Lokalplan nr. 433

Bydelscenter og centererhverv ved Asmild Centervej i Viborg

Forslag



VIBORG KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte

Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal offentliggøres i mindst 8 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

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

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

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 433 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 9. januar til den 5. marts 2014.

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

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

E-mail: plan@viborg.dk

Forslag til lokalplan nr. 433
Bydelscenter og centererhverv ved Asmild Centervej 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 ... 13
E. Bindinger på planområdet ... 16
F. Miljøvurdering ... 17

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 ... 23
§ 6 Terrænregulering ... 26
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering ... 26
§ 8 Bebyggelsens udseende ... 27
§ 9 Skiltning ... 28
§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m. ... 29
§ 11 Tekniske anlæg ... 31
§ 12 Miljøforhold ... 31
§ 13 Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt ... 32
§ 14 Grundejerforening ... 32
§ 15 Servitutter ... 32
§ 16 Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder ... 33
Vedtagelse ... 35
Lokalplanens retsvirkninger ... 36
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan ... 37

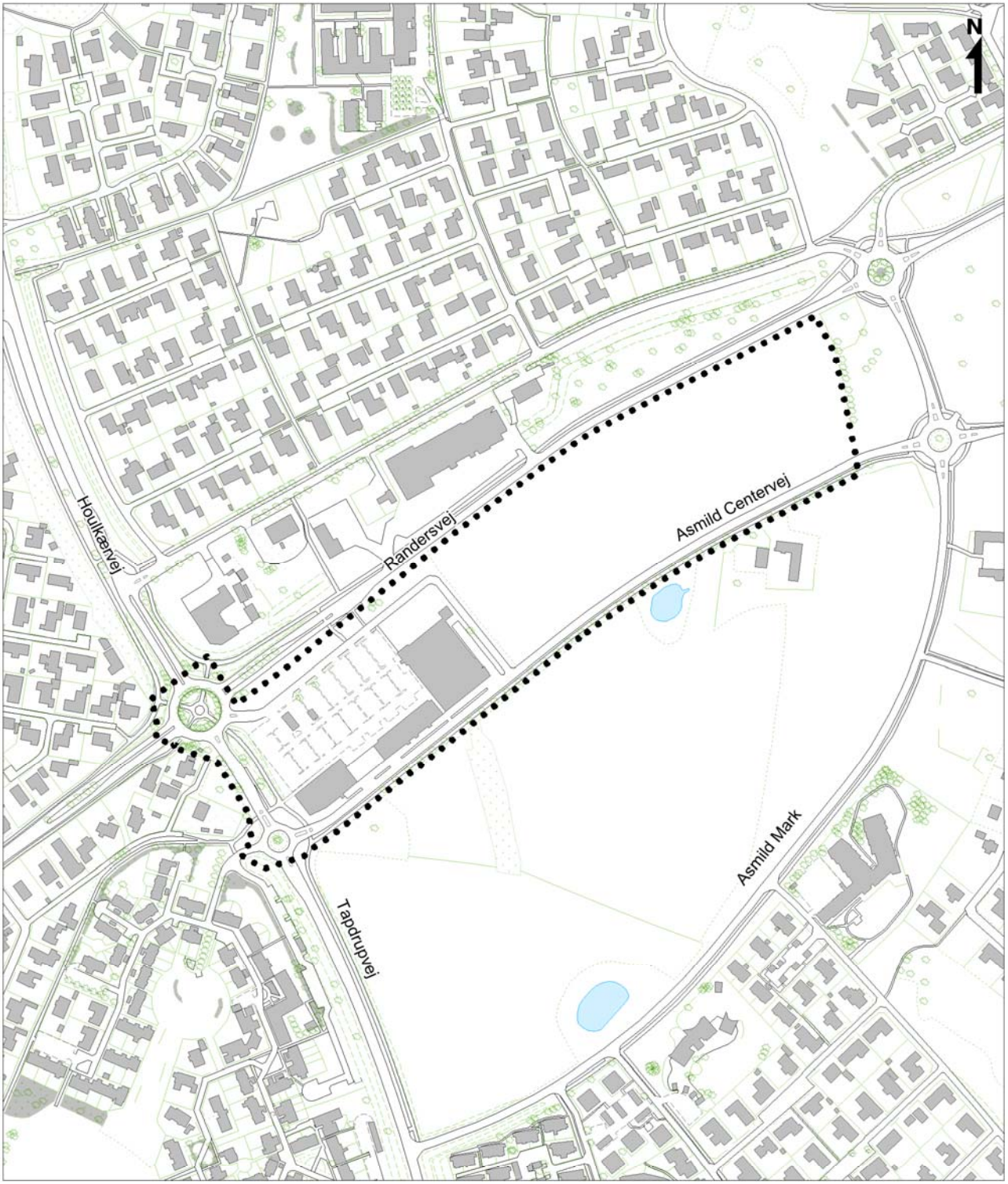
Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er vedlagt som bilag bagest.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for at udvide bydelscenteret i Spangsdal i Viborgs østlige bydel.

Derved sikres, at der også fremadrettet er den fornødne butiksforsyning til Viborg øst. Området vil være bydelscenter for Overlund, Houlkær og Spangsdal samt det nærliggende opland, herunder forstæderne Tapdrup og Bruunshåb.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et frikommuneforsøg, der skal sikre mulighed for yderligere vækst i Viborg Kommune.

Lokalplanen omfatter også et område øst for bydelscenteret, der i dag er planlagt til centererhverv i form af liberale erhverv og detailhandel med særlig pladskrævende varer.

Lokalplanen giver mulighed for, at dette område fremadrettet vil kunne bruges til en bredere variation af centererhverv bl.a. også til restauranter, erhvervsrelaterede uddannelsesformål, engroshandel og værksteder i forbindelse med detailhandel med særlig pladskrævende varer.

Formål

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til bydelscenter og centererhverv.

Lokalplanen sikrer, at området skal fremstå præsentabelt med bymæssige facader og grønne forarealer. Bebyggelse til bydelscenter skal etableres med et facadeudtryk og i materialer, der passer til det eksisterende bydelscenter, så området kommer til at fremstå som en helhed.

Der må ikke være synligt udendørs oplag, og udendørs varegårde og lign. skal afskærmes.

Der udlægges arealer til veje, stier og parkering, der sikrer en hensigtsmæssig trafikafvikling i området.



Løvbjerg – det nuværende bydelscenter



Område til udvidelse af bydelscenter og centererhverv



Luftfoto ca. 1: 5.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD



Grønt forareal mod Randersvej

Området afgrænses mod nord af Randersvej og erhvervsområdet ved Hamlen. Området afgrænses af Asmild Centervej mod syd og af Tapdrupvej mod vest. Del af Asmild Centervej og Tapdrupvej ligger inden for planområdet. Mod øst afgrænses området af et eksisterende dige.

Syd for området ligger et større ubebygget areal mellem Asmild Centervej og Asmild Mark. Dette område er i kommuneplanen udlagt til boligformål, og der forventes planlagt for ca. 120 nye boliger. Den nordligste del af området forventes dog udlagt til grønt område, idet der i dette område er væsentlige arkæologiske interesser. Dette grønne område kommer til at fungere som en buffer mellem centerområdet og de nye boliger.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 8,8 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommene Randersvej 56 – 68, der anvendes til bydelscenter med detailhandel i form af Løvbjerg og Rema 1000, restaurant samt liberale erhverv som frisør og fittnesscenter.

Lokalplanen omfatter Randersvej 70-70B, der er udlagt til centererhverv men ikke er bebyggede.



Bufferzone mod Asmild Centervej

Landskab og beplantning

Områdets landskab opleves nærmest fladt men har en svag hældning mod nordøst og sydøst. Den østlige del af området fremstår som brakmark med forskellige typer lav beplantning.



Eksisterende sti i bydelscenter

Bebyggelse og anlæg

Den østlige del af området er ubebygget.

Det eksisterende bydelscenter er primært opført med et ensartet arkitektonisk udtryk med flade tage, mørkerøde teglsten og sorte/koksgrå vinduer og facadepartier.

Der er ved lokalplanens udarbejdelse ved at blive opført en McDonalds restaurant, der fremstår i andre materialer.

Der er et selvbetjenings tankanlæg i bydelscenteret.

Trafik

Området vejforsynes via rundkørsel fra Tapdrupvej / Randersvej samt via vejadgang øst for det nuværende bydelscenter fra Asmild Centervej.



Adgangsvej fra Asmild Centervej

Der er en dobbeltrettet cykelsti langs Randersvej og syd for Asmild Centervej. Det nuværende bydelscenter er forbundet med de omkringliggende områder via stiforbindelser ved Rema 1000 i den vestlige del af området, en sti til Asmild Centervej centralt i området samt via en mindre sti på tværs af Randersvej til boligområderne ved Hamlen og Plejlen.



Illustrationsplan

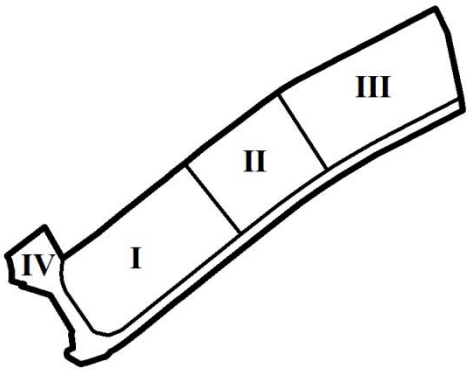
- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres – ikke i skala

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger området til centerformål i form af et bydelscenter og centererhverv.

Anvendelse

Den vestlige del af området – det eksisterende butiksområde (delområde I) og området øst herfor (delområde II) - udlægges til bydelscenter. Der kan etableres butikker, liberale erhverv, almen service, restauranter, forlystelse og mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker. Der kan i alt etableres 9.000 m² butikker. Det svarer til, at der kan etableres ca. 5.000 m² nye butikker.



Der må etableres dagligvarebutikker på op til 3.500 m² og udvalgsvarebutikker på op til 2.000 m².

Der er mulighed for et tankanlæg til selvbetjening i bydelscenteret. Dette er etableret.

Den østligste del af området – delområde III - udlægges til centererhverv. Der kan etableres liberale erhverv, almen service, engroshandel, restaurationer, forlystelse, erhvervsrelateret uddannelse samt 8.700 m² detailhandel med særlig pladskrævende varer. Den enkelte butik med særlig pladskrævende varer må være op til 5.000 m².

Delområde IV udlægges til vejareal i overensstemmelse med nuværende forhold.

Disponering og bebyggelse

Bydelscenteret – delområde I og II



Udsnit eksisterende facader

Bydelscenteret disponeres som to sammenhængende bebyggelser, der hver ligger placeret omkring et samlet parkeringsareal. Bebyggelsen skal placeres inden for udlagt byggefelter, og facade skal placeres i en udgangsbyggelinje mod Asmild Centervej.

Bebyggelse kan etableres i op til 2 etager med en højde på op til 8,5 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for hvert delområde under et.

Bebyggelse skal udføres i tegl i mørke rødlige nuancer. Derved sikres, at bebyggelsen kommer til at fremstå som en arkitektonisk helhed, og at der opnås en visuel sammenhæng mellem bebyggelsen i det eksisterende bydelscenter og udvidelsen.

Der skal etableres vinduer i 20 % af facaderne mod parkeringsarealet og mod Randersvej.

Mellem byggefelterne og Asmild Centervej udlægges en bufferzone, der kan anvendes til vareindlevering mv.

Centererhverv – delområde III

Området til centererhverv er disponeret som grunde omkring to stikveje.

Bebyggelse kan etableres i op til 3 etager med en højde på op til 12 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for området under et.

Bebyggelse på grunde mod Randersvej skal placeres med facade i en påbudt facadebyggelinje 12 m fra vejskel mod Randersvej. Bebyggelse i facadebyggelinjen have en facadehøjde på mindst 6 m, og der skal etableres vinduer i 20 % af facaden mod Randersvej.

Veje og stier

Bydelscenteret – delområde I og II - vejforsynes via den eksisterende rundkørsel ved Tapdrupvej og Randersvej samt ad eksisterende vejadgang umiddelbart øst for Løvbjerg. Disse veje forventes udlagt som private fællesveje.

Der kan derudover etableres adgangsveje til bufferzone til vareindlevering mv. fra Asmild Centervej.

Området til centererhverv – delområde III – vejforsynes af to nye stikveje, der skal etableres fra Asmild Centervej. Disse veje forventes udlagt som private fællesveje.

Lokalplanen sikrer, at der skal etableres stiforbindelse fra bydelscenteret til Asmild Centervej. Disse stier kan på sigt blive forbundet med nye stier i området syd herfor. Der udlægges endvidere areal til en ny sti langs den interne vej i bydelscenteret, så fodgængere og cyklister kan komme sikkert fra det offentlige stinet til de nye butikker.

Ubebyggede arealer

Der udlægges et grønt forareal i en bredde af ca. 12 m mod Randersvej og i en bredde af ca. 6 m mod Asmild Centervej.

Det grønne forareal skal fremstå som klippet græsareal og mod Randersvej skal der etableres grupper af løvtræer.

Der må ikke etableres bebyggelse, faste hegn, parkeringspladser eller lignende inden for de grønne forarealer. Der kan etableres skiltning, der skal placeres vinkelret på vejskel.

For at sikre at området fremstår præsentabelt, må udendørs oplag kun etableres inden for varegårde, der skal afskærmes. Afskærmningen bestå af faste hegn eller mure i samme materialer som den omkringliggende bebyggelse.

Hegn mellem grundene og mod vejskel skal fremstå som levende hegn, og må ikke placeres inden for de grønne forarealer. Der kan placeres trådhegn bag ved de levende hegn.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Beskyttelse af grundvandet

Der er ingen særlige drikkevandsinteresser.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter
Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000 områder må der bl.a. ikke planlægges for

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde

- nye større vejanlæg, trafikanlæg, tekniske anlæg m.v.

Det vurderes, at planlægningen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Det vurderes, at planlægningen ikke påvirker de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Frikommuneforsøg

Ifølge planlovens § 5m stk. 1 kan der i byer med 20.000 indbyggere eller derover udlægges arealer til butiksformål i den centrale del af en bydel (bydelscenter). Ifølge planlovens § 5p må bruttoetagearealet til butiksformål i et bydelscenter ikke overstige 5.000 m².

Viborg Byråd har som frikommune fået godkendt et forsøg, hvor Byrådet kan fravige planlovens bestemmelse om, at bruttoetagearealet til detailhandel i bydelscentre ikke må overstige 5.000 m².

Denne lokalplan er en del af ovennævnte frikommuneforsøg. Frikommuneforsøget gennemføres med hjemmel i planlovens forsøgsbestemmelser (§4).

Frikommuneforsøget og planlægning som følge heraf afsluttes ved udgangen af 2015. Lokalplaner og kommuneplantillæg vil dog fortsat være gældende.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBØ.C1.03 – bydelscenter – og VIBØ.C3.02 - centererhverv i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

En mindre del af lokalplanområdet – Houlkærvej – er omfattet af rammeområde VIBØ.R1.01. En mindre del ved rundkørslen ved Tapdrupvej og Asmild Centervej er omfattet af rammeområde VIBØ.B4.04 og VIBØ.B4.07.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune, hvad angår afgrænsningen af centerområdet samt anvendelsen i området til centererhverv.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Med tillæg nr. 16 udvides centerområde VIBØ.C1.03 med en del af området til centererhverv mod øst, og bebyggelsesprocenten hæves fra højst 40 % til højst 50 %.

For det indskrænkede område til centerhverv ændres anvendelsesbestemmelserne, så der ud over liberale erhverv og almen service også kan være engroshandel, mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner, erhvervsrelateret uddannelse samt restauration og forlystelse.

Forslag til tillæg nr. 16 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

2 Detailhandel og butiksområder

Området er omfattet af retningslinje 2, hvor området er udlagt til hhv. bydelscenter (VIBØ.D2.3) og suppleringsområde med særlig pladskrævende varer (VIBØ.D3.1)

3 Veje og øvrig infrastruktur

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 2 om detailhandel og butiksområder.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune, der er i høring sideløbende med lokalplanen.

Lokalplanforslaget kan ikke vedtages, før tillæg nr. 11 og 16 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er vedtaget. Herefter er lokalplanforslaget i overensstemmelse med kommuneplanen.

Forudgående høring

Kommuneplan nr. 11 til kommuneplanens retningslinje 2 om detailhandel og butiksområder omfatter en ændring af kommuneplanens butiksstruktur. Byrådet har derfor indkaldt ideer og forslag til planlægningen i juni 2013.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 380 for et center- og erhvervsområde ved Asmild Centervej i Viborg.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 433 ophæves lokalplan nr. 380 i sin helhed.

Bestemmelser fra tidligere lokalplan nr. 237 om medlemspligt til grundejerforening gælder fortsat.

Servitutter

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

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

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

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Detailhandel

Lokalplanområdet er opdelt i tre delområder til bl.a. butiksformål: Delområde I og II er udlagt til bydelscenter med mulighed for dagligvare- og udvalgsvarebutikker. Delområde III er udlagt til suppleringsområde med mulighed for detailhandel med særlig pladskrævende varer.

Lokalplanen giver mulighed for, at der i bydelscenteret kan etableres i alt 9.000 m² detailhandel i form af dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker.

I bydelscenteret er der registreret 4.073 m² detailhandel, så lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres 4.927 m² ny detailhandel.

Den enkelte dagligvarebutik må ikke være større end 3.500 m². Udvalgsvarebutikker må ikke være større end 2.000 m².

I suppleringsområdet kan der etableres 8.700 m² detailhandel til særlig pladskrævende varer. Området er ubebygget, så der er ingen eksisterende detailhandel. Den enkelte butik må være højst være 5.000 m².

I suppleringsområdet kan der kun etableres detailhandel med særlig pladskrævende varer. Særlig pladskrævende varer er biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer samt grus og sten- og betonvarer og i særlige tilfælde møbler.

Anvendelsen til detailhandel er i overensstemmelse med områdets eksisterende anvendelse, hvor der både findes et bydelscenter inden for lokalplanområdet og et suppleringsområde med bl.a. byggemarked og bilforhandler på den modsatte side af Randersvej.

Området ligger centralt placeret ved det overordnede vejnet, hvor Randersvej er indfaldsvej til Viborg, og Houlkærvej og Tapdrupvej er en del af det overordnede vejnet. Bydelscenteret kan vejforsynes fra den eksisterende rundkørsel ved Tapdrupvej og Houlkærvej, hvor der også er trafiksikker adgang for fodgængere og cyklister via stier under rundkørslen.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for detailhandel og centererhverv i miljøklasse 1-4. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 1-4 bør der som udgangspunkt være en afstand på 100 m til forureningsfølsomme anvendelser så som boliger.

Der er fra området til centererhverv ca. 75 - 100 m til de nærmeste boliger, der ligger nord for Hamlen. Arealet mellem boligområdet og området til centererhverv gennemskæres af Randersvej og Hamlen samt et grønt område med støjvold og beplantning.

Området syd for lokalplanområdet – mellem Asmild Centervej og Asmild Mark - forventes planlagt til blandede boligformål. Den nordligste del af området forventes udlagt til grønt område, idet der i dette område er arkæologiske interesser. Dette grønne område kommer til at fungere som en buffer mellem centerområdet og de nye boliger.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at varegårde skal afskærmes, så vareindlevering ikke medfører støjgener.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Viborg Vand A/S forsyningsområde og skal forsynes herfra.

Varmeforsyning

Området ligger i Viborg Fjernvarmeværks forsyningsområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning.

Spildevand

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

Området skal jf. spildevandsplanen separatkloakeres, dog er et mindre området ved Løvbjerg udlagt til nedsivning af tag- og overfladevand. Hele området forventes i den kommende spildevandsplan at blive udlagt som separatkloakeret.

Antenneanlæg

Der kan etableres antennemaster og lignende i området til centererhverv.

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.

Der er ved tidligere byggemodning udført prøvegravninger.

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

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

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

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

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

Beskyttede sten- og jorddiger

Umiddelbart øst for lokalplanområdet ligger et beskyttet dige.

Lokalplanen omfatter ikke diget og medfører ikke ændringer i diget.

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje § 70 - 71 eller lov om private fællesveje § 62 - 63.

Overkørsler ved tankanlæg kræver godkendelse efter vejlovens § 104.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikscentre og parkeringspladser.

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

Lokalplan nr. 433 og tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune omfatter et bydelscenter til lokal forsyning samt del af et suppleringsområde. Det vurderes derfor, at planforslagene omfatter et mindre område på lokalt plan. En del af planlægningen medfører endvidere kun mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning.

Lokalplan nr. 433 og tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Der er ingen beskyttet natur i området
- Området kan vejforsynes hensigtsmæssigt via det eksisterende vejnet, og planlægningen medfører ikke en væsentlig påvirkning af trafiksikkerheden.
- Det sikres, at anvendelsen til centerformål ikke medfører støj i forhold til naboejendomme.
- Der sikres præsentabel bymæssig bebyggelse med et helhedspræg mod Randersvej.

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

Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

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

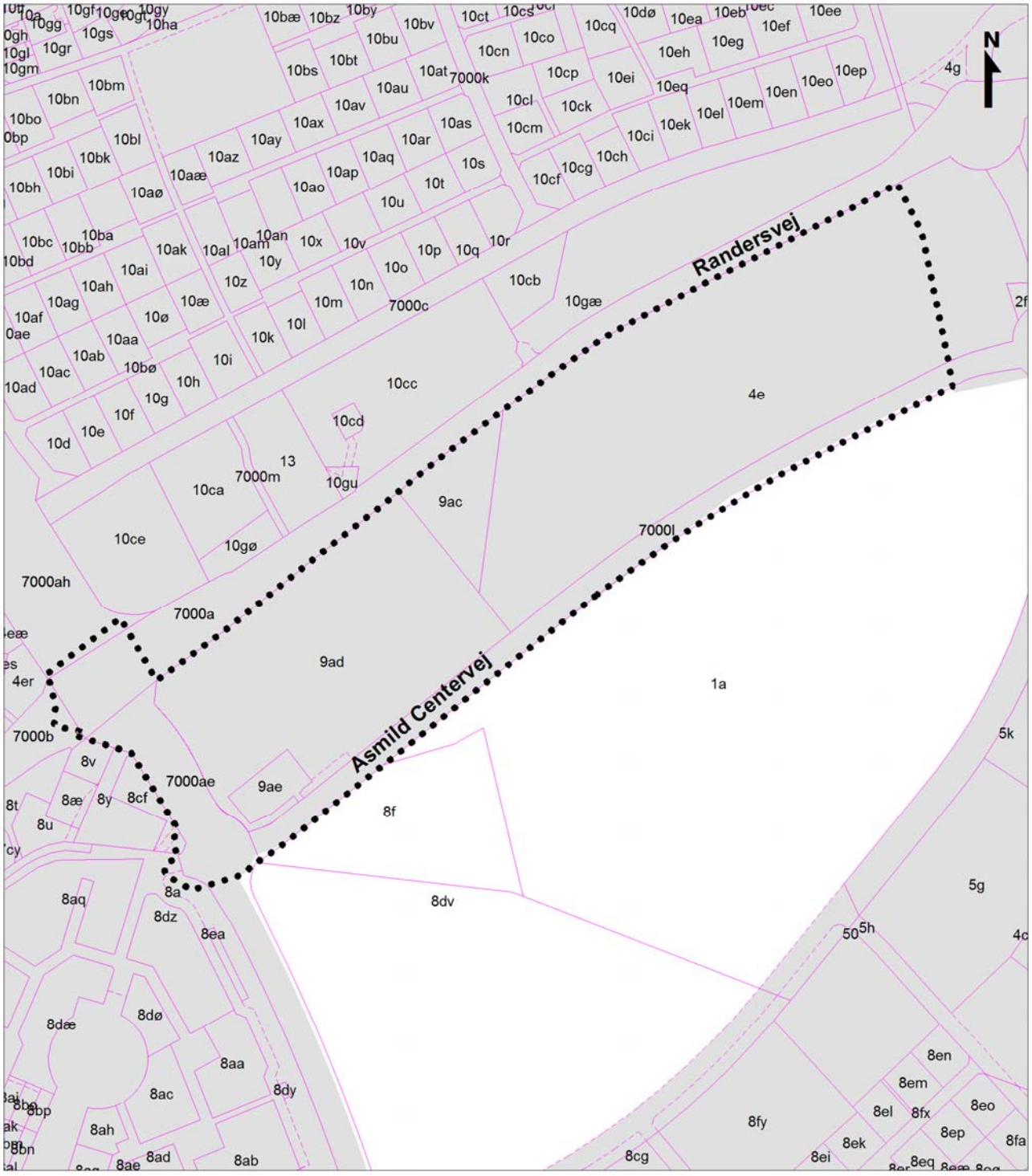
Planlægningen giver mulighed for konkrete projekter (anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikker og parkeringspladser), der evt. kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.

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

Da der er tale om et bydelscenter til lokal butiksforsyning, vurderes det som udgangspunkt, at der ikke er tale om et detailhandelscenter, der på grund af størrelsen har regional betydning jf. bilag 1, pkt. 36.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplangrænse

Matrikelskel

Vejudlæg

Eksisterende byzone

Lokalplan nr. 433
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:4.000
Viborg Kommune, september 2013

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 433 FOR ET BYDELSCENTER OG CENTERERHVERV VED ASMILD CENTERVEJ I VIBORG

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

at udlægge området til bydelscenter og centererhverv,

at sikre, at området fremstår præsentabelt med bymæssige facader og grønne forarealer,

at sikre, at bebyggelse etableres med et sammenhængende arkitektonisk udtryk,

at fastlægge retningslinjer for bebyggelse, oplagring og skiltning, der sikrer, at området fremstår præsentabelt, og

at udlægge arealer til veje, stier og parkering, der sikrer en hensigtsmæssig trafikafvikling i området.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 9ac, 9ad, 9ae og del af matrikelnummer 4e samt del af 7000a, 7000ae, 7000ah, 7000b, 7000l, Viborg markjorder samt alle parceller, der efter den 1. september 2013 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til bydelscenter og centererhverv.

3.2 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I og II	Bydelscenter
Delområde III	Centererhverv
Delområde IV	Vejarealer

3.3 **Delområde I og II** må kun anvendes til bydelscenter så som butikker, liberale erhverv, almen service, restauranter, forlystelse og mindre fremstillingsvirksomheder (miljøklasse 1-3) i tilknytning til butikker.

Der kan etableres et tankanlæg til selvbetjening inden for delområde I.

Butikker må etableres i miljøklasse 1-4.

3.4 Der må **i delområde I og II** højst etableres i alt 9000 m² bruttoetageareal til detailhandel inkl. eksisterende detailhandel [1].

Der kan højst etableres 4.000 m² bruttoetageareal til detailhandel i delområde II.

Bruttoetagearealet[2] for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 3.500 m².

Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 2.000 m².

3.5 **Delområde III** må kun anvendes til centererhverv så som liberale erhverv, almen service, engroshandel, restauranter, forlystelse, erhvervsrelateret uddannelse samt detailhandel med særlig pladskrævende varer.

Der kan etableres værksteder og mindre produktion i miljøklasse 1-4 i tilknytning til øvrige funktioner.

3.6 Der må i **delområde III** højst etableres i alt 8.700 m² bruttoetageareal til detailhandel med særlig pladskrævende varer inkl. eksisterende detailhandel.

Bruttoetagearealet for den enkelte butik med salg af særlig pladskrævende varer[3] må ikke overstige 5.000 m².

3.7 I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et særligt afsnit med udvalgsvarer, der ikke er særlig pladskrævende men som anvendes i forbindelse med tømmer- og byggematerialer.[4]

Bruttoetagearealet for dette afsnit må højst udgøre 1/3 af butikkens samlede bruttoetageareal til detailhandel.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Delområde I og II må kun udstykkes som en grund pr. delområde.

---

[1] Der er i delområde I registreret 4.073 m² eksisterende detailhandel svarende til, at der kan etableres 4.927 m² ny detailhandel.

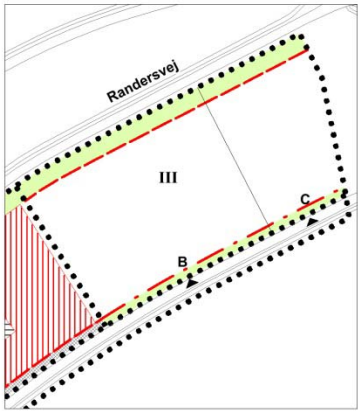
[2] Til bruttoetagearealet til detailhandel medregnes alle arealer, der anvendes til butiksformål, herunder salgsarealer, lagre, overdækkede varegårde, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv. efter reglerne i bygningsreglementet. Kældre, der anvendes til ovennævnte, medregnes uanset deres højde i forhold til det omgivende terræn. Ved beregningen af bruttoetagearealet kan der til den enkelte butik fradrages op til 200 m² til personalefaciliteter.

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

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

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

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



Vignet alternativ udstykning delområde III

Der kan derudover udstykkes sokkelgrunde svarende til bygninger og varegårde + 1 m, under forudsætning af, at der etableres det fornødne antal parkeringspladser som fælles parkering.

Udstykning skal ske i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag nr. 2.

4.2 Grunde i delområde III skal have et areal på:

- mindst 4.500 m² for grunde mod Randersvej

- mindst 2.500 m² for grunde mod Asmild Centervej.

4.3 Delområde III må kun udstykkes i overensstemmelse med principper som vist på kortbilag nr. 2. Dog kan grunde omkring hhv. stikvej B-B og C-C sammenlægges til større grunde jf. vignet og § 5.5.

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

4.5 Vej A-A-A kan udstykkes som privat fællesvej.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Der udlægges areal til veje som vist på kortbilag 2.[5]

5.2 Vejadgang til delområde I, II og III må kun ske som vist på kortbilag 2.

Der kan derudover etableres højst 2 overkørsler fra Asmild Centervej til bufferzone med varegårde, vareindlevering mv. i hhv. delområde I og delområde II.

5.3 Vejene udlægges med følgende bredder:

Vej A – A - A, B – B og C - C: Bredde mindst 10 m med en kørebanebredde på mindst 6 m.

5.4 For enden af stikvej B – B udlægges areal til vendeplads på mindst 30 x 30 m. For enden af stikvej C – C udlægges areal til vendeplads på mindst 20 x 30 m jf. kortbilag 2.

5.5 Den enkelte grund i delområde III må kun vejforsynes fra vej B- B og vej C - C. Der kan ikke etableres overkørsler fra Asmild Centervej.

Der kan dog til store grunde etableres en direkte overkørsel fra Asmild Centervej under forudsætning af, at denne overkørsel placeres omtrentlig som vej B-B eller vej C-C, så det samlede antal vejadgange fra Asmild Centervej ikke øges.

Hvis grunde omkring vej C-C udstykkes som en grund, så kan vejadgangen rykkes op til 25 m mod vest jf. vignet alternativ udstykning delområde III.

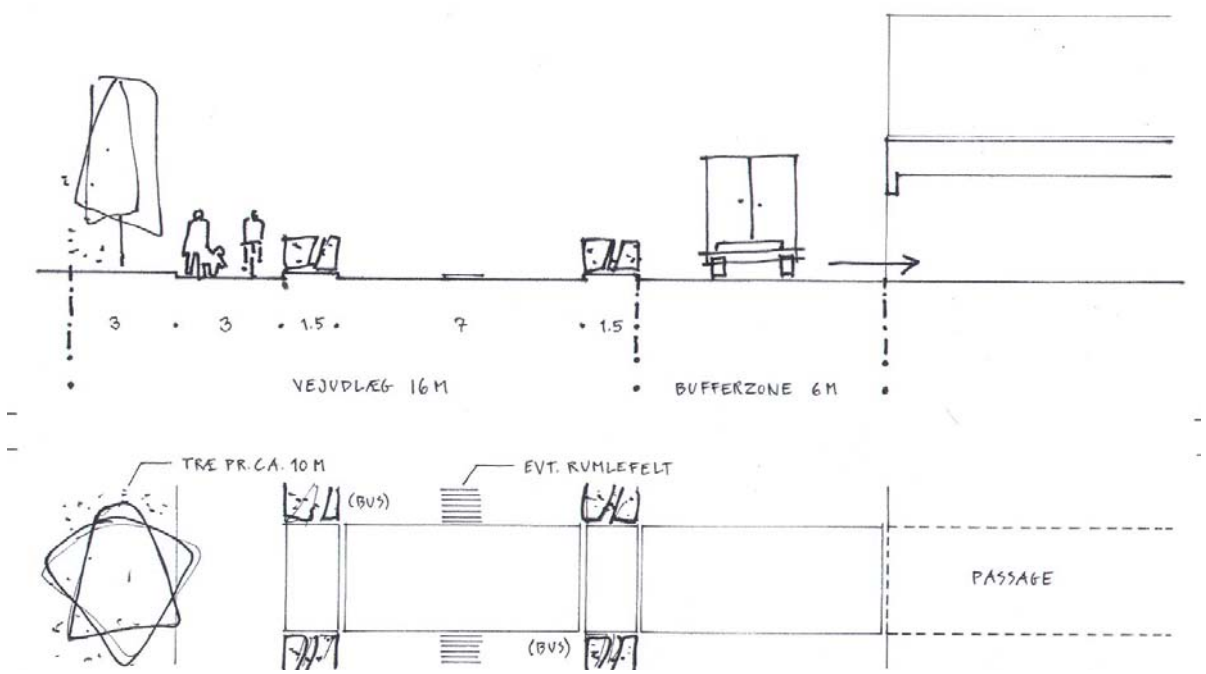
5.6 Veje skal følge det naturlige terræn. Rabat skal afvandes mod vej og stige med mindst 5 % væk fra vejen. Dette gælder også hvor der etableres overkørsler.

[5] Vej A-A-A, B-B og C-C forventes udlagt som private fællesveje i henhold til lov om private fællesveje.

5.7 Vejadgang D udlægges som adgangsvej til vareindlevering. Der må ikke ske gennemkørsel for personbiltrafik fra vejadgang D til vej A-A-A og arealer til parkering[6].

5.8 I delområde I og II kan der mellem byggelinje og vejskel mod Asmild Centervej etableres bufferzone med fast belægning til vareindlevering som vist på nedenstående vejprofil.

Der må ikke etableres parkeringspladser inden for bufferzonen.



Vejprofil for Asmild Centervej samt bufferzone

Stier

5.9 Der udlægges areal til stier som vist på kortbilag 2.

Sti y – y og z – z skal udlægges og anlægges i en bredde af mindst 2,5 m.

Sti x – x skal udlægges i en bredde af mindst 4 m med en stibredde på mindst 3 m og mindst 1 m rabat mellem stien og vej A – A - A.

Sti z – z skal forbinde sti x - x med Asmild Centervej, men stiens placering inden for byggefeltet mod Asmild Centervej kan flyttes op til 50 m i forhold til placering vist på kortbilag 2.

Der skal etableres stier/fodgængerzoner foran alle facader med indgange til butikker, restauranter, forlystelse og liberale erhverv.

Fodgængerzoner og interne stier på parkeringspladser skal etableres med en bredde på mindst 2 m.

[6] Der kan for vejadgang D kun forventes overkørselstilladelse til trafik til vareindlevering og lign.

Parkering

5.10 I ***delområde I og II*** skal parkeringsarealer placeres inden for områder udlagt til parkering eller inden for byggefelter som vist på kortbilag 2

Hvis parkeringspladser etableres inden for byggefelter og ikke afgrænses af bebyggelse mod byggelinje mod Asmild Centervej/bufferzone, skal de afgrænses mod byggelinje af hæk eller mur i samme materialer som den omkringliggende bebyggelse, så der ikke kan ske gennemkørsel til Asmild Centervej.

Hæk eller mur skal have en højde på mindst 1 m.

5.11 Adgang til parkeringsarealer i delområde I og II må kun ske fra vej A – A - A som vist på kortbilag 2.

5.12 I ***delområde III*** skal parkeringspladser placeres inden for byggelinjer som vist på kortbilag 2.

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

- Ved dagligvarehandel: 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter)
- Ved udvalgsvarehandel, herunder særlig pladskrævende varer: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter)
- Ved liberale erhverv:1 p-plads pr 50 m^2 bruttoetageareal
- Ved restaurant: 1 p-plads pr. 10 siddepladser.
- Ved værksteder og lign. i tilknytning til øvrige funktioner: 1 p-plads pr 50 m^2 bruttoetageareal

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

Ved udstykning af sokkelgrunde i delområde I og II jf. § 4.1 kan parkeringspladser etableres på som parkeringsareal for flere ejendomme. Parkeringspladser skal etableres inden for det pågældende delområde.

5.14 Der må ikke etableres parkeringspladser inden for det grønne forareal mod Randersvej og mellem byggelinje og vejskel mod Asmild Centervej – herunder inden for bufferzone jf. § 5.8.

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

5.16 Der skal etableres den nødvendige cykelparkering - dog mindst:

- 1 plads pr. 3 ansatte
- 1 plads pr. 100 m² bruttoetageareal ekskl. lagerareal.

5.17 For hver 8. parkeringsplads skal der plantes mindst et træ inden for parkeringsarealet eller til afgrænsning af parkeringsarealet.

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

Belysning af veje og stier

5.18 Belysning af vej A – A - A, B – B og C – C må kun etableres med armaturer med en lyspunktshøjde på max. 6 m.

Belysning af stier, interne vejarealer og parkering må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 3,5 m.

§ 6 TERRÆNREGULERING

6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet, i områder hvor der kan udstykkes grunde, reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.

Der må ikke ske væsentlig terrænregulering inden for det grønne forareal mod Randersvej.

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

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %.

7.2 Ved udstykning af sokkelgrunde i delområde I og II må bebyggelsesprocenten ikke overstige 100 % ved bebyggelse i en etage og 200 % ved bebyggelse i to etager under forudsætning af, at den samlede bebyggelsesprocent for delområdet er i overensstemmelse med § 7.1.

7.3 I delområde I og II må bebyggelse opføres i op til 2 etager og med en bygningshøjde på højst 8,5 m målt fra terræn.

7.4 I delområde III må bebyggelse opføres i op til 3 etager og med en bygningshøjde på højst 12 m målt fra terræn.

7.5 I delområde III skal bebyggelse, der placeres i udgangsbyggelinje mod Randersvej jf. § 7.8 fremstå med en facadehøjde på mindst 6 m[7].

7.6 Tekniske anlæg, antennemaster og skorstene og lignende, der er nødvendiggjort af en bygnings funktion, kan opføres med en højde på op til 14 m.

Bebyggelsens placering

Delområde I og II

7.7 Bebyggelse må kun placeres inden for byggefelter, som vist på kortbilag 2.

Mod parkeringsareal kan byggefelterne overskrides med op til 3 m ved indgangspartier og lign.

Mod Asmild Centervej kan der inden for bufferzone etableres afskærmninger af varegårde og lignende uden for byggefeltet. Afskærmninger skal holde en afstand på mindst 2,5 m til vejskel.

Mindre bygninger så som vognly til kundevogne og lign. må placeres inden for arealer udlagt til parkering.

7 Bebyggelsen skal således etableres i to etager eller som en etage med stor højde.

7.8 Der fastlægges en udgangsbyggelinje 6 m fra vejskel langs Asmild Centervej som vist på kortbilag 2.

Bygninger skal placeres med del af facade i denne linje.

Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må tilbagerykkes fra byggelinjen.

Bebyggelse i delområde II kan rykkes tilbage fra byggelinjen under forudsætning af, at der i stedet etableres en mur til afskærmning af varegårde mv. i byggelinjen. Denne mur skal fremstå i samme materialer som facaden på en nærvedliggende bebyggelse og med en højde på mindst 2 m.

7.9 Indgangspartier skal placeres mod arealer udlagt til parkering.

Delområde III

7.10 Der fastlægges en udgangsbyggelinje / påbudt facadebyggelinje 12 m fra vejskel mod Randersvej, som vist på kortbilag 2.

De primære bygninger på grunde, der grænser mod Randersvej, skal placeres med facade i udgangsbyggelinjen.

Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må tilbagerykkes fra byggelinjen.

7.11 Der fastlægges byggelinje 6 m fra vejskel langs Asmild Centervej som vist på kortbilag 2.

7.12 Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse mellem byggelinjer og vejskel.

7.13 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra naboskel.

Generelt

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

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

8.1 I ***delområde I og II*** skal bebyggelse fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v. for delområderne under et.

I delområde III skal bebyggelse fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v. på den enkelte ejendom.

8.2 I ***delområde I og II*** skal udvendige bygningssider udføres i tegl (blank mur) i mørke rødlige nuancer.

Op til 25 % af de udvendige bygningssider kan fremstå i træ, beton, granit, glas, ophængte/monterede facadematerialer / beklædninger som skærmtegl, pladematerialer (herunder stålplader), eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader (pudssystemer).

8.3 I ***delområde III*** skal udvendige bygningssider udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), træ, beton, granit, glas, ophængte/monterede facadematerialer / beklædninger som skærm-

tegl, pladematerialer (herunder stålplader), eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader (puds-systemer).

Der kan ikke etableres haller i stålplader og lign.

8.4 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger, i zink eller i træ i mørke farver.

8.5 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2 og 8.3

8.6 Solceller og solfangere kan ophænges på, opstilles på eller integreres i facader og tagflader.

8.7 I delområde I og II skal der etableres vinduer svarende til mindst 20 % af facaden mod Randersvej og mod parkeringsarealer.

I delområde III skal der etableres vinduer svarende til mindst 20 % af facaden i bygninger, der etableres med facade i udgangsbyggelinje mod Randersvej,

Disse vinduer må ikke blændes eller på anden vis tildækkes.

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

8.9 Stærke signalfarver, mønstre og effekter må kun anvendes i begrænset omfang og kun på mindre bygningsdele.

Tage

8.10 Tage skal fremstå med fladt tag – med en taghældning mellem taghældning 0° og 10° uden udhæng for at sikre en sammenhængende arkitektonisk udtryk.

Mindre bygninger så som udhuse, vognly og lign. kan dog udføres med større taghældning og tagudhæng

§ 9 SKILTNING[8]

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

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

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

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

Større fritstående skilte

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

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

For ejendomme med en længde på mere end 100 mod Randersvej kan der etableres to skiltepyloner, hvis der er en afstand på mindst 50 m mellem pylonerne og mindst 20 m til naboskel.

Hvor delområde I grænser mod Tapdrupvej og Randersvej, kan der etableres en skiltepylon mod hver vej, hvis der er en afstand på mindst 50 m mellem pylonerne.

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

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

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

9.7 Der kan etableres ét selvstændigt skilt / pylon samt et prisskilt til det i § 3.3 nævnte tankanlæg. Dette skilt skal etableres i overensstemmelse med § 9.5 og 9.6.

Der kan til restauranter med drive-in etableres prisskilte med en skilteflade på op til 3 m² og en max. højde på 3 m. Skiltene skal placeres på bygningsfacade eller som fristående skilte højst 1 m fra bygningen.

9.8 Mod Randersvej og Tapdrupvej skal større fritstående skilte placeres mindst 2 m fra vejskel.

Mod Asmild Centervej må skilte kun placeres mellem byggelinje og vejskel.

9.9 Større fritstående skilte skal placeres vinkelret på vejskel og må ikke placeres i oversigtsarealer ved overkørsler.

Facadeskiltning

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

Der må ikke skiltes over tagfod.

Flaggrupper

9.11 Der kan højst opstilles én flaggruppe pr. ejendom med højst tre flagstænger i op til 12 meters højde. Flaggruppen skal etableres mellem 6 og 12 m fra vejskel og mindst 10 m fra naboskel.

Der kan tillades flere flaggrupper på en ejendom, hvis der er en afstand på mindst 50 m mellem flaggrupperne og mindst 10 m til naboskel.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

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

10.2 Der udlægges arealer til grønne forarealer langs veje som vist på kortbilag 2.

De grønne forarealer skal fremstå som klippet græsareal med grupper af løvtræer pr. 50 m.

Der må ikke etableres bebyggelse, faste hegn, parkering eller belægning (med undtagelse af tværgående stier og overkørsler) inden for grønne forarealer.

10.3 På sydsiden af Asmild Centervej skal der bevares et træ placeres ca. hver 10 m. Hvis træer skal fældes pga. sygdom eller lign, skal der plantes et nyt træ.

Hegn og beplantning

10.4 Der må ikke etableres levende eller faste hegn inden for de grønne forarealer.

10.5 Hegn i naboskel, mod veje og hegn i og langs byggelinjer mod grønne forarealer må kun etableres som levende hegn.

Hegn mod vejskel skal etableres på egen grund.

Levende hegn kan suppleres af trådhegn med en højde på højst 2 m. Trådhegn skal placeres bag de levende hegn.

10.6 Der skal etableres et levende hegn i en bredde af mindst 2 m i skel mellem delområde II og delområde III.

10.7 Faste hegn må kun etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for den enkelte ejendom

I delområde I og II skal faste hegn etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for delområdet under et.

10.8 Der skal etableres bøgepur eller lign. lav hækbeplantning mellem bufferzone og Asmild Centervej jf. vejprofil side 24.

Oplag og udstilling

10.9 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og skal placeres bag de i § 7.9 og 7.10 nævnte byggelinjer. Udendørs oplag må ikke være synligt fra Randersvej og Asmild Centervej.

I **delområde I og II** skal afskærmning skal bestå af faste hegn eller mure i samme materialer som de nærliggende bygningers facader, og afskærmningen skal fremstå med en facadehøjde, der er tilpasset de omgivende bygningsanlæg.

I **delområde III** kan afskærmning endvidere bestå af ugennemsigtig beplantning, der kan suppleres med trådhegn med en højde på højst 2,5 m.

1010 I delområde I og II må varegårde og lignende kun placeres inden for byggefelter samt bufferzone mod Asmild Centervej.

I delområde III må varegårde kun placeres bag bebyggelse mod Randersvej, så varegården afskærmes af øvrig bebyggelse.

10.11 Der må ikke etableres udstilling i grønne forarealer.

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

10.13 Henstilling af uindregistrerede biler og lignende skal have karakter af udstilling.

10.14 Udendørs belysning på den enkelte grund, herunder belysning af bygningsdele, med en lyspunktshøjde på højst 3,5 m og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

11.1 Transformere og lignende kan opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning eller espalier. De må ikke opstilles mellem byggelinjer og vejskel.

11.2 Der kan etableres tekniske anlæg, antennemaster og lignende i delområde III. De må ikke opstilles mellem byggelinjer og vejskel.

11.2 Elledninger, herunder belysning af vej- og parkeringsanlæg, antennekabler og andre ledninger skal fremføres som jordkabler.

11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning[9].

11.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Affaldssortering

11.6 Der skal sikres areal til kildesortering af affald inden for den enkelte ejendom.

Arealet skal placeres inden for varegårde eller afskærmes med mur, hegn eller lign. mod Randersvej, Tapdrupvej og Asmild Centervej jf. § 10.9.

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

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

Ved etablering af detailhandel skal støjafskærmning omkring varegårde udformes, så de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

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

---

[9] I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal Byrådet meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Hermed forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at den på tidspunktet for opførelsen opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibygninger i bygningsreglementet. Større byggerier, som ellers ville blive varmeforsynet af en blokvarmecentral med en varmekapacitet over 0,25 MW og som ligger i et fjernvarmeforsynet område, skal dog som udgangspunkt aftage fjernvarme jf. varmeforsyningsloven.

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

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

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

- Kontorer og lignende Lden 63 dB

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 380 i sin helhed.

Jf. lokalplan nr. 380 er bestemmelser fra tidligere lokalplan nr. 237 for et område til center- og erhvervsformål ved Randersvej, Spangsdal - § 12 – fortsat gældende.

§ 14 GRUNDEJERFORENING

14.1 Jf. § 13.1 gælder fortsat krav om medlemskab af grundejerforening jf. § 12.1 i lokalplan nr. 237:

12.1 Der skal oprettes selvstændige grundejerforeninger for hhv. delområde I (bydelscenteret) og delområde II / III med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for områderne.

12.2 Grundejerforeningerne skal oprettes, når mindst 30 % af de respektive delområder er udstykket, eller når kommunen kræver det.

12.3 Grundejerforeningerne skal varetage drift og vedligeholdelse af områdets private fællesveje, vendepladser, fælles parkeringsarealer, dige og grønne forarealer. Jf. § 5.8-5.12 og § 9.2, 9.5 og 9.6

12.4 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

12.5 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af kommunen. Evt. ændringer af vedtægter skal ligeledes godkendes af kommunen i hvert tilfælde.

12.6 Grundejerforeningerne opfordres til at optage et forbud mod anvendelsen af sprøjtemidler/pesticider i vedtægterne.

§ 15 SERVITUTTER

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

§ 16 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

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

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.[12]

. Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse i ***delområde I og II*** må ikke tages i brug, før:

- Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. § 5 i det enkelte delområde.
- Grønne forarealer er etableret i det enkelte delområde jf. § 10
- Hegn og beplantning er etableret i det enkelte delområde, jf. § 10.
- Varegårde, affaldsstationer, udendørs oplag og transformere i delområdet er afskærmet i overensstemmelse med § 10.

Ny bebyggelse i delområde II må ikke tages i brug, før:

- Sti x-x er etableret i delområde I og II jf. § 5.
- Vej A-A-A er etableret i delområde I og II jf. § 5 og kortbilag 2.

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse i ***delområde III*** må ikke tages i brug, før:

- Veje i delområdet er etableret jf. § 5.
- Parkeringspladser og grønne forarealer er etableret på den enkelte ejendom jf. § 5 og § 10.
- Hegn og beplantning er etableret på den enkelte ejendom jf. § 10.
- Varegårde, affaldsstationer, udendørs oplag og transformere på den enkelte ejendom er afskærmet i overensstemmelse med § 10.

[11] Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet. Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

[12] Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse jf. dog fodnote til § 11.3.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 433 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 18. december 2013.

Søren Pape Poulsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den XX

Søren Pape Poulsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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

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

Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

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


Lokalplangrænse
Delområdegrænse
Byggefelt
Byggelinje
Udgangsbyggelinje
Parkering
Bufferzone
Sti
Grønt forareal
Udstykningsprincip
Vejadgang
N
Randersvej
Asmild Centervej
I
II
III
IV
A
B
C
D
x
y
z
Forslag
Lokalplan nr. 433
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:2.500 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune

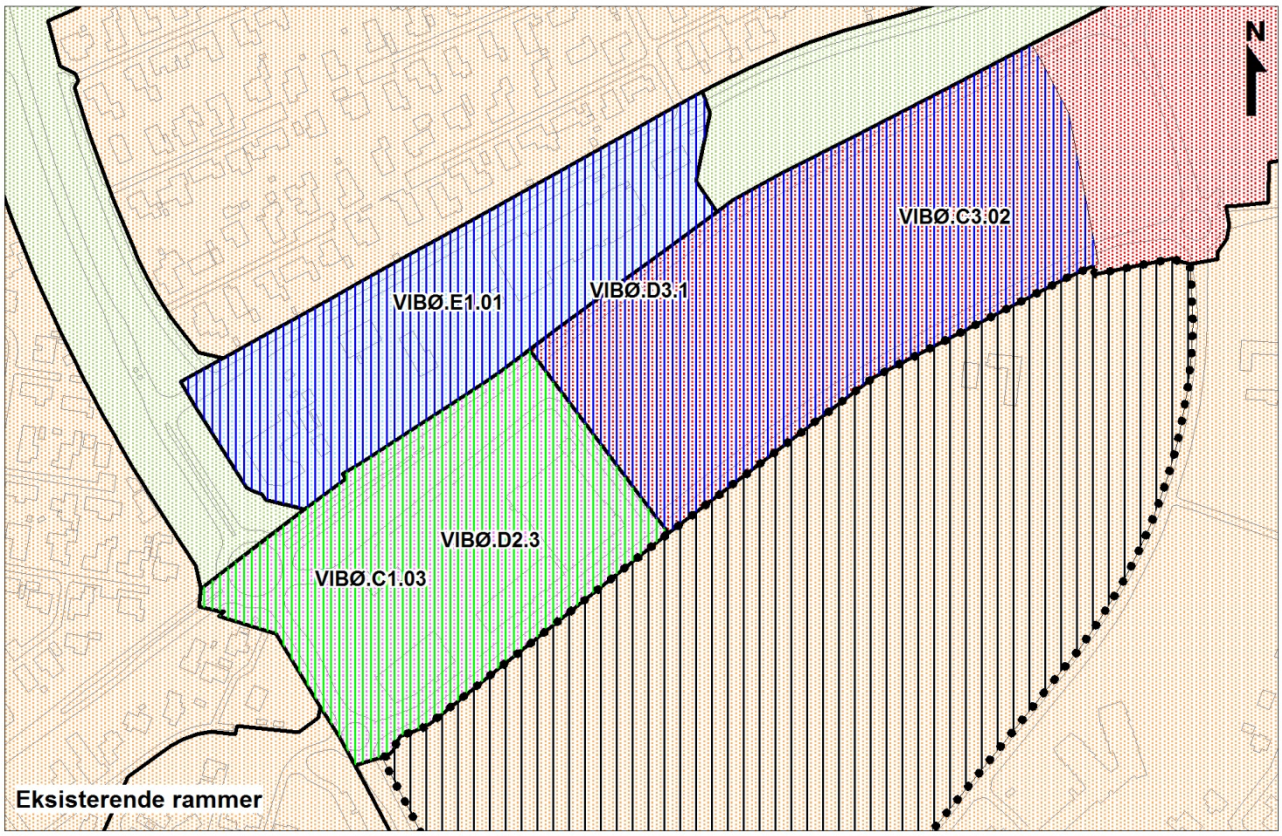
Rammebestemmelser for Rammeområde VIBØ.C1. 03_T16 og VIBØ.C3.02_T16

Forslag

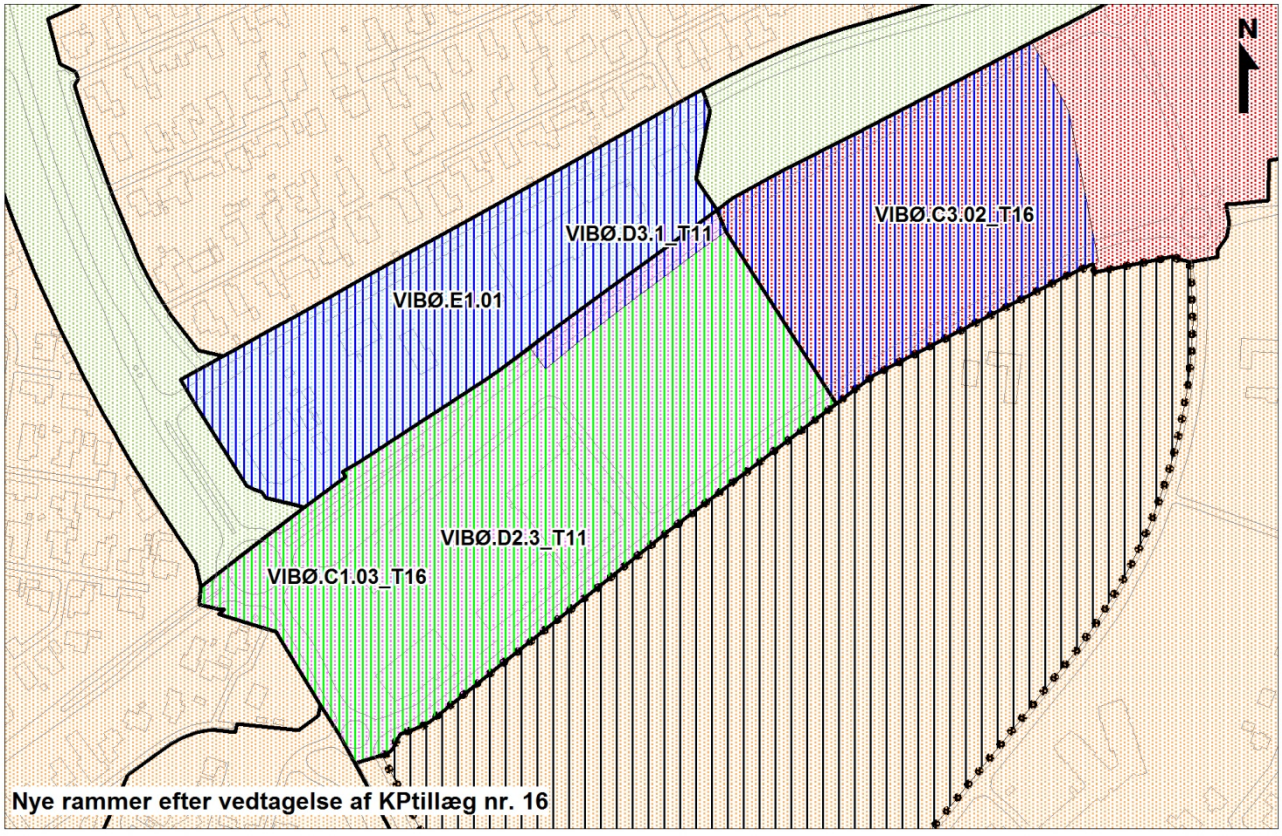
Tillæggets område



VIBORG KOMMUNE



Boligområde
Blandet bolig og erhverv
Erhverv - centererhverv
Erhvervsområde
Rekreativt område
Byzonegrænse
Overføres til byzone
Butiksområde
Pladskrævende varegrupper



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013-25 for Viborg Kommune er at udvide bydelscenter VIBØ.C1.03 med en del af det tilgrænsende område til centererhverv og hæve bebyggelsesprocenten fra højst 40 % til højst 50 %.

Hermed indskrænkes rammeområde VIBØ.C3.02. Med tillægget ændres endvidere anvendelsesmulighederne for VIBØ.C3.02, så der også kan etableres engroshandel, restauration og forlystelse, erhvervsrelateret uddannelse samt mindre produktion og værksteder i tilknytning til detailhandel med særlig pladskrævende varer.

Tillægget udarbejdes sideløbende med tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune, hvori butiksområdet bydelscenteret i Spangsdal – VIBØ.D2. 3 - udvides med et område øst herfor. Dette område svarer til udvidelsen af VIBØ.C1.03.

Forudgående høring

Da der med hensyn til ændringen af strukturen for detailhandel er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har der været gennemført forudgående høring i henhold til planlovens § 23 c.

Landsplanlægning

Beskyttelse af grundvandet

Der er ingen særlige drikkevandsinteresser.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter
Det vurderes, at planlægningen ikke påvirker Natura 2000-områder og de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV væsentligt.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Nuværende kommuneplanlægning

Rammebestemmelser

Rammeområde VIBØ.C1.03 er udlagt til bydelscenter med mulighed for almen service, liberale erhverv, hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Særbestemmelse fastsætter, at bebyggelsesprocenten maks. er 40 %, og at der ikke må etableres boliger i området.

Rammeområde VIBØ.C3.02 er udlagt til centererhverv. Jf. særbestemmelse kan der i området kun etableres liberale erhverv og almen service.

En mindre del af Houlkærvej er omfattet af rammeområde VIBØ.R1.01, og en mindre del ved rundkørslen ved Tapdrupvej og Asmild Centervej er omfattet af rammeområde VIBØ.B4.04 og VIBØ.B4.07.

Retningslinjer

Planområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

2 Detailhandel og butiksområder

Området er omfattet af retningslinje 2, hvor området er udlagt til hhv. bydelscenter (VIBØ.D2.3) og suppleringsområde med særlig pladskrævende varer (VIBØ.D3.1)

3 Veje og øvrig infrastruktur

Der er udarbejdet et tillæg nr. 11 til retningslinje 2 i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune, der er i høring sideløbende med tillæg nr. 16.

Forudgående høring

Kommuneplantillæg nr. 11 vedr. detailhandelsområder medfører en større ændring i forhold til kommuneplanens butiksstruktur. Byrådet har derfor indkaldt ideer og forslag til planlægningen i juni 2013.

Miljøvurdering af planer og programmer

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

Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 433. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

Fremtidige planforhold

Fremtidige rammebestemmelser

Med tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune udvides centerområde VIBØ.C1.03 mod øst med en del af området til centererhverv VIBØ.C3.02.

Planen ændrer afgrænsningen mellem de eksisterende rammeområder VIBØ.C1.03 og VIBØ.C3.02.

Ved ændringen af rammeområdernes afgrænsning, udlægges 2 nye rammeområder: VIBØ.C1.03_T16 og VIBØ.C3.02_T16.

Det nye rammeområde VIBØ.C1.03_T16 har samme rammebestemmelser som det tidligere rammeområde VIBØ.C1.03, dog hæves den maksimale bebyggelsesprocent fra 40 % til 50%.

For det nye rammeområde VIBØ.C3.02_T16 ændres anvendelsesbestemmelserne i forhold til det tidligere rammeområde VIBØ.C3.02, så der ud over liberale erhverv og almen service også kan være engroshandel, mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner samt restauration og forlystelse svarende til de generelle rammebestemmelser for C3-områder.

Særbestemmelse om mulighed for liberale erhverv bibeholdes.

For de nye rammeområder gælder endvidere generelle rammebestemmelser og retningslinjer i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde VIBØ.C1.03_T16 gælder:

- De generelle rammebestemmelser for kommuneplanens C1—områder
- Følgende særbestemmelser:

  Anvendelse: Ikke boliger

For rammeområde VIBØ.C3.02_T16 gælder:

- De generelle rammebestemmelser for kommuneplanens C3-områder
- Følgende særbestemmelser:

  Anvendelse: Endvidere liberale erhverv.

For de nye rammeområder videreføres de fælles rammebestemmelser og retningslinjer i Kommuneplan 2013-25 for Viborg Kommune.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 18. december 2013.

Søren Pape Poulsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den XX 201X

Søren Pape Poulsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

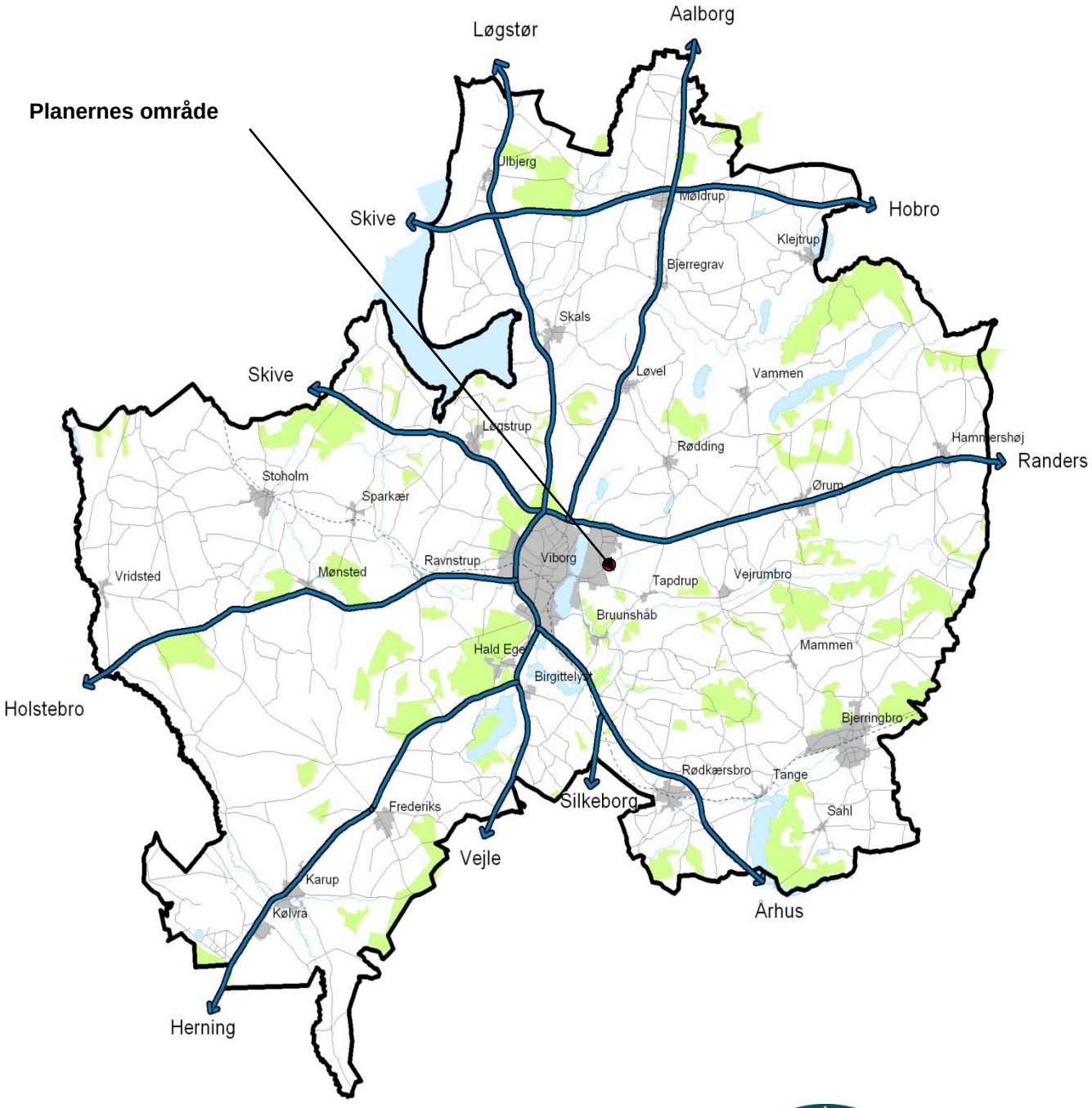
Offentliggørelse

Viborg Byråd offentliggør hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 forslag til tillæg nr. 16 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune

fra den 9. januar til den 5. marts 2014.

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

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



VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk