgang til området og god cykeladgang fra området til Viborg by og Bruunshåb.

I dag anvendes hovedparten af området til landbrugsjord og planteavl. Der er enkelte ejendomme (boliger) i området samt en erhvervsvirksomhed (eksport af metalaffald/skrot).

Der er et markant terrænfald mod søerne mod nordvest. Den østlige del af området er fladt.

I lokalplanen er der fokus på:

At udvikle en bæredygtig ny bydel

At udnytte de landskabelige kvaliteter i området til at skabe identitet

At understrege "søbåndet" og bygge tættest på skrænter mod nordvest

At gøre det lettere at tage cyklen end bilen

At skabe sammenhæng mellem landskab og bebyggelse

At sikre større fælles friarealer og en samlet stistruktur

At udnytte udsigt i området og skabe adgang til søer og skov

2.3 Forholdet til anden planlægning

Landsplanlægning

Grundvandsbeskyttelse

Lokalplanområdet er omfattet af drikkevandsinteresser – jf. bekendtgørelse nr. 1265 af 16. oktober 2013 om udpegning og administration m.v. af drikkevandsressourcer.

Lokalplanområdet ligger indenfor et indvindingsopland til Bruunshåb Vandværk. Her skal administreres som i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD).

Grundvandsforholdene og geologien i området er blevet kortlagt af Naturstyrelsen og af rapporteret december 2011 (*Redegørelse for Viborg Syd, Afgiftsfinansieret grundvandskortlægning 2011*).

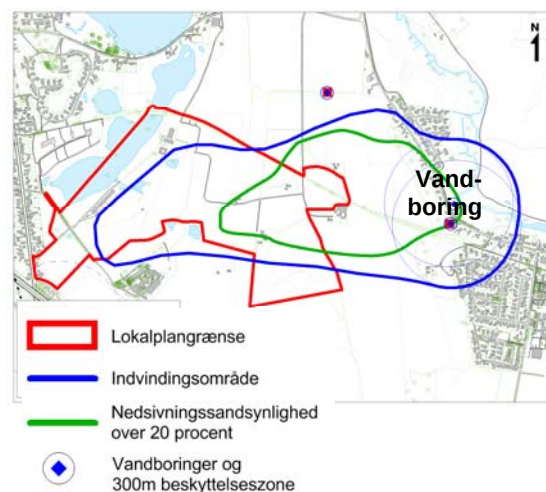
Staten har udarbejdet retningslinjer for administration af områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker¹. Formålet er dels at beskytte grundvandsressourcerne og sikre grundvandsdannelsen. Ifølge bekendtgørelsen gælder følgende hensyn:

§ 3. Ved placering og indretning af anlæg indenfor allerede kommune- og lokalplanlagte erhvervsarealer samt ved udlæg af nye arealer til aktiviteter og virksomheder, der kan indebære en risiko for forurening af grundvandet, herunder deponering af forurenede jord, skal der tages hensyn til beskyttelse af såvel udnyttede som ikke udnyttede grundvandsressourcer i områder med særlige drikkevandsinteresser samt indenfor indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

Stk. 2. Særligt grundvandstruende aktiviteter må som udgangspunkt ikke placeres inden for områder med særlige drikkevandsinteresser eller indvindingsoplande til almene vandforsyninger med krav om drikkevandskvalitet, der ligger uden for disse. Som særligt grundvandstruende aktiviteter anses f. eks. etablering af deponeringsanlæg og andre virksomheder, hvor der forekommer oplag af eller anvendelse af mobile forureningskomponenter, herunder organiske opløsningsmidler, pesticider og olieprodukter.

§ 4. Områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse skal så vidt muligt friholdes for udlæg af arealer til byudvikling.

Stk. 2. Der kan dog udlægges arealer til byudvikling, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Ved byudvikling i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker uden for disse skal det af kommune- og lokalplaners retningslinjer fremgå, hvordan grundvandsinteresserne beskyttes.



Indvindingsopland til Bruunshåb Vandværk er vist med blå streg (OSD)

Planforslagene vurderes i forhold til dette administrationsgrundlag i afsnit 4A i miljørapporten.

Natura 2000-områder

Planområdet ligger ca. 2,4 km vest for Natura 2000-området "N30 ved Nørreåen" og 2,7 km nordøst for "N35 ved Hald Ege". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Det vurderes at Natura 2000-områderne ikke vil blive påvirket væsentligt på grund af afstanden.

¹ retningslinjer for administration af vandplanernes retningslinje 40 og 41, stadfæstet i ny bekendtgørelse nr. 1265.

Påvirkning fra udledning af overfladevand vil blive belyst nærmere i afsnit 4B

Bilag IV-arter

Påvirkning af eventuelle Bilag IV-arter i området belyses i afsnit 4C i miljørapporten – i relation til reduktion af henholdsvis søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje.

Regional planlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med principperne i den regionale udviklingsplan.

Forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet er i gældende Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune omfattet af rammeområderne:

VIBS.B4.01 til blandede boligformål samt en del af

VIBS.C1.01 til centerformål

VIBS.R1.01 til grønne områder

VIBS.A1.01 til almen service (efterskole) og

VIBS.B4.03 til blandede boligformål

Planforslagene medfører mindre justeringer mellem disse rammeområder og bortfald af enkelte særbestemmelser til rammeområderne.

Samtidig tilføjes bestemmelser om sikring af grundvandsbeskyttelse i OSD-områder – se kommuneplantillæg nr. 1 til Kommuneplan 2013-2025.

Ændringerne i forhold til Kommuneplanens rammer vurderes af underordnet betydning i forhold til miljørapporten. Det er positivt, at der oprettes et nyt grønt område (R1-område) langs skovkanten.

Retningslinjer

Følgende retningslinjer i Kommuneplan 2013-2025 vurderes relevante at fremhæve i relation til miljørapporten.

1 - Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

Planforslagene vurderes i overensstemmelse hermed.

2 - Detailhandel og butiksområder

Planforslagene vurderes i overensstemmelse hermed.

Der gives mulighed for en lokal butik på indtil 1.000 m² i tilknytning til det overordnede vejnet.

3 - Veje og øvrig infrastruktur

Området grænser op til rute 26, Århusvej som er statsvej.

Trafik og støjforhold belyses nærmere i miljørapporten i afsnit 4F.

9 – Skovrejsningsområder

I kommuneplantillægget foreslås et positivt skovrejsningsområde sydøst for planområdet, så skoven på Arnbjerg kan forbindes med Bruunshåb Skov. Dette styrker overordnet den landskabelige oplevelse med:

- Skov på skråninger, og
- Åbne flade arealer

Forholdet er derfor ikke belyst nærmere i miljørapporten.



10 - Naturområder og økologiske forbindelseslinjer

Der blev udlagt en økologisk forbindelseslinje i den vestlige del af området i forbindelse med Kommuneplan 2013-2025 som supplement til at indskrænke en eksisterende forbindelseslinje midt i området fra 100 til 50 meter. Dette skete på baggrund af helhedsplanen for området (Strukturplan Viborg Syd) og som led i forarbejdet med lokalplanen.

Formålet er at bevare gode forbindelseslinjer for dyr og planteliv samtidig med at der skabes mulighed for at udvikle en sammenhængende ny bydel. Samlet set øges forbindelseslinjerne mellem skov og sø.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som beskytter og bevarer natur- og planteliv i disse områder. Her må ikke bygges, men gerne plantes spredt beplantning. Lokalplanen sikrer:

- Udlæg af større ekstensive friarealer
- At de eksisterende vandhuller (§3-søer) bevares i området
- En åben karakter af de økologiske forbindelseslinjer

Forholdet vurderes således ikke at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, så det belyses ikke yderligere i miljørapporten.

11 - Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Hele Viborg Syd er udpeget som geologisk interesseområde, da området ligger på kanten af Faldborgdalen.

Forholdet belyses nærmere i miljørapportens afsnit 4D.

12 - Potentielle vådområder og lavbundsarealer

Planforslagene vurderes i overensstemmelse hermed.

Der gives ikke mulighed for byggeri på de lave sønære arealer.

Lokalplan

Dele af området er omfattet af lokalplan nr. 30A for Bjergsnæs Efterskole.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 30A for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 421.

Forholdet vurderes ikke relevant i forhold til miljørapporten.

Forhold til anden planlægning

Beskyttelseslinjer

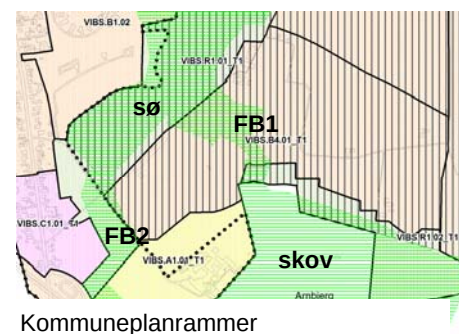
Området er omfattet af 150 meter søbeskyttelseslinje omkring Søndre Mose og 300 meter skovbyggelinje omkring skoven på Arnbjerg.

I forbindelse med planforslagene vil Viborg Kommune ansøge Miljøministeriet (Naturstyrelsen) om

At reducere søbeskyttelseslinjen til 75 meter som tidligere tilkendegivet ved besigtigelse i 2008,

At reducere skovbyggelinjen til 40-155 meter, så de bebyggelige områder ikke omfattes af skovbyggelinjen. Dette vil være en administrativ forenkling i forhold til at dispensere til hvert enkelt byggeri.

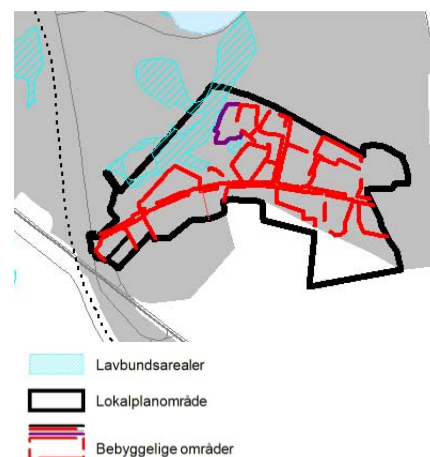
I forbindelse med høring af skovejere har én af de 9 skovejere i området givet udtryk for indsigelse mod reduktion af skovbyggelinjen med henvisning til et rigt fugle- og dyreliv i området.



Kommuneplanrammer

FB1 = eksisterende forbindelseslinje, der indsnævres til 50 meter gennem boligområdet.

FB2 = ny økologisk forbindelseslinje (100 m) udlagt i Kommuneplan 2009-2025.



Naturstyrelsen har i brev af 14. August 2013 givet udtryk for, at ønsket om at reducere beskyttelseslinjer skal vurderes i forhold til påvirkning af evt. Bilag IV-arter i området. Forholdet belyses i afsnit 4C i miljørapporten.

Fredskov

Dele af skoven på Arnbjerg er registreret som fredskov. Her skal oprettholdes mulighed for skovdrift og må ikke etableres anlæg, der kan forhindre dette. Planforslagene imødekommer dette krav.

Forhold til sektorplaner / teknisk forsyning

Vandforsyning

Området skal forsynes med kollektiv vand i overensstemmelse med Viborg Kommunes Vandforsyningsplan 2012-2022. Planområdet ligger i Energi Viborg Vands forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning. En mindre del af området (Bjergsnæs Efterskole) ligger i naturgasforsyningsområde.

Lokalplanen foreslår, at ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Da lokalplanen kræver, at alle nye boliger og erhvervsbyggeri skal opføres som lavenergibebyggelse, skal der gives dispensation fra tilslutningspligten til disse byggerier.

Der skal udarbejdes et projekt efter varmforsyningsloven, som belyser, om der er basis for at udvide Viborg Fjernvarmes distributionsnet, så det dækker området, eller om området fortsat skal være udlagt til individuel varmforsyning.

Desuden undersøges mulighederne for at kombinere fjernvarme med supplerende lokal varmeproduktion baseret på biomassekedler, varmepumper, solfangere og passiv solvarme.

Spildevand

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

I den kommende Spildevandsplan 2014-2018 vil området blive udlagt som separatkloakeret. Spildevand ledes til kloak og overfladevand ledes til fælles åbne render/grøfter og nedsives i muligt omfang.

3. AFGRÆNSNING AF MILJØVURDERING

3.1 Metode

Miljøvurderingen er udført efter principperne beskrevet i vejledning om miljøvurdering af planer og programmer, nr. 94 af 18. Juni 2006.

I henhold til vejledningen er der gennemført en scoping (afgrænsning) af de emner, miljøvurderingen skal omfatte.

Lokalplanen er omfattet af lovens § 3, stk. 1, nr. 1, idet planen fastlægger rammerne for fremtidige anlægstilladelser til projekter, der er omfattet af lovens bilag 4, pkt. 10b anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser.

Scoping af planforslagene er foretaget i forhold til kriterierne angivet i lovens bilag 2.

I scoping er anvendt et notatskema med de miljøtemaer, en miljøvurdering jf. Lovens § 1, stk. 2 skal omfatte.

Notatskemaet er vedlagt som bilag 1.

Scoping viser, at planforslagene kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet hvad angår jordforurening og overfladevand.

Samlet er der flere forhold, som har nogen påvirkning i området (både positiv og negativ påvirkning). Følgende forhold vurderes relevante at belyse nærmere i en miljørapport:

- Visuel påvirkning (byprofil)
- Geologisk Interesseområde
- Grundvand og overfladevand
- Forurening
- Trafik

Vurderingen af planens indvirkning på miljøet er foretaget under hensyntagen til, at hovedparten af området på forhånd er planlagt til blandede boligformål i kommuneplanen.

3.2 Scoping - emnemæssig afgrænsning

Andre myndigheder, hvis områder kan være berørt af planforslagene, har fået mulighed for at foreslå emner eller bidrage med oplysninger, der kan indgå i miljøvurderingen.

Kommunen har hørt Naturstyrelsen og Vejdirektoratet i perioden 27. Juni til 15. August 2013.

Vejdirektoratet har den 11. juli meldt tilbage,

- At de er tilfredse med, at der indgår en trafikal analyse i miljøvurderingen, herunder specielt trafikafviklingen i krydsanlæggene på Gl. Århusvej,
- At de vil indgå i dialog med Kommunen om udformning af planområdets tilslutning til Gl. Århusvej. Vejprojekt for krydsudformning skal godkendes af Vejdirektoratet, da det ligger mindre end 100 meter fra rute 26.

Emnet belyses i miljørapportens afsnit 4F.

Naturstyrelsen har den 14. August meldt tilbage,

- At der skal redegøres for påvirkning af evt. Bilag IV-arter i området i relation til ansøgning om at reducere henholdsvis søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje i området.
- At lokalplanen skal redegøre for forholdet til landskabs-, natur- og grundvandsinteresser (retningslinje 41) og udmøntningen heraf i statens udmelding til vandplanernes retningslinjer 40 og 41 vedr. Byudvikling i Områder med Særlige Drikkevandsinteresser (OSD).

På den baggrund foreslås emnet Bilag IV-arter tilføjet emnerne i miljørapporten – se afsnit 4C.

På baggrund af scoping og høringen skal der gennemføres en miljøvurdering, der belyser planforslagernes mulige miljøkonsekvenser med hensyn til:

- A. Grundvand (OSD)
- B. Overfladevand
- C. Bilag IV-arter
- D. Geologisk Interesseområde
- E. Visuel påvirkning (byprofil)
- F. Trafik og støj
- G. Forurening

Emnerne er belyst i afsnit 4.

4. MILJØVURDERING

A. Grundvand (byudvikling i OSD)

Ifølge bekendtgørelse om udpegning og administration mv. af drikkevandsressourcer (16/10/2013) § 3 og § 4 kan der kun byudvikles inden for indvindingsoplande til vandværk og Områder med Særlige Drikkevandsinteresser, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

Ifølge bekendtgørelsen, skal der tages hensyn til beskyttelse og sikring af grundvandsressourcerne, når der placeres anlæg inden for indvindingsoplande til almene vandværker. Naturstyrelsen meldte i oktober 2012 ud², at dette kun gælder for nye arealudlæg i Kommuneplaner.

Arealerne i lokalplanområdet har været udlagt til byudvikling siden vedtagelse af Kommuneplan 2009-2013 i sept. 2009. Det vurderes således, at der ikke er behov for en uddybende redegørelse for byudvikling inden for dette OSD-område.

Udgangspunktet for ovennævnte bekendtgørelses § 3 og § 4 er, at byrelaterede aktiviteter ikke anses for at udgøre en særlig trussel mod grundvandet, så længe disse udføres regelret og med særlige hensyn til grundvandsbeskyttelsen.

Boliger og offentlige formål betragtes ikke som grundvandstruende aktiviteter – jf. illustration i marginen. Boliger er på bilag 1³ opført som tilladte aktiviteter.

I Kommuneplantillæg og lokalplanen optages bestemmelser, som sikrer beskyttelse af grundvandet og dannelse af dette.

Baggrunden for udpegningen

Naturstyrelsen offentliggjorde i dec. 2011 en rapport om grundvandskortlægning i Viborg Syd, som bl.a. omfatter indvindingsoplandet for Bruunshåb Vandværk.

Grundlaget for kortlægningen er oplysninger fra borearkivet ved GEUS, København. Oplysninger derfra er bl.a. suppleret med "elektromagnetisk" kortlægning fra helikopter. I rapporten belyses forhold vedr. Bruunshåb Vandværk på side 73-78.

Heraf fremgår bl.a.

- at der er et tykt beskyttende lag moræner over grundvandet, dog er laget tyndere i den østlige del af indvindingsoplandet over mod drikkevandsboringerne,
- at tilstrømning fra overfladen til grundvandet er særlig stor i den østlige del af indvindingsoplandet. Dette område strækker sig ind i lokalplanområdet (se illustrationen næste side),
- at der er størst risiko for at forurene grundvandet i den østlige del af lokalplanområdet (se illustration på næste side),
- at der ikke aktuelt er problemer med drikkevandskvaliteten i boringen til Bruunshåb Vandværk

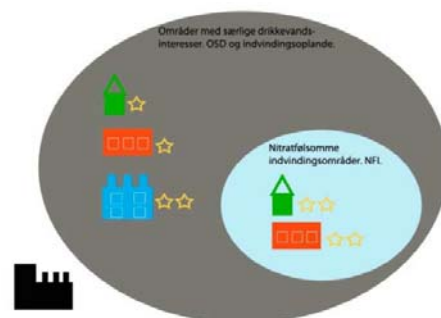
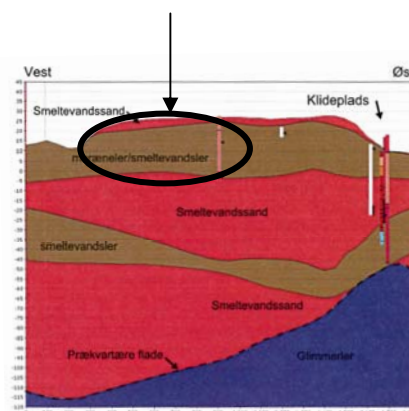


Illustration af, hvilke funktioner, der kan tillades i henholdsvis:

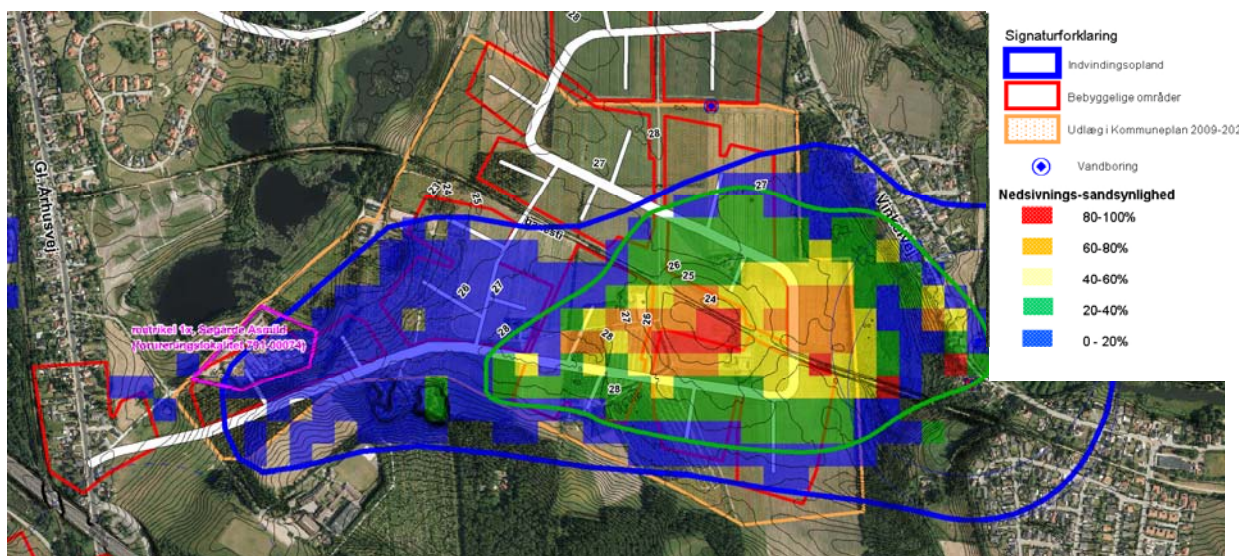
- OSD-områder / indvindingsoplande (grå cirkel) og
- NFI-områder (lyseblå cirkel)

Fra Statens udmelding til administration af vandplanernes retningslinje 40 og 41.



² i forbindelse med udmøntning af vandplanernes retningslinje 40 og 41.

³ Bilag 1 til Statens udmelding om udmøntningen af de statslige vandplaner.



Grundvandsdannelse i indvindingsoplandet til Bruunshåb Vandværk.

Det er beregnet, at grundvandsdannelsen til Bruunshåb Vandværk især finder sted indenfor den grønne streg. Udenfor den grønne streg er sandsynligheden for nedsivning vurderet til under 20%. Der skal således tages størst hensyn til grundvandsbeskyttelse i den østlige del af lokalplanområdet.

I forbindelse med Naturstyrelsens kortlægning af indvindingsoplandet til Bruunshåb Vandværk er der kigget nærmere på:

- hvilke områder, der har størst sandsynlighed for at påvirke grundvandsdannelsen
- antal år, overfladevandet er om at nå ind til vandværkets borer

Bruunshåb Vandværk

Bruunshåb Vandværk har en indvindingstilladelse på 70.000 m³/år, og forsyner ca. 330 forbrugere. Vandværket er i god stand og vandkvaliteten overholder drikkevandskvalitetskravne. Ledningsnet er udbygget til at forsyne ca. 98% af det forsyningsområde vandværket er tillagt ifølge Viborg Kommunes vandforsyningsplan.

I forbindelse med lokalplanlægningen har det været overvejet at lukke Bruunshåb Vandværk og koble Bruunshåb sammen med vandforsyning af det nye byudviklingsområde fra Energi Viborg Vand A/S. Men da vandkvaliteten er god og vandværkets anlæg ikke umiddelbart står overfor udskiftning, vil det være en dyr løsning. Det er således valgt at bevare Bruunshåb Vandværk og tage hensyn hertil i planlægningen, så anlægget kan afskrives over en længere årrække.

Et fremtidsscenario kan være at forsyne Bruunshåb med vand fra Energi Viborg Vand A/S – enten via ny 600 m ledning langs Vinkelvej eller via det nye byområde og genvej gennem Bruunshåb Skov. Vandforsyning af det nye byudviklingsområde bør således dimensioneres herefter.

Beskyttelse af grundvandet

Lokalplanen indeholder tiltag, der skal sikre beskyttelsen af grundvandet og drikkevandsinteresserne i området, bl.a. ved

- at vejvand og tagvand ikke nedsives i den østlige del af lokalplanområdet, hvor der er størst sandsynlighed for nedsivning til drikkevandet,
- at åbne grøfter/render etableres med fast bund/membran til og i regnvandsbassin indenfor den særligt forureningsfølsomme del af indvindingsoplandet,
- at der udlægges større ekstensivt plejede naturarealer i lokalplanområdet,
- at der fastsættes en max. befæstelsesgrad i området, så en stor del af nedbøren fortsat får mulighed for at nedsive til grundvandet,
- at lokalplanen ikke åbner mulighed for etablering af grundvandstruende aktiviteter indenfor indvindingsoplandet.

Samtidig vurderes den naturlige afstrømning af overfladevand fra den vestlige del af området at ske mod vest til Søndre Mose, da terrænet falder i denne retning. Dette er i retning væk fra drikkevandsboringerne.

Endelig nedlægges en mulig forurenende virksomhed i den vestlige del af indvindingsområdet til Bruunshåb Vandværk (pink streg på kortet på forrige side). Dette er en forudsætning for, at der kan bygges boliger i området. Dermed fjernes en potentiel forureningsrisiko af grundvandet.

I Kommuneplantillægget udlægges et nyt grønt område i Kommuneplanens rammer mod skoven (VIBS.R1.02) og der optages en ny særbestemmelser til rammeområde VIBS.B4.01 og VIBS.B4.03, der ligger indenfor det særlige beskyttelsesområde for Bruunshåb Vandværk jf. kortet på forrige side:

Ny særbestemmelse til rammeområde VIBS.B4.01 og VIBS.B4.03:
Der skal tages særligt hensyn til beskyttelse af grundvandet i området. Veje, grøfter og regnvandsbassiner skal etableres med fast bund og befæstelsesgraden må max. være 40% i boligområder.

På det grundlag vurderes, at planerne er i overensstemmelse med landsplanlægningen, hvad angår grundvandsinteresser.

B. Overfladevand

Lokalplanen foreskriver, at regnvand i området skal nedsives lokalt i så høj grad som muligt – dog ikke indenfor den særligt følsomme del af området med drikkevandsinteresser, jf. grøn streg på kortet på forrige side.

I stedet for at lede regnvand i kloakrør i jorden føres vandet fra veje og boliggrunde på overfladen i åbne grøfter. Dette gavner både biodiversitet i området og skaber mere grønne byrum.

Øget Lokal håndtering Af Regnvand (LAR) giver en mere klimarobust og bæredygtig byudvikling. Når vandet ledes i åbne render kan dele af vandmængderne nå at fordampe og/eller nedsive. Samtidig etableres regnvandsbassiner, som forsinket udledningen af regnvand til søer.

Rambøll har i juni 2012 analyseret jordbundsforhold indtil 6 meters dybde for at vurdere nedsivningspotentialet. Generelt ligger grundvandet dybt i området, og der er potentiale for at nedsive tag- og overfladevand i store dele af området. Dette medvirker til at minimere udledning af overfladevand til nærrecipienter (Søndre Mose og Søndersø).

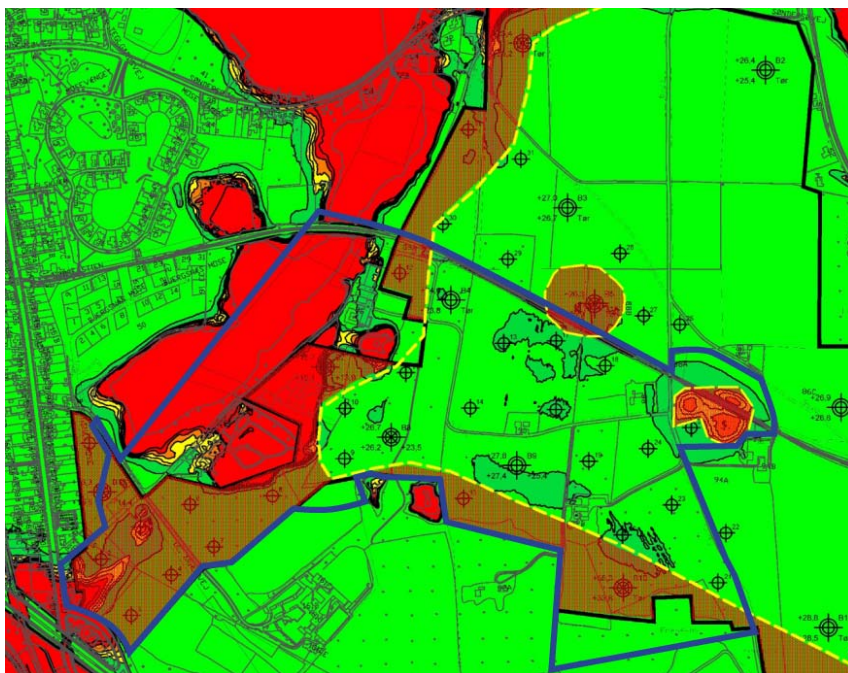
Fra Rambølls geoscreening af jordbundsforhold 3. juli 2012.

Lokalplangrænsen er vist omtrentlig med blå streg,

I de røde områder er nedsivning ikke muligt (her er mindre end 2,2 m til grundvands-spejl).

I de rød/grønne rasterområder er begrænset nedsivningsmulighed, primært på grund af højtliggende ler inden for de øverste 1,2-1,5 meter under terræn.

De østlige områder er mest egnede til nedsivning, men på grund af drikkevandsinteresser må overfladevand ikke nedsives i dette område.



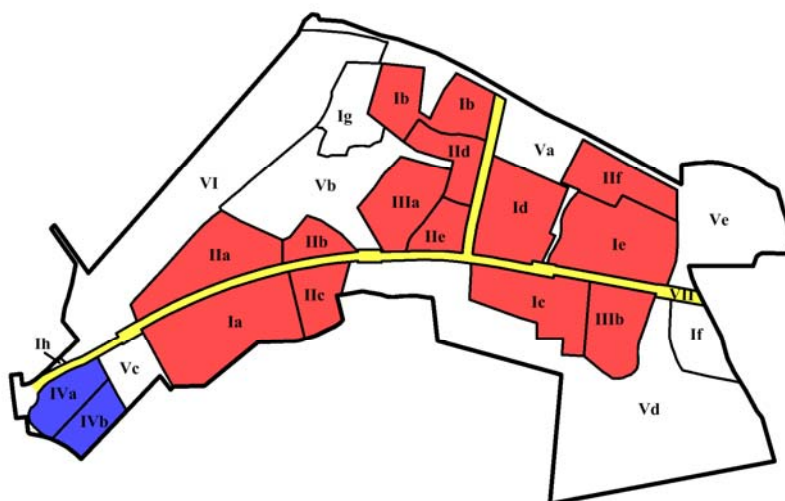
Overfladevandet udledes via Søndre Mose til Søndersø. Fjernrecipient er Randers Fjord via Nørreå og Gudenå. Udledning af overfaldevand kan potentielt påvirke Natura 2000 område H30, hvor Nørreåen er en del af udpegningsgrundlaget og H14, hvor Randers Fjord er en del af udpegningsgrundlaget. Randers Fjord er tillige en del af Ramsarområde R11 og Fuglebeskyttelsesområde F15.

Det er derfor relevant at se på fosforudledningen fra byudviklingsområdet.

Omfang

Lokalplanområdet er knap 70 hektar. Heraf udgør de bebyggelige områder og nye vejarealer i alt ca. 30 hektar.

De bebyggelige områder består af
 Boligområder (rød) – ca. 24,4 ha
 Butiksområde (blå) – ca. 2,1 ha
 Vejareal/torve (gul) – ca. 3,5 ha.



Beregning

Ved beregning af fosforudledning fra området skal den fremtidige belastning sammenholdes med den eksisterende belastning fra anvendelse til landbrugsjord.

Nuværende fosfor-belastning

Areal = 70 ha.

Belastning fra landbrugsjord = 0,5 kg P/ha/år

Samlet nuværende fosforbelastning: 35 kg P/år.

Fremtidig fosfor-belastning

Areal = 70 ha

Areal udlagt til butiksformål = 2,1 ha (befæstelsesgrad = 100 %) - blå

Areal udlagt til større veje = 3,5 ha (befæstelsesgrad = 100 %) - gul

Areal udlagt til boligformål = 24,4 ha. (befæstelsesgrad = 50 %)⁴ - rød

Samlet befæstet areal i lokalplanområdet = $2,1 + 3,5 + 24,4 \times 0,5 = 17,8$ ha

Samlet befæstelsesgrad i lokalplanområdet = $17,8 / 70$ hektar = 25 %

På grund af afledning i åbne grøfter regnes med en reduktionsfaktor på 0,5 (normalt regnes med 0,8).

Det samlede reducerede areal bliver dermed = 9 ha.

Der regnes med en årlig nedbørsmængde på 706 mm med et tilhørende initialtab på 100 mm.

P-indhold (fosfor) separate regnudløb er sat til 0,5 mg/l.

Det årlige P-bidrag pr. reduceret ha bliver derved = 3,0 kg P/ha ($6006 \text{ m}^3/\text{ha}/\text{år} \times 0,0005 \text{ kg P/m}^3$)

Samlet årlig belastning fra befæstede arealer = $9 \text{ ha} \times 3 \text{ kg} = 27 \text{ kg}$ fosfor.

Overfladevandet afledes via rensesdam. Rensegraden i forhold til fosfor er sat til 60%.

Udløb fra rensesdamme vil belaste recipienten med **11 kg** fosfor/år.

Det antages, at ikke befæstede arealer i lokalplanområdet bidrager med samme fosfor-belastning som landbrugsjord.

Bidrag fra ikke befæstede arealer = **26 kg fosfor/år** ($52,2 \text{ ha} \times 0,5 \text{ kg P/ha/år}$)

Samlet fremtidig fosforbelastning = $11 + 26 = 37 \text{ kg fosfor/år}$.

⁴ Lokalplanen sikrer max. 40% befæstelse (inkl. bygning). Hertil skal lægges vejandel = 10% for boligveje.

Bemærkninger

- Der er en betragtelig usikkerhed på ovenstående beregninger.
- Det må antages, at der sker en vis fosfor-reduktion i åbne grøfter, samt at fosfor-belastningen fra ikke befæstede arealer reduceres, når landbrugsjord omlægges til grønne områder og haver. Disse effekter er ikke medtaget i beregningerne
- Befæstelsesgraden i boligområder er sat til maksimum (40%)

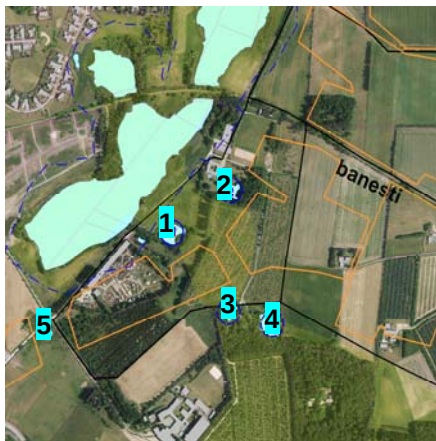
Konklusion

Det kan konkluderes, at fosforbelastningen af Sønder Mose og nedstrøms recipienter ikke ændres væsentligt (37 kg fosfor mod 35 kg i dag) i forbindelse med omlægningen af området fra primært landbrugsjord til boligområde. Den begrænsede belastning fra befæstede arealer skyldes primært, at regnvand afledes i åbne render samt etablering af rensedamme i forbindelse med udløb.

Lokalplanen indeholder således væsentlige foranstaltninger til at mindske fosfor-påvirkningen af de recipienter, der modtager vand fra området:

- begrænsning på størrelse af de befæstede arealer
- åbne regnvandskanaler og –grøfter
- rensedamme inden vandet ledes ud i nærrecipient

På den baggrund vurderes påvirkning af §3-søer og Natura 2000-områder at være begrænset og ikke væsentlig.



Vurdering af naturtilstand i de mindre søer omkring planområdet.

Sø nr. 1 og 2 ligger i lokalplanområdet.

- 1: God – lav, klarvandet sø
- 2: Moderat - lavvandet sø, delvist anlagt i have
- 3: Moderat/ringe – dyb m/stejle brinke, (tidl. lergrav), skygge
- 4: Moderat - dyb m/stejle brinke, (tidl. lergrav), næringsfattig tange
- 5: Moderat/ringe – evt. trædesten til andre vandhuller

C. Bilag IV-arter

I miljørapporten for Strukturplan Viborg Syd blev der foretaget en besigtigelse af vandhuller og beplantning i området og vurderet på muligheden for forekomst af bilag IV-arter.

Her blev det konstateret, at de to mindre søer (nr. 1 og 2) indenfor lokalplanområdet har gode betingelser for forekomst af stor vandsalamander og spidssnudet frø. De resterende søer er sandsynligvis ikke yngle- og rasteområde for bilag IV-arter, pga skygge, dybde og mulig fiskebestand i søerne.

Det kan ikke udelukkes, at odder raster og yngler i Sønder Mose. Odderen vurderes dog ikke at yngle og raste i andre områder i lokalplanområdet. Sønder Mose bevares som søområde i planforslagene.

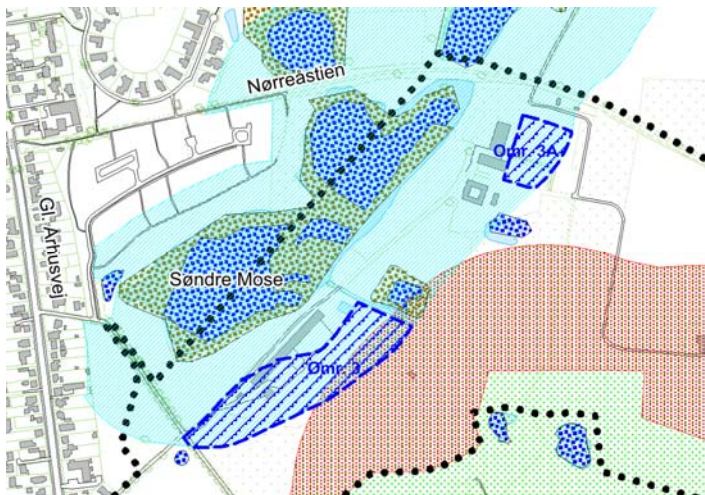
Naturstyrelsen har i brev af 14. August 2013 bedt om en redegørelse for påvirkningen af bilag IV-arter og Natura 2000-områder i relation til at søbeskyttelseslinje ønskes reduceret til 75 meter og skovbyggelinje ønskes ophævet indenfor de bebyggelige områder.

Kort med beskyttelseslinjer er vist på de næste sider.

Søbeskyttelseslinjen

To steder i lokalplanområdet ansøges om at reducere søbeskyttelseslinjen (blå skravering):

- område 3: ved en eksisterende virksomhed
- område 3A: bag en eksisterende ejendom



Bilag IV-arter

Der laves en vurdering af, om reduktion af søbeskyttelseslinjen i område 3 og 3A kan beskadige og ødelægge yngle- og rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) og/eller kan ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livstadier.

Af relevante arter, der findes i området, kan nævnes følgende⁵:

- Diverse flagermus, herunder vandflagermus, brunflagermus, langøret flagermus, sydflagermus, pipistrelflagermus, dværgflagermus og eventuelt Brandts flagermus, frynseflagermus og skimmelflagermus
- Odder
- Markfirben
- Stor vandsalamander
- Løgfrø
- Spidssnudet frø
- Grøn kølleguldsmed

Der vurderes ikke at være yngle- og rasteområder for flagermusarterne, odder, markfirben, løgfrø og grøn kølleguldsmed i område 3 og 3A samt det umiddelbare nærområde.

For stor vandsalamander og spidssnudet frø er der potentielt yngle- og rasteområde i to søer som ligger uden for, men nær område 3 og 3A.

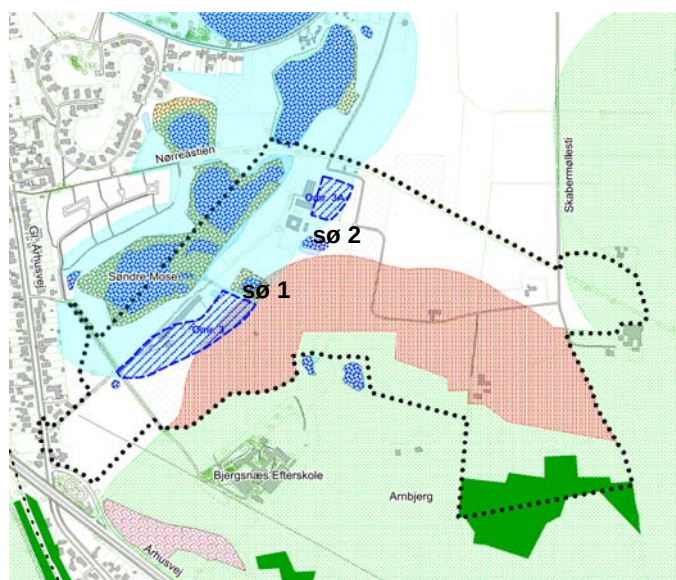
Det vurderes dog ikke at påvirke yngle- og rasteområder for stor vandsalamander og spidssnudet frø at ophæve søbeskyttelseslinjen og

⁵ Faglig rapport om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV

dermed ændre arealanvendelsen, da det er selve søerne, der er potentielle yngle- og rasteområder for disse arter.

Lokalplanen sikrer, at de to søer bevares i området og ikke ændres i tilstand.

Endvidere bemærkes, at der ligger en eksisterende virksomhed (metalgenbrug/autoophug) indenfor hovedparten af område 3, hvor kommunen ansøger om at ophæve søbeskyttelseslinjen. Der er således ikke "vild" natur i området i dag.



Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-områder er N30 ved Nørreåen ca. 2,4 km mod øst og N35 Hald Ege mv. ca. 2,7 km mod sydvest.

Det vurderes, at redueringen af søbeskyttelseslinjen i område 3 og 3A ikke vil påvirke bevaringsstatus for udpegningsgrundlag i disse to Natura 2000-områder samt i hele Natura 2000-netværket. Vurderingen skal ses i lyset af, at der er tale om to mindre ophævelser af søbeskyttelseslinjen, at der kun sker en lokal påvirkning af selve områderne 3 og 3A samt at afstanden til nærmeste Natura 2000-områder er relativt stor, minimum 2,4 km.

Skovbyggelinje

Bilag IV-arter

Der laves en vurdering af, om ophævelse af skovbyggelinjen ved Søndre Mose i Viborg kan beskadige og ødelægge yngle- og rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a) og/eller kan ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livstadier.

Af relevante arter, der findes i området, kan nævnes følgende⁶:

- Diverse flagermus, herunder vandflagermus, brunflagermus, langøret flagermus, sydflagermus, pipistrellflagermus, dværgfla-

⁶ Faglig rapport om dyrearter på habitatdirektivets bilag IV

germus og eventuelt Brandts flagermus, frynseflagermus og skimmelflagermus

- Odder
- Markfirben
- Stor vandsalamander
- Løgfrø
- Spidssnudet frø
- Grøn kølleleguldsmed

Der vurderes ikke at være yngle- og rasteområder for odder, markfirben, løgfrø og grøn kølleleguldsmed i det område, hvor der ønskes ophævelse af skovbyggelinje samt det umiddelbare nærområde.

For stor vandsalamander og spidssnudet frø er der potentielt yngle- og rasteområde i en sø som ligger delvist inden for det område, hvor der ønskes ophævet skovbyggelinje. Det vurderes dog ikke at påvirke yngle- og rasteområder for stor vandsalamander og spidssnudet frø at ophæve skovbyggelinjen, idet der ikke ændres på arealanvendelsen i området i og omkring søen.

Der vurderes ikke at være træer og bygninger i selve området, hvor skovbyggelinjen ønskes ophævet, som er yngle- og rasteområde for aktuelle flagermus pga. træernes alder og indhold af få store og hule træer (primært yngre nåletræer).

Der vurderes til gengæld at være ynglende og muligvis også rastende flagermus i skovene ved Arnbjerg. Det vurderes dog ikke, at ophævelse af skovbyggelinjen vil påvirke disse områder, da der er minimum 40 m til 150 meter til skoven. Der bevares et større ubebygget område mod skoven (nyt R1-område i kommuneplantillægget).

Natura 2000-områder

Nærmeste Natura 2000-områder er N30 ved Nørreåen ca. 1,5 km mod øst og N35 Hald Ege mv. Ca. 2,8 km mod sydvest. Det vurderes, at redueringen af skovbyggelinjen ikke vil påvirke bevaringsstatus for udpegningsgrundlag i disse to Natura 2000-områder samt i hele Natura 2000-netværket. Vurderingen skal ses i lyset af, at der kun sker en lokal påvirkning af selve ophævelsen af skovbyggelinjen samt at afstanden til nærmeste Natura 2000-områder er relativt stor, minimum 1,5 km.

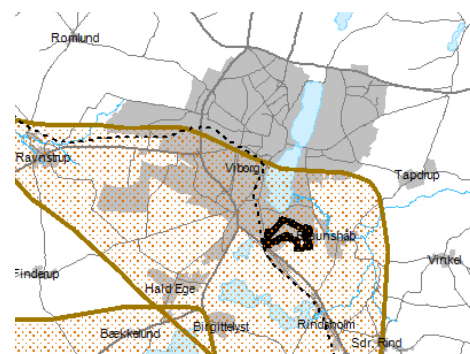
D. Geologisk Interesseområde

Hele den sydlige del af Viborg By er udpeget som geologisk interesseområde, herunder også lokalplanområdet. Baggrunden er, at området ligger på kanten af Faldborgdalen.

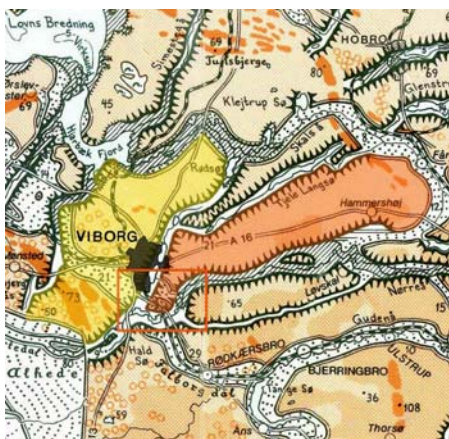
Her skal landskabets former og de større landskabelige stræk bevares, jf. retningslinje 11 i Kommuneplan 2013-2025. Der skal tages hensyn hertil i byudviklingen, så de geologiske træk og landskabsformer ikke sløres, og oplevelsen af disse fremmes.

De væsentligste landskabstræk i og omkring lokalplanområdet er tydelige ådale og en række søer ("søbåndet"), som strækker sig nord-syd gennem Viborg By – se illustrationer på næste side.

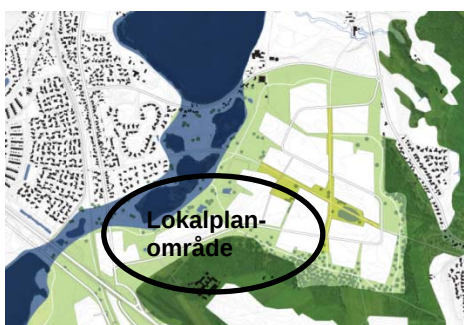
Bebyggelse i lokalplanområdet skal placeres, så den understreger landskabets form på kanten af "søbåndet".



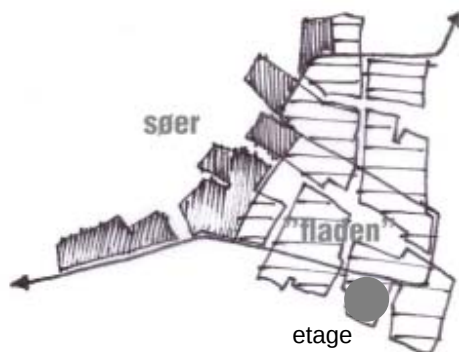
Geologisk Interesseområde



Områdets overordnede landskab – ådalene og "søbåndet" er tydelige. Lidt længere syd for området ligger Faldborgdalen.



Området grænser op til "søbåndet" og med skoven "i ryggen" mod sydøst.



Bebyggelsesprincip i lokalplanområdet er: Størst tæthed mod søerne – giver udsigt mellem husene og landskabet sløres mindst muligt.

Flere parcelhuse på "fladen" – lavere byggeri, der slører landskabet mere på grund af hække og færre friarealer.

En enkelt undtagelse er etagebyggeri mod skoven mod sydøst.

Overordnet består lokalplanområdet af

- skrænter mod vest til Søndre Mose og
- højereliggende flade arealer mod øst.

Lokalplanen lægger op til at bygge tæt på skrænter og flest parcelhuse på de flade arealer. Samtidig sikrer lokalplanen at etagebyggeri skal opføres som punkthuse, så der bevares mere landskab mellem husene.

Dette vil medvirke til at understrege landskabets form, idet tættere byggeri giver mere luft mellem husene, i højere grad tilpasser sig terrænen, og i mindre grad sløres af hække omkring den enkelte bygning/grund.

Der bevares større ubebyggede områder i lokalplanen, blandt andet ved de laveliggende områder omkring Søndre Mose. Her øges den offentlige adgang til området, hvilket kan have en positiv effekt for befolkningens naturoplevelse og –forståelse af området.

Lokalplanen indeholder en enkelt undtagelse fra princippet om at bygge tæt på skrænter og lavt på fladen: mod skoven mod sydøst foreslås et enkelt delområde med højt byggeri i indtil 6 etager.

Baggrunden for dette er, at skoven danner baggrund for byggeriet, så etageboligerne ikke vil virke dominerende i forhold til "skyline"/byprofil i området. Det sikres samtidig, at husene opføres som punkthuse (be-grænset bebygget areal), så landskabets form fortsat kan aflæses imellem husene.

Den visuelle påvirkning af bydelen er illustreret nærmere i afsnit E.

Lokalplanen sikrer,

- at de sønære arealer udlægges som grønt område, så det overordnede træk med "søbåndet" nord-syd gennem Viborg By bevares og tydeliggøres,
- et overordnet bebyggelsesprincip med tættere byggeri og dermed mere luft mellem husene på skrænter samt overvejende parcelhuse på det flade areal,
- at der bevares flere større ubebyggede arealer i området, herunder forbindelseslinjer mellem de lavtliggende søarealer og de højtliggende skovarealer,
- at etagebyggeri opføres som punkthuse og at max. 15% af grundens areal må bebygges.

Disse principper medvirker til at bevare og tydeliggøre landskabets form, og øge den offentlige adgang i området, så oplevelsen af de overordnede landskabstræk bevares og byggeriet tilpasser sig landskabet.

På den baggrund vurderes planforslagene at have nogen men ikke væsentlig indvirkning på udpegningen af området som geologisk interesseområde.

E. Visuel påvirkning (byprofil)

I arbejdet med helhedsplanen for området har fokus været at sikre samspil mellem landskab og byggeri og bevare områdets landskabelige kvaliteter. Der er store terrænforskelle i området og den nye bydel vil enkelte steder være synlig fra Viborg by.

For at illustrere den nye bydels påvirkning af landskabet og byprofilen er der udarbejdet en 3D-model af området⁷, som indeholder grove skitser af husene, der illustrerer omfanget af byggeri.

Husene er således vejledende og er alene et studie i volumen/omfang af byggeriet og ikke et præcist udtryk for, hvordan husene reelt kommer til at se ud. Modellen er primært et arbejdsredskab, som kan undersøge, hvor synlige byggeriet vil være fra forskellige vinkler og hvordan rummene mellem husene opleves.

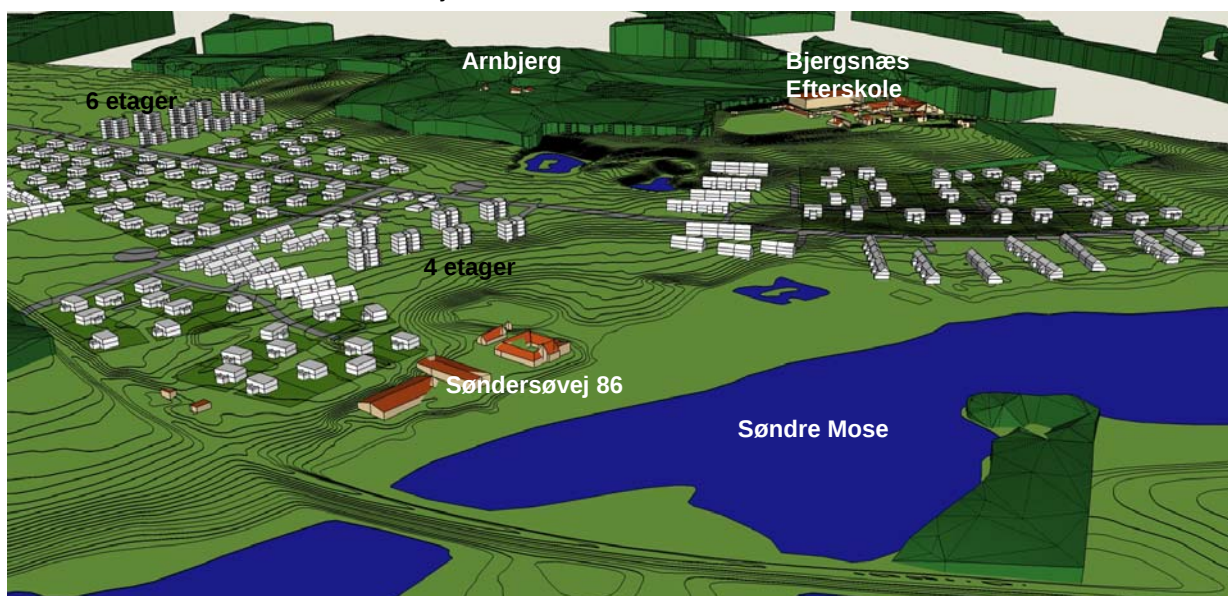
Hovedformålet med modellen har været at visualisere påvirkning af

- byprofilen, samspil med terræn og skov
- bydelen set fra Søndersøvej og banestien
- etagebyggeri
- oplevelsen fra Søndre Mose

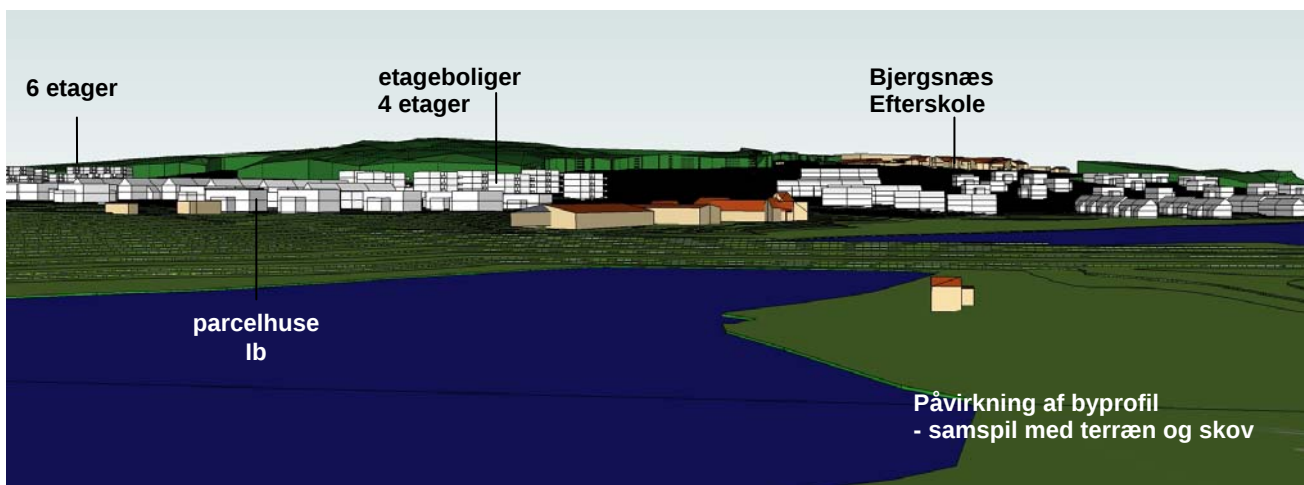
For at forenkle arbejdet med modellen er der udarbejdet 5 repræsentative hustyper til området, og en etage er sat til 3 meters højde:

- A. parcelhuse i 2 etager (3 i delområde Ia)
- B. rækkehuse i 2-2½ etage
- C. vinkelhuse i 1 etage (gårdhavehuse)
- D. etageboliger i 4 etager
- E. etageboliger i 6 etager

Et overblik (set fra nordvest) over modellens elementer er vist herunder. På næste side er vist illustrationer og kig fra udvalgte områder, der er beskrevet ovenfor. Illustrationer er vejledende.



⁷ 3D-modellen er udarbejdet af Niras i samarbejde med Viborg Kommune.



Vue 2
Set fra Søndersøvej mod Arnbjerg
- banestien i forgrunden

Da skoven på Arnbjerg ligger højt, danner den baggrund for bebyggelsen i området.

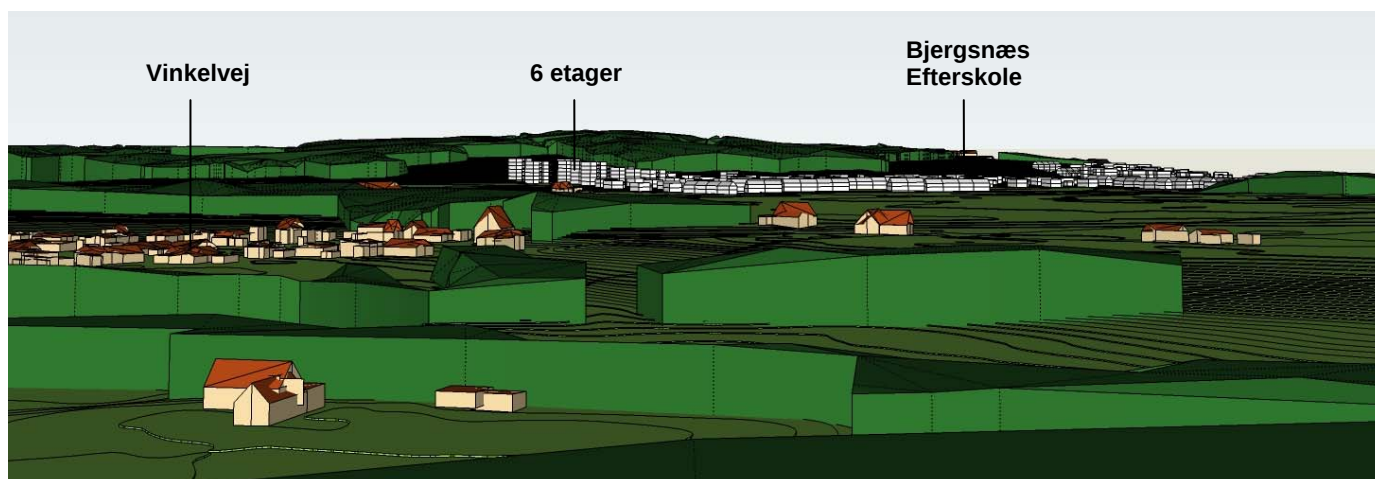
Etagebyggeri vil ikke blive højere end skovens profil og vil derfor ikke komme til at dominere byprofilen. Bebyggelsens placering i terræn ligger lavere i terræn end Bjergsnæs Efterskole.

Etagebyggeri i 6 etager (delområde IIIb) ligger langt inde i området og skjules af det foranliggende terræn. Dette område vil primært blive synligt inde i den nye bydel.

Fra banestien vil det især være boligerne omkring Søndre Mose, som bliver synlige. Banestien føres over søerne på en dæmning – her vil den yderste række parcelhuse i delområde Ib blive tydelige sammen med den eksisterende bolig på Søndersøvej 86 (Staaling).

Rækkehusene i delområde IIa, IIb og IIc ses længere væk – i samspil med Bjergsnæs Efterskole. Parcelhusene i Ia og etageboliger i IIIa er mindre synlige.

Påvirkning fra etagebyggeri



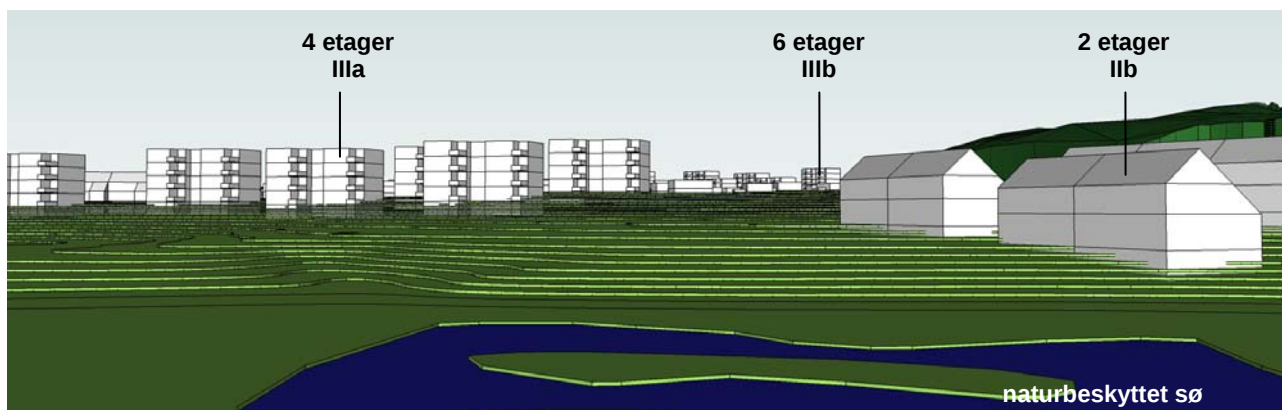
Vue 4
Set fra øst (Brodningbjerg)
- boliger ved Vinkelvej i forgrunden

Bydelen set fra nordøst fra udsigt på Broddingbjerg (kote 53,5).

Her ses det, at etagebyggeri trappes op i skala til 6 etager mod skoven på Arnbjerg – på et sted, hvor skoven i dag er trukket mod syd.

Etageboligerne ligger som en lomme i skoven.

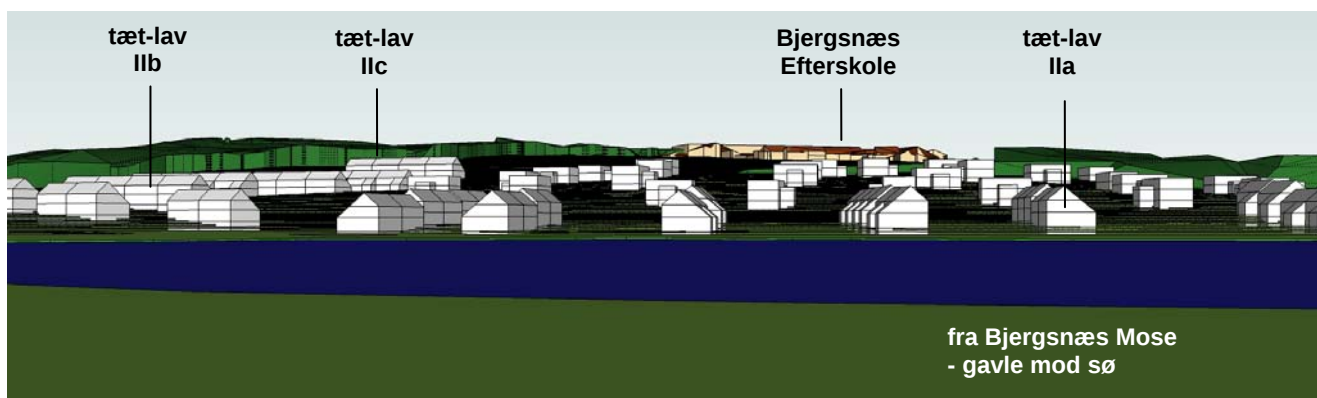
Også fra denne side opleves det, at bygninger underordner sig landskabet og er lavere end skoven på Arnbjerg



Etagebyggeriet i 4 etager i delområde IIIa vil blive synligt fra Søndre Mose, men boligerne ligger forholdsvis langt inde i området og dominerer derfor ikke oplevelsen.

Vue 3
Set fra Søndre Mose mod øst (kote 21,5)

Etagebyggeri i 6 etager opleves svagt i baggrunden. Det vil være de grønne arealer og den tæt-lave bebyggelse i IIa og IIb, der betyder mere for oplevelsen omkring Søndre Mose.



Set fra nabobebyggelsen Bjergsnæs Mose (og Mosevænget) nord for Søndre Mose, vil det især være byggeri i delområde IIa og IIb, der bliver synligt. Men parcelhusene i Ia vil også kunne ses som forgrund til Bjergsnæs Efterskole.

Vue 3
Set fra Bjergsnæs Mose (kote 17,5)

Her er der stor forskel på, om der bygges på langs eller på tværs af koterne – derfor kravet om byggeretning i IIa. Byggeri med gavl til søerne (IIa) er langt mindre synlige end byggeri, der ligger på tværs (IIb).

Samlet vurdering

- Byprofilen vil ikke blive påvirket væsentligt fra området, da skoven på Armbjerg ligger højere og virker som baggrund for nye bygninger set fra Viborg By og fra Sønder søvej.
- Etagebyggerierne vil ikke dominere oplevelsen i området, da de ligger langt inde i selve bydelen og kun må bygges i 4 etager mod Søndre Mose.
- Parcelhusene vil blive synlige fra banestien og i mindre grad nedenfor Bjergsnæs Efterskole.
- Bygninger, der bygges på tværs af terrænen bliver mere synlige end byggeri på tværs af terrænen set fra Søndre Mose.

F. Trafik og støj

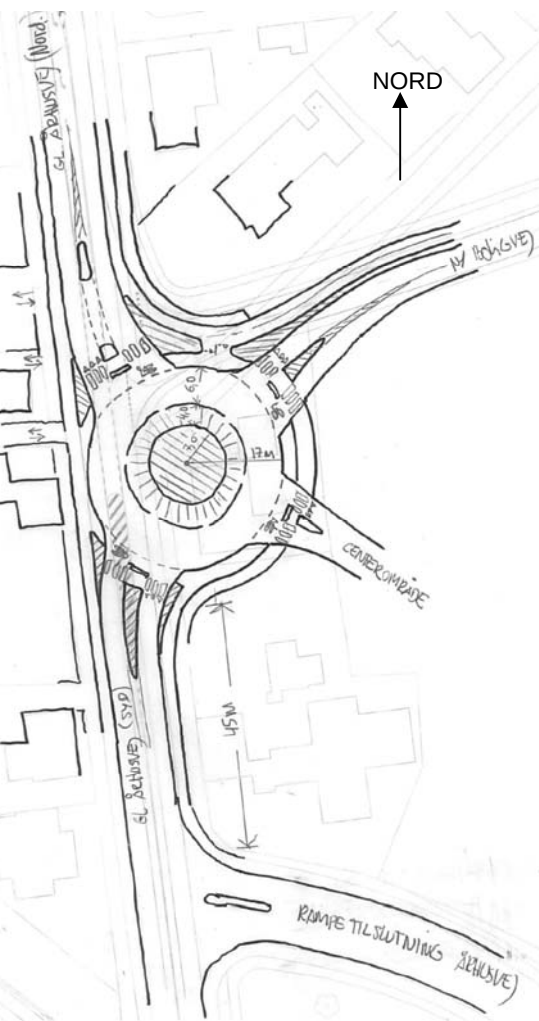
Rute 26

Området ligger tæt på rute 26 (Århusvej), som er en overordnet statsvej. Herfra leder en rampe ned til Gl. Århusvej.

Vejdirektoratet har i januar 2012 vedtaget en miljøvurdering (rapport 399) for rute 26, bl.a. på strækningen Viborg Vest til Rødkærsbro.

På sigt skal Århusvej omdannes til motortrafikvej, men der bevares forbindelse mellem rute 26 og Gl. Århusvej.

Vejdirektoratet har en interesse i at sikre en glidende trafikafvikling til rute 26, og de skal godkende vejprojekter indenfor 100 meter af statsvejen. Det nye byudviklingsområde må ikke kobles direkte på det overordnede vejnet, men får adgang fra Gl. Århusvej.



Vejledende skitse af rundkørsel



Foto af Gl. Århusvej set mod syd
Rute 26 (Århusvej) føres over Gl. Århusvej på en bro

Gl. Århusvej

Gl. Århusvej er i dag en bred to-sporet vej med cykelsti og fortov i begge sider. Den fungerer som indfaldsvej til Viborg Midtby og har et langt lige forløb.

Vejens samlede udlæg er 20 meter, og kørebanen er 10 meter. Vejen har mange overkørsler, ligger i byzone og er skiltet til 60 km/t.

Gl. Århusvej havde 6.000 biler/døgn i 2009. I 2013 vurderes dette at være 25% flere biler – dvs. 7.500 biler/døgn.

Hertil skal lægges trafik til boligområdet og de nye butiksfunktioner.

Krydsudformning

Kommunen har drøftet forskellige krydsudformninger for vejadgang til byudviklingsområdet med Vejdirektoratet:

- Ureguleret T-kryds
- Lyskryds
- Rundkørsel

Et ureguleret lyskryds kan få svært ved at klare større mængder trafik til både boligområdet og centerområdet og afvikle trafikken glidende på Gl. Århusvej.

Et lyskryds kan bedre styre og afvikle trafikken, men det er problematisk at etablere et lyskryds i et område, hvor der er mange direkte overkørsler fra boliger til Gl. Århusvej.

En rundkørsel er god til at afvikle trafik, giver mulighed for direkte adgang til centerområdet og kan samtidig medvirke til at dæmpe ha-

stigheden på Gl. Århusvej. Overkørsler til eksisterende boliger på Gl. Århusvej kan evt. samles omkring en fælles vej eller et 5. ben i rundkørslen.

Vejdirektoratet har betinget sig, at trafikafviklingen i forhold til rute 26 belyses nærmere. Cowi har derfor udarbejdet et notat af 3. juli 2013 om afviklingen af trafikken i en rundkørsel-løsning.

Samtidig har det været drøftet at lade rampeanlægget fra rute 26 gå mere direkte over i Gl. Århusvej på længere sigt. Planforslagene tager højde herfor ved placering af byggefelter mv.

Trafikmængder

I boligområder regnes med følgende trafik fra boliger⁸:

Boligtype	Bilture pr. bolig pr. døgn
Lejligheder i sammenhængende byområder	2
Parcelhuse i sammenhængende byområder	3,5
Lejligheder i forstadsområder	2,5
Parcelhuse i forstadsområder	4,5

Planområdet vurderes at være forstadsområde.

Dette er de almindelige turrater for forstæder. Turraterne ligger lidt til den høje side, når det tages i betragtning at området ligger tæt på byen og har gode cykelsti-forbindelser.

Der forventes følgende boligfordeling:

Boligtype	Antal bilture/døgn	Bilture i alt
125 parcelhuse	4,5	562
150 tæt-lav	3,5	525
100 etageboliger	2,5	250
375 boliger i alt		1337 ture/døgn

Fuldt udbygget forventes boligområdet i hele Arnbjerg at indeholde ca. 700 boliger, svarende til en trafikmængde på 2.200 biler/døgn gennem området. Dette er vurderet på baggrund af trafikmodel-beregninger.

For at opnå en robust trafikløsning, som også er fremtidssikret er vurderet på 2 scenarier – henholdsvis den trafikmængde, som følger af lokalplan 421 og et fremtidsscenario, hvor der er taget højde for en fuld udbygning af hele området (gennemkørende trafik til Sønderøvej) og at centerområdet muligvis kan udvikle sig til et bydelscenter med flere butikker (max. 5.000 m² i alt).

Scenarie 1 - trafik ifølge lokalplan 421:

- Nyt boligområde – 375 boliger = **1.340** biler/døgn
- Nyt centerområde:

⁸ Miljøstyrelsens turrater

- 1.000 m² dagligvarebutik - ca. **1.400** biler/døgn
- tankanlæg - ca. **800** biler/døgn
- fastfood-restaurant - ca. **1.300** biler/døgn

I alt 3.500 biler/døgn til centerområdet

Samlet ca. **4.840 biler/døgn**.

Scenarie 2 – muligt fremtidsscenarie (max. trafik):

Boligområdet i hele Arnbjerg er fuldt udbygget, centerområdet er udviklet til et bydelscenter med op til 5.000 m² detailhandel:

- Boligområde fuldt udbygget ca. 700 boliger – ca. **2.200** biler/døgn
- Centerområdet:
 - som i scenarie 1:
1.000 m² butik + tank+ restaurant = **3.500** biler/døgn
 - udbygges med 2.500 m² dagligvarebutik + 500 m² udvalgsvarebutik = 3.500 + 140 biler/døgn = **3.640** biler/døgn
 - samt evt. 1.000 m² liberale erhverv (kontorer) på 2. sal – **46 biler/døgn**

I alt **7.186 biler/døgn** til centerområdet.

Heraf fratrækkes 15% for samlokalisering, da kunder i bydelscentre erfaringsmæssigt besøger flere funktioner i området:

Total 7.186 – 15 % = **6.108 biler/døgn** til centerområdet

Trafikmængder ved henholdsvis det nuværende planforslag og fremtidsscenariet er vist i skemaer herunder inkl. spidstimetrafik.

Bemærkninger

1) Fremtidig trafik i en ny rundkørsel på Gl. Århusvej. Vurdering af trafik fra butiksområdet er baseret på COWI erfaringstal for tilsvarende butikstyper.

2) Trafikken til butiksdelene vil i stort omfang være trafik der kører på Gl. Århusvej i forvejen. Derfor er det forudsat, at 50 % af trafikken til butiksområdet vil være ny trafik i området, mens den resterende trafik vil være eksisterende trafik, der laver et ærinde ind i området.

3) Erfaringstal viser, at trafikken i centerområder er lavere end summen af enkelt aktiviteterne, hvilket skyldes at man ofte besøger flere aktiviteter ved den samme tur. Cowi har skønnet en reduktionsfaktor for samlokalisering til 15%.

4) Trafikken på den nye adgangsvej til og fra boligområdet er oplyst af Viborg Kommune og baseret på trafikmodel beregninger.

Funktion	Størrelse	Turrate	ÅDT (ind og ud)	Spidstimetrafik 12%, eftermiddag
Forslag 1 med dagligvarebutik 1,2,3)				
1 dagligvarebutik	1.000 m ²	140 ture pr. 100 m ²	1.400	168
Fastfood restaurant	500 m ²		1.300	156
Tankanlæg			800	96
Trafik i alt			3.500	420
Adgangsvej boliger 4)				
Fuldt udbygget med 700 boliger			2.200	264
Gl. Århusvej				
Tælling 2009 fremskrevet med 25%			7.500	900

Funktion	Størrelse	Turrate	ÅDT (ind og ud)	Spidstimetrafik 12 %, eftermiddag
Forslag 2 med et bydelscenter 1,2,3)				
Dagligvarebutikker	3.500 m ²	140 ture pr. 100 m ²	4.900	588
Fastfood restaurant	500 m ²		1.300	156
Liberalt erhverv	1.000 m ²	4,6 ture pr. 100 m ²	46	6
Udvalgsvarebutik	500 m ²	28 ture pr. 100 m ²	140	17
Tankanlæg			800	96
Reduktionsfaktor for "samlokalisering"	- 15 %		- 886	-129
Trafik i alt			6.108	734
Adgangsvej boliger 4)				
Fuldt udbygget med 700 boliger			2.200	264
Gl. Viborgvej				
Tælling 2009 fremskrevet med 25 %			7.500	900

Trafikafvikling - rundkørsel

For at undersøge, om trafikken afvikles tilfredsstillende i forhold til rute 26 (Århusvej) er spidslastsituationen undersøgt nærmere for de to scenarier.

Kapacitetsberegninger er udført med beregningsværktøjet Sidra og vist herunder. For hver situation er angivet serviceniveau, belastningsgrad, den gennemsnitlige forsinkelse og den maksimale kølængde i 95 % af tiden.

Som det fremgår af tallene, vil trafikken kunne afvikles tilfredsstillende med en dagligvarebutik og et bydelscenter tilsluttet til rundkørslen. Serviceniveauet er i begge situationer A/B og største kølængde er i tilfarten fra Gl. Århusvej nord med op til 24 m.

Fra syd vil køen i 95 % af spidstimen ikke overstige 20 m, hvilket er ca. halvdelen af afstanden mellem rundkørslen og rampekrydset ved Århusvej. Det vurderes således at en rundkørsel vil kunne afvikle trafikken glidende og uden problemer med tilbagestuvning til rute 26

Med dagligvarebutik					
Trafikstrøm	Serviceniveau	Belastningsgrad	Gnmsn. forsinkelse	Kølængde	Trafik (total)
Gl. Århusvej S					
Tilfart	A	40%	5,8 sek.	17,6 m	451
East: Butiksområde SØ					
Tilfart	B	30%	11 sek.	10,2 m	209
Nyt boligområde Ø					
Tilfart	B	21%	12,3 sek.	6,7 m	131
Gl. Århusvej N					
Tilfart	A	46%	7,2 sek.	20 m	451
Samlet					
Alle	A	46%	7,9 sek.	20 m	1242

Scenarie 1

lokal butik + tank + restaurant + boliger

Med bydelscenter					
Trafikstrøm	Serviceniveau	Belastningsgrad	Gnmsn. forsinkelse	Kølængde	Trafik (total)
Gl. Århusvej S					
Tilfart	A	44%	6,4 sek.	19,6 m	450
East: Butiksområde SØ					
Tilfart	B	51%	12,1 sek.	22,7 m	367
Nyt boligområde Ø					
Tilfart	B	24%	13,7 sek.	8,2 m	131
Gl. Århusvej N					
Tilfart	A	52%	8,5 sek.	23,4 m	450
Samlet					
Alle	A	52%	9,3 sek.	23,4 m	1398

Scenarie 2

bydelscenter + tank + restaurant + boliger



Vejstøj fra rute 26, jf. vejdirektoratets rapport 399, når vejen er opgraderet til motortrafikvej. Støjen påvirker ikke planområdet over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Opsummering

- Gl. Århusvej har i dag ca. 7.500 biler/døgn.
- Boligområdet medfører øget trafik på ca. 1.340 biler/døgn (2.200 biler/døgn fuldt udbygget).
- Centerområdet tiltrækker ca. 3.686 biler/døgn – 15% = 3.133 biler/døgn ifølge lokalplanforslaget (og 6.108 biler/døgn – 15% = 5.192 biler/døgn hvis det udbygges til bydelscenter). Heraf vurderes ca. halvdelen at køre ad Gl. Århusvej i forvejen.

Den forøgede trafikmængde pga. centerområdet bliver således ca. 1.570 biler/døgn ifølge lokalplanforslaget (og ca. 2.600 hvis der senere udvides til bydelscenter)

Trafikforøgelse (biler/døgn):

	I dag	Scenarie 1 (LP421)	Scenarie 2 ("max trafik")
Gl. Århusvej	7.500	7.500	7.500
Boligtrafik	-	1.340	2.200
Centertrafik	-	1.570	2.600
Forøgelse		2.910 = 39%	4.800 = 64%

Disse trafikmængder indgår i støjregninger herunder.

- Trafikken i en rundkørsel vil kunne afvikles tilfredsstillende uden at give problemer i forhold til rute 26.

Vejstøj

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er:

L_{den} 58 dB for boliger, plejehjem, børnehaver, parker mv.

L_{den} 63 dB for kontorer, hoteller mv.

Vejdirektoratet har udarbejdet støjregninger i forhold til rute 26 i forbindelse med VVM-redegørelse for opgradering af rute 26. I disse beregninger er taget højde for at rute 26 kan ændres til motortrafikvej på sigt.

Støjkurverne er vist sammen med lokalplanens afgrænsning. Heraf fremgår, at hele planområdet ikke støjbelastes over L_{den} 58dB.

Dermed overholdes miljøstyrelsens vejledende grænseværdier – både i forhold til boliger og centerområde/kontorer.

Planforslagene giver mulighed for at omdanne to eksisterende boliger tæt ved rute 26 til anden anvendelse, der bedre tåler støjen.

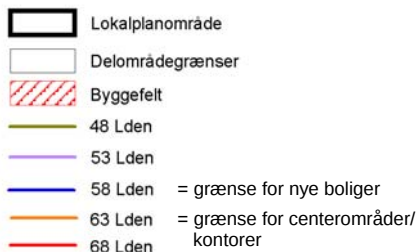
Der er således ikke problemer i forhold til rute 26 i planforslagene.

Virksomhedsstøj

Cowi har udarbejdet en støjregdegørelse af 11. oktober 2013, hvor støj fra tankstation, restaurant og fødevarebutik er vurderet nærmere.

I centerområdet mod sydvest i planforslagene skal de enkelte funktioner vurderes i forhold til ekstern virksomhedsstøj. Her kan etableres

- 1.000 m² dagligvarebutik



- en ubemandet tankstation
- 500 m² fastfood-restaurant

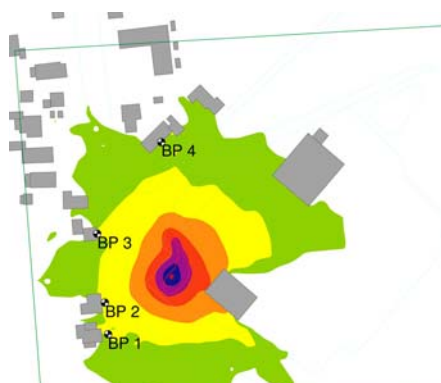
Dag	Periode	Referencetidsrum	Boligområder for åben og lav bebyggelse	Områder for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse
Hverdage	07-18	8 timer	45 dB	55 dB
Lørdage	07-14	7 timer		
Lørdage	14-18	4 timer	40 dB	45 dB
Søn- og helligdage	07-18	8 timer		
Alle dage	18-22	1 time	35 dB	40 dB
Alle dage	22-07	½ time		

Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern støj fra virksomheder.

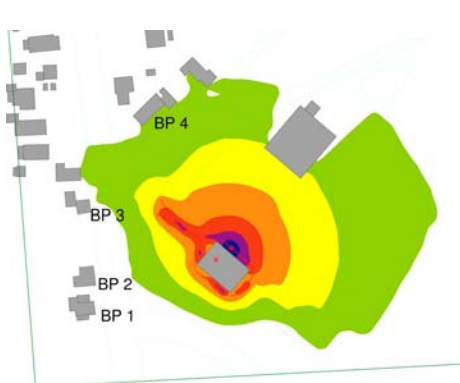
Støjuurdering af de enkelte funktioner viser, at de vejledende støjgrænser for ekstern støj fra virksomheder overholdes i forhold til nabo-boliger. Tankstation overholder til niveau for blandet bolig- og erhvervsbebyggelse, mens restaurant og dagligvarebutik overholder til niveau for åben-lav bebyggelse.

Beregningspunkter

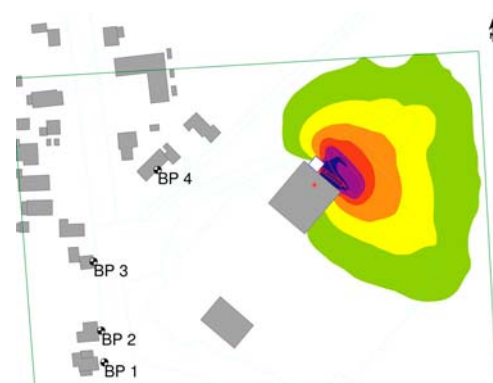
- BP 1 = Gl. Århusvej 208
- BP 2 = Gl. Århusvej 206
- BP 3 = Gl. Århusvej 202
- BP 4 = Gl. Århusvej 193A



Støjkort for tankstation
Hverdage kl. 7-18



Støjkort for restaurant
Hverdage kl. 7-18



Støjkort for varelevering til
dagligvarebutik
Hverdage kl. 7-18

I disse beregninger indgår følgende data:

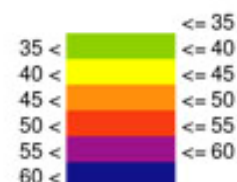
Dagligvarebutik

- Varelevering sker via indkørslen mod øst.
- Varelevering tager samlet ca. 15 min, aflæsning sker for slukket motor.
- Vareleveringer sker:
Hverdage: to mellem kl. 7-9, en kl. 8-9, en kl. 9-10 og en kl. 12-13.
Lørdage: to mellem kl. 7-9, en kl. 8-9
Søndage: en kl. 7-9
- Afkast fra ventilationsanlæg på tag.

Restaurant

- Varelevering og aflæsning sker på nordsiden.
- Varelevering sker to gange mellem kl. 8-10 på hverdage.
- Afkast fra ventilationsanlæg på tag.

Lden [dB(A)] - 1,5 m.o.t.



Tankanlæg

- Tankanlæg er placeret længst mod nordvest mod rundkørslen.
- Det tager ca. 15 sek. fra en bil svinger ind på området til bilen holder stille.
- En tankning vurderes at tage 2 minutter – lydstyrke L_{WA} 85.
- De 800 biler/døgn til tankanlægget fordeles over døgnet som:

Turrater, biler	Kl. 00-01	Kl. 01-02	Kl. 02-03	Kl. 03-04	Kl. 04-05	Kl. 05-06	Kl. 06-07	Kl. 07-08	Kl. 08-09	Kl. 09-10	Kl. 10-11	Kl. 11-12
Hverdag	10	5	0	0	5	15	35	50	55	65	20	15
Turrater, biler	Kl. 12-13	Kl. 13-14	Kl. 14-15	Kl. 15-16	Kl. 16-17	Kl. 17-18	Kl. 18-19	Kl. 19-20	Kl. 20-21	Kl. 21-22	Kl. 22-23	Kl. 23-00
Hverdag	25	30	45	50	60	70	60	60	50	40	20	15

Turrater for tankanlæg

Usikkerheden på beregningerne skønnes at være 2-3 dB primært relateret til data omkring støjkluder, som er op til 25-30 år gamle. Moderne biler larmer mindre, og de beregnede støjbidrag fra varelevering er overestimerede ca. 2-3 dB.

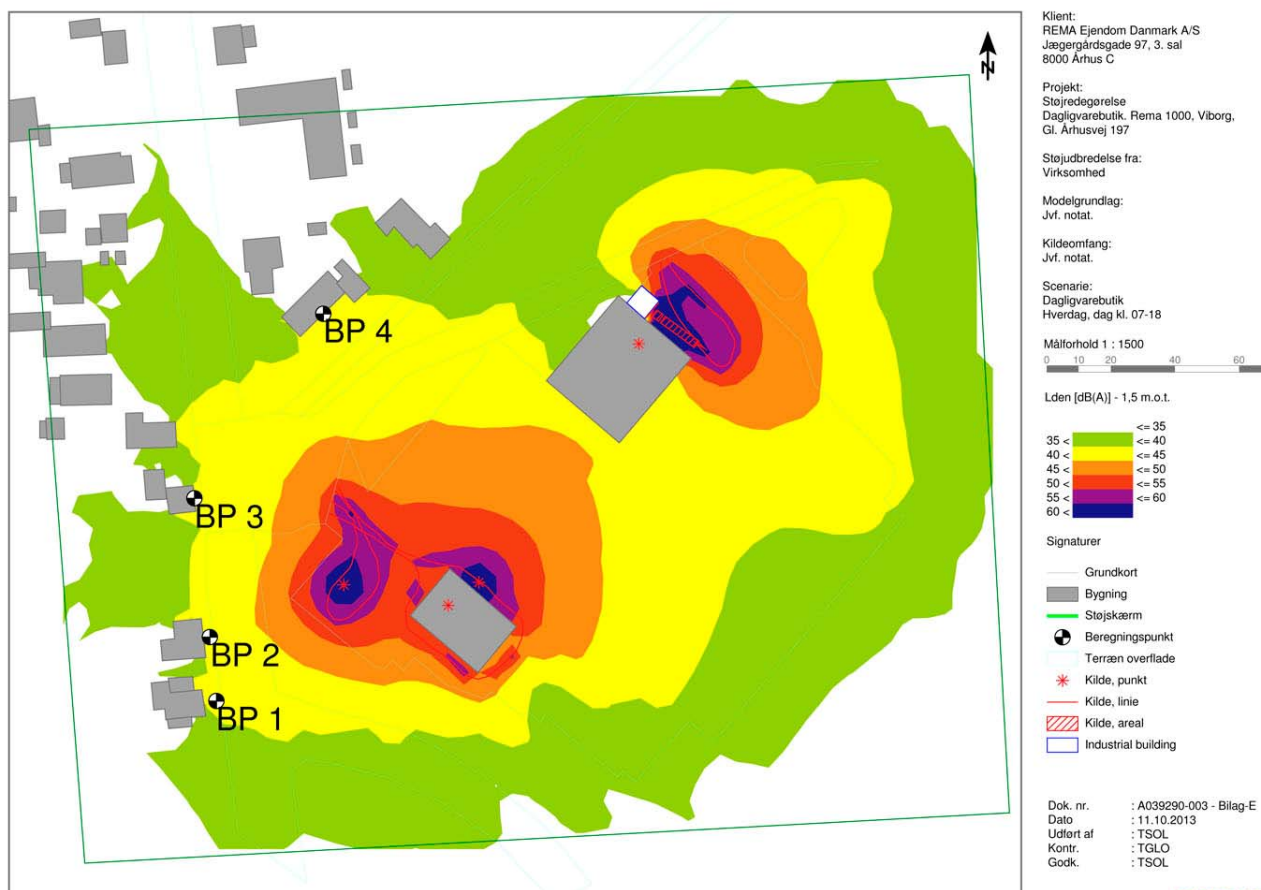
Vejstøj fra centerområdet

Den samlede støj skal vurderes som vejtrafikstøj (og kan ikke sammenholdes med de grænseværdier som gælder for hver enkelt virksomheds bidrag)

Den samlede akkumulerede støj fra centerområdet er vist i skema og på kort herunder. Den samlede støj i området vil primært være bestemt af støjbidraget fra tankanlægget.

Pkt.	Hverdag $L_{Aeq, kl. 7-18}$ [dB(A)]	Hverdag $L_{Aeq, kl. 18-22}$ [dB(A)]	Lørdag $L_{Aeq, kl. 7-14}$ [dB(A)]	Lørdag $L_{Aeq, kl. 14-18}$ [dB(A)]	Lørdag $L_{Aeq, kl. 18-22}$ [dB(A)]	Søndag $L_{Aeq, kl. 07-18}$ [dB(A)]	Søndag $L_{Aeq, kl. 18-22}$ [dB(A)]	Nat $L_{Aeq, kl. 22-07}$ [dB(A)]
BP 1	39,1	40,0	39,0	39,9	40,0	39,0	40,0	37,6
BP 2	41,0	42,1	40,9	42,1	42,1	41,0	42,1	39,7
BP 3	39,4	39,9	39,4	39,9	39,9	39,4	39,9	37,6
BP 4	39,0	38,5	39,1	38,4	38,5	39,9	38,5	36,1

Støj fra parkering vil i intet punkt være højere end den vejledende grænseværdi for vejstøj på $L_{den} = 58$ dB.



COWI

Støjregningerne viser, at støjen i omgivelserne vil være langt under grænsen på $L_{den} = 58$ dB, og vil uden for parkeringsområdet ikke overstige 45dB og således heller ikke bidrage signifikant til det samlede vejtrafikstøjsniveau i området.

Støj fra trafik til boligområdet

Ved beregning af den akkumulerede støj skal trafikstøj til/fra boligområdet lægges oveni.

Cowi foretager pt. supplerende beregninger, som belyser, om der er behov for støjafskærmning ved de eksisterende boliger. I forbindelse med projektering af rundkørsel vil dette blive vurderet nærmere. Lokalplanen sikrer, at de vejledende grænseværdier for vejstøj skal overholdes.

Samtidig bemærkes, at en ny rundkørsel vil dæmpe hastigheden på Gl. Århusvej og dermed reducere støjen langs Gl. Århusvej.

G. Forurening

Der er registreret en mulig forurenet virksomhed i området (V1-kortlagt). Ejendommen Staaling Export på Gl. Århusvej 193C (matrikel 1x, Søgårde Asmild) har siden 1962 været anvendt til metalgenbrug, dvs. ophug af lastbiler mv.

Erfaringsmæssigt kan sådanne aktiviteter medføre forurening med metaller og olieprodukter. Ligeledes kan forurening med f.eks. klorede opløsningsmidler ikke udelukkes.

Ved metalgenbrugs-/produktvirksomheder er der typisk tale om nogle udendørs oplagsaraler og nogle mere værkstedsagtige områder, hvor

der f.eks. kan tanke til opsamling af spildolie, andre tanke, olieudskillere mv. På oplagsarealerne kan der typisk være en terrænnær jordforurening mens der ved tanke og olieudskillere kan være tale om en mere dyberegående forurening, som også kan påvirke grundvandet.

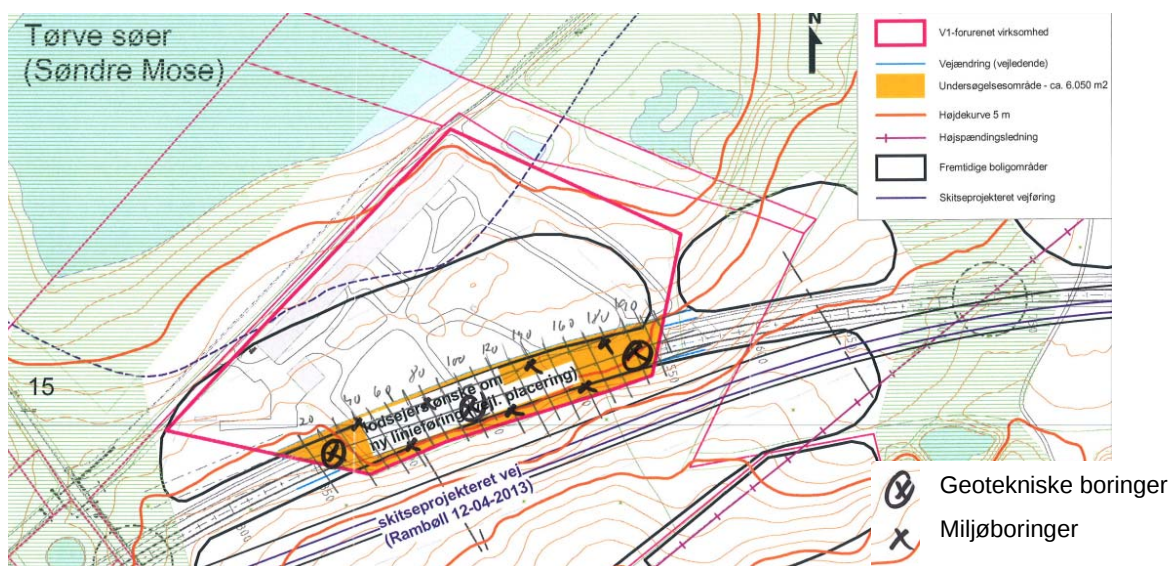
Forureninger med metaller og tunge olieprodukter som tjærestoffer (PAH) er normalt ikke særlig mobile, dvs. de ligger i de nærmeste jordlag og sjældent udenfor lokaliteten – med mindre der har foregået støvende aktiviteter. Forureninger med lettere olieprodukter kan give af-dampning, som kan udgøre en risiko for indeklima i evt. ovenover liggende bygninger.

For at området kan frigives til boligformål og friarealer, som begge er følsom anvendelse, skal der en grundig undersøgelse til.

Inden fordelingsvejen (vej A2-A3) kan etableres over virksomhedens areal skal forureningsforholdene undersøges. Der er pt. igangsat undersøgelser af Dansk Miljørådgivning A/S, som bl.a. laver:

- redegørelse for historik af områdets anvendelse
- geotekniske borer til 4-5 meters dybde for at undersøge jordens bæreevne og evt. grundvandsstrømning,
- filterboringer til 10 meters dybde,
- miljøboringer og poreluftboringer

Disse borer udføres alle indenfor det afsatte vejareal i lokalplanen. Hvis der konstateres forureninger skal der suppleres med yderligere borer.



Da området ligger på kanten af indvindingsområdet til Bruunshåb Vandværk er det endvidere væsentligt at undersøge, om der er risiko for forurening af grundvandet. Region Midtjylland er myndighed herfor.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, som sikrer:

- at delområde Ia, IIa, IIb og IIc ikke må bebygges før forureningsforholdene er undersøgt nærmere, og der er taget stilling til evt. jordhåndtering (§8-tilladelse efter jordforureningsloven).

Evt. forureningsforhold styres samtidig efter miljølovgivningen.

4.2 Samlet vurdering

Emne	Vurdering
Grundvand (OSD)	Ikke væsentlig indvirkning. Grundvands- og drikkevandsinteresser vurderes imødekommet i planforslagene.
Overfladevand	Ikke væsentlig indvirkning. Fosforudledning ændres ikke væsentligt i forhold til nuværende anvendelse.
Bilag IV-arter	Ikke væsentlig indvirkning. Yngle- og rasteområder påvirkes ikke.
Geologisk Interesse-område	Nogen, men ikke væsentlig indvirkning. Bygninger understreger landskabets form mod ådalen.
Visuel påvirkning (byprofil)	Ikke væsentlig indvirkning. Skoven ligger højt og danner baggrund, etagebyggeri er mest synligt inde i området.
Trafik og støj	Trafikafvikling i ny rundkørsel påvirker ikke rute 26 Lokalplanen medfører øget trafik i området (2.910 biler/døgn) på Gl. Århusvej, som i dag har 7.500 biler/døgn. På sigt muligvis ca. 1.890 biler/døgn yderligere. Støjkrav for virksomhedsstøj overholdes i forhold til de eksisterende boliger. Den akkumulerede vejtrafikstøj vurderes pt nærmere. I forbindelse med projektering af rundkørsel skal det undersøges, om det er nødvendigt med støjafskærmning mod de eksisterende boliger.
Forurening	Ikke væsentlig indvirkning. Forholdet styres via miljølovgivningen.

4.3 Afhjælpende foranstaltninger

I lokalplanforslaget er indarbejdet følgende foranstaltninger, der kan begrænse, opveje eller overvåge miljøindvirkningen på baggrund af rapportens resultater:

Emne	Afhjælpende foranstaltning
Grundvand (OSD)	Bestemmelser som sikrer, - at vejvand og tagvand ikke nedsives i den østlige del af lokalplanområdet, hvor der er størst sandsynlighed for nedsivning til drikkevandet - at der etableres åbne grøfter/render med fast bund/membran til og i regnvandsbassin indenfor den særligt forureningsfølsomme del af indvindingsoplandet - at der udlægges større ekstensivt plejede naturarealer i lokalplanområdet - at der fastsættes en max. befæstelsesgrad i området, så en stor del af nedbøren fortsat får mulighed for at nedsive til grundvandet - at lokalplanen ikke åbner mulighed for etablering af grundvandstruende aktiviteter indenfor indvindingsoplandet

Overfladevand	Bestemmelser som sikrer, • øget nedsivning i området ved at fastlægge befæstelsesgraden i boligområder til maksimalt 40% • etablering af åbne regnvandskanaler og -grøfter • etablering af rensedamme inden vandet ledes ud i nærrecipient
Bilag IV-arter	• at de to søer bevares i området og ikke ændres i tilstand • at de områder, hvor søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen søges ophævet ikke omfatter væsentlige naturområder • at der fortsat bevares et bredt ubebygget område mod skoven
Geologisk Interesse-område	Bestemmelser som sikrer, • at de sønære arealer udlægges som grønt område, så det overordnede træk med "søbåndet" nord-syd gennem Viborg By bevares og tydeliggøres • et overordnet bebyggelsesprincip med tættere byggeri og dermed mere luft mellem husene på skrænter samt overvejende parcelhuse på det flade areal, • at der bevares flere større ubebyggede arealer i området, herunder forbindelseslinjer mellem de lavtliggende søarealer og de højtliggende skovarealer • at etagebyggeri opføres som punkthuse og at max. 15% af grundens areal må bebygges
Visuel påvirkning (byprofil)	Placering af delområder, som sikrer, • at etagebyggeri ikke vil dominere oplevelsen i området, da de ligger langt inde i selve bydelen og kun må bygges i 4 etager mod Søndre Mose.
Trafik og støj	Bestemmelser, som sikrer, • at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj overholdes • at støj fra virksomheder reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser
Forurening	Bestemmelser, som sikrer, • at delområde Ia, IIa, IIb og IIc ikke må bebygges før forureningsforholdene er undersøgt nærmere, og der er taget stilling til evt. jordhåndtering (§8-tilladelse efter jordforureningsloven)

Foranstaltningerne sikres formelt gennem lokalplanlægning og byggesagsbehandling.

I kommuneplantillægget er indarbejdet følgende foranstaltninger

Emne	Vurdering
Grundvand (OSD)	Ny særbestemmelse til rammeområde VIBS.B4.01 og VIBS.B4.03: <i>Der skal tages særligt hensyn til beskyttelse af grundvandet i området. Veje, grøfter og regnvandsbassiner skal etableres med fast bund og befæstelsesgraden må max. være 40% i boligområder.</i>
Bilag IV-arter	Fastholdelse af et bredt grønt område mod skoven (nyt rammeområde VIBS.R1.02_T1).

4.4 Overvågning

Emne	Overvågning
Grundvand (OSD)	Der gennemføres løbende kontrol af drikkevandskvaliteten i Bruunshåb Vandværks boringer, jf. bekendtgørelse om drikkevandskontrol.
Overfladevand	Staten (Naturstyrelsen) overvåger tilstanden i overfladevande i henhold til lovgivningen.
Bilag IV-arter	Ikke væsentlig indvirkning, idet yngle- og rasteområder ikke påvirkes. Det statslige overvågningsprogram NOVANA omfatter bl.a. overvågning af tilstand og udvikling for udvalgte bilag IV-arter.
Geologisk Interesseområde	Nogen, men ikke væsentlig indvirkning. Bygninger understreger landskabets form mod ådalen.
Visuel påvirkning (byprofil)	Ikke væsentlig indvirkning. Skoven ligger højt og danner baggrund, etagebyggeri er mest synligt inde i området.
Trafik og støj	Der udføres løbende trafikmålinger på Gl. Århusvej. Vurdering af projektforslag for rundkørsel drøftes med Vejdirektoratet og der foretages en uvidlig trafiksikkerhedsrevision af projektet. I forbindelse med projektering af rundkørsel afklares det, om der er behov for støjafskærmning.
Forurening	Forureningsundersøgelser iværksættes.

5. ALTERNATIVER

5.1 0-alternativ

Efter lov om miljøvurdering skal det vurderes, hvad den sandsynlige udvikling er, hvis planen ikke gennemføres – dvs. et 0-alternativ.

0-alternativet betyder, at lokalplanen ikke vedtages. Som følge deraf kan lokalplanens muligheder for byudvikling ikke realiseres. 0-alternativet skal indbefatte en fremskrivning af den udvikling, som må forventes uden den foreslående plan.

Hvis bolig- og centerområdet ikke etableres vil det have følgende konsekvenser:

Positive:

- Der ændres ikke i naturområder – området vil fortsætte med ekstensivt landbrug og juletræsdrift.
- Der vil ikke blive øget trafik på Gl. Århusvej udover almindelig fremskrivning af trafikmængder.

Negative:

- Viborg By mister en væsentlig udviklingsmulighed og vækstpotentiale.
- Kommunens erfaring med bæredygtig byudvikling i nye byområder udvikles ikke

- En mulig forurennet virksomhed fortsætter i området på kanten af et indvindingsområde til Bruunshåb Vandværk.
- Der bliver mindre offentlig adgang og kendskab til området.
- Skrænter mod ådalen sløres af tilfældige beplantninger

Der findes i dag ingen lokalplan for hovedparten af området, og hvis der ikke vedtages en lokalplan, betyder det, at der på arealet alene vil kunne opføres byggeri og anlæg, der ikke er lokalplanpligtigt, eller at arealet skal ligge hen som nu.

5.2 Alternativer

Da området allerede er udlagt i Kommuneplanen som byudviklingsområde til blandede boligformål skal alternativerne findes inden for disse rammer. Det vurderes således ikke som et alternativ at placere byudviklingsområdet i andre dele af Kommunen.

Alternativ 1 – traditionel byudvikling

Et alternativ kunne være en traditionel byudvikling med flere parcelhuse og færre tætte boliger. Derved mistes intentionen om at bevare landskabshensyn og arbejde med åben regnvandshåndtering.

Byområdet vil få færre fælles landskaber og mere "væg-til-væg" udstykning af private arealer. Denne udstykningsform passer erfaringsmæssigt dårligt til områder med store terrænforskelle.

Områdets boliger vil blive mere ensidige og kvaliteten i byrummene vil blive mindre varierede og mangle naturelementer som bl.a. vand.

Alternativ 2 – udelade centerområde

Et andet alternativ kunne være at udelade butiksmulighed ved Gl. Århusvej. Dette vil mindske trafikken på Gl. Århusvej – til gengæld vil områdets beboere få længere til indkøbsmuligheder og køre mere i bil.

Samtidig vil det fastholde to støjbelastede boliger tæt ved rute 26 til boligformål.

Da det allerede indgår i Kommuneplanen at området omkring Gl. Århusvej skal omdannes til centerområde over tid, vurderes det at denne udviklingsmulighed er den mest hensigtsmæssige på et overordnet plan og i overensstemmelse med intentionerne i Kommuneplanen.

Butiksområdet er med til at sikre en udvikling af området, medvirker til at binde området sammen med den øvrige by og giver en mere økonomisk realisabel plan