

UDKAST

Lokalplan nr. 562

område til idrætscenter og rekreative
formål ved Vestre Ringvej i Bjerringbro

Forslag



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal 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. 562 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den x til den x 202x.**

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

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

Forslag til lokalplan nr. 562
Område til idrætscenter og rekreative formål ved Vestre Ringvej i
Bjerringbro

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	11
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
E.	Bindinger på planområdet	17
F.	Miljøvurdering	18

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	20
§ 1	Lokalplanens formål	21
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	21
§ 3	Anvendelse	21
§ 4	Udstykning	22
§ 5	Veje, stier og parkering.....	22
§ 6	Terrænregulering	22
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 8	Bebyggelsens udseende	24
§ 9	Skiltning	25
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	26
§ 11	Tekniske anlæg	27
§ 12	Miljøforhold	27
§ 13	Ophævelse af lokalplan	27
§ 14	Servitutter	27
§ 15	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	27
	Vedtagelse.....	28
	Lokalplanens retsvirkninger.....	29
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	30

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
 Illustration side 10 er udarbejdet af Bjerringbro Idræts- & Kulturcenter.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 8.000

- Lokalplangrænse
- Beskyttet vandløb
- Beskyttede naturtyper - Mose
- Beskyttede naturtyper - Sø
- Fredskov
- Skovbyggelinje

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at muliggøre et konkret projekt for etablering af yderligere idrætsfaciliteter til bl.a. padeltennis ved Bjerringbrohallen og samtidig at sætte rammerne for den fremtidige udvikling af området.

Formål

Lokalplanen har derfor til formål at udlægge området til idrætscenter samt rekreative og kulturelle formål. Lokalplanen giver mulighed for udvidelse af områdets eksisterende anvendelser og definerer de fysiske rammer for denne.



Luftfoto ca. 1: 6.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området ligger centralt i Bjerringbro by, syd for Vestre Ringvej.

Området afgrænses mod nord af Vestre Ringvej, mod øst af boligbebyggelse ved Skovvejen, mod syd adskiller Møllebækken lokalplanområdet fra 3 punkthuse ved Anlægget og mod vest Nørgaards Højskole.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 13,4 ha og ligger i byzone.

Lokalplanen omfatter ejendommene matriklerne 10bg, 10fn, 10gs, 10a, 10ba, 1a samt en del af 10fm og af vejareal 7000p alle Bjerring By, Bjerringbro og er beliggende Vestre Ringvej 5 - 7.

Området anvendes i dag til Bjerringbro Idræts- og Kulturcenter, der både består af haller og svømmehal i områdets nordlige del, samt stadionanlæg, boldbaner og tennisbaner mod syd. Derudover ligger et museum i områdets nordvestligste del.

Øst for hallerne ligger markedspladsen, som er et åbent græsareal, der anvendes til forskellige offentlige begivenheder og aktiviteter.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er let skrånende mod syd. Der er terrænspring mellem parkeringsarealet og banerne, hvorefter området bliver mere fladt.

Langs idrætsområdets stier og baneanlæg er der etableret levende hegn, som strukturerer området, adskiller funktionerne og visuelt understøtter en aksevirkning af de overordnede stier.

I lokalplanområdets sydvestlige del ligger der et regnvandsbassin.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdet består i dag af bebyggelse, der indeholder eksisterende idræts- og kulturcenter, samt bebyggelse der indeholder Gudenådalens Museum, der begge er placeret langs Vestre Ringvej. Herudover er der i området placeret mindre bebyggelse til klubhuse, værksteds- og depotfaciliteter mm.

Idrætscenteret fremstår som et arkitektonisk stærkt element i området, der især fra Vestre Ringvej tydeligt signalerer dets status som et vigtigt aktivitets- og samlingssted i byen.

Trafik

Området har vejadgang fra Vestre Ringvej.

I tilknytning til hallerne er der et større parkeringsareal.

Området indeholder stier, som forbinder områdets interne funktioner og forbinder området med naboområderne.

Teknik

I området ligger en MR-station (naturgas), som har vejadgang fra parkeringspladsen.



ca. 1: 2.500

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for en udbygning af idræts- og kulturcenteret ved Vestre Ringvej i Bjerringbro samt sætter rammerne for den fremtidige udvikling af området.

Lokalplanen udlægger området til idrætscenter samt rekreative og kulturelle formål, og bestemmer bl.a. bebyggelsens placering og udformning samt disponeringen af stier og lignende i området.

Anvendelse og disponering

Området er opdelt i 5 delområder.

Delområde I – udlægges til kulturelle formål (museum og skulpturpark)

Delområde II – udlægges til vej og parkering

Delområde III – udlægges til tekniske anlæg som MR-station og regnvandsbassin.

Delområde IV – udlægges til idræts- og rekreative formål for idrætscenteret med haller og tilhørende aktivitetsområde som markedsplads, idrætsanlæg, tennisbaner, boldbaner mm.

Delområde V – udlægges til idræts- og rekreative formål med mulighed for etablering af mindre hytter til overnatning.

Bebyggelse

Lokalplanen giver i delområde I mulighed for bebyggelse i op til 2 etager og 8,5 meters højde.

I delområde IV udlægges byggefeltet, der fastsætter bestemmelser om maksimal bebyggelse, etageantal og bygningshøjde. I delområde V må der opføres op til 350 m² bebyggelse i op til 4 meters højde og 1 etage.

Ny bebyggelse ved den eksisterende idrætshal (delområde IVa) kan opføres i en højde op til 12 m. Der er dog mulighed for at enkelte bygningsdele, kan opføres i en højde op til 16 m. Der må maksimalt opføres 10.000 m² i byggefeltet. Bebyggelsen skal udformes som en samlet bygningskrop, med et sammenhængende og harmonisk udtryk.

I delområde IVe kan der etableres op til 2.000 m² bebyggelse med en højde på op til 10,5 m.

Ny bebyggelse skal i materialer og udformning tilpasses eksisterende bebyggelse. Ny bebyggelse i delområde IVc og IVe må dog, udover de gængse materialer i området, også opføres i stål.

Der kan endvidere etableres klubhuse og maskinhuse i udlagte byggefeltet langs stisystemet. Bebyggelsen kan opføres i en højde på op til 8,5 m.

Lokalplanen udlægger byggefeltet på hver langsideside af stadion, således at der er mulighed for at der kan etableres tribuner. Tribunerne må ikke overstige 8,5 m og kan være delvis overdækket.

Uden for byggefeltet kan der opføres mindre bygninger såsom cykelskure, træningspavilloner, ekstra klubhuse og maskinhuse mv.

Der må ikke opføres ny bebyggelse inden for den økologiske forbindelse i lokalplanens sydlige afgrænsning.

Veje, stier og parkeringsforhold

Området vejforsynes fra Vestre Ringvej.

Områdets eksisterende stisystem, som både forbinder områdets funktioner samt forbinder området med naboområderne, bevares.

Der udlægges areal til parkering i tilknytning til idrætscenteret til det daglige behov. Ved større stævner og arrangementer er der mulighed for at anvende markedspladsen i delområde IVb til ekstra parkering.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger arealer til stadionanlæg, boldbaner (herunder kunststofbane), markedsplads, samt andre sportsaktiviteter.

Lokalplanen giver mulighed for, at arealet øst for idrætscenteret, som anvendes til markedsplads, også kan anvendes til boldbaner og parkering. Eventuelle boldbaner skal dog placeres mindst 50 m fra områdets østlige naboskel.

Beplantning og bebyggelse i området er generelt placeret med henblik på, at stierne visuelt skal virke som akser, der strukturerer og opdeler områdets baneanlæg og øvrige ubebyggede arealer. Dette princip videreføres, og den eksisterende beplantning skal bevares.

Øvrige ubebyggede arealer skal hovedsageligt fremstå som græs.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Beskyttelse af vandmiljøet

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.5 Randers Fjord. Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 8 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 34 "Brandstrup Mose". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og den mindre ændring i områdets karakter ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Bilag IV-arter

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde BBRO.A1.03, som udlægger en del af området til offentlige formål samt BBRO.R2.01, som udlægger den resterende del af området til rekreativt område med mulighed for etablering af idrætshaller, boldbaner mm.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 6 Turisme, oplevelser og ferieanlæg
- 10 Økologisk forbindelseslinje

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, idet byggeri placeres udenfor den økologiske forbindelseslinje (se kortbilag 2).

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 390 for Bjerringbro Idrætspark ved Vestre Ringvej i Bjerringbro samt tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 390.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 562 ophæves lokalplan nr. 390 samt tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 390 i sin helhed.

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.

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.

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

Oplysninger om naturgasledningen fås hos Evida.

Det kan desuden oplyses, at der er tinglyst spildevandsledninger med dertilhørende beskyttelseszoner på 2 m på matrikel 10a og 10ba (akt nr. 70_N_597, 07.12.1989). Det er bygherres ansvar at kunne dokumentere, at ny bebyggelse i de berørte byggefelt overholder disse afstandskrav.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

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 lods ejeren 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 takstation, 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 Bjerringbro Fælles Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området ligger i Bjerringbro Varmeværks forsyningsområde.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan, og spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes. Der kan etableres LAR-løsninger i området, såfremt det er nødvendigt for at overholde kravene. Der er desuden udpeget risikoområder for oversvømmelse i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet, og det er derfor væsentligt, at afledning af tag- og overfladevand indrettes på en sådan måde, at risikoen for oversvømmelser ikke forværres.

Området er p.t. 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.

Byggefelt B, C, D og E er pt. ikke inden for kloakopland i spildevandsplanen. Tilslutning kan derfor kun ske efter forudgående aftale med forsyning og kommune, og grundejer må forvente at skulle betale tilslutningsbidrag for felterne.

Regnvandsbassinet i delområde IIIb forsyner også andre arealer end lokalplanområdet, og matrikel 1a Bjerring By, Bjerringbro, ejes af Energi Viborg Vand. Tilsluttede ejendomme har i den forbindelse ansvar for at forsinke tag- og overfladevand på egen grund, hvis den tilsluttede ejendom er bebygget og befæstet med mere end den fastsatte afløbskoefficient (her 50%).

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

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

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

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

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

Lokalplanområdet ligger i byzone. Alle arealer er undtaget af områdeklassificeringen.

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.

Skovbyggelinje

Visse byggerier inden for 300 meter fra skov kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17. Undtaget fra forbuddet er bl.a. landbrugsbygninger, bygninger med landzonetilladelse, garager og lign. på højst 50 m² og tilbygninger til boliger, der ikke overstiger et areal på 250 m². Bebyggelse omfattet af forbuddet kræver dispensation fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

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

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

- der ikke inddrages jomfruelig jord,
- naturinteresserne er begrænsede, og
- trafikbelastningen ikke øges væsentligt.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 562 FOR IDRÆTSCENTER OG REKREATIVE FORMÅL VED VESTRE RINGVEJ I BJERRINGBRO

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 idrætsformål, rekreative formål samt kulturelle formål,
 - at udlægge arealer til ny bebyggelse,
 - at bevare eksisterende beplantning, der underbygger områdets landskabelige kvaliteter,
 - at sikre, at ny bebyggelse i lokalplanens område tilpasses eksisterende bebyggelses arkitektur og materialevalg.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

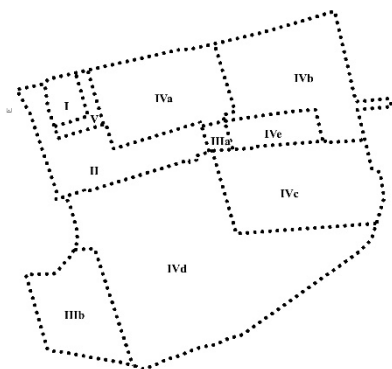
- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 10bg, 10fn, 10gs, 10a, samt dele af 1a, 10ba og 10fm, og del af vejlitra 7000p alle Bjerring By, Bjerringbro, samt alle parceller, der efter februar 2021 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til idrætsformål, rekreative formål samt kulturelle formål.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I	Kulturelle formål såsom museum og skulpturpark
Delområde II	Vej og parkering
Delområde III	Tekniske anlæg
Delområde IV	Idræts- og rekreative formål
Delområde V	Idræts- og rekreative formål med mulighed for overnatning

- 3.3 Delområde IVb må anvendes til markedsplads med mulighed for parkering og boldbaner.
- 3.4 Delområde IVc må anvendes til stadionanlæg, med klubhuse, redskabsskure, og tribuner.
- 3.5 Delområde IVd må anvendes til forskellige idrætsaktiviteter, såsom boldbaner, tennisbaner mm.
- 3.6 Delområde V må anvendes til mindre hytter til overnatning.



§ 4 Udstykning

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

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Vestre Ringvej som vist på kortbilag 2.

Stier

- 5.2 Eksisterende stier a – a, b – b, c – c, d – d, e – e og f – f skal bevares som vist på kortbilag 2.

Parkering

- 5.3 Der skal placeres parkeringspladser inden for delområde II, som vist på kortbilag 2.

I delområde IVb kan der etableres midlertidig parkering ved større stævner og arrangementer.

Parkeringspladser til museet kan etableres i delområde I.

- 5.4 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte ejendom, dog mindst:
- Ved idrætshaller: 1 p-plads pr. 10 personer.
 - Ved sportsanlæg: 1 p-plads pr. 5 siddepladser.
 - Ved kulturelle formål som museum: 1 p-plads pr. 7 siddepladser eller 1 p-plads pr. 10 personer.
 - Ved hytter/hotel til overnatning: 1 p-plads pr. 2 hytter.

- 5.5 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.

- 5.6 Parkeringsarealer i delområde II må kun etableres med fast bund og belægningssten/asfalt.

Belysning

- 5.7 Belysning af stier og veje må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunkthøjde på max. 3 m.

§ 6 TERRÆNREGULERING

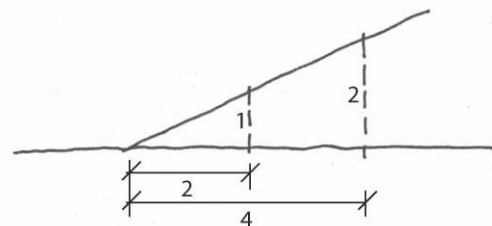
- 6.1 Terrænet må reguleres med +/- 1 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

Dette gælder dog ikke ved etablering af regnvandsbassiner eller andre LAR-løsninger i lokalplanområdet.

- 6.2 Terrænregulering må ikke udføres med hældning stejlere end 1:2.

Dette gælder dog ikke ved etablering af regnvandsbassiner eller andre LAR-løsninger i lokalplanområdet.

- 6.3 Terrænet i delområde IVb inden for 50 m fra områdets østlige grænse må kun reguleres med +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Der må ikke ske terrænregulering nærmere eksisterende østskel end 5 m, og skråning må kun etableres med en hældning, der ikke er stejlere end 1:5.



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

Delområde I

- 7.1 I delområde I må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40.
- 7.2 I delområde I må bebyggelse opføres i op til 2 etager med en højde på op til 8,5 m.

Delområde III

- 7.3 Mindre bygninger til tekniske anlæg må opføres i op til 1 etage, og skal i delområde IIIb placeres udenfor den økologiske forbindelseslinje, vist på kortbilag 2.

Delområde IV

- 7.4 I delområde IV skal ny bebyggelse opføres inden for byggefeltterne, som fremgår af kortbilag 2.
- 7.5 Byggemuligheden på de enkelte jordstykker fremgår af nedenstående skema:¹

Byggefelt	Max. bebyggelse	Etageantal	Bygningshøjde
A	10.000 m ²	2	12 m, jf. dog § 7.6
B	1.500 m ²	2	8,5 m
C	1.800 m ²	2	8,5 m
D	1.000 m ²	1	7 m
E	2.000 m ²	2	8,5 m, haller dog 10,5 m

- 7.6 I delområde IVa kan enkelte bygningsdele etableres med en højde på op til 16 m
- 7.7 I delområde IV må der uden for byggefelter etableres mindre bygninger under 50 m² med en maksimal højde på 5 m, såsom cykelskure, træningspavillon, ekstra klubhuse mv. Der må maksimalt opføres 500 m² mindre bebyggelse i området. Disse bygninger må ikke placeres mellem byggelinjer og veje.
- 7.8 Der må ikke opføres bebyggelse indenfor den økologiske forbindelseslinje, som er vist på kortbilag 2.
- 7.9 Fritstående master/pyloner til lysanlæg må opføres med en maksimal højde på 18 m.
- 7.10 Baraklignende bygninger og andre bygninger af midlertidig karakter samt stationære telte må ikke etableres.

Delområde V

- 7.11 I delområde V må der max. opføres 350 m² bebyggelse.

¹ Byggemulighederne svarer til en bebyggelsesprocent på ca. 16 % for delområde IV som helhed (foruden mindre bygninger jf. § 7.7).

- 7.12 I delområde V må bebyggelse opføres i max. 1 etage med en højde på op til 4 m.

Bebyggelsens placering

- 7.13 Bebyggelse i byggefelt B skal opføres med mindst en facade eller gavl placeret i byggefeltets afgrænsning mod sti c – c, d – d eller e – e.
- 7.14 Der fastlægges byggelinje 20 m fra vejmidte langs Vestre Ringvej, som vist på kortbilag 2.
- Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse mellem byggelinje og vejskel.
- 7.15 I delområde I skal bebyggelse placeres mindst 5 m fra naboskel, vejskel og stiskel jf. dog § 7.13.
- 7.16 I delområde V skal bebyggelse placeres mindst 2,5 m fra henholdsvis sti a – a og stien syd for delområdet afgrænsning.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 8.2 Ny bebyggelse skal i materialer og udformning tilpasses eksisterende bebyggelse.
- I delområde IVa skal bebyggelse ved sin udformning og sit udseende udformes som en samlet bygningskrop.
- 8.3 I delområde IVa, IVc og IVe skal ny bebyggelse overvejende fremstå med facader i gule tegl som grundelement. Til enkelte facadeudsnit kan der dog anvendes glaspartier, pudset eller vand-skuret tegl, træbeklædning eller fibercementplader.
- I delområde IVe samt i byggefelt B i delområde IVc må bebyggelse desuden fremstå i stål.
- 8.4 Mindre bygninger jf. § 7.6 skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ eller fibercementplader.
- 8.5 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op-hænges på eller integreres i facader.
- 8.6 I delområde V skal bebyggelse opføres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materiale- og farvevalg for bebyggelsen under et.

Bebyggelsen må kun fremstå med facader i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl) eller i træ.

Tage

- 8.7 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 45°.
- I delområde V må bebyggelsen desuden udføres med buede tagudformninger.
- 8.8 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, (vingetegltagsten), beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer.

Ved en taghældning på mindre end 10 gr. kan der desuden anvendes sort tagpap uden listedækning.

I delområde V må desuden anvendes træ. Ved buede tage må kun anvendes træ eller tagpap som tagbeklædning.

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.

- 8.9 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.²

§ 9 SKILTNING

- 9.1 Den enkelte ejendom må kun reklamere med eget navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker jf. dog § 9.4.

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

- 9.3 Billboards, bevægelige skilte, bannere og lignende må kun anvendes ved stadionanlægget.

Der kan dog lejlighedsvist opsættes midlertidige bannere på facaden på op til 6 m² i forbindelse med tidsbegrænsede aktiviteter. Banneret må ikke stationært hænge på facaden og må kun opsættes 14 dage før aktiviteten. Der kan opsættes bannere på op til 12 m² i forbindelse med særlige enkeltstående store arrangementer som f.eks. større sportsbegivenheder.

- 9.4 Det kan tillades, at der etableres bandereklamer (herunder produktreklamer) om opvisningsbanen.

Bandereklamerne skal vende ind mod banen og være i en højde på højst 1 m over terræn.

Der kan ikke forventes tilladelse til andre skiltetyper med produktreklamer.

Større fritstående skilte

- 9.5 Der kan kun opstilles ét fritstående skilt/pylon med et areal over 0,7 m² pr. ejendom.

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

Øvrig skiltning må kun omfatte skiltning på en del af facaden og mindre henvisnings- og oplysningsskilte.

Facadeskiltning

- 9.6 Skiltning og markiser skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og følge opdelingen af vinduer, døre og porte, der ikke må tildækkes.

Der må ikke skiltes over tagfod.

Facadeskilt og logo skal i størrelse og udformning tilpasses bygningens arkitektur. Navn på institutionen skal udføres som bogstaver, der monteres enkeltvis på facaden.

² Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

Flaggrupper

- 9.7 Der kan højst opstilles to flaggrupper inden for lokalplanområdet med højst tre flagstænger i op til 12 meters højde. Flaggrupperne skal etableres mindst 10 m fra naboskel.

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

- 10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til tekniske anlæg, veje, torve, stier eller parkering, skal anvendes til grønne områder og aktivitetsområde.
- 10.2 I delområde IVd kan der anlægges kunststofbane inden for det på kortbilag 2 markerede område.
- 10.3 Boldbaner i delområde IVb, skal placeres mindst 50 m fra områdets østlige naboskel.

Hegn og beplantning

- 10.4 Der udlægges areal til beplantningsbælte, som vist på kortbilag 2.
- Indenfor det udlagte areal til beplantning, må eksisterende beplantning kun fjernes i det omfang, beplantningen erstattes af en facade eller gavl, som placeres i byggefeltets afgrænsning mod sti c – c, d – d eller e – e.
- 10.5 Langs lokalplanområdets grænse mod øst udlægges areal til et 10 m bredt beplantningsbælte, som vist på kortbilag 2. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter.
- Beplantningsbæltet kan suppleres med et fast støjdæmpende hegn på indvendig side, såfremt dette er nødvendigt i forhold til støj fra boldbaner. Faste hegn skal udføres som begrønnede væksthegn.
- 10.6 Hegn langs stiskel, vejskel og naboskel må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.
- Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet.
- 10.7 Eksisterende beplantning kan udvides eller erstattes med beplantning af hjemmehørende arter.

Oplag

- 10.8 Affaldsstationer og udendørs oplag skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning. Hegning skal udføres i overensstemmelse med § 10.6.

Belysning

- 10.9 Udendørs belysning på den enkelte grund, herunder belysning af bygningsdele, afskærmede oplag, veje og parkeringsarealer, må etableres med en lyspunktshøjde på højst 3 m og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.
- Ved boldbanerne kan der etableres udendørs belysning med en lyspunktshøjde på højst 18 m, som nedadrettet belysning med en maksimal udbredelsesgrad på 45 gr., så belysning ikke er til gene for omgivelserne.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning eller espalier.
- 11.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Regnvandshåndtering

- 11.5 Udover det i delområde IIIb etablerede regnvandsbassin må der i hele lokalplanområdet etableres regnvandsbassiner eller regnbede til håndtering af tag- og overfladevand. Disse skal udformes, så de fremtræder med et naturligt udtryk.

§ 12 MILJØFORHOLD

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

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

- Hoteller, kontorer og lignende: L_{den} 63 dB

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 390 samt tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 390 i sin helhed.

§ 14 SERVITUTTER³

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

§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

- 15.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug⁴, før⁵:
 - Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.
 - Parkeringsarealer er etableret jf. § 5.3 – 5.7.
 - Affaldsstationer og udendørs oplag er afskærmet jf. § 10.9.

³ Ved planens udarbejdelse er der tinglyst spildevandsledninger med 2 m beskyttelseszoner på matrikel 10a og 10ba (akt nr. 70_N_597, 07.12.1989). Det er bygherres ansvar, at ny bebyggelse overholder disse afstandskrav.

⁴ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁵ 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. 562 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.

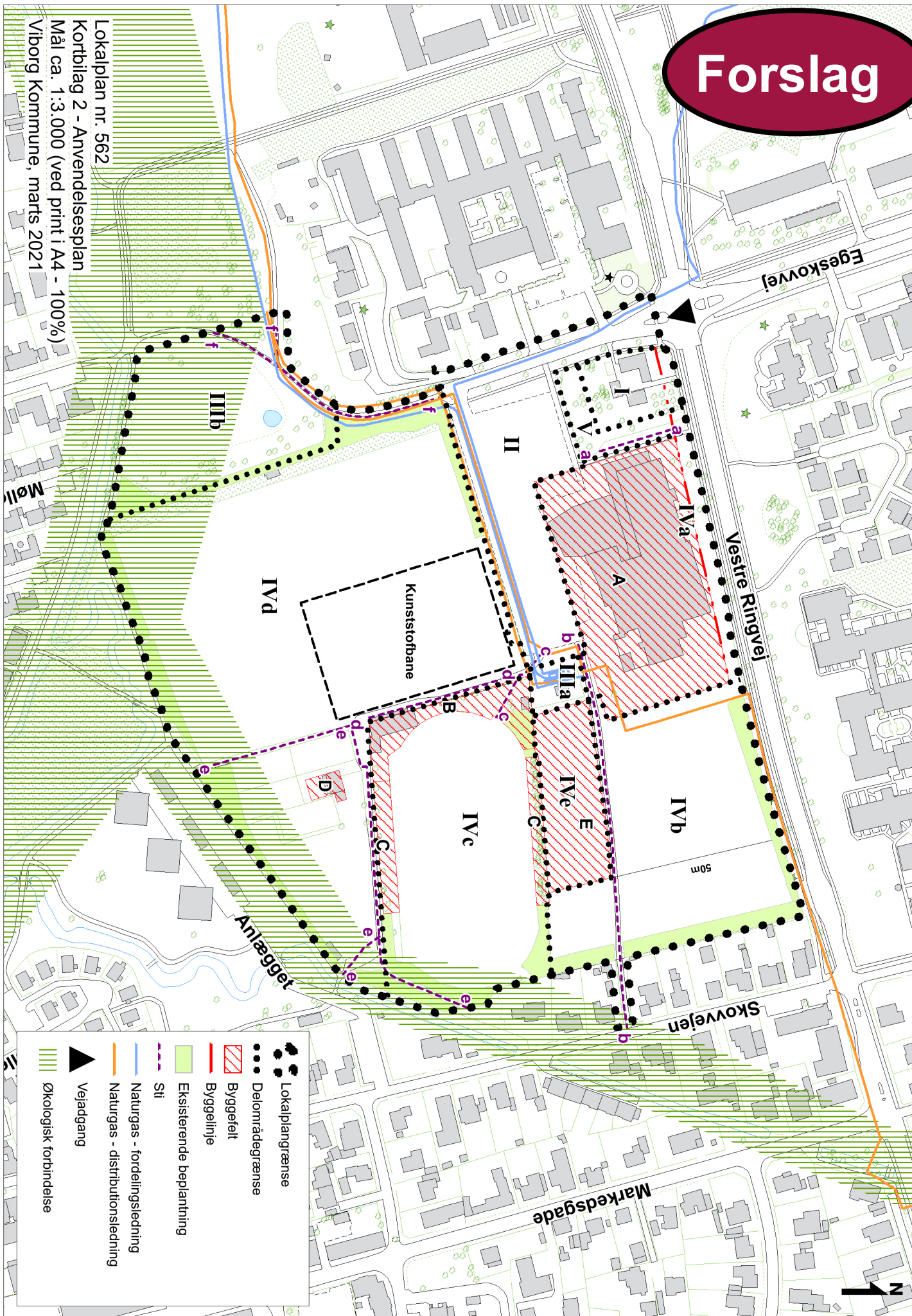
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

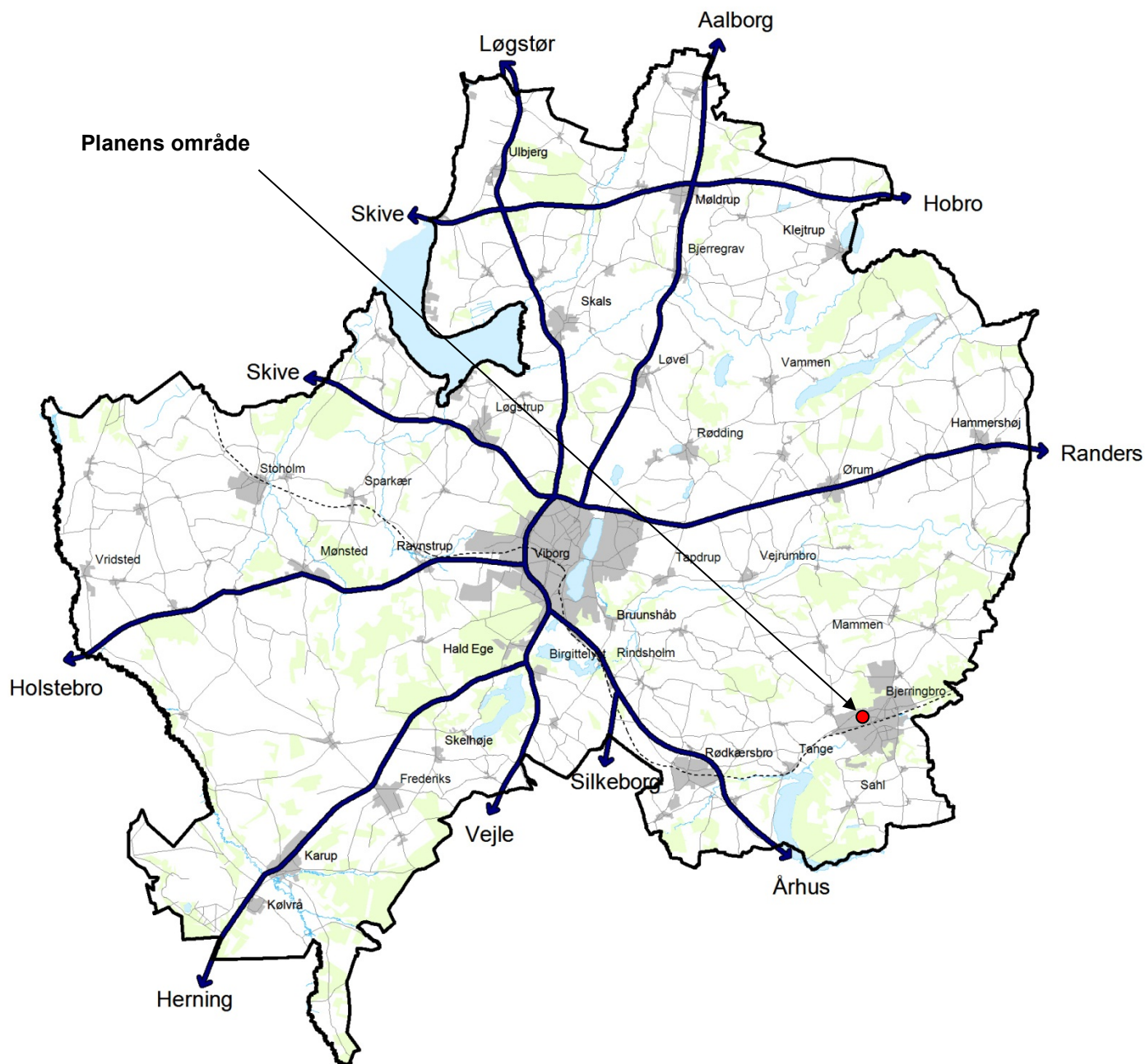
Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. dog lov om planlægning § 48, stk. 3.

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.

Forslag





VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan og Byggeri

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

planogbyggeri@viborg.dk
www.viborg.dk

