

Lokalplan nr. 541

For højhusbebyggelsen Viborg View ved
Brøndumsvej i Viborg



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal i offentlig høring. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et lokalplanforslag ændres på grundlag af forslag, bemærkninger og indsigelser. Borgere, der berøres væsentligt af disse ændringer, får mulighed for at udtale sig, inden forslaget vedtages endeligt.

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

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 541 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den x til den x 202x.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten skal være modtaget senest den **x 202x.**

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan og Byggeri via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen "Indsend høringssvar".

**Forslag til lokalplan nr. 514
For højhusbebyggelsen Viborg View ved Brøndumsvej i Viborg**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	11
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	14
E.	Bindinger på planområdet	20
F.	Miljøvurdering	23

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	26
§ 1	Lokalplanens formål	27
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	27
§ 3	Anvendelse	27
§ 4	Udstykning	28
§ 5	Veje, stier og parkering.....	28
§ 6	Terrænregulering	29
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	29
§ 8	Bebyggelsens udseende	30
§ 9	Skiltning	31
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	32
§ 11	Tekniske anlæg	33
§ 12	Miljøforhold	34
§ 13	Ophævelse af lokalplan	35
§ 14	Grundejerforening.....	35
§ 15	Servitutter	36
§ 16	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	37
	Vedtagelse.....	38
	Lokalplanens retsvirkninger.....	39
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	40

Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 57 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

Miljørapport

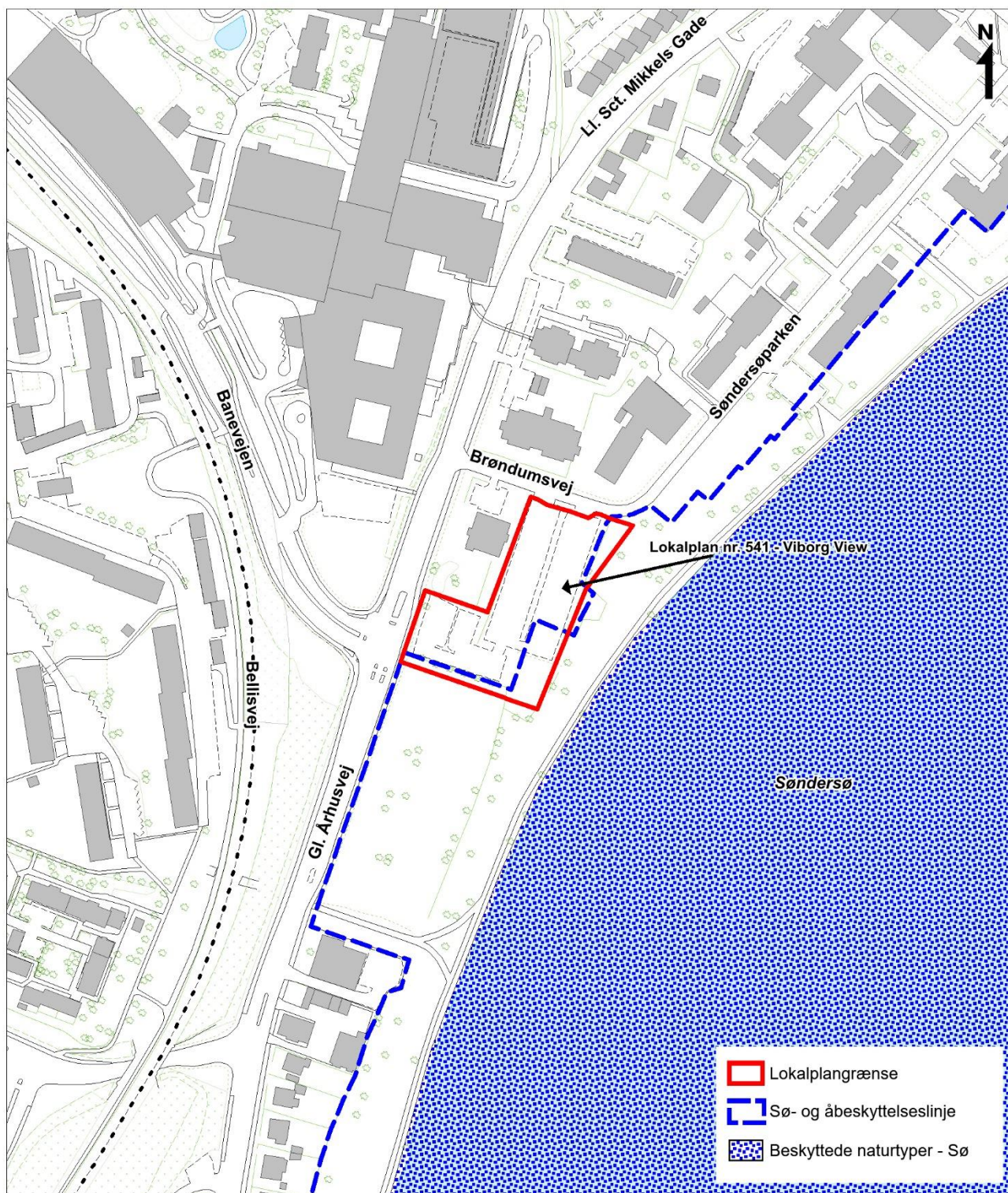
Der er udarbejdet en miljørapport til planforslagene. Miljørapporten kan ses på www.viborg.dk/plan.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Rambøll Arkitekter.

Illustrationer er udarbejdet af Rambøll Arkitekter.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Oversigtskort



Oversigtskort mål ca. 1: 3.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for opførelse af en ny etagebebyggelse med placering i området ved Gl. Århusvej, Brøndumsvej og Søndersø i det centrale Viborg.

Projektet omfatter en punkthusbebyggelse i op til 16 etager med ca. 68 boliger samt erhverv. Bebyggelsen disponeres med publikumsorienterede funktioner, som fx en restaurant eller lignende i bebyggelsens nederste etager.

Udover etagebebyggelsen omfatter projektet et parkeringsanlæg med taghave samt en byhave på terræn, der skal fungere som opholdsareal for områdets beboere. Derudover skal der i sammenhæng med byhaven anlægges en ny stiforbindelse som sikrer, at bl.a. besøgende på Regionshospitalet kan få direkte adgang til Søndersø.

Formål

Projektet er ikke i overensstemmelse med den eksisterende planlægning i forhold til bebyggelsens højde og tæthed, hvorfor der udarbejdes et nyt plangrundlag. Dog fastholdes områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv, som giver mulighed for etablering af boliger og ikke generende virksomheder.

Formålet med lokalplanen er dermed at ændre den eksisterende planlægning, så der gives mulighed for opførelse af det konkrete projekt.

I lokalplanen lægges der vægt på, at ny bebyggelse opføres med høj arkitektonisk kvalitet i forhold til udformning og materialevalg. Endvidere skal det sikres, at bebyggelsen indgår i den bymæssige sammenhæng ved etablering af publikumsorienterede funktioner og aktive facader i bygningens nederste etager.

Med taghaven og byhaven lægges der endvidere vægt på, at der sikres kvalitetsfyldte opholdsarealer i tilknytning til bebyggelsen, samt at der skabes gode færdselsforhold til det omkringliggende byområde ift. den trafikale afvikling og stiforbindelser.

Bæredygtighedshensyn er indarbejdet via bestemmelser om fx regnvandshåndtering og begrønning.



Foto fra området ved Gl. Århusvej ved lokalplanens udarbejdelse

Luftfoto



Luftfoto ca. 1: 3.000



Gl. Århusvej mod Regionshospitalet Viborg



Fra stien ved Sønderød set mod Regionshospitalet Viborg



Fra området mod Gl. Århusvej



Fra området mod nabobebyggelsen mod nord



Fra Bellisvej mod Regionshospitalet Viborg

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Planområdet ligger i den sydøstlige del af det centrale Viborg i området omkring Regionshospitalet Viborg og Sønderød. Mod nord og vest afgrænses lokalplanområdet henholdsvis af Gl. Århusvej og Brøndumsvej. Mod øst ligger Sønderød, og mod syd ligger et større ubebygget område med parkkarakter.

De nærmeste bebyggelser mod nord er en etageboligbebyggelse i form af et punkthus i 6 etager ved Brøndumsvej. Længere mod nord og vest ligger Regionshospitalet Viborg, Patienthotellet og to etageboligbebyggelser. Bebyggelserne består af forholdsvis store og høje bygningsvolumener på mellem 7 og 14 etager.

Længere mod vest ligger boligområdet ved Bellisvej og Klostervænget med etageboligbebyggelser i 3- 4½ etager. Boligområdet ligger højt i terrænet, og ses derfor tydeligt fra omgivelserne.

Området

Lokalplanområdet har beliggenhed mellem Gl. Århusvej og Sønderød og omfatter et samlet areal på ca. 5.500 m². Området omfatter matriklerne: 474e, Viborg Markjorder. Området ligger i byzone og anvendes i dag som parkering i tilknytning til Regionshospitalet Viborg, og blev etableret i forbindelse med udvidelsen af hospitalet i 2009.

Landskab og beplantning

Inden for området er der en terrænmæssig variation på op til 8,5 meter. Terrænet er faldende fra ca. kote 19,5(DVR90) ved Gl. Århusvej til ca. kote 11 (DVR90) mod Sønderød.

Bebyggelse og anlæg

Området fremstår kun med sparsom beplantning i form af mindre træer og buske, samt mindre områder med græs. Størstedelen af lokalplanområdet er belagt med kørefast belægning som asfalt og fliser. Der findes ingen eksisterende bebyggelse i området.

Trafik

Lokalplanområdet trafikbetjenes fra Brøndumsvej via Gl. Århusvej. Til området er der to eksisterende overkørsler fra Brøndumsvej. Gående og cyklende kan desuden komme til området via Gl. Århusvej og stien ved Sønderød.

Teknik

Inden for lokalplanområdet findes en eksisterende regnvandsledning. Ledningen forløber i områdes nordøstlige hjørne ved Brøndumsvej, og ender i Sønderød ved regnvandsudløb REC-08A. Der er i forbindelse med ledningen tinglyst et deklationsbælte på 2 meter med forbud mod bebyggelse og terræændringer.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres



Visualisering som viser den fremtidige bebyggelse fra Sønderø mod vest



Visualisering som viser den fremtidige bebyggelse fra Gl. Århusvej mod nord



Visualisering som viser den fremtidige bebyggelse fra stien ved Sønderø mod nord



Visualisering som viser den fremtidige bebyggelse fra Bellisvej mod øst

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Med lokalplanen gives der mulighed for opførelse af bebyggelse til blandet boliger og erhverv, herunder liberalt erhverv, service og andre ikke generende erhverv. Ny bebyggelse kan opføres med et bruttoetageareal på op til 10.500 m².

Anvendelse

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til blandet bolig og erhverv, som giver mulighed for etablering af blandede byfunktioner med en kombination af bolig og erhverv i miljøklasse 1-2, så som restaurant, service, kontorerhverv, klinikker o.lign. Der gives endvidere mulighed for etablering af parkeringsanlæg og tekniske anlæg til området egen forsyning samt LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand).

I tilknytning til bebyggelsen skal der etableres attraktive opholdsarealer for områdets beboere. Opholdsarealerne kan anlægges på terræn, som tagterrasser og som private altaner. Grundet lokalplanområdet nære placering til den planlagte landingsplads for ambulanceflyvning på Regionshospitalet Viborg, skal der, når helikopterlandingspladsen anlægges, opsættes overdækninger, orangerier o.lign., der kan sikre støjpåvirkede opholdsarealer mod støjpåvirkning fra helikopterflyvningen.

Disponering (Delområde I)

Delområde I er forbeholdt etagebebyggelse med mulighed for blandede boliger og erhverv samt parkering under terræn. Ny etagebebyggelses skal opføres inden for byggefeltene A, B, C og D som vist på kortbilag 2.

Ved disponering af etagebebyggelsen er der lagt vægt på samspillet mellem bygningen og bygningens omgivelser. Derfor skal bebyggelsens nederste etager disponeres med erhverv i form af publikumsorienterede funktioner, såsom restaurant, service, klinikker, kontorerhverv o.lign., som kan bidrage til at skabe en levende bygning, der interagerer med det omkringliggende byområde i gadeniveau.

I den øvrige del af bebyggelse kan der etableres bolig og erhverv. Det skal dog sikres, at der ikke etableres boliger, som er belastede af vejtrafikstøj over den tilladte grænseværdi ift. støj fra Gl. Århusvej samt støj fra helikopter ifm. Regionshospital Viborg. Boliger skal indrettes, så der sikres et godt lydmiljø indendørs. Dette kan ske ved forskellige støjisolierende løsninger i bygningens facader.

Etagebebyggelsen skal opføres med varierende etageantal i 16 etager (57 meter), 13 etager (49 meter), 11 etager (43 meter) og 12 etager (48 meter). De højeste bygningsvolumener placeres op mod Gl. Århusvej og byen, hvilket får bygningen til at fremstå som et pejlemærke for området. Herfra nedtrappes bebyggelsen mod Sønderø. Der kan endvidere etableres tagterrasser som opholdsareal på bebyggelsen tage. Tagterrasserne kan suppleres med orangerier eller lignede overdækninger. Bebyggelsens højder og variation fremgår af illustrationsplan og kortbilag 2.

Disponering (Delområde II)

Delområde II er forbeholdt parkering og opholdsarealer. Parkering må etableres inden for byggefeltene E og F.

Inden for byggefelt F skal parkeringen etableres i konstruktion i form af et p-dæk, der indbygges i det skrånende terræn og begrønnes.

Anlægget må opføres med en maksimal bygningshøjde på 6 meter over terræn svarende til én etage. Evt. tekniske installationer som udluftninger o.a. kan dog være højere. Inden for byggefelt E skal parkering etableres som fuldt nedgravet kælder under terræn.

Bebyggelse (Delområde I)

Etagebebyggelsen opføres som et langstrakt punkthus, der placeres vinkelret på Gl. Aarhusvej, hvilket sikrer at den visuelle forbindelse mellem Gl. Aarhusvej og Søndersø opretholdes.

Bebyggelsen skal fremtræde som en homogen bebyggelse, dog med et varieret og levende facadeudtryk. På grund af den synlige placering og de store bygningsvolumener skal der sikres en opbrydning af bebyggelsens facader. Et eksempel på opbrydning ses på nedenstående illustration. Dette sikres ved brug af variation i bygningshøjder, materialer, struktur, facaderytme, frem- og tilbagerykning samt indpasning af altaner, karnapper, bygningsdetaljer o.lign.

Etagebebyggelsens facader skal som hovedprincip fremtræde med tegl som blank mur i lyse og mørke nuancer. Bygningsdele og mindre delpartier kan fremstå i andre materialer og farver.



Illustration som viser et eksempel på variation i bebyggelsens facade

Bebyggelse(Delområde II)

Parkeringsanlægget inden for byggefelt E skal indbygges i det skrånende terræn og udføres med facader, som ved beplantning gives et grønt udtryk, der sikrer en god æstetisk tilpasning til området og den særlige placering ved Søndersø.

På parkeringsanlæggets tag skal der indrettes opholdsarealer. Derfor skal evt. udluftningshuller i dækket til ventilation af p-anlægget bearbejdes arkitektonisk, fx som møbler eller legeredskaber, og fremstå som integrerede elementer ift. opholdsarealets funktioner. P-anlæggets højde fremgår endvidere af kortbilag 2.



Visualisering som viser den fremtidige bebyggelse med ankomstområdet ved Gl. Århusvej



Visualisering som viser, hvordan bebyggelsen skal disponeres med åbnefacader i de nederste etager. Så der skabes god sammenhæng med omgivelserne



Foto som viser hvordan udluftningshul i i parkeringsanlæg, kan anvendes som legeredskab

Indenfor byggefelt F må parkering kun etableres som fuldt nedgravet kælder under terræn. Over terræn skal p-anlægget etableres som opholdsareal i tilknytning til bebyggelsen og med stiforbindelse mellem Gl. Århusvej og Søndersø.

Bæredygtighed

Ved opførelse af ny bebyggelse skal bæredygtighedshensyn tilgodeses fx i form af regnvandshåndtering, grønne tage, taghaver og grønne facader.

Veje, stier og parkeringsforhold

Parkeringsanlægget inden for byggefelt D skal indbygges i det skrånende terræn og udføres med facader, der ved beplantning gives et grønt udtryk, der sikrer en god æstetisk tilpasning til området og den særlige placering ved Søndersø.

Mod vest og nord anlægges området mellem bebyggelsen og omgivelserne som et ankomstareal til bebyggelsen fra Gl. Århusvej og ned mod Søndersø. Ankomstområdet anlægges som en byhave med varierende karakter, idet området tættest mod Gl. Århusvej gives en mere urbant præg, som understøtter de publikumsorienterede funktioner i bebyggelsens nederste etager, der gradvist opblødes med beplantning og græsflader, jo længere man bevæger sig ned mod Søndersø.

Ankomstarealet indgår som en del af ny direkte stiforbindelse mellem Søndersø og byen, der med trapper og ramper snor sig ned over skråningen. Rampen, som sikrer gangbesværede og handicappede adgang, indgår desuden som en del af adgangen til taghaven på p-anlægget. Taghaven, byhaven og ankomsten med stiforbindelsen indskrives sig i rækken af spændende områder og aktiviteter, der ligger rundt om søerne. Hele projektet vil dermed åbne en ny landskabelig forbindelse og skabe tilgængelighed og synlighed ved søerne, og koble by og natur tættere sammen.

Ubebyggede arealer

Grønne områder udgør hertil en vigtig ressource og en potentiel vigtig brik i klimatilpasningsindsatsen. Bynatur kan bidrage til at forsinke, nedslive og fordampe regnvand og sikre en robust og mangfoldig by, der kan modstå klimaforandringerne. Derudover bidrager grønne og velindrettede fri- og opholdsarealer til oplevelsen af spændende og attraktive byrum, der indbyder til ophold og aktivitet.

Udendørs opholdsarealer skal derfor anlægges med en åben og grøn karakter, hvor vegetation skal spille en væsentlig rolle i indretningen, og der opnås rummelighed med fx buske, stauder, træer og græsser.

Opholdsarealerne kan anlægges på terræn, som tagterrasser og som private altaner. Pga. af den planlagte mulighed for ambulanceflyvning til og fra Regionshospitalet Viborg, skal der ifm. opholdsarealer etableres afværgeforanstaltninger som sikrer at Miljøstyrelsens grænseværdi for opholdsarealer i tilknytning til etageboligbyggeri på Lden 50 dB kan overholdes. Afværgeforanstaltninger kan etableres som overdækninger, orangerier o.a. Overdækninger gør 825 m² af det samlede etageareal.

D. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Ifølge Habitatbekendtgørelsen må der ikke gives tilladelse, dispensation eller vedtages lokalplaner, hvis det ansøgte, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt eller forstyrre og beskadige yngle- og raste-områder for dyrearter på habitatdirektivets bilag IV. Projekter og aktiviteter uden for et Natura 2000-område skal også vurderes i forhold til habitatreglerne, hvis der kan være risiko for påvirkning af området udefra.

Nærmeste Natura 2000-område er habitatområde nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk, der ligger ca. 3,5 km sydøst for området. Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden til nærmeste habitatområde og områdets karakter ikke er risiko for påvirkning af bilagsarter, bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner, eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Viborg Kommune har ikke registreret bilag IV arter i lokalplanområdet og på grund af arealets hidtidige anvendelse vurderes det ikke at være velegnet, som levested for bilag IV-arter. Det vurderes derfor, at planlægningen ikke kan påvirke bilag IV arter negativt. Natura 2000 og bilag IV arter vurderes derfor ikke nærmere.

Beskyttelse af vandmiljøet

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden. Lokalplanforslaget og Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser, da planerne ikke påvirker muligheden for målopfyldelse for Sønder sø.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBM.C1.16 og VIBM.R1.01 i Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår bebyggelsens omfang ift. kommuneplanramme VIBM.C1.16 og anvendelse ift. VIBM.R1.01.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 57 til Kommuneplan 2017-2029.

Med kommuneplantillægget ændres anvendelse for kommuneplanramme VIBM.R1.01 fra rekreative formål til boliger og for kommuneplanramme VIBM.C1.16 ændres bebyggelsens højde fra max. 8 etager og 32 meter til 16 etager og 57 meter, og bebyggelsens omfang ændres fra 60% til 250%.

Forslag til tillæg nr. 57 til Kommuneplan 2017-2029 indgår som bilag til lokalplanforslaget, og det er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplantillægget medfører en større ændring af kommuneplanens rammebestemmelser. Byrådet har derfor fra den 2. juli til den 1. oktober 2020 indkaldt idéer og forslag til planlægningen.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 200 for et område ved Søndersø.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 541 ophæves lokalplan nr. 200 for den del af området omfattet af denne plan.

Servitutter

Private servitutter(dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter(dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Rådighedsservitutter(dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Der er i lokalplanområdet tinglyst en regnvandsledning med en beskyttelseszone på 2 meter langs ledningen. Inden for beskyttelseszonen er der forbud mod opførelse af bebyggelse og ændring af terræn.

Oplysninger om ledninger fås hos Viborg Energi Vand A/S.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Følsom anvendelse

Støj

Lokalplanområdet ligger i den sydøstlige del af det centrale Viborg ved Regionshospital Viborg og Søndersø. Mod nord ligger lokalplanområdet direkte op til Gl. Århusvej, som er en af de større veje der fører ind til Viborg centrum og en af de strækninger, hvor der også fremover forventes meget trafik. Det betyder også, at der vil være dele af lokalplanområdet, som bliver udsat for en støj mæssig påvirkning fra trafikken på vejstrækningen over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier.

Lokalplanområdet ligger desuden i kort afstand til Regionshospitalet Viborg, hvor der er planlagt for en helikopterlandingsplatform til ambulanceflyvning ifm. hospitalet. Det vides dog ikke, hvornår platformen forventes opført, men tidligere miljøscreening af et helikopterprojekt viser, at lokalplanområdet ligger inden for støjkonsekvenszonen, hvor Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser overskrides.

Lokalplanområdet påvirkes ikke af støj fra jernbane eller erhverv over grænseværdierne for disse.

I henhold til planlovens § 15 a må "en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener."

I henhold til planlovens § 15, stk. 2, nr. 26 kan en lokalplan imidlertid også indeholde bestemmelser om "isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner".

I henhold til vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 4 2007 støj fra veje, kan planlovens undtagelsesbestemmelse (15, stk. 2, nr. 26) tages i brug, når der er tale om planlægning for støjfølsom anvendelse i eksisterende boligområder og områder med blandet boliger og erhverv, som det er i dette tilfælde. Det vil dog kræve, at facaderne udføres med afværgeforanstaltninger som fx særlig støjisolering og vinduesløsninger, samt at der kan findes udendørs opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligen, som kan overholde den vejledende grænseværdi. Det betyder i praksis, at der kan accepteres støj over de vejledende grænseværdier på bygningernes facader og på arealer, der ikke anvendes som udendørs opholdsarealer.

Støj fra veje

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet støjberegninger for facadestøj fra vejtrafik. Den vejledende støjgrænse for vejstøj er Lden 58 dB, som er et vægtet gennemsnit, hvor bl.a. støj om natten vægter højere end støj i dagtimerne. Støjberegningen viser, at bebyggelsens vestfacade, som ligger op til Gl. Århusvej, påvirkes af et støjniveau på op til Lden 68 dB på de nederste etager. For de øvrige etager og facader er niveauet lavere, idet støjen aftager jo længere man kommer op i bebyggelsen og væk fra gadeniveau. Nord- og syd-facader påvirkes med et støjniveau på op til Lden 64 dB, der ligeledes er aftagende ift. afstanden fra vejen. Bebyggelsens øst facade påvirkes ikke af støj over den vejledende grænseværdi på Lden 58 dB. Trafikken vil ligeledes medføre støj på terræn og de udendørs opholdsarealer.

Støj fra jernbane

Området ligger i en afstand på ca. 65 meter øst for jernbanen Struer-Skive-Viborg-Langå-Aarhus. I screeningen af miljøpåvirkninger ifm. lokalplanen er det konkluderet, at området er støjpåvirket med et niveau, som er lavere end de vejledende støjgrænser for jernbanestøj ved støjfølsom anvendelse såsom boliger.

Støj fra helikopterflyvning

Den vejledende grænseværdi for støj fra hospitalsrelateret flyvning, som skal overholdes ved planlægning af boligområder, er Lden 50 dB jf. Miljøstyrelsens tillæg til vejledning nr. 5/1994: Støj fra Flyvepladser. For liberale erhverv(hoteller, kontorer o.lign.) er den vejledende grænseværdi Lden 60 dB.

Som følge af den planlagte helikopterlandingsplatform ved Regionshospitalet Viborg er der i forbindelse med en miljøscreening for et helikopterprojekt i 2014 lavet beregninger af støjpåvirkningen fra ambulanceflyvning. Beregningerne fra 2014 viser, at bebyggelse og opholdsarealer i området kan blive udsat for en støjpåvirkning på op til Lden 52 dB 1,5 meter over terræn. Der er en risiko for, at støjniveauerne på dele af bebyggelsens facader kan være højere end ved terræn, hvorved den vejledende grænseværdi overskrides. Der er derfor behov for afværgeforanstaltninger for de dele af facaden, som påvirkes over vejledende grænseværdi på Lden 50 dB.

Afværgeforanstaltninger

Boligen

Ved disponering og indretning af bebyggelsen og den enkelte bolig bør der tages hensyn til sikring af det bedst mulige lydmiljø. Der bør derfor ikke indrettes boliger i bebyggelsen, hvor støjen på facaden er højere end Lden 68 dB. Her kan man i stedet indrette for erhverv, da erhverv er mindre støjfølsomt.

Hvis lejlighederne indrettes som gennemlyste, med facader til begge sider, vil der være mulighed for at lufte ud til den stille facade. Hvis der indrettes lejligheder med ensidig facade mod den støjbelastede facade, vil der være behov for vinduer med en god lydisolation også i åben tilstand.

Hvis bebyggelsen udføres med ventilation(naturlig ventilation via lydskodder), kan der normalt ses bort fra krav vedrørende støj indendørs med åbne vinduer. I så fald skal der kun stilles krav til vinduernes lydisolation for at sikre, at det indendørs niveau på 33 dB kan overholdes med lukkede vinduer. Hvis vinduerne skal kunne åbnes, skal det sikres, at indendørs støjniveau i sove- og opholdsrum er lavere end grænseværdien gældende for åbne vinduer.

Dette kan løses ved indretningen af boligen fx ved placering af støjfølsomme rum mod ikke støjbelastede facader og facadeløsninger med "russervinduer" eller vinduer med "lydskodder". Løsningerne vurderes at kunne sikre et godt lydmiljø både ved trafikstøj og helikopterstøj.

Opholdsarealer

Lokalplanen giver mulighed for etablering af opholdsarealer på terræn, altaner og som tagterrasser/taghaver. Opholdsarealer skal overholde miljøstyrelsens grænseværdi for støj.

Området påvirkes af vejtrafikstøj fra Gl. Århusvej og flystøj ifm. ambulanceflyvning - i det tilfælde den planlagte helikopterlandingsplatform bliver etableret ved regionshospitalet.

I forhold til vejtrafikstøj er der tale om altaner på øst-, nord- og syd-facaden, da vestfacaden friholdes for altaner. Støjpåvirkningen kan håndteres lokalt ved udformning og materialevalg ift. de enkelte altaner fx med lukkede værn i 1,2 - 1,5 meter og lyddæmpende loft. Opsætning af altaner på de støjbelastede facader vil endvidere kunne bidrage ift. støjreduktion i boligen med åbne vinduer med op til 4 dB.

På terræn påvirkes opholdsarealerne ikke væsentligt af vejtrafikstøj, idet terrænet generelt er faldende fra Gl. Århusvej og ned mod Sønder sø, og opholdsarealet ifm. p-anlægget ligger i anden række bag en eksisterende bebyggelse, der har afskærmende effekt ift. opholdsarealerne.

På de udendørsopholdsarealer er det umiddelbart vanskeligt at overholde grænseværdien for støj fra helikopterflyvning, da støjen i dette tilfælde kommer oppe fra. Støjpåvirkningen kan dog håndteres lokalt ved disponering af altaner, så disse placeres således, at de skærmer for hinanden mod oppe fra kommende støj, eller ved at altanerne udformes med et afskærmende tag. På terræn kan der opsættes overdækninger, orangerier o.lign., hvorved støjgrænsen kan overholdes lokalt.

Konklusion

Samlet set vurderes det, at etableringen af det planlagte byggeri med blandet bolig og erhverv kan realiseres, så gældende støjkrav kan overholdes indendørs samt på opholdsarealer i tilknytning til boligen. Dette kan bl.a. sikres ved overvejelser omkring boligernes disponering og indretning samt brug af traditionelle afskærmnings-, facade- og ventilationsløsninger.

I forhold til at sikre et godt lydniveau på udendørs opholdsarealer skal disse udformes, så de vejledende støjgrænser for trafikstøj overholdes. Som følge af, at helikopterlandingspladsens realiseringstidspunkt ikke er kendt, skal afskærmning af opholdsarealerne i forhold til helikopterstøj først etableres, når helikopterpladsen anlægges.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1-2. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 1-2 bør der som udgangspunkt være en afstand på 20 m til forureningsfølsomme anvendelser.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget, offentligt bekendtgjort lokalplan/byplanvedtægt på tidspunktet, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.

- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
 - Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
 - Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
 - Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, f.eks. ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
 - Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.
- Det er byrådet, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal byrådet følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:
- at kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
 - at kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
 - at kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
 - at kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
 - at ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
 - at byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
 - at ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
 - at kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og - i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen - senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

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

Varmeforsyning

Området ligger i Viborg Varmeværks forsyningsområde.

Viborg Fjernvarme forventer, at området bliver forsynet med lav-temperaturfjernvarme. Områdets fjernvarmeforbrugere skal være opmærksomme på, at Viborg Fjernvarme kan stille særlige krav til de enkelte bygningers varme- og brugsvandsanlæg, så de dimensioneres til lav-temperaturfjernvarme.

Spildevand

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

I henhold til Viborg Kommunes Spildevandsplan er området separatkloakeret.

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

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

Affald

Området er omfattet af Viborg Kommunes Affaldshåndteringsplan.

Antenneanlæg

Større antenner og paraboler må ikke etableres i det fri. Lokalplanens bestemmelser giver dog mulighed for at flade tage kan anvendes til opstilling af antenner og paraboler. Sådanne anlæg vil dog skulle afskærmes i forhold til tagterrasser og placeres, så de ikke er synlige fra terræn heller ikke uden for lokalplanområdet.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

Der er ikke registreret fortidsminder inden for lokalplanområdet. Nærmeste ikke-beskyttede fortidsminde findes ca. 20 meter nord for området i form af en kirkegård fra middelalderen. Omkring 70 meter nord for lokalplanområdet findes desuden et kulturarvsareal af national betydning. I kulturarvsarealer er der stor sandsynlighed for at finde fortidsminder. Viborg Museum vurderer i forbindelse med deres arkæologiske kontrol, at der er ringe sandsynlighed for fortidsminder i lokalplanområdet.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder finder spor af fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 stk. 2 standses, hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Hele lokalplanområdet er områdeklassificeret, hvilket indebærer, at det kan være lettere forurenet.

Der er registreret mulig forurening (vidensniveau 1) på størstedelen af lokalplanområdet. En ejendom kortlægges på vidensniveau 1, hvis der er viden om historiske eller igangværende aktiviteter eller brancher tilknyttet ejendommen, som betyder, at der kan være en forurening. Inden for området har der i perioden 1901-1069 været trævarevirksomhed og fremstilling af vat.

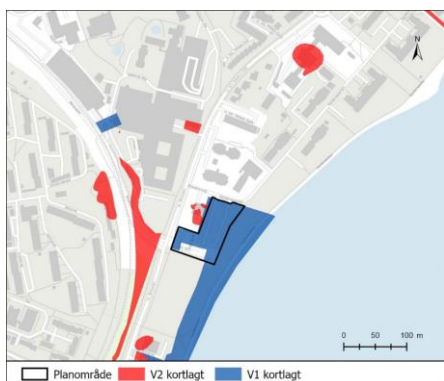
Hvis et areal er kortlagt som forurenet, skal ejer eller bruger søge Viborg Kommune om tilladelse, før brugen af arealet ændres til følsom arealanvendelse dvs. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller institution. Der skal ligeledes søges om tilladelse hos kommunen før påbegyndelsen af et bygge- og anlægsarbejde, hvis et kortlagt areal allerede bruges til et af de nævnte formål.

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

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

Sø- og åbeskyttelseslinje

En del af lokalplanområdet er omfattet af sø- og åbeskyttelseslinjen omkring Søndersø jf. naturbeskyttelseslovens § 16.



En ejendom kortlægges på vidensniveau 2(V2), når der er oplysninger om eller konstateres, at der er en forurening på ejendommen, som kan udgøre en miljø- eller sundhedsmæssig risiko.

En ejendom kortlægges på vidensniveau 2(V2), når der er oplysninger om eller konstateres, at der er en forurening på ejendommen, som kan udgøre en miljø- eller sundhedsmæssig risiko.

Der må ikke placeres bebyggelse og lignende, etableres beplantning og foretages terrænændringer inden for linjen uden forudgående dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1. Sø- og åbeskyttelseslinjens placering fremgår af oversigtskortet, side 6.

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje §§ 48-50 og lov om private fællesveje §§ 62-63.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Lokalplanen og kommuneplantillægget er omfattet af miljøvurderingsloven, da den omhandler fysisk planlægning og fastlægger rammer for fremtidige anlægstilladelser for et projekt omfattet af lovens bilag 2 pkt. 10b (anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringskældre). Da der er tale om et mindre område på lokalt plan er der foretaget en screening efter lovens § 8 stk. 2 nr. 1 for at afgøre om planens vedtagelse kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Screeningen viser, at det ikke kan udelukkes, at lokalplanen kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet, hvorfor der skal udarbejdes en miljøvurdering jf. § 10.

Forud for miljøvurderingen er der foretaget en afgrænsning af miljørapportens indhold jf. § 11, så det kun er de emner, som kan have en væsentlig påvirkning, som vurderes nærmere. Det gælder i dette tilfælde visuelle forhold og skygge, befolkning og menneskers sundhed ift. støj, jordforurening, vindforhold, trafikafvikling og vandkvalitet i Søndersø.

På grundlag af miljøvurderingen vurderes det samlet set, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet. Under miljøemnerne befolkning og menneskers sundhed og visuelle forhold vurderes nogle af emnerne at have en moderat påvirkning. For de øvrige miljøpåvirkninger, der er vurderet nærmere, vurderes det, at påvirkningerne af miljøet er mindre, uvæsentlige eller ikke til stede. Miljørapporten og dens ikke tekniske resume kan læses på Viborg Kommunes hjemmeside, og miljørapporten er i høring sammen med planforslagene.

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

Miljøkonsekvensvurdering af konkrete projekter (VVM)

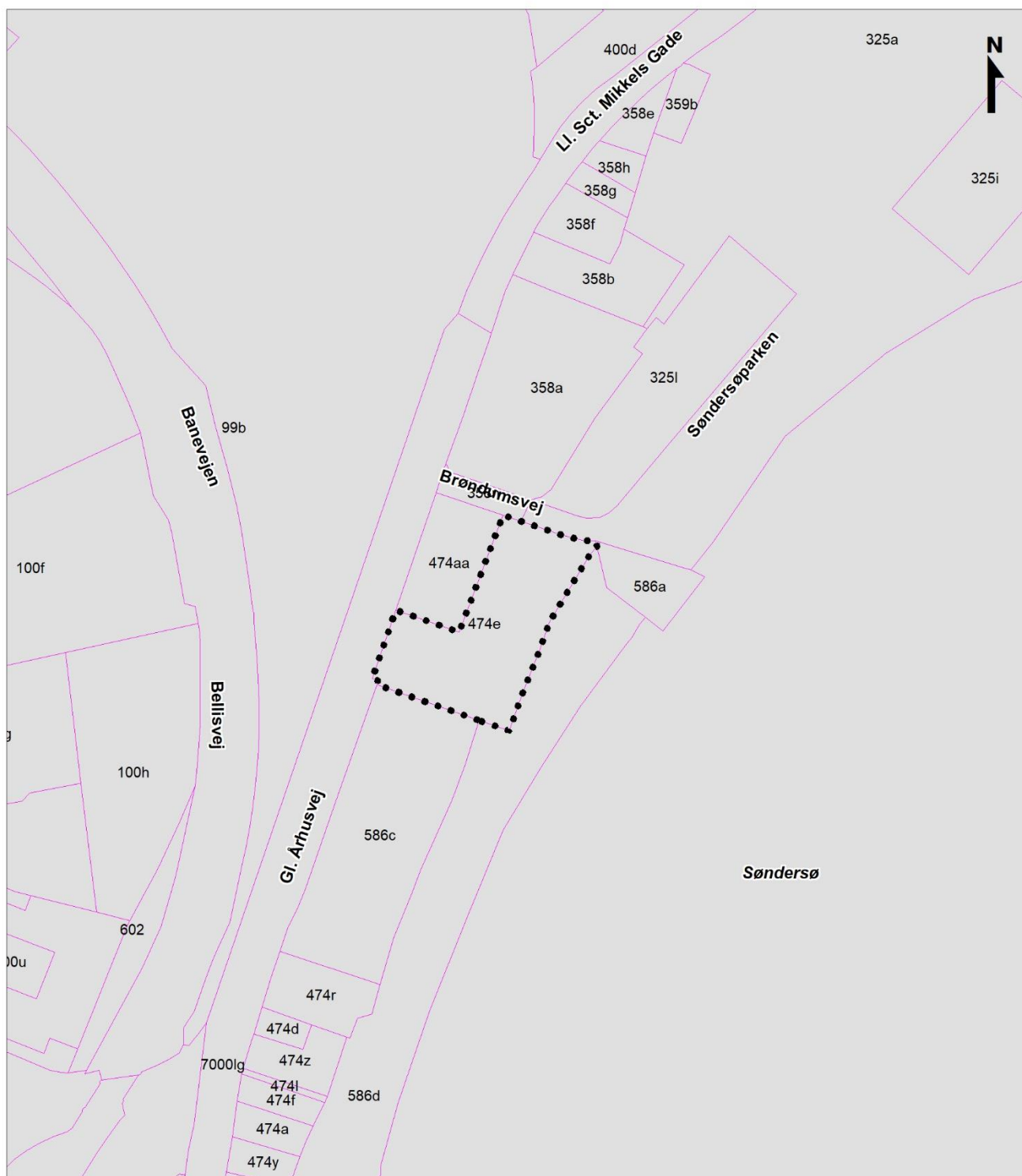
Ved realisering af planlægningen kan projekterne være omfattet af miljøvurderingsloven. For projekter, der fremgår på lovens bilag 2 skal der foretages en screening efter lovens § 21 for at undersøge nærmere, om projektet kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Hvis det vurderes, at projektet kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet skal der udarbejdes en miljøkonsekvensrapport.

Lokalplanen giver mulighed for opførsel af etagebebyggelse med parkeringsanlæg, der kan medføre krav om en screening og evt. efterfølgende miljøkonsekvensrapport.

Screeningen i forholdt til krav om miljøkonsekvensvurdering foretages på baggrund af en ansøgning indsendt af bygherren efter lovens 18 og 19. Ansøgningen indeholder bl.a. beskrivelse af projektets karakteristika, projektets placering og den potentielle miljøpåvirkning.

Der vil blive taget stilling til, om et konkret projekt skal screenes, og om det i givet fald forudsætter en miljøkonsekvensvurdering ved sagsbehandling af det enkelte projekt. For projekter omfattet af miljøvurderingsloven gælder, at bygherren skal indgive en skriftlig ansøgning til kommunen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



••• Lokalplangrænse

□ Matrikelskel

■ Byzone

Lokalplan nr. 541
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:3.000
Viborg Kommune, oktober 2021

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 541 FOR HØJHUSBEBYGGELSEN VIBORG VIEW VED BRØNDUMSVEJ I VIBORG

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til blandede boliger og erhverv i form af etagebebyggelse
- at udlægge areal til stiforbindelse mellem Gl. Århusvej og Søndersø,
- at sikre etablering af parkering og fælles opholdsarealer.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet matrikel 474e, Viborg Markjorder samt alle parceller, der efter den X. XX. 202X udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til blandet boliger og erhvervsformål. Erhverv må kun etableres som ikke generende erhverv i miljøklasse 1- 2 som fx restaurant, hotel, service, kontorerhverv, klinikker o.lign. Der kan i alt opføres 10.500 m² bebyggelse.

Derudover kan der inden for lokalplanområdet være følgende anvendelser, såfremt de er forenelige med hovedanvendelsen:

- Rekreative formål
- Tekniske anlæg
- LAR anlæg.

- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder som vises på kortbilag 2.

- 3.3 **Delområde I** må kun anvendes til boliger og erhverv samt parkeringsanlæg under terræn. Bebyggelse indenfor delområdet skal etableres med publikumsorienterede funktioner mod omgivelserne i stueetagen.

Med publikumsorienterede funktioner menes fx restaurant, hotel, café, service, klinikker, kontorerhverv o.lign. Dette skal sikre en bymæssig sammenhæng med det omkringliggende byområde.

- 3.4 **Delområde II** må kun anvendes til parkeringsanlæg og fælles opholdsarealer.

Parkering skal etableres i konstruktion som helt og delvis nedgraves. Parkeringsanlæggene skal anlægges med opholdsarealer på taget.

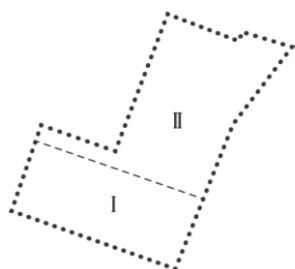


Diagram som viser hvordan lokalplanområdet inddeles i 2 delområder

- 3.5 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen
 - at** ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og
 - at** virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Der kan inden for lokalplanens område udstykkes sokkelgrunde.
- Ved udstykning af byggefeltet i flere mindre sokkelgrunde skal der sikres fælles brugsret, drift og vedligehold af fælles friarealer og fælles parkeringsarealer. Dette kan fx ske ved, at der dannes en ejerforening for byggefeltet og tinglyses en aftale vedr. denne i forbindelse med udstykningen.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Brøndumsvej som vist på kortbilag 2.

Sti

- 5.2 Der skal sikres offentlig passage igennem lokalplanområdet fra Gl. Århusvej til Sønderø. Stien skal endvidere sikre adgang til opholdsarealet på parkeringsanlæggets indenfor byggefelt E.
- Derfor udlægges areal til stiforbindelsen a-a, a-b-c og b-d som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Stier skal anlægges som en integreret del af det omkringliggende opholdsareal, som vist på illustrationsplanen side 10, og gives en minimumbredde på 3 meter og udføres med fast belægning.

Parkering

- 5.4 Parkeringsarealer skal placeres indenfor byggefelterne som vist på kortbilag 2.
- 5.5 Parkering skal etableres som fællesparkering i konstruktion, omkranses af mur og med tag, som enten helt eller delvis nedgraves jf. § 3.2 og § 3.3.
- 5.6 Adgang til parkeringsarealer skal ske fra Brøndumsvej som vist på kortbilag 2.
- 5.7 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 meter.
- 5.8 I tilknytning til områdets bebyggelse skal der etableres det nødvendige antal parkeringspladser.
- Ved etageboligbebyggelse henholdsvis:
- 1 p-plads pr. bolig ved boliger over 80 m² bruttoetageareal
 - ½ p-plads pr. bolig ved boliger under 80 m² bruttoetageareal.
- Ved erhverv etableres der: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.
- Ved restaurationer o. lign.: 1 p-plads pr. 10 siddepladser.

- 5.9 Parkeringspladser skal udformes i henhold til "Vejregler for parkeringsanlæg samt afmærkning på kørebane".
- 5.10 Der skal etableres 1 handicapparkeringspladser pr. 10 boliger¹. De skal placeres med til elevator og adgangsarealer.

Cykelparkering

- 5.11 Der skal etableres cykelparkering svarende til:
- mindst 2 pladser pr. bolig.
 - mindst 1 plads pr. 50 m² erhverv.
 - 1 plads pr. 10 siddepladser ved restaurationer o. lign.

Belysning

- 5.12 Belysning af stier må kun ske med lavere belysning. Pullert kan anvendes ved rekreative stier, hvis denne ikke benyttes som transportsti eller pendlersti. Belysningen må ikke være til gene for beboere eller trafikanter.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 I forbindelse med byggesagsbehandlingen fastsættes et niveau-plan til fastlæggelse af bebyggelsens højder.
- 6.2 Efter færdiggjort byggemodning og opførelse af bebyggelse må terrænreguleringer ikke finde sted nærmere skel end 1,00 m. Herudover må der ikke foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,50 m uden tilladelse fra Viborg Kommune.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Ny bebyggelse skal placeres inden for byggefelterne som vist på kortbilag 2 og disponeres efter princippet som vist på illustrationsplanen side 10.

Den samlede bebyggelse inden for lokalplanområdet må opføres med et etageareal på maksimalt 10.500 m².

Overdækkede arealer til cykelparkering samt støjdæmpende foranstaltninger såsom overdækninger medregnes ikke i det samlede etageareal.

Altaner må overskride byggefelter med op til 2 meter, så længe at hensynet til nabobebyggelser, veje, stier, udendørs opholdsrum o.a. tilgodeses.

Lyskasser, mindre tekniske installationer o.lign. kan placeres uden for byggefeltet (max.1 meter) forudsat, at det placeres under terræn.

- 7.2 Ny bebyggelse skal opføres som et samlet byggeri, men med varierende højder og etageantal, som angivet nedenfor samt på kortbilag 2.

¹ Der skal etableres et passende antal parkeringspladser til handicapkørertøjer jf. SBI-anvisning 272

Højder og etageantal for områdets bebyggelse må ikke overstige:

Byggefelt A: 16 etage, højde 57 meter

Byggefelt B: 13 etager, højde 49 meter

Byggefelt C: 11 etager, højde 43 meter

Byggefelt D: 12 etager, højde 48 meter

Byggefelt E: 1 etage, højde 6 meter

Byggefelt F: Byggefelt for anlæg under terræn

I tillæg til de anførte etageangivelser kan der etableres tagterrasser inden for byggefeltene A, B, C, D og E. Tagterrasser medregnes ikke som etager.

Værn, orangeri, overdækninger ved tagterrasser, og tekniske installationer – som fx ventilation, afkast, elevatorskakt o.lign. medregnes ikke i bygningshøjden.

Opholdsarealer

- 7.3 Ved opførelse af boliger skal der etableres ca. 825 m² udendørs opholdsareal.
- 7.4 Mindre bygninger, stationære telte, pavilloner o.lign. må ikke etableres i området.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Generelt

- 8.1 Ny etagebebyggelse skal opføres med et højt arkitektonisk kvalitetsniveau med fokus på bygningskvalitet ift. materialer og detaljering samt en overordnet arkitektonisk variation i volumener og facader, som skift i bygningshøjder og forskydninger i bebyggelsens facader.

Ved disponering af bebyggelsens facader skal der sikres variation i komposition, anvendelse af materialer, farver og strukturer samt indpasning af altaner, karnapper o.lign. bygningsdetaljer.

Derudover skal der være særlig fokus på bebyggelsens samspil med de omkringliggende byrum i forhold til udformning af stueetagen med aktive åbne facader.

- 8.2 Etagebebyggelse skal opføres som opgangshuse, hvor indgangspartier, trapper, elevatorårne mv. integreres i bebyggelsen eller som en del af facaden. Der må ikke etableres udvendige svale-gange eller fritstående trappe- og elevatorårne.
- 8.3 Tekniske anlæg og installationer, såsom ventilationsanlæg og transformatorstationer o.lign., skal så vidt muligt placeres inden for bygningens volumen, fx i kældere og/ eller inden for tagprofilen. Anlæg og installationer placeret ovenpå tag skal udformes, så de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur.
- 8.4 Ved opsætning af solceller og solfangere skal disse tilpasses bebyggelsens arkitektoniske udtryk. Det skal endvidere sikres, at disse ved refleksion ikke opleves generende fra omgivelserne.
- 8.5 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

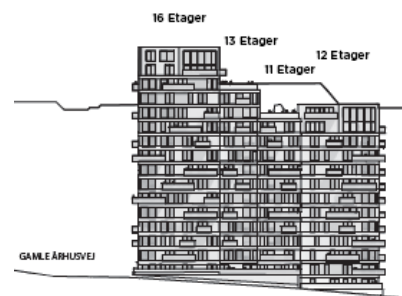


Illustration som viser disponeringen af bebyggelsens etageantal



Visualisering som viser udformning af bebyggelse med aktive og åbne facader i stueetagen mod Gl. Århusvej.

- 8.6 Parkering skal etableres i konstruktion, omkranses af mur og lukkes med tag, samt enten helt eller delvis nedgraves i terræn.
- 8.7 Inden for byggefelt E og F skal anlægges opholdsarealer oven på parkeringsanlægget.

Arkitektur og materialer

- 8.7 **Delområde I**, byggefelt A, B, C og D.



Visualisering som viser bebyggelsens facadeudtryk med farvespil i overfalden og skift i forbandt og murværk.

Ny bebyggelsen opført indenfor byggefelt A, B, C og D skal materialemæssigt fremstå som en homogen bebyggelse. Bebyggelse skal endvidere fremstå i gedigne materialer og med fokus på detaljering. Derfor skal facader udføres i teglsten som blank mur i en blanding af lyse og mørke nuancer inden for jordfarveskalaen (se bilag 1), så der opnås farvespil i facadens udtryk. Endvidere skal facaderne underopdeles enten med skift i sten, forbandt eller fugefarve samt forskydninger i murværket jf. illustration.

Bygningsdele og mindre delpartier kan fremstå i andre materialer og farver. Dog skal vinduer, altaner og lignende bygningsdele medvirke til at skabe variation i facadeudtrykket samtidig med, at disse bygningsdele skal fremtræde som en integreret del af bebyggelsens arkitektur.

- 8.8 Overflader og farver på cykelparkering, mindre teknikbygninger o. lign. skal harmonere ift. farvevalg og arkitektonisk udtryk mv. med bebyggelsen i øvrigt.
- 8.9 Vinduesrammer, karme, døre og porte skal udføres i træ eller metal eller en kombination heraf. De skal fremstå i materialets naturlige farve eller i mørke farver.
- 8.10 Etagebebyggelsens tage skal fremstå, så de fra omgivelserne synes flade(maks. hældning på fem grader) og kan etableres som tagterrasser/taghaver. Tagflader, der ikke anvendes til tagterrasser, skal udføres som begrønnede tage.

Orangerier, overdækninger o.lign. lette konstruktioner kan opføres med anden taghældning en hovedbebyggelsen.

- 8.11 **Delområde II**, byggefelt E og F.

Parkeringsanlægget indenfor byggefelt E skal omgives af mur og overdækkes. Facaderne skal ved beplantning gives et grønt udtryk og sikres en god tilpasning til området. Overdækningen skal udføres som en tagterrasse/taghave, der varierer mellem grønne overflader, fast belægning og beplantning, som giver mulighed for leg og ophold for bebyggelsens og områdets beboere.

§ 9 SKILTNING

Generelt

- 9.1 Facadeskiltning skal fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur, fx i forbindelse med indgangspartier, vinduesbånd o.lign.

Der må kun opsættes ét skilt pr. facade pr. virksomhed, og skiltet skal have et enkelt præg(fx virksomhedens navn og/eller logo). Facadeskilte skal mht. proportioner, materialer og farver harmonere med den bygning, de opsættes på.

Der må ikke opsættes skiltepyloner, billboards eller fritstående skilte. Reklamerings må ikke finde sted.

Der kan opsættes mindre henvisnings -og oplysningsskilte i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune"².

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Generelt

- 10.1 Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning el.lign. gives et ordentligt og ryddeligt udseende.

Ubebyggede arealer skal ved inventar (lamper, borde, renovation, legeområde m.m.), belægninger, beplantning o.lign. sikre mulighed for leg, ophold og intern færdsel.

Ved beplantning og begrønning af ubebyggede arealer, herunder fri-, lege- og opholdsarealer, skal beplantningen overvejende bestå af hjemmehørende, stedtypiske arter og skal være robust og velegnet til det lokale klima. Der skal være særligt fokus på at sikre gode vækstbetingelser, herunder bl.a. for så vidt angår planterhullernes størrelse og vækstmaterialer.

Eksempler på træer:

Enggriflet hvidtjørn, grå-pil, dun-birk, vinter-eg, skovfyr.

Eksempler på urter og græsser:

Cikorie, uldbladet kongelys, prikbladet perikon, læge-alant, humle-sneglebælg, almindeligkatost, vild kørvel, gærde-karte-bolle, ensidig klokke, filtet burre, kornblomst, mørkkongelys, tjærenellike, lancetvejbred, rundbælg, almindelig blåmunke, almindeligkongepen, almindelig røllike, almindelig torskemund, blåhat, hvid okseøje, håret høgeurt, engelskgræs, stor knopurt, rødknæ.

- 10.2 Der skal etableres fælles udendørs opholdsarealer for bebyggelsens beboere som vist på kortbilag 2. Fælles udendørs opholdsarealer etableres dels på dækket oven på områdets p-anlæg og dels på terræn.

De fælles opholdsarealer skal gives et grønt præg, hvor beplantning skal spille en væsentlig rolle i indretningen og sådan, at der opnås rummelighed med fx buske, stauder, mindre træer og græsser.

Opholds- og legefaciliteter skal endvidere indrettes under hensyntagen til solorientering og vindforhold.

² Skilte, der placeres på privat ejendom eller på en bygning, er omfattet af byggelovens § 6D, og Viborg Kommune kan forbyde eller påbyde fjernelse eller ændring af skilte, som er til ulempe, eller virker skæmmende. Derfor skal skiltning godkendes af kommunen.

Skilte, der udgør en egentlig konstruktion, kræver desuden byggetilladelse, jf. byggelovens § 2. En byggetilladelse kan gøres afhængig af, at bebyggelsen - herunder skilte - får en sådan ydre udformning, at der opnås en god helhedsvirkning i forbindelse med dets omgivelser, jf. byggelovens § 6d, stk. 1. Skiltning, belysning og lignende må ikke være til ulempe eller skæmme omgivelserne, ellers kan det medføre forbud eller påbud jf. byggelovens § 6d, stk. 2

Støjfaskærmning fra helikopterstøj

- 10.3 På opholdsarealer i tilknytning til bebyggelsen skal det sikres, at grænseværdien for flystøj kan overholdes. Derfor skal der etableres overdækninger i et omfang, som sikrer et opholdsareal på 800 m² i forbindelse med bebyggelsen. En mulig placering af overdækningerne fremgår af illustrationsplanen, side 10.

I forbindelse med planlægningen af Regionshospital Viborg er der givet mulighed for etablering af en HEMS-plads, som skal gøre det muligt at lande med en ambulancehelikopter ved hospitalet.

Afværgeforanstaltninger skal først etableres i det øjeblik grænseværdien for flystøj på Lden 50 dB overskrides på opholdsarealerne.

Etableringen er endvidere sikret igennem en privatretlig servitut.

- 10.4 Evt. udluftningshuller i dækket til ventilation af p-anlæg bearbejdes arkitektonisk, fx som møbler, og skal fremstå som integrerede elementer ift. opholdsarealets funktioner.

De fælles opholdsarealer skal fremstå med en variation af belægning og grønne flader, der udgør en samlet flade, og som er sammenhængende med de tilstødende stier og byområdets rekreative ruter.

De fælles opholdsarealer skal være offentligt tilgængeligt og indrettes efter princip om tilgængelighed for alle.

Hegn

- 10.5 Der må ikke opsættes hegn i skel mod omgivelserne.
- 10.6 Lokale hegn kan udføres med beplantning eller som mur, der suppleres med beplantning. Ved opførelse af mure skal disse harmonere med tilstødende bygningers udseende og materialevalg.

Oplag

- 10.7 Udendørs oplagring må ikke finde sted.

Effektbelysning

- 10.8 Bygninger og bygningsdele eller udvalgte anlæg, flader, beplantninger mv. kan evt. belyses eller markeres med effektbelysning.

Udendørs belysning på den enkelte grund, herunder belysning af anlæg, bygningsdele, flader på terræn, beplantninger mv. må etableres med en lyspunktshøjde på højst 4 meter.

Belysningen i området må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere i området, og der skal tages hensyn til nattehimmels mørke ved at begrænse det udsendte lys opad.

Belysning af veje, stier og parkeringsarealer skal ske i henhold til § 5.12.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles, når de tilpasses omgivelserne fx ved indhegning med hækbeplantning eller espalier.

Ledningsanlæg

- 11.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

Vandforsyning

- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Antenner

- 11.5 Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra nabo-bebyggelser, offentlige veje og stier.

Affaldssortering

- 11.6 Ved projektering skal der indtænkes affaldsløsninger. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen med plads til opbevaring og transport, men kan udformes på forskellige måder.

Der skal etableres nedgravede containere til opsamling af affald.

Regnvandshåndtering

- 11.7 Indenfor lokalplanområdet kan der etableres anlæg til forsinkelse og nedsivning af regnvand.

§ 12 MILJØFORHOLD**Støj fra trafik**

- 12.1 Ved ny bebyggelse og udlæg af arealer til støjfølsomme formål som fx boliger og udendørs opholdsarealer og ændringer af eksisterende bebyggelse, skal det udformes på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra trafikken overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier, der er fastsat i vejledning nr. 4/2007 "Støj fra veje" eller senere udgave.

For at sikre en acceptabel støjpåvirkning af bebyggelsen iht. til reglerne om nye boliger i støjbelastede byområder, skal der etableres lyddæmpende foranstaltninger på de facader, som er støjbelastede, i form af fx forsatsfacader af glas, lyddæmpende ruder, ventilationsvinduer, glasafskærmning af opholdsarealer på tagterrasser og lignende med henblik på at sikre, at støjkravene overholdes indendørs (Lden 46 dB ved åbne vinduer) og på udendørs opholdsarealer (Lden 58 dB). For liberale erhverv (hoteller, kontorer og lignende) gælder grænseværdien Lden 51 dB ved åbne vinduer.

Det kan være nødvendigt at fremsende dokumentation for overholdelse af grænseværdier ved ansøgning om byggetilladelse. Det kan ske med baggrund i trafiktælling og støjberegning.

Støj fra ambulanceflyvning

- 12.2 I forbindelse med planlægningen af Regionshospital Viborg er der mulighed for etablering af en HEMS-plads, som skal gøre det muligt at lande med en ambulancehelikopter ved hospitalet.

På opholdsarealer i tilknytning til bebyggelsen skal det sikres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for flystøj overholdes. Derfor skal der etableres overdækninger i et omfang, som sikrer et opholdsareal på ca. 825 m² i forbindelse med bebyggelsen. En mulig placering af overdækningerne fremgår af illustrationsplanen side 10.

Afværgeforanstaltninger skal etableres i det øjeblik, at grænseværdien for flystøj på Lden 50 dB overskrides på opholdsarealerne.

Eableringen er endvidere sikret igennem en privatretlig servitut.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 200 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 541.

§ 14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Igen bestemmelser.³

³ Ved udstykning af byggefeltet i flere mindre sokkelgrunde skal der sikres fælles brugsret, drift og vedligehold af fælles friarealer og fælles parkeringsarealer. Dette kan fx ske ved at der dannes en ejerforening for byggefeltet og tinglyses en aftale vedr. denne i forbindelse med udstykningen.

§ 15 SERVITUTTER

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

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 541 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 474e, Viborg Købstads Markjorder
Tinglyst: 11.11.1111- 909892-69
Titel: Dok om årlig afgift til Kæmnakassen
Påtaleberettiget: Ukendt⁴

Matr.nr. 474e, Viborg Købstads Markjorder
Tinglyst: 13.02.1907-0-69
Titel: Dok om overkørsler mv
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 474e, Viborg Købstads Markjorder
Tinglyst: 13.02.1907-909939-69
Titel: Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 474e, Viborg Købstads Markjorder
Tinglyst: 12.02.1932-909894-69
Titel: Dok om byggelinjer mv
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 474e, Viborg Købstads Markjorder
Tinglyst: 10.11.1932-909941-69
Titel: Dok om bebyggelsesret
Påtaleberettiget: Ejere af matr.nr. 474e

Matr.nr. 474e, Viborg Købstads Markjorder
Tinglyst: 22.01.1937-909942-69
Titel: Dok om forsynings-/afløbs-ledninger mv
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 474e, Viborg Købstads Markjorder
Tinglyst: 06.11.1965-6117-69
Titel: Dok om forbud mod salg til andre oliefirmaer end B-P og Gulf beh
Påtaleberettiget: Ejere af matr.nr. 474ø og 474aa (nu ejerlejlighed 1-16)

Matr.nr. 474e, Viborg Købstads Markjorder
Tinglyst: 12.04.1966-909897-69
Titel: Dok om ombygning og fremtidig udnyttelse
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 474e, Viborg Købstads Markjorder
Tinglyst: 07.06.1973-3891-69
Titel: Dok om sikringsrum
Påtaleberettiget: Viborg Kommune og Beredskabsstyrelsen

Matr.nr. 474e, Viborg Købstads Markjorder
Tinglyst: 22.01.1937-909942-69
Titel: Dok om forsynings-/afløbs-ledninger mv
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

⁴ Aflyses efter Tinglysningslovens § 20.

Matr.nr. 474e, Viborg Købstads Markjorder
Tinglyst: 01.04.2014-1005259453
Titel: Servitut om fælles adgangsvej mm
Påtaleberettiget: Ejerlejlighed 1-16 på matr.nr. 474aa og ejere af
bebyggelse på 474e.

§ 16 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

16.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug⁵, før⁶:

- Vejadgang og stiforbindelse er etableret jf. § 5.1, 5.2, 5.3
- Parkeringsanlæg er etableret jf. § 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9 og 5.10
- Cykelparkering er etableret jf. § 5.11
- Beplantning og fælles opholdsareal er anlagt jf. § 10.1, 10.2, 10.3 og 10.4
- Bebyggelsen er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3 og 11.4
- Det ved dokumentation er påvist at Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj er overholdt jf. § 12.1 og 12.2.

⁵ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁶ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 541 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt den X

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

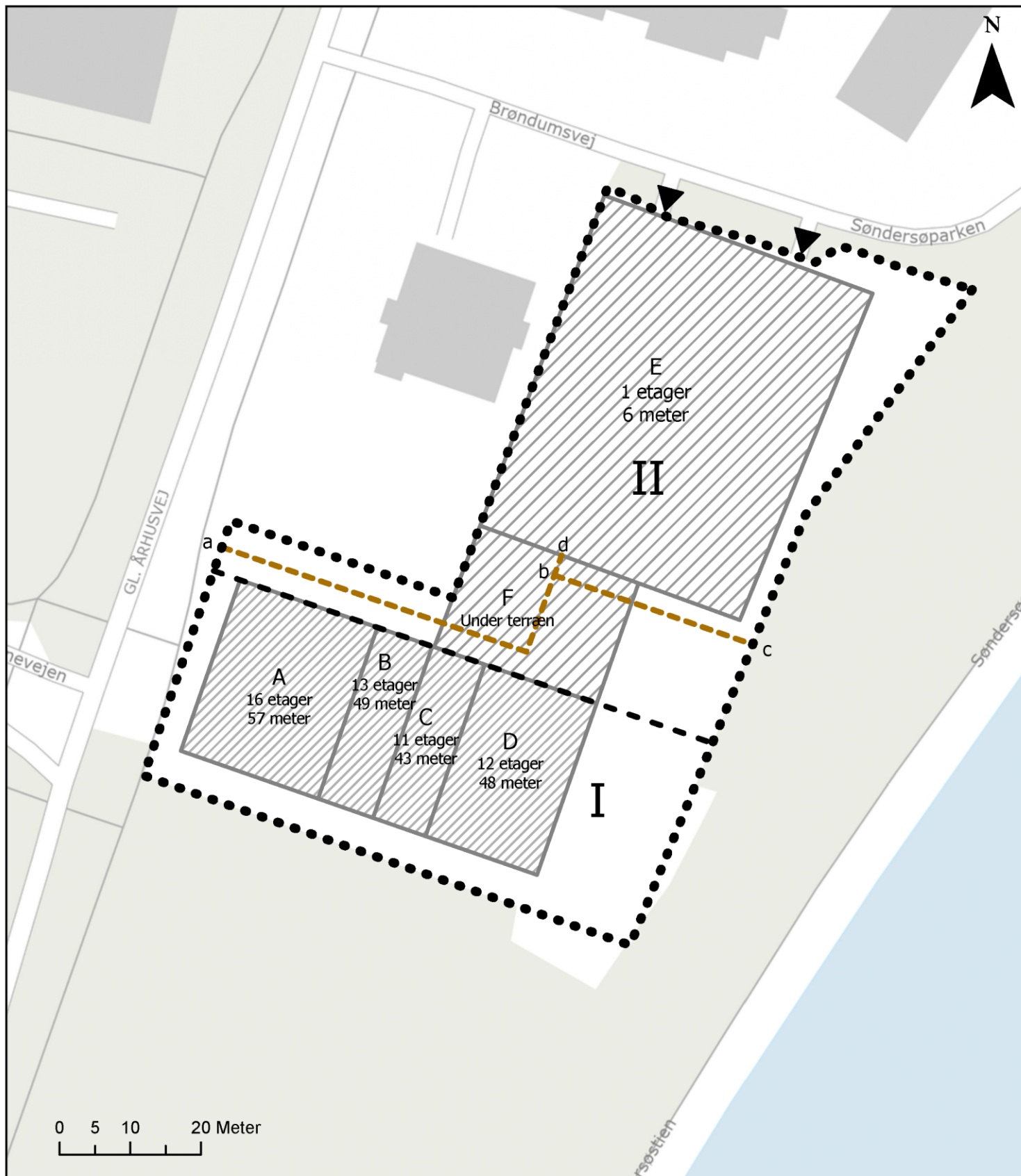
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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

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

Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Planklagenævnet 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.



Signaturforklaring:

Lokalplanområde

Vejadgang

Delområde

Stiforbindelse

Byggefelter:

Bolig og erhverv

Parkering og opholdsareal

Lokalplan nr. 541

Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål 1:700 (Ved print i A4)
Viborg Kommune

Bilag 1 - Den klassiske jordfarveskala