Tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2017-2029

Retningslinjer og rammebestemmelser for områder til detailhandel

Forslag

VIBORG KOMMUNE

Tillæg 68 - detailhandel

Formål

I 2017 blev planlovens bestemmelser for detailhandel liberaliseret. Dette indebærer, at kommunerne i et større omfang selv kan tilrettelægge en struktur for detailhandelen i kommuneplanen, herunder udlægge nye eller udvide eksisterende aflastningsområder samt øge butiksstørrelserne. Samtidig er detailhandelen i disse år under en stærk forvandling med bl.a. stigende internethandel, fald i antallet af butikker og nye forretningsmodeller.

Byrådet ønsker på denne baggrund at opdatere og kvalificere grundlaget for detailhandelsplanlægningen i hele Viborg Kommune. Dette forudsætter en ændring af kommuneplanens detailhandelsstruktur i retningslinje 2.

Formålet med tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2017-2029 er at revidere detailhandelsplanlægningen i både retningslinjer og rammer for lokalplanlægningen. Helt overordnet revideres detailhandelsstrukturen mod en øget koncentration af butikker ved f.eks. at reducere bymidten i Viborg og slette en række områder til butikker med særligt pladskrævende varer i både Viborg og øvrige byer. Samtidig udvides aflastningsområdet i Viborg for at give mulighed for andre og større udvalgsvarebutikker, der kan supplere udvalget i bymidten. Endelig fastholdes de eksisterende bymidter i centerbyerne og de mindre byers status som lokalcentre for at give mulighed for en lokal butiksforsyning - særligt af dagligvarer. Det samlede, maksimale bruttoetageareal for hele Viborg Kommune reduceres. Generelt er de maksimale butiksstørrelser tilpasset på baggrund af planlovens øgede muligheder og/eller en vurdering i forhold til lokale forhold med afsæt i Detailhandelsanalyse 2020 (bilag 1).

Idéfase

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har byrådet fra den 14. september til den 12. oktober 2020 indkaldt idéer og forslag til den kommende planlægning i henhold til planlovens § 23c. Under idéfasen modtog kommunen ni høringssvar, der primært omhandlede:

- Aflastningsområdet i Viborg
- Område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper i Viborg
- Løgstrup bymidte
- Enkeltstående butikker
- Aflastningsområde i Bjerringbro
- Viborg bymidte
- Lokalcentre

RETNINGSLINJER

En kommuneplan skal indeholde retningslinjer for den kommunale detailhandelsstruktur i form af:

- udpegning af butiksområder,
- omfanget af det samlede bruttoetageareal i det enkelte butiksområde, og
- den maksimale størrelse af den enkelte butikstype i det enkelte butiksområde og for enkeltstående butikker (planlovens § 11a, stk. 1, nr. 3).

Viborg Kommunes detailhandelsplanlægning fremgår af kommuneplanens retningslinje 2 - Detailhandel og butiksområder. Kommuneplantillægget ændrer retningslinje 2, som med tillæggets

endelige vedtagelse kommer til at have følgende ordlyd og med tilhørende redegørelse i efterfølgende afsnit:

2 - Detailhandel

Det er byrådets mål, at

- Viborg by er et stærkt handelscentrum – både i kommunen og regionen. Detailhandel skal som udgangspunkt være i bymidten for at understøtte et levende og varieret byliv, men suppleret af aflastningsområdet med mulighed for andre og større udvalgsvarebutikker,
- Byens rum, i form af gågader, pladser, torve og stier, medvirker til at skabe sammenhængende handelsområder,
- En decentral og koncentreret detailhandelsstruktur med god tilgængelighed mindsker transportafstandene og sikrer mulighed for lokal forsyning, så tæt på borgernes hjem som muligt i Viborg by og kommunens øvrige bysamfund.

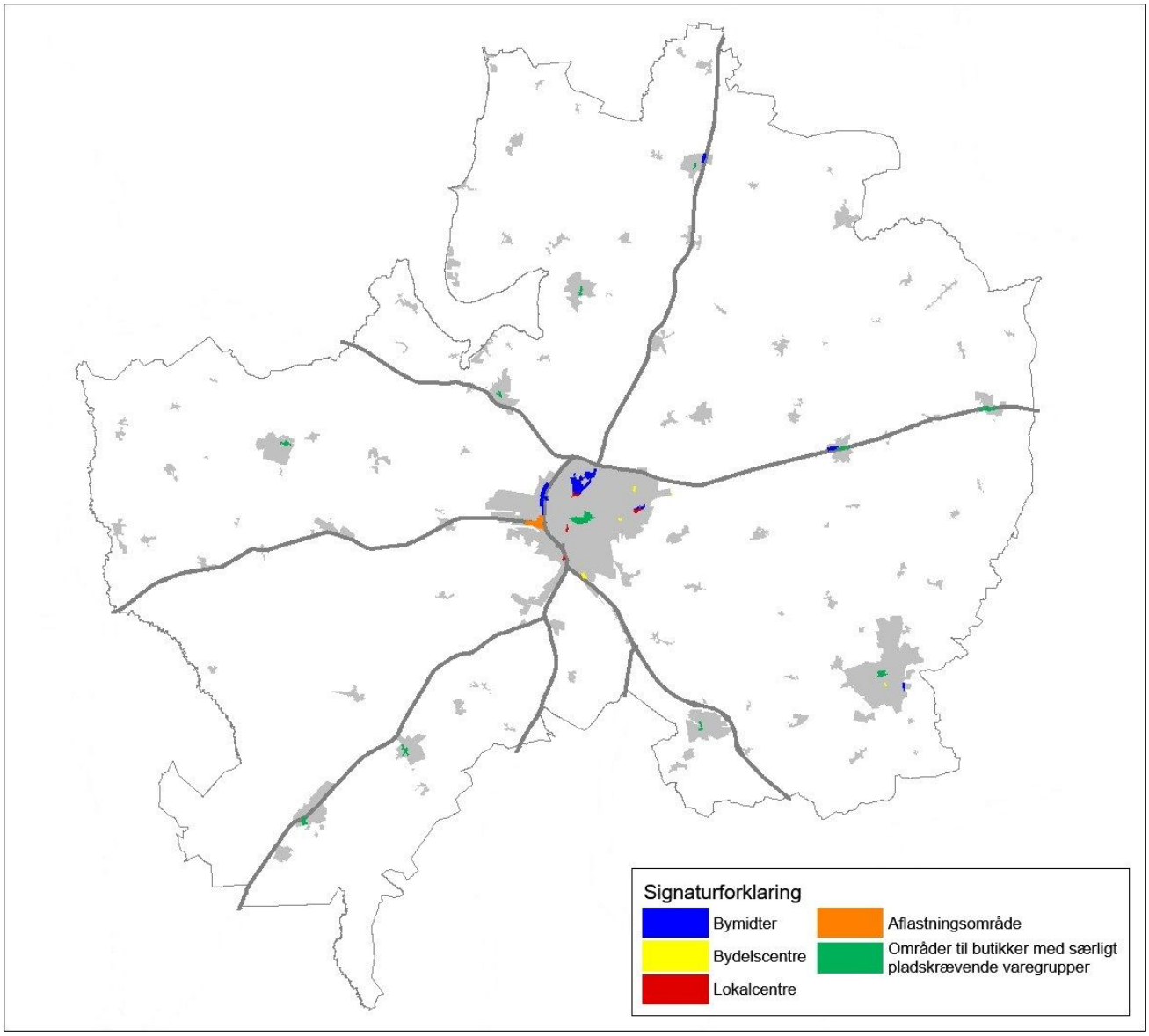
2.1 - Detailhandelsstruktur

Butikker skal som udgangspunkt placeres i områder udlagt til detailhandel (butiksområder) som vist på kort 2.1 og i overensstemmelse med skema 2.1 - detailhandelsstruktur. For hvert butiksområde fastlægger skemaet:

- det samlede maksimale bruttoetageareal til detailhandel,
- eksisterende bruttoetageareal til detailhandel,
- bruttoetageareal til ny planlægning,
- maksimale butiksstørrelser,
- evt. særbestemmelser.

Viborg Kommunes detailhandelsstruktur udgøres af:

- Bymidten i Viborg.
- Bymidter i Bjerringbro, Frederiks, Hammershøj, Karup, Løgstrup, Møldrup, Rødkærsbro, Skals, Stoholm og Ørum.
- Aflastningsområde i Viborg.
- Fire bydelscentre i Viborg.
- Fire lokalcentre i Viborg.
- Lokalcentre i Bjerringbro, Bjerregrav, Klejtrup, Kølvrå, Løvel, Mammen, Mønsted, Ravnstrup, Rødding, Sahl, Skelhøje, Sparkær, Tange, Ulbjerg, Vammen, Vejrumbro og Vridsted samt Viborgs forstæder (Hald Ege, Birgittelyst, Bruunshåb, Rindsholm og Tapdrup) samt afgrænsede landsbyer (Almind, Bjerring, Brandstrup, Bækkelund, Daugbjerg, Dollerup, Finderup, Fiskbæk, Fly, Foulum, Fårup, Gl. Hvam, Gammelstrup, Grønhøj, Gullev, Havredal, Hjarbæk, Hjermind, Hjorthede, Hvam, Hvidding, Højbjerg, Iglsø, Kjeldbjerg, Knudby, Kvols, Kvorning, Kølsen, Lee, Lindum, Lysgård, Løvskal, Lånum, Låstrup, Mollerup, Nr. Rind, Resen, Romlund, Roum, Sdr. Rind, Sjørup, Skringstrup, Sundstrup, Tastum, Tindbæk, Torsager, Vester Tostrup, Vindum, Vinkel, Vorde, Vorning og Vroue).
- Fem områder til butikker med særligt pladskrævende varegrupper i Viborg.
- Ét område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper i hhv. Bjerringbro, Møldrup og Ørum.
- Eventuelle enkeltstående butikker.



Kort 2.1: Detailhandelsstrukturen i Viborg Kommune.

Plannummer	Beliggenhed	Områdetype	Maksimale butiksstørrelser udvalgsvarer/dagligvarer *b	Samlet ramme til butiksformål	Eksisterende bruttoetageareal til detailhandel	Lokalplanlagt detailhandel (inkl. lokalplanforslag og eksisterende detailhandel)	Ramme til ny planlægning *a
VIBM.D1_T68	Viborg	Bymidte	3.000/5.000	110.000	46.742	70.549	39.451
VIBNV.D2_T68	Farvervej	Bydelscenter	1.000/5.000	5.000	3.438	5.000	0
VIBNV.D5.1_T68	Gl. Skivevej	Område til butikker med særlig pla	0/10.000	51.000	42.250	50.659	341
VIBNV.D5.2_T68	Indre Ringvej	Område til butikker med særlig pla	0/10.000	20.000	15.909	15.909	4.091
VIBNV.D5.3_T68	Vestre Ringvej	Område til butikker med særlig pla	0/15.000	60.000	26.741	45.000	15.000
VIBV.D3_T68	Holstebrovej	Aflastningsområde	15.000/3.900 *c	100.000	61.568	62.600	37.400
VIBV.D5_T68	Livøvej	Område til butikker med særlig pla	0/15.000	20.000	8.011	11.180	8.820
VIBSV.D2.1_T68	Banebyen	Bydelscenter	1.000/5.000	8.000	4.990	5.500	2.500
VIBSV.D2.2_T68	Koldingvej	Bydelscenter	1.000/5.000 *d	7.000	4.462	7.000	0
VIBS.D4_T68	Arnbjerg	Lokalcenter	500**/1.200	3.000	954	1.000	2.000
VIBØ.D2_T68	Spangsdal	Bydelscenter	1.000/5.000	9.000	5.865	9.000	0
VIBØ.D4.1_T68	Overlund	Lokalcenter	500**/1.200*** *e	3.000	1.244	3.000	0
VIBØ.D4.2_T68	Houlkær	Lokalcenter	500**/1.200*** *f	3.000	2.914	3.000	0
VIBØ.D4.3_T68	Taphede	Lokalcenter	500**/1.200***	3.000	0	0	3.000
VIBØ.D5_T68	Randersvej	Område til butikker med særlig pla	10.000/0	17.000	3.955	17.000	0
BBRO.D1_T68	Bjerringbro	Bymidte	2.000/5.000	27.000	14.445	17.140	9.860
BBRO.D4_T68	Brogade	Lokalcenter	500**/1.200***	3.000	1.577	1.577	1.423
BBRO.D5_T68	Bjerringbro	Område til butikker med særlig pla	10.000/0	19.000	800	19.000	0
FRED.D1_T68	Frederiks	Bymidte	1.000/2.000	5.000	2.155	2.155	2.845
HAMM.D1_T68	Hammershøj	Bymidte	1.000/2.000	5.000	1.794	2.894	2.106
KARU.D1_T68	Karup	Bymidte	1.000/2.000	7.000	4.892	4.892	2.108
LØGS.D1_T68	Løgstrup	Bymidte	1.000/2.000	5.000	1.593	1.593	3.407
MØLD.D1_T68	Møldrup	Bymidte	1.000/2.000	5.000	2.141	2.141	2.859
MØLD.D5_T68	Møldrup	Område til butikker med særlig pla	10.000/0	13.000	10.000	10.000	3.000
RØDK.D1_T68	Rødkærsbro	Bymidte	1.000/2.000	7.000	4.986	4.986	2.014
SKAL.D1_T68	Skals	Bymidte	1.000/2.000	5.000	2.159	3.565	1.435
STOH.D1_T68	Stoholm	Bymidte	1.000/2.000	9.000	5.001	9.000	0
ØRUM.D1_T68	Ørum	Bymidte	1.000/2.000	6.000	3.086	4.798	1.202
ØRUM.D5_T68	Ørum	Område til butikker med særlig pla	5.000/0	5.000	0	0	5.000
Lokalcentre	Bjerregrav, Klejtrup, Kølvrå, Løvel, Mammen, Mønsted, Ravnstrup, Rødding, Sahl, Skelhøje, Sparkær, Tange, Ulbjerg, Vammen, Vejrumbro, Vridsted, Viborgs forstæder (Hald Ege, Birgittelyst, Bruunshåb, Rindsholm og Tapdrup) samt afgrænsede landsbyer.		500 **/1.200***	3.000			
Enkeltstående butikker til et områdes daglige forsyning	Alene Viborg, Bjerringbro, Frederiks, Hammershøj, Karup, Løgstrup, Møldrup, Rødkærsbro, Skals, Stoholm og Ørum.		500 **/1.200***				

**a Rammen til ny planlægning udgør forskellen mellem den samlede ramme til butiksformål samt eksisterende detailhandel og lokalplanlagt detailhandel (omfatter også lokalplanforslag).*

**b Særbestemmelser for butikker i bevaringsværdigt bymiljø.*

**c Bruttoetagearealet for den enkelte butik skal være min. 500 m². Der må ikke etableres overdækkede butikscentre eller yderligere dagligvarebutikker*

**d Alene én dagligvarebutik over 2.000 m².*

**e Alene én butik over 500 m².*

**f Eksisterende dagligvarebutik på 1.400 m² kan indgå i ny planlægning.*

*** Butiksstørrelsen tilpasses efterspørgslen i lokalområdet.*

**** Areal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum skal medregnes i butikkens samlede bruttoetageareal.*

Skema 2.1: Detailhandelsstrukturen i Viborg Kommune.

2.2 - Bymidter

Der er udlagt bymidter i Viborg, Bjerringbro, Frederiks, Hammershøj, Karup, Løgstrup, Møldrup, Rødkærsbro, Skals, Stoholm og Ørum.

2.3 - Aflastningsområder

Der er udlagt et aflastningsområde i Viborg.

Særbestemmelse for VIBV.D3_T68 (aflastningsområdet Holstebrovej)

Bruttoetagearealet for den enkelte butik skal være min. 500 m^2. Der må ikke etableres overdækkede butikscentre eller yderligere dagligvarebutikker.

2.4 - Bydelscentre

Der er udlagt fire bydelscentre, som er placeret centralt i de nordvestlige, sydvestlige og østlige dele af Viborg.

Særbestemmelse for VIBSV.D2.2_T68 (Bydelscenter Koldingvej)

Der må etableres én dagligvarebutik over 2.000 m².

2.5 - Lokalcentre

Der er udlagt fire lokalcentre i Viborg og ét lokalcenter i Bjerringbro. Derudover har følgende byer og landsbyer status som lokalcentre:

- Bjerregrav, Klejtrup, Kølvrå, Løvel, Mammen, Mønsted, Ravnstrup, Rødding, Sahl, Skelhøje, Sparkær, Tange, Ulbjerg, Vammen, Vejrumbro og Vridsted,
- Viborgs forstæder (Hald Ege, Birgittelyst, Bruunshåb, Rindsholm og Tapdrup),
- afgrænsede landsbyer (Almind, Bjerring, Brandstrup, Bækkelund, Daugbjerg, Dollerup, Finderup, Fiskbæk, Fly, Foulum, Fårup, Gl. Hvam, Gammelstrup, Grønhøj, Gullev, Havredal, Hjarbæk, Hjermind, Hjorthede, Hvam, Hvidding, Højbjerg, Iglsø, Kjeldbjerg, Knudby, Kvols, Kvorning, Kølsen, Lee, Lindum, Lysgård, Løvskal, Lånum, Låstrup, Mollerup, Nr. Rind, Resen, Romlund, Roum, Sdr. Rind, Sjørup, Skringstrup, Sundstrup, Tastum, Tindbæk, Torsager, Vester Tostrup, Vindum, Vinkel, Vorde, Vorning og Vroue).

Placering af butikker i lokalcentre

Placering af butikker i lokalcentre kræver en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. I denne vurdering skal indgå følgende kriterier:

- Butikker skal placeres i centerområder (C1 og C2-områder jf. kommuneplanens rammer for lokalplanlægning) eller i særlige tilfælde i boligområder i tilknytning til byens primære vejnet,
- Der kan ikke placeres butikker i erhvervsområder samt på egentlige boligveje i boligområder,
- Butikker skal tilpasses områdets bymiljø, bygningsstruktur samt by- og bygningsmæssige sammenhænge,
- Butikker skal placeres, hvor der er god infrastruktur og tilgængelighed for alle,
- Butikker må ikke medføre væsentlige gener i form af støj og trafik.

Areal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum skal medregnes i dagligvarebutikkens samlede bruttoetageareal i lokalcentre.

Størrelsen af butikkerne i lokalcentret skal tilpasses efterspørgslen i lokalområdet, dog maks. 1.200 m^2 for dagligvarebutikker samt maks. 500 m^2 for udvalgsvarebutikker i lokalcentre udenfor Viborg og Bjerringbro og maks. 1.000 m^2 for udvalgsvarebutikker i lokalcentre i Viborg og Bjerringbro.

Særbestemmelse for VIBØ.D4.1_T68 (Lokalcenter Overlund)

Der må etableres én butik over 500 m^2.

Særbestemmelse for VIBØ.D4.2_T68 (Lokalcenter Houlkær)

Eksisterende dagligvarebutik på 1.400 m^2 kan indgå i ny planlægning.

2.6 - Områder til butikker til særligt pladskrævende varegrupper

Der er udlagt fem områder i Viborg, ét område i Bjerringbro, ét område i Ørum og ét område i Møldrup til butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

2.7 - Enkeltstående butikker til områdets daglige forsyning

Enkeltstående butikker til områdets daglige forsyning kan alene etableres i Viborg, Bjerringbro, Frederiks, Hammershøj, Karup, Løgstrup, Møldrup, Rødkærsbro, Skals, Stoholm og Ørum.

Placering af enkeltstående butikker kræver en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. I denne vurdering skal indgå følgende kriterier:

- Der må ikke placeres flere enkeltstående butikker ved siden af hinanden eller i tilknytning til butiksområder,
- Der skal være et begrænset og lokalt opland at forsyne,
- Der skal være god infrastruktur og tilgængelighed for alle, dvs. placeringen skal ske i tilknytning til det primære vejnet og ikke ved boligveje internt i boligområder,
- En enkeltstående butik skal tilpasses områdets bymiljø, bygningsstruktur og by- og bygningsmæssige sammenhænge,
- En enkeltstående butik må ikke medføre væsentlige gener i form af støj og trafik.

Areal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum skal medregnes i dagligvarebutikkens samlede bruttoetageareal.

Størrelsen af butikken skal tilpasses efterspørgslen i lokalområdet, dog maks. 1.200 m^2 for dagligvarebutikker og maks. 500 m^2 for udvalgsvarebutikker.

2.8 - Butikker i bevaringsværdigt bymiljø

Placering af butikker i bevaringsværdige byer og bydele - herunder den del af Viborg midtby, der er omfattet af Bevaringsplan Viborg fra 1972 - kan kun tillades efter en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. I denne vurdering skal indgå følgende kriterier:

- Butikken skal kunne tilpasses den eksisterende bygnings- og udstykningsstruktur,
- Butikken må ikke medføre væsentlige ændringer i facader og bebyggelsens udtryk, og
- Butikker må ikke medføre tung trafik eller behov for større parkeringsarealer.

2.9 - Salg af egne produkter

I tilknytning til en virksomheds produktionslokaler, kan der udlægges arealer til mindre butikker til salg af egne produkter. Produktionslokaler defineres som lokaler, hvor der sker egentlig produktion eller forarbejdning af egne produkter.

Særbestemmelse

Der kan etableres salg af egne produkter svarende til højst 10 % af den enkelte virksomheds bruttoetageareal og højst 10 % af virksomhedens samlede årlige omsætning. Det samlede areal til salgsområde må højst være 300 m^2 pr. virksomhed, skal have selvstændig indgang og være tydeligt afgrænset fra den øvrige del af virksomheden.

2.10 - Øvrige butikker

Der kan i tilknytning til tankstationer, togstationer, lufthavne, stadioner, fritliggende turistattraktioner og lignende, der ligger uden for bymidter, bydelscentre, aflastningscentre, lokalcentre og områder til særlig pladskrævende varer, udlægges arealer til butikker til brug for de kunder, der i øvrigt benytter anlægget på grund af dets primære funktion. Størrelse på butikkerne fastlægges i hvert enkelt tilfælde.

Der kan indrettes mindre butikker på maks. 250 m^2 i overflødiggjorte bygninger i landzone efter anmeldelse til kommunen.

2.11 - Definitioner

Detailhandel

Butikker der forhandler varer til private kunder/slutbrugere.

Dagligvarer

Varer der indgår i den daglige husholdning og forbruges, når de bruges (kortvarige forbrugsgoder). Dagligvarer er f.eks. madvarer, drikkevarer, artikler til personlig pleje og husholdningsartikler. Dagligvarebutikker omfatter f.eks. supermarkeder, discountbutikker, bagere, kiosker, slagtere, tobaks- og vinforretninger, apoteker, blomsterforretninger, materialister, parfumerier samt detailhandel med ortopædiske og medicinske varer.

Større dagligvarebutikker som hypermarkeder og varehuse har ofte et væsentligt sortiment af udvalgsvarer, men betragtes uanset omfanget som dagligvarebutikker.

Udvalgsvarer

Varer som forbruges over længere tid og ikke indkøbes så ofte som dagligvarer. Udvalgsvarer bliver ved med at eksistere samtidig med brugen og går først til grunde efter brug i en længere periode. Udvalgsvarer er f.eks. tøj, sko, babyudstyr og barnevogne, computere, brændeovne, belysning, knallerter, hårde hvidevarer, tæpper og gulve, cykler, bøger, papirvarer og sportsudstyr.

En særlig kategori under udvalgsvarebutikker, er butikker, der alene forhandler særlig pladskrævende varer.

Særligt pladskrævende varegrupper

Biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, møbler og køkkener samt ammunition og eksplosiver.

Listen er udtømmende. Hvis butikken har mere end et ubetydeligt salg af andre varegrupper, er den at betragte som en almindelig udvalgsvarebutik.

Beregning af butiksstørrelser

Butiksstørrelser og detailhandelsarealet defineres som det samlede bruttoetageareal til detailhandel. Til bruttoetagearealer medregnes alle arealer til butiksformål, herunder lagre, interne adgangsarealer, personalerum mv. og i nogle tilfælde overdækkede varegårde. Beregning af bruttoetagearealet til butiksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal - dog medregnes kældre til butiksformål uanset deres højde i forhold til det omgivende terræn.

Ved dagligvarebutikker i bymidter, bydelscentre og aflastningsområder kan der tillægges et areal på op til 200 m^2 pr. butik til personalefaciliteter som kantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalerum. For enkeltstående dagligvarebutikker og dagligvarebutikker i lokalcentre skal arealer til personalefaciliteter medregnes i butikkens samlede bruttoetageareal.

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

Andre anvendelser

Følgende funktioner er som udgangspunkt ikke detailhandel: Restauranter, liberale erhverv (f.eks. administration, banker, ejendomsmæglere, læger, frisører mv.), service (f.eks. renserier) og tankstationer uden butiksareal.

Begrænset salg ved f.eks. frisører, massører, renserier og lignende medregnes ikke som

detailhandel under forudsætning af, at serviceerhvervet er den primære funktion, og at der alene sælges varer i tilknytning til funktionen.

Salg af drikkevarer og tilberedt mad til fortæring på stedet i f.eks. restauranter, grillbarer, pølsevogne er ikke detailhandel men restauration. Dette gælder også take-away restauranter.

Slagtere, smørrebrødsforretninger, bagere og lignende er dagligvarehandel, selvom der er take-away eller mulighed for at spise på stedet.

Engroshandel, e-handel, showrooms mv.

Engroshandel, e-handel, markeder og showrooms er som udgangspunkt ikke detailhandel.

Engroshandel er videresalg af produkter til detailhandel, til andre engrosvirksomheder, til fremstillingsvirksomheder og til professionelle brugere som håndværkere, offentlige brugere mv.

Afgørende er, at der må kun ske et ubetydeligt salg til almindelige forbrugere og ikke-professionelle, og der må ikke skabes væsentlige kundestrømme. Dette salg skal være af underordnet betydning for virksomheden og for det bestående miljø, dvs. for detailhandelsstrukturen, områdets karakter, trafikforsyning mv. Der må ikke skiltes og reklameres med salg til private.

Hvis der er direkte salg til private, væsentlige kundestrømme og aktiviteten har permanent karakter (f.eks. med faste, tilbagevendende åbningstider), er der tale om detailhandel, som skal placeres indenfor detailhandelsstrukturen lige som andre typer af butikker.

Outlets og lignende butikker, hvorfra der sker salg til private, betragtes som detailhandel.

RAMMER

En kommuneplan skal indeholde rammer for lokalplanlægningen for områder til butiksformål, herunder maksimale bruttoetagearealer for de enkelte butikker (planlovens §11b, stk. 1, nr. 7). Som følge af ændringer i den overordnede detailhandelsstruktur, sker der en række ændringer i rammerne i form af ændrede afgrænsninger og/eller indhold. Samtidig kan der være foretaget konsekvensændringer i tilgrænsende rammer som følge af ændrede afgrænsninger.

En oversigt over ændrede rammer for lokalplanlægningen findes øverst på siden.

REDEGØRELSE FOR RETNINGSLINJER OG RAMMER

Følgende redegørelse supplerer retningslinjerne:

Ad. 2 - Målene for detailhandelsplanlægningen

Viborg Kommunes mål for detailhandelsplanlægningen vurderes at fremme et varieret butiksudbud i hele kommunen ved at udlægge flere butiksområder i de største byer - Viborg og Bjerringbro, udlægge bymidter i kommunens mellemstore byer - centerbyerne, og ved at muliggøre detailhandel decentralt i kommunens mindre byer ved at betragte byområderne som lokalcentre. Alle butiksområder ligger nær overordnet vej og nær stiforbindelser. Den decentrale butiksstruktur med mulighed for butiksforsyning nær borgernes hjem og placeringen af butiksområder med god tilgængelighed medvirker til, at transportafstandene i forbindelse med indkøb er begrænsede. Dette vurderes at skabe gode rammer for velfungerende markeder i overensstemmelse med formålet med planlovens detailhandelsbestemmelser.

Ad. 2.1 - Detailhandelsstruktur

Alle byer skal have mulighed for at udvikle sig – også med butikker. Detailhandelsstrukturen i Viborg

Kommune tager udgangspunkt i byernes rolle, herunder de servicenetværk, der opstår omkring den enkelte by. Da en bæredygtig detailhandel kræver et stort kundegrundlag og en god infrastruktur, er egentlige butiksområder alene udlagt i Viborg og Bjerringbro samt centerbyerne Frederiks, Hammershøj, Karup, Løgstrup, Møldrup, Rødkærsbro, Skals, Stoholm og Ørum, hvor der er mulighed for et bredt udbud af decentral service i øvrigt.

Bymidten i Viborg er det primære butiksområde i kommunen og et væsentligt udbudspunkt i regionen. Bymidten suppleres af aflastningsområdet ved Holstebrovej i den vestlige del af Viborg. Aflastningsområdet i Viborg har også hele kommunen og dele af regionen som opland. Bymidten i Viborg suppleres desuden af fire bydelscentre og fire lokalcentre, som ligger centralt i de enkelte bydele, hvor der er et lokalt opland at forsyne.

Bjerringbro er kommunens næststørste by og har den næststørste koncentration af detailhandel. Bjerringbro har en bymidte, et lokalcenter og et område til butikker med særlig pladskrævende varegrupper. Med et forholdsvist stort udbud af både dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker, har Bjerringbro et opland svarende til byen og den sydøstlige del af kommunen og dele af nabokommunerne.

Viborg Kommunes centerbyer har alle en bymidte med et relativt begrænset udbud af udvalgsvarebutikker. Kommunen er kendetegnet ved at have en god decentral dagligvareforsyning med dagligvarebutikker i alle centerbyer og i flere mindre byer. Butiksområderne i de øvrige byer end Viborg og Bjerringbro har et forholdsvist lokalt opland.

De øvrige byzonebyer, lokalbyer, forstæder til Viborg og de afgrænsede landsbyer udlægges som lokalcentre, hvor der er mulighed for at etablere butikker til lokal forsyning.

Alene i Viborg, Bjerringbro og centerbyerne kan der placeres enkeltstående butikker til lokal forsyning efter nærmere kriterier.

Alle butiksområder i kommunen er placeret centralt i en by eller i en bydel. De er trafikalt velbeliggende i tilknytning til det overordnede vejnet og med god tilgængelighed for såvel kørende (privat) trafik som for den kollektive trafik. Der er lagt vægt på gode adgangsforhold for fodgængere og cyklister.

Retningslinjerne for den kommunale detailhandelsstruktur udgøres af udpegning af butiksområder på kort 2.1. Kortet suppleres af skema 2.1, som for hvert butiksområde indeholder:

- en oversigt over det maksimale bruttoetageareal af den enkelte butik jf. planlovens § 11a, stk. 1, nr. 3,
- en oversigt over det samlede, maksimale bruttoetageareal jf. planlovens § 11a, stk. 1, nr. 3,
- en vurdering af det samlede, eksisterende bruttoetageareal jf. planlovens § 11e, stk. 4, nr. 1,
- en oversigt over udnyttede bruttoetagearealer, som en sammenlægning af bruttoetagearealer fastlagt i lokalplaner samt eksisterende detailhandel udenfor lokalplanlagte områder eller i lokalplanlagte områder, hvor der ikke er angivet et samlet ramme,
- en vurdering af bruttoetagearealet til ny planlægning (enten i form af ny lokalplanlægning eller til etablering af butikker indenfor eksisterende lokalplan hvor der ikke er fastlagt et samlet, maksimalt bruttoetageareal), jf. planlovens § 11e, stk. 4, nr. 2.

De maksimale butiksstørrelser tager udgangspunkt i de øvre grænser, som er fastlagt i planloven og/eller en vurdering i forhold til lokale forhold med afsæt i Detailhandelsanalyse 2020 (bilag 1). Herved sikres dels balance mellem de forskellige typer af butiksområder, dels udviklingsmuligheder i butiksområderne. De fastlagte butiksstørrelser for udvalgsvarebutikker i bydelscentre og lokalcentre medvirker til, at nyetableringer fortrinsvis sker i bymidten eller aflastningsområdet.

Af skemaet fremgår det, at der er mulighed for en fortsat udbygning af detailhandel i alle butiksområder.

Ad. 2.2 - Bymidter

Retningslinjen har hjemmel i planlovens § 5m.

Viborg bymidte skal være det primære indkøbssted i Viborg kommune. Afgrænsningen af Viborg bymidte koncentreres til at være området nord for Viborg Station. Det er vigtigt, at detailhandelen især med de mindre udvalgsvarebutikker og andet byliv bliver koncentreret i det centrale gågadenet omkring Sct. Mathias Gade, Gravene og Vestergade.

Øvrige bymidter er i kommunens centerbyer. Bymidterne er udlagt centralt i byerne, hvor koncentrationen af butikker og øvrige servicefunktioner er placeret.

Ad. 2.3 - Aflastningsområder

Retningslinjen har hjemmel i planlovens § 5n, stk. 1, nr. 1.

Aflastningsområder må alene udlægges i byer, hvor der er et tilstrækkeligt kundegrundlag bl.a. for at give plads til butikker, som ikke uden videre kan placeres i bymidten. Aflastningsområder kan ikke udlægges til eller udvides for at skabe plads til én enkelt dagligvarebutik eller udelukkende dagligvarebutikker. Eksisterende aflastningsområder kan udvides, hvis der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, og der er behov for at give plads til butikker, der ikke uden videre kan etableres i bymidten.

I aflastningsområdet kan der i alt etableres 100.000 m^2 detailhandel, hvor der i et sammenhængende område er mulighed for de større udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer, som ikke kan indpasses i bymidten, og hvor tilgængeligheden er bedre.

Formålet med særbestemmelsen for VIBV.D3_T68 (aflastningsområdet Holstebrovej) er primært at sikre, at aflastningsområdet forbliver et supplement til bymidten. Dette sker ved at fastlægge, at alene større butikker kan etablere sig i området, så aflastningsområdets butikker ikke bliver identiske med bymidtens, hvor butikkerne typisk er 50-300 m^2, hvorved konkurrencen mindskes. Desuden at butikker skal fremstå som fysisk adskilte med hvert sit indgangsparti og ikke som overdækkede butikscentre for at undgå længerevarende ophold og et center som en attraktion i sig selv. Endeligt at der alene kan etableres udvalgsvarehandel, da dagligvarebutikker skaber en større kundestrøm, som i stedet bør placeres i øvrige butiksområder for at understøtte bylivet og detailhandelen her.

Ad. 2.4 - Bydelscentre

Retningslinjen har hjemmel i planlovens § 5m.

Bydelscentre må alene udlægges i byer med mindst 20.000 indbyggere, og der er derfor alene udlagt bydelscentre i Viborg. Bydelscentrene er placeret i den centrale del af en bydel i sammenhæng med en række øvrige bymæssige funktioner, herunder butikker, kulturtilbud samt privat og offentlig service.

Formålet med særbestemmelsen for VIBSV.D2.2_T68 (Bydelscenter Koldingvej) er at sikre et varieret butiksudbud lokalt ved at sætte en begrænsning på antallet af større butikker. Én butik må være over 2.000 m^2, men dog maks. 5.000 m^2, hvilket skaber rummelighed til flere butikker i bydelscenteret.

Ad. 2.5 - Lokalcentre

Retningslinjen har hjemmel i planlovens § 5n, stk. 1, nr. 2.

De nævnte øvrige byzonebyer, lokalbyer, forstæder til Viborg og de afgrænsede landsbyer udlægges som lokalcentre, hvor der er mulighed for at etablere butikker til lokal forsyning. I hver by kan der etableres maks. 3.000 m^2 detailhandel.

Butikker i lokalcentre skal placeres i centerområder eller i tillknytning til byens primære vejnet. Dette

medvirker til at skabe god tilgængelighed og mindskede transportafstande.

Formålet med særbestemmelsen for VIBØ.D4.1_T68 (Lokalcenter Overlund) er at sikre et varieret butiksudbud lokalt ved at sætte en begrænsning på antallet af større butikker. Én butik må være over 500 m^2, men dog maks. 1.200 m^2, hvilket skaber rummelighed til flere butikker i lokalcenteret.

Formålet med særbestemmelsen for VIBØ.D4.2_T68 (Lokalcenter Houlkær) er at sikre at eksisterende og lokalplanlagt butik på 1.400 m^2 kan opretholdes.

Ad. 2.6 - Særligt pladskrævende varegrupper

Retningslinjen har hjemmel i planlovens § 5n, stk. 1, nr. 3.

Der udlægges områder til butikker med særlig pladskrævende varer i Viborg, Bjerringbro og i centerbyerne Møldrup og Ørum. Disse områder er placeret i tilknytning til det overordnede vejnet og decentralt i byerne i tilknytning til erhvervsområder, da disse funktioner primært henvender sig til biltrafik. Områderne er forbeholdt butikker som forhandler særligt pladskrævende varer. Udvalgsvare- og/eller dagligvarebutikker kan ikke placeres i denne type områder. Butikker med særligt pladskrævende varer kan derimod placeres indenfor detailhandelsstrukturens øvrige butiksområder.

I områderne ligger typisk flere butikker med særligt pladskrævende varer såsom bilforhandlere, byggemarkeder og køkkenbutikker.

Bestemmelserne for områder til særligt pladskrævende varer omfatter arealer til de butikker, som forhandler pladskrævende varer eller sikkerhedsmæssige vanskelige varer, som ikke kan indpasses i en by uden det skader bymiljøet. Det kan være på grund af særlige krav til plads- og adgangsforhold, som betyder, at butikkerne ikke kan placeres i en bymidte. I den gældende planlov er listen ikke udtømmende. I Viborg Kommune er særligt pladskrævende varer nærmere defineret, hvorved listen er gjort udtømmende.

Øvrige store butikker som primært forhandler tæpper, lamper, hårde hvidevarer, radio/tv, børneudstyr, sport og cykler kategoriseres som udvalgsvarebutikker og skal placeres inden for detailhandelsstrukturen.

Ad. 2.7 - Enkeltstående butikker til områdets daglige forsyning

Retningslinjen har hjemmel i planlovens § 5n, stk. 1, nr. 2.

Udgangspunktet er, at nye butikker skal placeres i butiksområder for at understøtte synergier mellem butikker og øvrige servicefunktioner i butiksområderne og dermed som de væsentligste udbudspunkter lokalt.

Der kan derfor alene placeres enkeltstående butikker til områdets daglige forsyning i de nævnte byer, da de har en bymidte og dermed har en størrelse der - med den rette placering - kan bære butikker udenfor butiksområdet, uden at det vurderes at påvirke detailhandlen i bymidten. Placering af disse butikker kræver en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde på baggrund af de fastlagte kriterier.

Butikkerne skal reelt være til lokal forsyning og alene have en effekt på lokalområdet. Det vil sige, at der skal være et begrænset og naturligt opland at forsyne. Hvis oplandet er hele byen, skal butikken placeres i bymidten eller øvrige butiksområder.

Butiksstørrelsen skal tilpasses lokalområdets størrelse og bymiljøet i øvrigt. Butikken skal forbedre indkøbsmulighederne i lokalområdet og være et reelt alternativ for de lokale forbrugere. En enkeltstående dagligvarebutik må dog højst være 1.200 m^2 jf. planloven, mens en enkeltstående udvalgsvarebutik højst må være 500 m^2.

Ad. 2.8 - Butikker i bevaringsværdigt bymiljø

Formålet med retningslinjen er at fastholde eksisterende karakter i bevaringsværdige byer og bydele, herunder Viborgs historiske bykerne. Nye butikker skal dermed tilpasse sig det bevaringsværdige bymiljø.

Ad. 2.9 - Salg af egne produkter

Retningslinjen har hjemmel i planlovens § 5n, stk. 1, nr. 4.

Ad. 2.10 - Øvrige butikker

Retningslinjen har hjemmel i planlovens § 5o.

Retningslinjen har hjemmel i planlovens §§ 37-38. Rammerne for administrationen af det åbne land fremgår af kommuneplanens øvrige retningslinjer.

Markeder i landzone med tilbagevendende kortvarige åbningstider, eller hvor benyttelsen ikke sker regelmæssigt hen over året med faste, daglige åbningstider, samt stalddørssalg er ikke omfattet af planlovens detailhandelsregler.

REDEGØRELSE FOR UDVIDELSE AF AFLASTNINGSOMRÅDET I VIBORG

Med forslag til tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2017-29 for Viborg Kommune ønsker byrådet at give mulighed for at udvide eksisterende aflastningsområde ved Holstebrovej i Viborg med nogle tilgrænsende ejendomme samt at øge det samlede maksimale bruttoetageareal til detailhandel.

Ifølge planlovens § 5n, stk. 3 kan eksisterende aflastningsområder udvides, hvis der er et tilstrækkeligt kundegrundlag, og der er behov for at give plads til butikker, der ikke uden videre kan etableres i bymidten. Eksisterende aflastningsområder kan dog ikke udvides for at skabe plads til én dagligvarebutik eller udelukkende dagligvarebutikker.

Viborg Kommune har i 2020 fået udarbejdet en detailhandelsanalyse for Viborg Kommune, samt en redegørelse for udvidelse af Viborg aflastningsområde, der er vedlagt som bilag 1 og 2.

I de følgende afsnit gengives konklusioner fra detailhandelsanalysen. For en uddybet redegørelse jf. planlovens § 11e, stk. 3 og 4 for udvidelsen af aflastningsområdet i Viborg henvises til redegørelsen, der er vedlagt som bilag 2. Den ønskede udvidelse af aflastningsområdet beskrives som hoved-alternativet, mens 0-alternativet svarer til, at aflastningsområdet ikke udvides.

Den nuværende butiksstruktur (0-alternativ)

Der er ca. 429 butikker i Viborg Kommune, heraf er ca. 64 % i Viborg by. Det samlede bruttoetageareal til butikker er ca. 359.100 m² til dagligvarer og udvalgsvarer, samt 124.800 m^2 til særlig pladskrævende varegrupper. Heraf ligger 76 % af butiksarealet i Viborg by.

Detailhandelen i Viborg Kommune er kendetegnet ved Viborg bymidte som det største udbudspunkt. Viborg bymidte er bygget op omkring middelalderbyen, hvilket indebærer, at bystruktur og trafikale forhold ikke er egnet til at placere større butiksenheder. De mindre udvalgsvarebutikker i strøggaderne er derfor suppleret med en række store udvalgsvarebutikker og Bilka ved Viborg Storcenter og af en bred sammensat dagligvareforsyning i fire bydelscentre og tre lokalcentre.

Ca. 2 km vest for Viborgs bymidte ligger aflastningsområdet med store butikker som Bilka og Elgiganten. Aflastningscentret rummer i alt 22 butikker. I Kommuneplan 2017-2029 for Viborg Kommune er aflastningsområdet ved Holstebrovej afgrænset som i tidligere planlægning og med udgangspunkt i den tidligere regionplan for Viborg Amt. Aflastningsområdet er afgrænset til storbutiksområdet Holstebrovej 79-81 og Christiansminde samt Livøvej 1-13. Det samlede,

maksimale bruttoetageareal er fastlagt til 46.275 m^2 i Kommuneplan 2017-2029.

Ved siden af aflastningsområdet ligger Center Vest, som blev etableret i 2007, og som rummer 30 butikker med udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer. I alt har butikkerne i og omkring aflastningsområdet tilsammen et areal på ca. 66.300 m^2 og en omsætning på ca. 890 mio. kr. i 2019, og den gennemsnitlige butiksstørrelse er knap 2.000 m^2.

Historik

Som frikommune havde Viborg Kommune i 2013-2017 muligheden for dels at udvide aflastningsområdet ved Holstebrovej, dels at planlægge for udvalgsvarebutikker over 2.000 m^2 i aflastningsområdet (Frikommunelovens §§ 19 og 20). Frikommuneforsøget og planlægning som følge heraf skulle være afsluttet senest den 1. juli 2017. Kommuneplantillæg og lokalplaner, der blev vedtaget for at muliggøre udvidelsen af aflastningsområdet og udvalgsvarebutikker over 2.000 m^2, bortfaldt, hvis de ikke var udnyttet senest den 1. juli 2018. Hvis planerne var udnyttet delvist, bortfaldt de dele, der ikke var udnyttet.

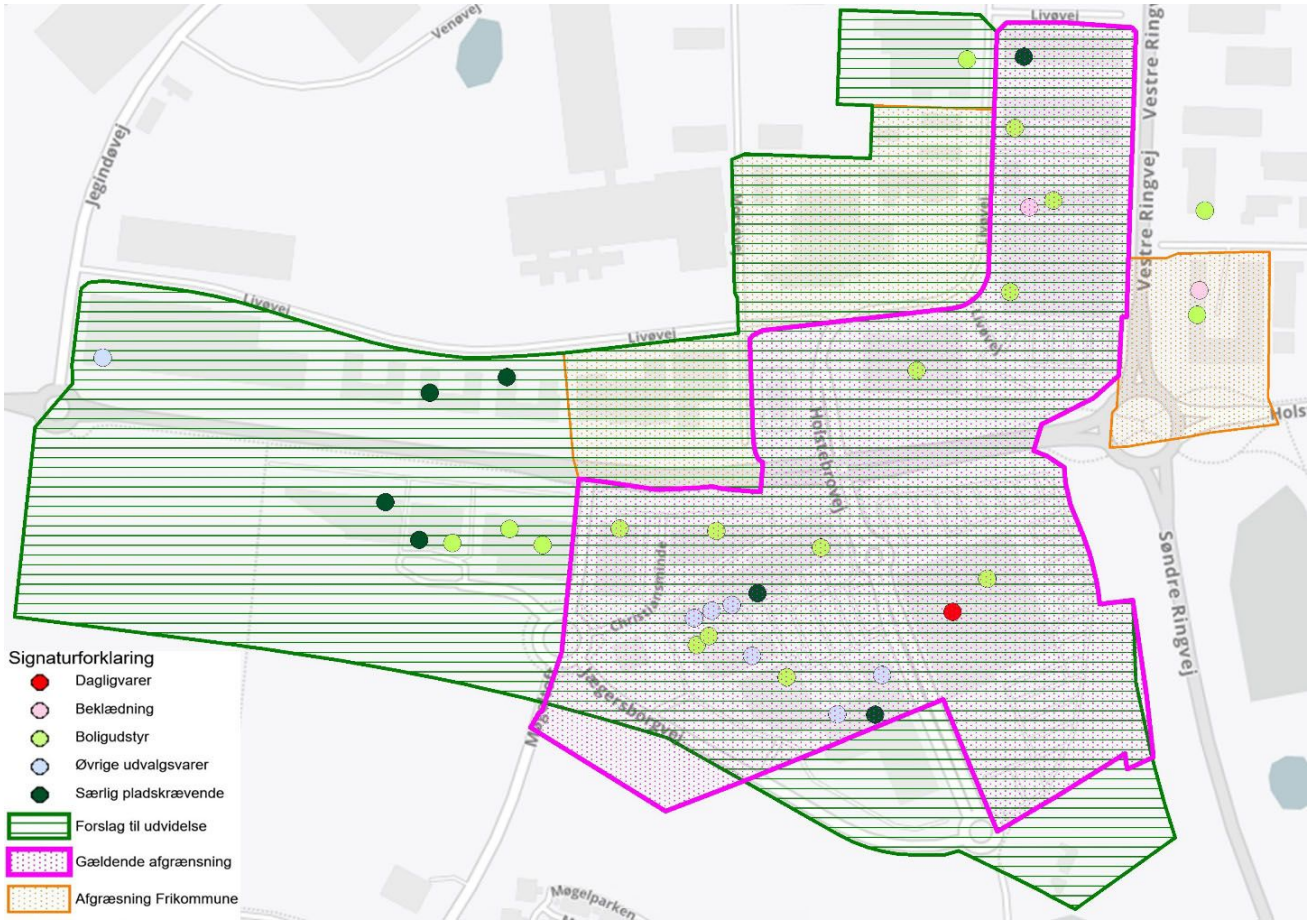
Viborg Kommune vedtog den 17. maj 2017 lokalplan nr. 426 og 426A samt tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025 for udvidelse af aflastningsområdet. Planlægningen fastsatte en butikstørrelse på min. 2.000 m^2. Der var flere udvalgsvarebutikker, som ønskede at placere sig i området, men da de var under 2.000 m^2, blev planlægningen ikke udnyttet inden den 1. juli 2018.

Der er stadig en række tilgrænsende ejendommen til aflastningsområdet som ønsker mulighed for at kunne anvendes til detailhandel. Viborg Byråd har måtte afvise disse, da det ikke har været muligt at ændre afgrænsningen førend planloven i 2017 blev ændret.

Udvidelse af aflastningsområdet (hoved-alternativ)

Aflastningsområde ønskes udvidet således, at det omfatter de nuværende store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker, som ligger i området omkring Viborg Storcenter. Samtidig ønskes den maksimale ramme til detailhandel hævet, så der er mulighed for et sammenhængende område for store udvalgsvarebutikker og butikker til særligt pladskrævende varer, som ikke naturligt kan indpasses i Viborg bymidte.

I forbindelse med frikommuneforsøget var en del af Ærøvej og Livøvej med i afgrænsningen af aflastningsområdet. Med forslag til tillæg nr. 68 ønskes aflastningsområdet udvidet med hele Livøvej, mens Ærøvej udgår som butiksområde.



Kort 1.1 viser den foreslåede afgrænsning af det udvidede aflastningsområde samt den nuværende afgrænsning.

Det samlede, maksimale bruttoetageareal til butiksformål er opbrugt i det nuværende aflastningsområde. For at imødekomme efterspørgslen til etablering af den type butikker, som ikke naturligt kan indpasses i bymidten, vurderes en udvidelse til i alt 100.000 m^2 at kunne sikre en god balance i centerstrukturen i Viborg by.

	Bruttoetageareal m^2
Eksisterende butikker i aflastningsområdet Eksisterende butikker i udvidelsen af aflastningsområdet	50.300 16.000
Eksisterende butikker i alt	**66.300**
Fremtidig udvidelse	33.700
Ny samlet ramme for aflastningsområdet	**100.000**

Tabel 1.2 viser arealregnskabet for det udvidede aflastningsområde. I det nuværende aflastningsområde ligger i alt 50.300 m^2 detailhandel. Heraf er langt hovedparten udvalgsvarer og særligt pladskrævende varer. I udvidelsen af aflastningsområdet indgår 16.000 m^2 eksisterende detailhandel, heraf er hovedparten placeret i Center Vest med bl.a. Ilva, My Home,

Sengespecialisten og Jem&Fix. På Livøvej i øvrigt ligger blandt andet møbelbutikken Karup Møbler og e-handelsvirksomheden MID-Hobby, som også har en stor fysisk butik med legetøj.

Det forudsættes, at det samlede, maksimale bruttoetageareal til butiksformål i aflastningsområdet udvides til i alt 100.000 m^2. Dette er en faktisk udvidelse med i alt 33.700 m^2.
Det forudsættes, at den type butikker, der vil etableres i aflastningsområdet, er store udvalgsvarebutikker primært inden for boligudstyr og øvrige udvalgsvarer, som for eksempel hårde hvidevarer, byggemarked, dyreartikler, køkkener, babyudstyr, møbler og boligtilbehør. Det forudsættes desuden, at butikkerne har en minimumsstørrelse på 500 m^2, og at der ikke gives mulighed for etablering af yderligere dagligvarebutikker i aflastningsområdet. Det forudsættes endeligt, at der etableres optimale parkerings-, adgangs- og tilkørselsforhold til området.

	Bruttoetageareal m^2
Eksisterende butikker	**66.300**
Byggemarked	15.000
Elektronik	3.000
Autoudstyr	7.000
Møbler	1.000
Elektronik	1.500
Cykler	1.000
Planteskole	3.000
Køkkener	1.200
Køkkener	1.000
I alt	**33.700**

Tabel 1.3 indeholder et eksempel på butiksmix i aflastningsområdet. De fleste butikker vil være nyetableringer i kommunen, mens enkelte vil være flytninger fra andre placeringer i Viborg by.

Se "Redegørelse for udvidelse af aflastningsområde i Viborg" (bilag 2) for yderligere oplysninger. Sammenfatningen er gengivet nedenfor.

Data og forudsætninger
Kundegrundlag i Viborg by: 47.000 indbyggere

Opland inkl. Viborg by: 135.500 indbyggere.

Aflastningsområdets opland svarer til et geografisk område med et forbrugsgrundlag svarende til indbyggertal på 135.500 indbyggere er vurderet ud fra nedenstående oplysninger.

Oplysninger om aflastningsområdet

- Beliggenhed: 2 km fra bymidten i forbindelse med eksisterende aflastningsområde
- Udvidelse med 33.700 m^2 ny detailhandel
- Forventet udvalgsvareomsætning for udvidelsen: 307 mio. kr. i 2027
- Gennemsnitlig butiksstørrelse for nye butikker: 3.700 m^2

Eksisterende butiksstruktur

- Butiksareal i bymidten: 37.500 m^2 udvalgsvarer
- Butiksareal i aflastningsområdet: 50.300 m^2 udvalgsvarer og 16.000 m^2 særlig pladskrævende varer
- Butiksareal i oplandet: 290.100 m^2 udvalgsvarer og særlig pladskrævende varer
- Gennemsnitlig butiksstørrelse i bymidten (350 m^2), aflastningsområdet (2.000 m^2) og oplandet (700 m^2): 1.017 m^2
- Omsætning i bymidten: 726 mio. kr. i 2019 for udvalgsvarer
- Omsætning i aflastningsområdet: 890 mio. kr. i 2019 for udvalgsvarer
- Omsætning i oplandet i øvrigt: 3,6 mia. kr. i 2019

Handelsbalance for Viborg by før etablering af aflastningsområdet: 168 %

Handelsbalance for Viborg by efter etablering af aflastningsområdet: 157 %

Fremtidig forbrugsudvikling

Befolkningsudviklingen i oplandet er ca. 135.500 personer i 2019. Samlet set forventes befolkningstallet at stige 4 % til ca. 140.900 personer i 2027.

Vurdering af oplandets effekter

Der er ikke kendte, øvrige detailhandelsprojekter i oplandet.

Hvis aflastningsområdet udvides, forventes der en nedgang i bymidtens omsætning i den eksisterende udvalgsvarehandel på 2 % i 2027. Ligeledes forventes en nedgang i det eksisterende aflastningsområdes omsætning på 8 %.

Aflastningsområdets effekter på konkurrencen

- Eksisterende udvalgsvareomsætning fra oplandet, der flytter til aflastningsområdet: 6,5 %
- Forskel i gennemsnitligt butiksareal, udvalgsvarer: 525 %
- Gennemsnitlig antal butikker i tilstedeværende udvalgsvarebrancher i oplandet: 6,3
- Andel af efterspørgsel, der er e-handel: 30%

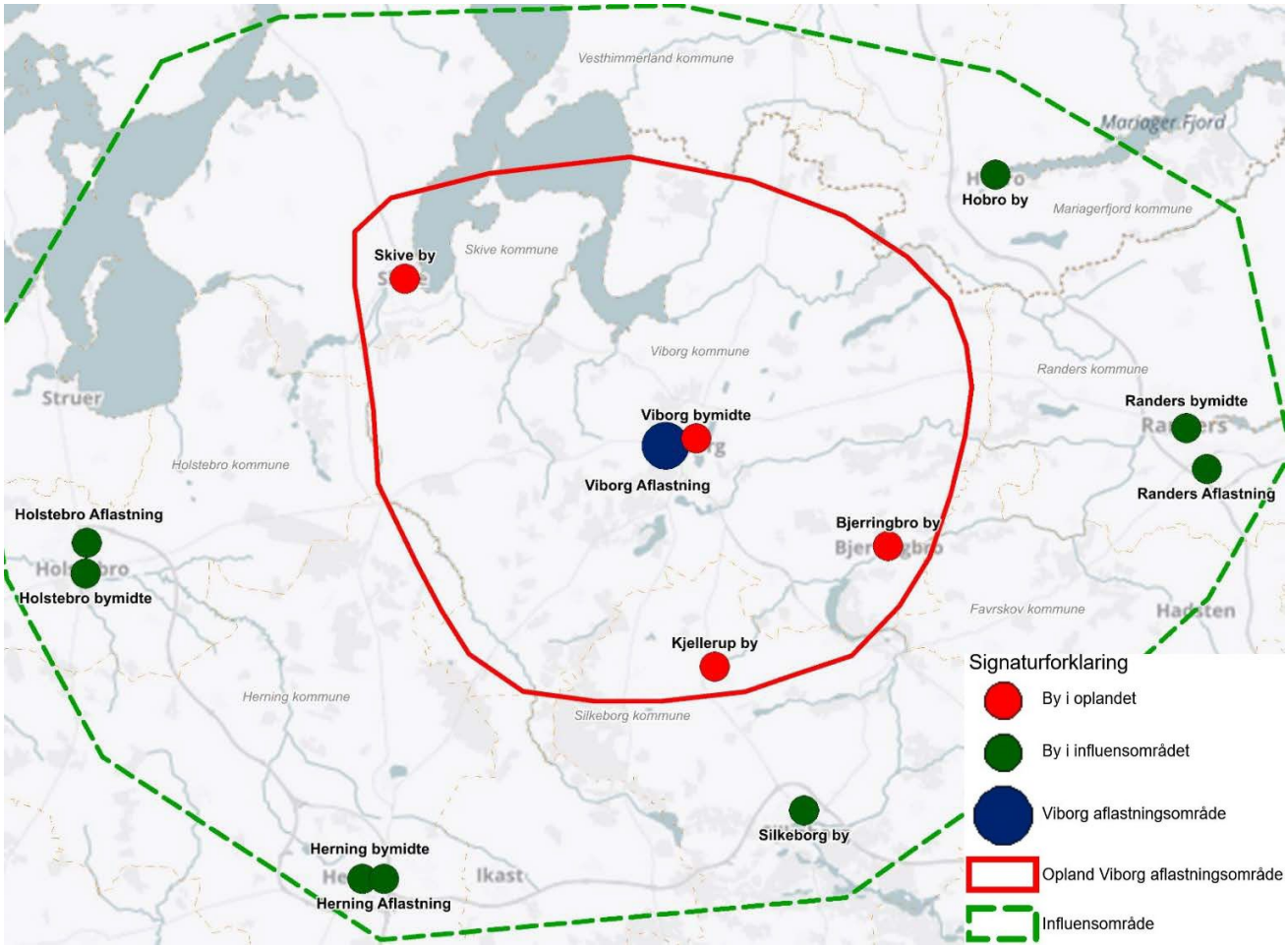
Konkurrenceeffekten beregnes til at være *lille*.

Kundegrundlag og opland

Oplandet til aflastningsområdet i Viborg vurderes primært at bestå af Viborg Kommune samt den sydligste del af Skive Kommune og det nordligste Silkeborg Kommune omkring Kjellerup. I det samlede opland bor ca. 135.500 personer, hvoraf ca. 47.000 personer bor i Viborg by.

Kundegrundlaget til aflastningsområdet på 135.500 indbyggere vurderes at være tilstrækkeligt til udvidelsen til 100.000 m^2.

Influensområdet er det område, hvor aflastningsområdet vil få en målbar konsekvens i forhold til udvalgsvareomsætning, idet byerne i influensområdet delvist har samme oplandsområder som Viborg. Influensområdet til aflastningsområdet består af byerne Holstebro, Silkeborg, Herning, Hobro samt Randers. Aflastningsområdet vurderes ikke i væsentlig grad at kunne tiltrække forbrugere fra byerne i influensområdet, men vurderes at kunne medvirke til, at færre kunder fra oplandet (Viborg, Skive og Kjellerup) besøger især Herning, Holstebro, Silkeborg og Randers på bekostning af flere ture til Viborg.



Kort 1.4 viser opland og influensområde til Viborg aflastningsområde

Vurdering af udvidelsens betydning for konkurrencen

Et af formålene med udlæg og udvidelse af aflastningsområder er at skabe øget konkurrence i detailhandelen og dermed et større vareudbud og lavere priser til forbrugerne.

Med udgangspunkt i beregningsmetoden i 'Vejledningen om detailhandelsplanlægning' er der foretaget en overordnet vurdering af aflastningsområdets betydning for priskonkurrencen ved etablering af hovedalternativet, jf. nedenstående tabel 1.5.

	Bruttoareal 2020***	Omsætning 2019	Omsætning 2027 0-alternativ	Omsætning 2027 Hoved-alternativ	*Konsekvens Hoved-alternativ***
Udvidelse Viborg aflastningsområde	33.700	-	-	307	+307
Viborg aflastningsområde	61.300	890	977	899	-78
Viborg aflastningsområde i alt	**95.000**	**890**	**977**	**1.206**	**+229**
Viborg bymidte	37.500	726	808	794	-14
Viborg by iø.	70.500	480	510	426	-84
Viborg by i alt (incl. udvidelsen)	**195.500**	**2.096**	**2.295**	**2.426**	**+131**
Bjerringbro by	8.400	205	199	190	-5
Viborg iø.	38.100				-4
Viborg i alt (incl. udvidelsen)	**242.000**	**2.301**	**2.494**	**2.616**	**+122**
Skive by	69.300	*	*	*	-13
Kjellerup by	12.000	*	*	*	-2
Opland i alt (incl. udvidelsen)	**323.300**				**+107**
Hobro by	*	*	*	*	-6
Randers by	*	*	*	*	-26
Silkeborg by	*	*	*	*	-15
Herning by	*	*	*	*	-34
Holstebro by	*	*	*	*	-23
Influensområde i alt	*	*	*	*	**-104**
I alt	*	*	*	*	**+3**

** Ikke opgjort*
*** Forskellen i omsætningen i Hoved-alternativet og 0-alternativet*
*** bruttoareal udvalgsvarer og særlig pladskrævende i alt ex. bilforhandlere. Viborg aflastningsområde er ex. dagligvarer i Bilka.

Tabel 1.5 viser den forventet udvikling i omsætningen af udvalgsvarer i opland og influensområde i 2019 samt 2027 (mio. kr. inkl. moms)

Det vurderes, at andelen af den eksisterende udvalgsvareomsætning i oplandet, der vil flytte til aflastningsområdet, udgør 6,5 % af omsætningen i hovedalternativet.

Det gennemsnitlige bruttoetageareal af butikker i oplandet er i alt 710 m^2, mens det gennemsnitlige bruttoetageareal af butikker i udvidelsen af aflastningsområdet er knap 3.700 m^2. Dermed vil butikkerne være 5,3 gange større i aflastningsområdet.

Ifølge modellen til beregning af effekten af et aflastningsområde vurderes den konkurrencemæssige effekt at være *lille* i hovedalternativet. Det vil sige, at den øgede konkurrence ved udvidelsen af aflastningsområdet i form af lavere priser, bredere vareudbud, højere produktkvalitet, bedre kundeservice eller øget innovation vil være *lille* for forbrugerne.

Det vurderes, at etablering af yderligere store udvalgsvarebutikker i Viborg, som forbrugerne i dag skal køre til Randers for at besøge, og som er under etablering i Herning og Holstebro, overordnet set vil styrke detailhandelen i Viborg og dermed forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne.

Der er tale om en principiel beregning. Aflastningsområdets faktiske betydning for konkurrencen afhænger af hvilke specifikke butikker og kæder, der etableres som nye butikker i byen eller flytter fra bymidten til aflastningsområdet.

Effekter på butiksforsyningen, oplands- og konkurrenceeffekten

Et udvidet aflastningsområde forventes at opnå en omsætning på 307 mio. kr. i 2027.

I aflastningsområdet i øvrigt forventes de eksisterende butikker at miste 78 mio. kr. svarende til et fald på 8 % i forhold til 0-alternativet. Det forventes, at enkelte butikker vil flytte til en bedre placering i udvidelsen. Det vurderes primært at få betydning for butikker inden for samme branche, men de forringede driftsvilkår vurderes ikke at medføre lukningstruede butikker i aflastningsområdet.

Udvalgsvarebutikkerne i Viborg bymidte vurderes at miste 2 % af udvalgsvareomsætningen, svarende til 14 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Udvidelsen vurderes ikke at medføre lukningstruede butikker i Viborg bymidte. Aflastningsområdet vurderes dermed ikke at medføre en funktionstømning af bymidten.

I Viborg by i øvrigt forventes udvalgsvareomsætningen at falde 84 mio. kr. svarende til et fald på 16 % i forhold til 0-alternativet. Det skyldes primært, at enkelte store udvalgsvarebutikker i Viborg by i øvrigt forventes at flytte til en placering med bedre parkering, synlighed og tilgængelighed i aflastningsområdet. Det kan dog ikke udelukkes, at den øgede konkurrence vil medføre enkelte lukningstruede butikker i Viborg by i øvrigt.

Samlet set vurderes Viborg by i alt at styrke detailhandelen med udvidelsen af aflastningsområdet med 131 mio. kr. i forhold til 0-alternativet. Det svarer til en omsætningsstigning på 6 % i 2027.

I oplandet i øvrigt uden for Viborg by vurderes udvalgsvareomsætningen at falde 23 mio. kr. svarende til et fald på 4% i forhold til 0-alternativet. Det forventes ikke umiddelbart at medføre lukningstruede butikker i oplandet i øvrigt.

I influensområdet i alt vurderes udvalgsvareomsætningen at falde 104 mio. kr., blandt andet som følge af, at borgerne i Viborg Kommune vil handle mere lokalt samt at borgerne i Skive og Kjellerup i højere grad vælger Viborg på bekostning af de øvrige større udbudspunkter Herning, Holstebro og Silkeborg.

Samlet set forventes Viborg by at øge sin position i markedsområdet og forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne i oplandet. Handelsbalancen for Viborg by forventes at stige fra 149 % i 0-alternativet i 2027 til 157 % i hovedalternativet.

Hensyn	**På kort sigt (horisontår 2027)**	**På lang sigt**
Styrket konkurrence til fordel for forbrugerne	Dagligvarer: Ingen effekt Udvalgsvarer: Lille effekt	Nogen betydning på udvalgsvareområdet
Påvirkning af butiksforsyningen i bymidten, de mindre oplandsbyer og landdistrikter	Der flyttes 14 mio. kr. fra butikkerne i Viborg bymidte, 78 mio. kr. fra aflastningsområdet i øvrigt og 84 mio. kr. fra butikker i Viborg by i øvrigt og 23 mio. kr. fra oplandet i øvrigt og 104 mio. kr. fra byer i influensområdet	Risiko for at enkelte butikker lukker i Viborg by i øvrigt
Påvirkning af byens samlede oplandseffekt i forhold til nabokommunerne	Handelsbalancen for udvalgsvarer i alt i Viborg by forventes at stige fra 149 % i 0-alternativet i 2027 til 157 % i hovedalternativet	Viborg by fastholder positionen som primært udbudspunkt i kommunen

Tabel 1.1 viser den sammenfattende konsekvensvurdering ved udvidelse af aflastningsområdet i Viborg.

Sammenfattende vurdering

Viborg bymidte skal fortsat være det største udbudspunkt i Viborg Kommune med et spændende byliv og et varieret butiksudbud af både dagligvarer og mindre udvalgsvarebutikker. Aflastningsområdet Viborg skal derimod indeholde de store udvalgsvarebutikker, som ikke naturligt kan indpasses i en bymidte.

For at sikre en hensigtsmæssig udvikling af detailhandelen i Viborg ønskes aflastningsområdet udvidet fra en maksimal samlet ramme på 46.275 m^2 til i alt 100.000 m^2. Det vil betyde en faktisk udvidelse på 33.700 m^2 med store udvalgsvarebutikker og særligt pladskrævende butikker, da området i dag indeholder 66.300 m^2 detailhandel. En udvidelse vil overordnet set styrke detailhandelsudbuddet i Viborg og vil forbedre indkøbsforholdene for forbrugerne i oplandet.

Det vurderes, at konsekvenserne for udvalgsvarebutikkerne i Viborg bymidte er relativt begrænsede og har begrænset betydning for bylivet, da hovedparten af butikkerne i Viborg bymidte har en anden profil end de store udvalgsvarebutikker i aflastningsområdet.

For at sikre, at Viborg aflastningsområde fortsat alene indeholder store udvalgsvarebutikker fastholdes at bruttoetagearealet for den enkelte butik skal være min. 500 m^2. Der må ikke etableres overdækkede butikscentre eller yderligere dagligvarehandel i området.

Det vurderes, at en udvidelse af aflastningsområdet sker i overensstemmelse med formålet med detailhandelsplanlægningen i Viborg.

Tilgængelighed til aflastningsområdet i Viborg

Vejbetjeningen af aflastningsområdet skal ske via Holstebrovej, Møgeltoft og Livøvej, der er tilsluttet den overordnede vej Holstebrovej, som er en statsvej.

Hovedparten af kunderne til aflastningsområdet kommer med bil. Især til Viborg Storcenter og Bilka er der god tilgængelighed med en stor fælles parkeringsplads. I det øvrige område er parkeringspladser direkte udenfor de enkelte butikker.

For den offentlige transport er der busstop centralt i området på Holstebrovej og ved Bilka både for busruter internt i Viborg by samt regionale busser til henholdsvis Holstebro og Randers.

Der er mulighed for cykelparkering udenfor de fleste butikker og cykelstier direkte til området.

En udvidelse af aflastningsområdet ved inddragelse af området til særligt pladskrævende varegrupper, og en mindre yderligere udvidelse sydøst for rundkørslen ved Holstebrovej/Jegindøvej, vil umiddelbart modsvare en trafik på i størrelsesordenen 4.500 biler pr. døgn – eller i størrelsesordenen 40 % af den trafik, som i dag kører mellem området ved Viborg Storcenter og Holstebrovej. Samlokaliseringen af funktioner, som gør at man i delområder, kan gå mellem disse, og det forhold at en del af biltrafikken vil være intern (f.eks. ture hvor der er for langt eller det er for besværligt at gå mellem de forskellige mål man har i aflastningsområdet) gør. at væksten i den eksterne trafik - primært ad Holstebrovej - vil være betydeligt mindre, men ikke uvæsentlig.

Der er tidligere foretaget en vurdering af at udvide aflastningsområdet omkring Livøvej. Det blev i forbindelse hermed vurderet, at der kan være et behov for at ombygge krydset 3 x Livøvej – enten til et signalreguleret kryds eller en rundkørsel.

Det kan være hensigtsmæssigt at tilvejebringe en ekstra adgang til den sydlige del af aflastningsområdet fra rundkørslen ved Jegindøvej til Center Vest – ikke mindst fordi koblingen mellem de to dele af aflastningsområdet nord og syd for Holstebrovej ellers alene vil være ved det i forvejen meget trafikbelastede kryds ved Livøvej. En vejnetsændring skal undersøges nærmere i

lokalplanlægningen.

REDEGØRELSE FOR ÆNDRINGER I DETAILHANDELSSTRUKTUR

Data og forudsætninger

I forbindelse med forarbejdet til forslag til tillæg nr. 68 er der i 2020 udarbejdet en detailhandelsanalyse (bilag 1), som konkluderer følgende for udviklingen i perioden 2008 til 2020:

- Antallet af butikker er faldet 16 %. Antallet af dagligvarebutikker er faldet 17 %, mens antallet af udvalgsvarebutikker er faldet 16 %.
- Det samlede bruttoareal er steget 13 %. Bruttoarealet til dagligvarebutikker er steget 5 %, mens bruttoarealet til udvalgsvarebutikker er steget 21 %.
- Den samlede omsætning er steget 6 %. Dagligvareomsætningen er steget 14 %, mens udvalgsvareomsætningen er faldet godt 1 %.
- I 2020 var der i alt 429 butikker med et samlet bruttoareal på 359.100 m^2.
- Den samlede omsætning til detailhandel var 4,88 mia. kr. i 2019.
- Handelsbalancen for dagligvarer er faldet fra 107 % til 102 %, mens handelsbalancen for udvalgsvarer er faldet fra 106 % til 90 %.

Siden sidste detailhandelsanalyse i 2008 har:

- Viborg bymidte mistet betydning både i forhold til antal butikker, bruttoetageareal og omsætning. Bymidten har mistet 29 % af butikkerne, mistet 16 % af bruttoetagearealet til detailhandel og mistet 16 % af omsætningen.
- Viborg by i øvrigt har øget sin betydning for både dagligvarer og udvalgsvarer. Antallet af butikker er øget med 9 %, bruttoetagearealet er øget med 50 % og omsætningen er øget med 34 %.
- Bjerringbro har bevaret sin status som et betydeligt udbudspunkt på trods af et fald i antal butikker og omsætning.
- Dagligvareforsyningen har været nogenlunde fastholdt i Viborg Kommune i øvrigt.
- Udvalgsvarehandelen har mistet omsætning til e-handel.

Uanset faldet i antallet af butikker, er udviklingen i detailhandelen relativt positivt i forhold til andre kommuner.

Handelsbalance

I 2019 havde detailhandelen i Viborg Kommune en omsætning på ca. 4,9 mia.kr., og borgerne i kommunen havde et forbrug på ca. 5,1 mia.kr. svarende til en dækningsgrad på 96 %.

25 % af den samlede omsætning er placeret i Viborg bymidte, mens 52 % af den samlet omsætning er placeret i Viborg by i øvrigt og aflastningsområdet. Viborg by udgør 77 % af den samlede omsætning i Viborg Kommune, men har kun 48 % af kommunens samlede befolkning. Viborg by er således handelscentrum for hele Viborg Kommune

Coronakrise

I det tidlige forår 2020 ramte Covid-19 Danmark. I et forsøg mod at bekæmpe denne virus, blev store dele af samfundet lukket ned af to omgange, herunder store dele af detailhandelen.

Der er set følgende eksempler på de kortsigtede ændringer i forbrugernes adfærd, som delvist skyldes henstillinger eller opfordringer fra myndighederne om at holde afstand og foretage indkøb enkeltvis:

- antallet af indkøbsture er reduceret,
- bylivet med butikker, caféer m.fl. blev i perioder sat ud af drift pga. tvangslukning,
- mange forbrugere øgede deres køb på nettet - enten for at begrænse den fysiske kontakt eller fordi de fysiske butikker havde lukket,
- mange forbrugere fulgte opfordringen til at handle lokalt og understøtte de lokale butikker og restauranter.

Det er endnu vanskeligt at forudse, hvordan forbrugernes adfærd vil ændre sig på længere sigt. Folketingets hjælpepakker vil utvivlsomt være medvirkende til, at mange detailhandlere og restauratører vil klare sig igennem krisen. Men der vil formentlig også være en række butikker og restauranter, som ikke vil genopstå efter krisen.

Ændringer i detailhandelsstrukturen

Denne tabel indeholder en oversigt over ændringerne i detailhandelsstrukturen som følge af tillæg nr. 68. Udgangspunktet er en koncentration af detailhandelen både i form af udlæg af butiksområder, men også i det samlede, maksimale bruttoetageareal for hele Viborg Kommune, som reduceres fra 571.125 m^2 til 540.000 m^2. I enkelte af områderne hæves det samlede, maksimale bruttoetageareal til butiksformål for at kunne imødekomme nyetableringer, og fordi der i forbindelse med Detailhandelsanalyse 2020 (bilag 1) har vist sig i enkelte tilfælde at være en negativ restrummelighed. Generelt er de maksimale butiksstørrelser tilpasset på baggrund af planlovens øgede muligheder og/eller en vurdering i forhold til lokale forhold med afsæt i Detailhandelsanalyse 2020. Herved sikres dels balance mellem de forskellige typer af butiksområder, dels udviklingsmuligheder i butiksområderne.

Særbestemmelser

Særbestemmelser for områderne til butikker med særligt pladskrævende varegrupper ved Vestre Ringvej og i Bjerringbro samt bymidten i Bjerringbro fjernes, da særbestemmelserne ikke længere vurderes at være aktuelle.

Viborg

Det vurderes, at den eksisterende afgrænsning af Viborg bymidte er for stor, hvis der skal fortsat skal opretholdes et varieret, samlet og styrket gågademiljø og byliv i det centrale gågadenet omkring Sct. Mathias Gade, Gravene og Vestergade. Derfor koncentreres bymidteafgræsningen af Viborg bymidte til at være afgrænset til området nord for Viborg Station. En fortætning af bymidten er blandt andet med til at sikre et godt byliv og en stabil kundestrøm til detailhandelen. Byudviklingsområdet Viborg Baneby syd for jernbanen bliver dermed ikke en del af bymidten. Området har i dag ingen decideret bymidteorienteret detailhandel, men alene dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker og butikker med særligt pladskrævende varer. I stedet udlægges et nyt bydelscenter i Banebyen i Viborg. Det samlede, maksimale bruttoetageareal af bymidten fastholdes uændret.

Bydelscenteret i Banebyen udlægges i den vestlige ende af Marsk Stigs Vej ved Indre Ringvej, hvor der både er god synlighed og tilgængelighed fra overordnet vej, og hvor koncentrationen af eksisterende butikker og nærheden til øvrige funktioner er størst. Hærvejen er på denne strækning en sti, som skaber forbindelse igennem Banebyen via de stationsnære arealer til bymidten mod nord og boligområder mod syd og vest. Mod øst på Marks Stig Vej findes en række butikker, men uden den store indbyrdes sammenhæng og til det nye bydelscenter. Disse butikker kan fortsætte som lovlig eksisterende anvendelser. Det samlede, maksimale bruttoetageareal i det nye bydelscenter i Banebyen fastlægges til 8.000 m^2. Dette giver mulighed for nyetableringer i et mindre omfang, og uden at bydelscenteret bliver en konkurrent til bymidten, men et supplement som en lokal forsyning i

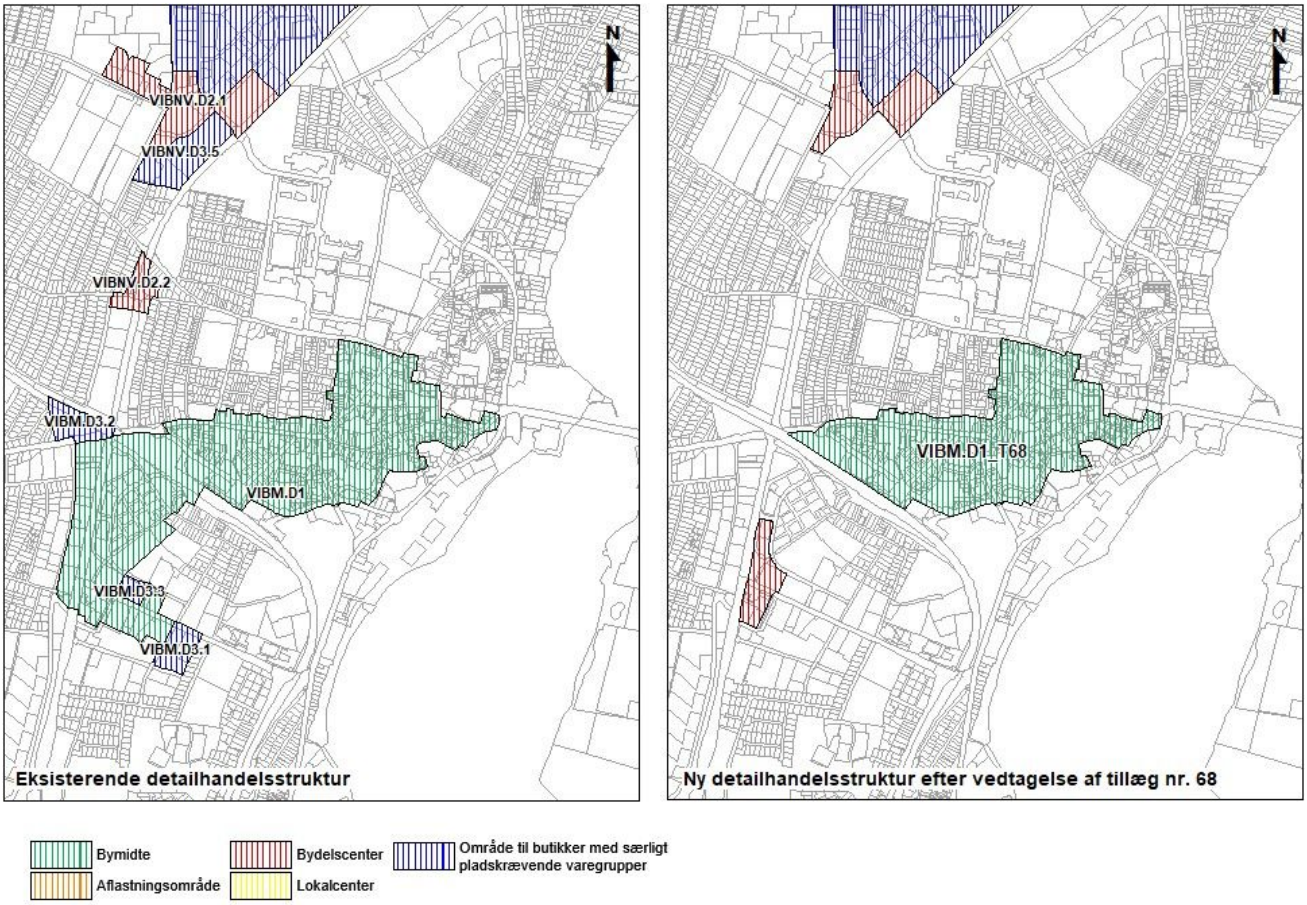
Banebyen, hvor der forventes godt 3.500 indbyggere inden 2032. Parkeringsmulighed er ved eller skal etableres i tilknytning til den enkelte butik.

Bydelscenteret ved Indre Ringvej/Jegstrupvej i den nordvestlige del af Viborg udgår. Eksisterende butikker kan fortsætte som lovlig eksisterende anvendelse. Eksisterende butikker i bydelscenteret ligger på fire gadehjørner, synligt og tilgængeligt med uden den store indbyrdes sammenhæng, og uden at butikker har egentlig mulighed for udvidelse eller for at nye butikker kan etableres. I stedet er der et ønske om at koncentrere og styrke detailhandelen i det eksisterende bydelscenter ved Rughavevej, som også ligger i den nordvestlige del af Viborg. Dette bydelscenter har de senere år udviklet sig, så butikker primært ligger mere koncentreret, synligt og tilgængeligt nær Indre Ringvej. Bydelscenter Rughavevej reduceres derfor og omdøbes til Farvervej. Bydelscenteret på Koldingvej i den sydlige del af Viborg reduceres geografisk, så udstrækningen er sammenfaldende med, hvor der faktisk kan etableres detailhandel. Afgræsningen af bydelscenteret i Viborg øst er uændret. Det samlede, maksimale bruttoetageareal af de tre eksisterende bydelscentre fastholdes uændret.

Aflastningsområdet ved Holstebrovej udvides som en blanding af en konvertering af eksisterende områder til butikker med særligt pladskrævede varegrupper og "barmarksarealer". Det samlede, maksimale bruttoetageareal er stort set opbrugt, og der er derfor ikke mulighed for, at nye butikker kan etableres. Den samlede ramme til butiksformål øges derfor sammen med den geografiske udvidelse. En særlig redegørelse for aflastningsområdets udvidelse findes i afsnittet ovenfor.

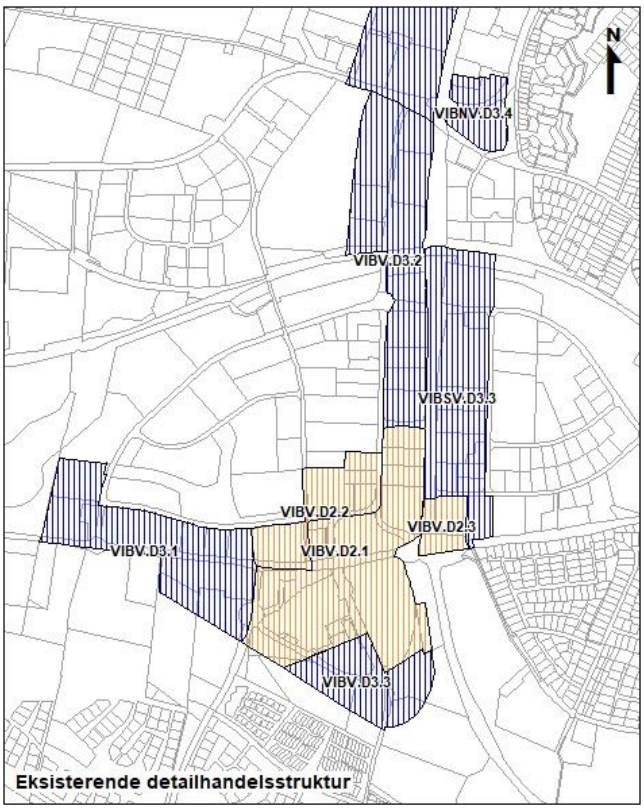
Der udlægges to nye lokalcentre til lokalområdets forsyning i Viborg. Ét i Taphede i forbindelse med byudviklingsprojektet med etablering af knap nye 1.400 boliger og ét i Arnbjerg i forbindelse med en eksisterende dagligvarebutik, der er etableret som en enkeltstående butik til lokalområdets forsyning af de godt 800 planlagte boliger. Lokalcentrene placeres ved overordnede veje med god tilgængelighed. Det samlede, maksimale bruttoetageareal af lokalcentrene i Taphede og Arnbjerg fastlægges til 3.000 m^2 på baggrund af, at der er et lokalt opland at forsyne og med udgangspunkt i planlovens begrænsning. Det eksisterende lokalcenter på Koldingvej i Viborg sydvest udgår, da der er et ønske om at koncentrere detailhandelen i bydelens to bydelscentre. Den geografiske udstrækning og det samlede, maksimale bruttoetageareal af lokalcentrene Houlkær og Overlund i den østlige del af Viborg fastholdes, da der fortsat er et lokalt opland at forsyne og med udgangspunkt i planlovens begrænsning.

De 14 områder til butikker med særlig pladskrævende varegrupper reduceres til fem områder, hvoraf seks områder udgår, to lægges sammen og to konverteres til aflastningsområde. Dette sker som et led i at koncentrere detailhandelen med henblik på at styrke den. I Viborg fastholdes områderne ved Vestre Ringvej, Indre Ringvej og Gl. Skivevej i den nordvestlige del af Viborg by, Livøvej i den vestlige del af Viborg by samt Randersvej i den østlige del af Viborg by. Disse områder har i dag en stor koncentration af butikker med særligt pladskrævende varegrupper. I enkelte af områderne hæves det samlede, maksimale bruttoetageareal til butiksformål for at kunne imødekomme nyetableringer.

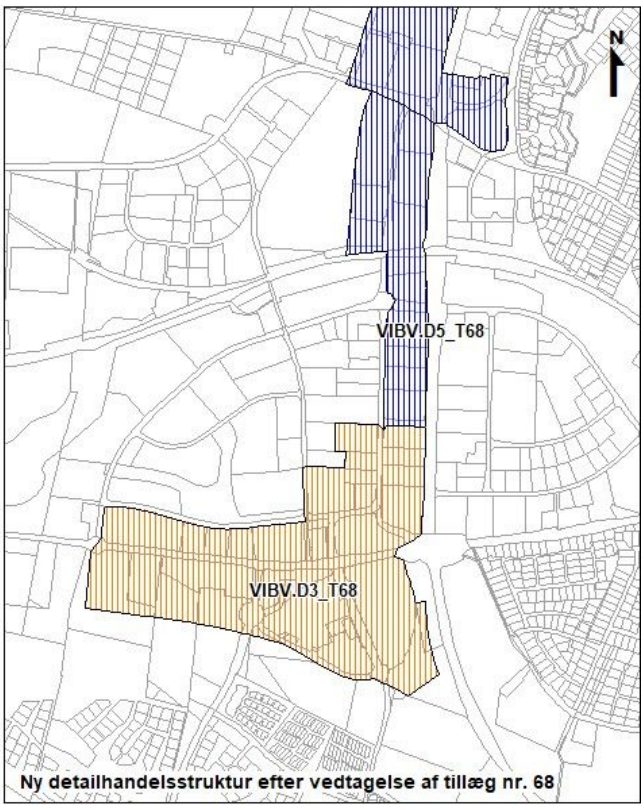


Viborg midtby

Viborg nordvest



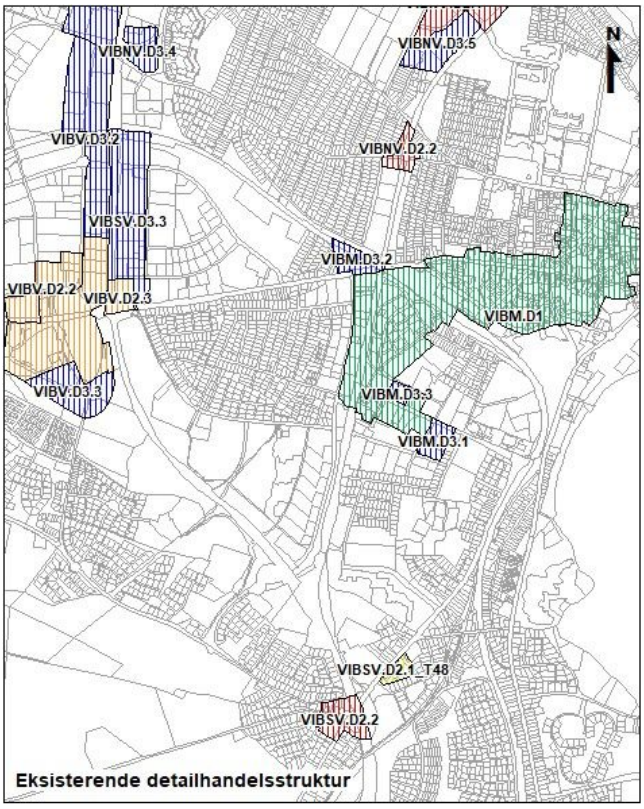
Eksisterende detailhandelsstruktur



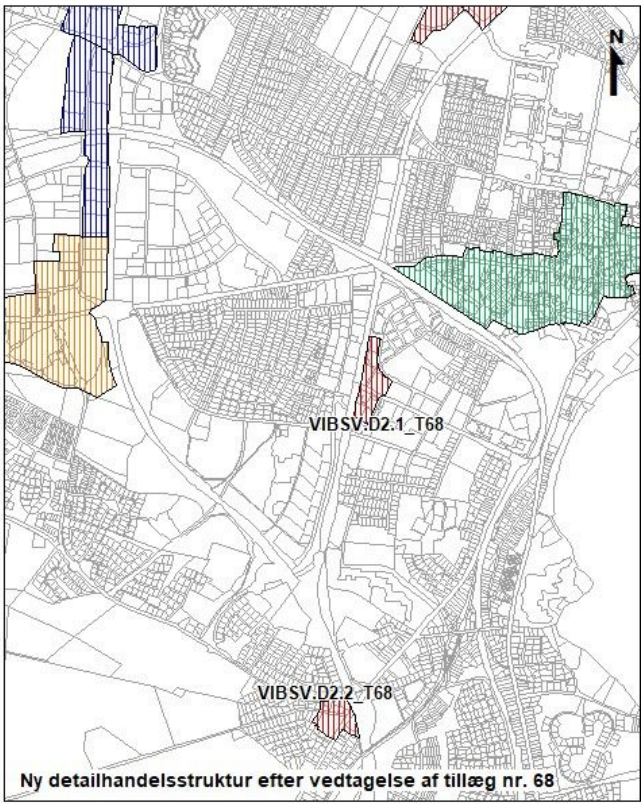
Ny detailhandelsstruktur efter vedtagelse af tillæg nr. 68

Bymidte
Bydelscenter
Område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper
Aflastningsområde
Lokalcenter

Viborg vest



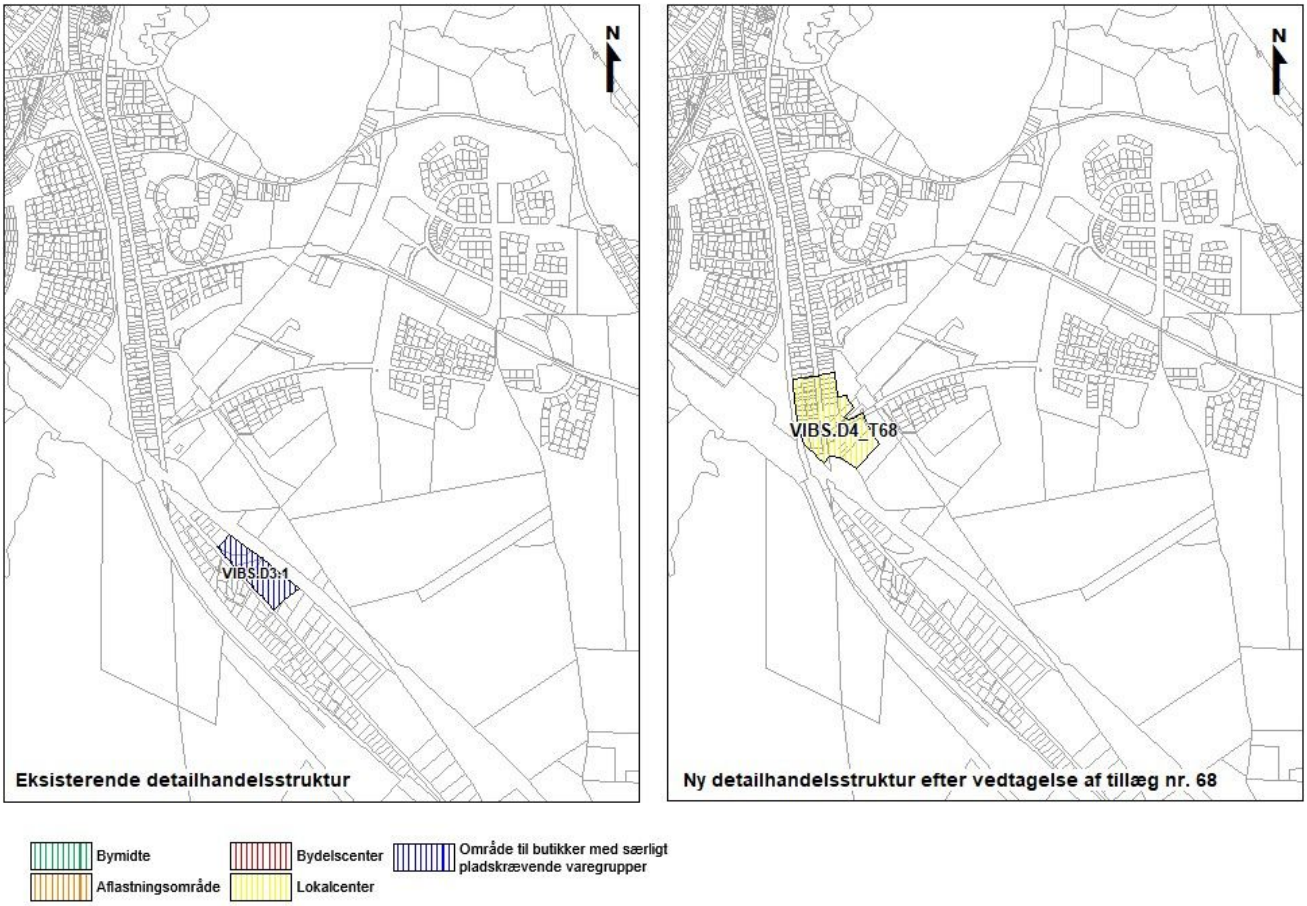
Eksisterende detailhandelsstruktur



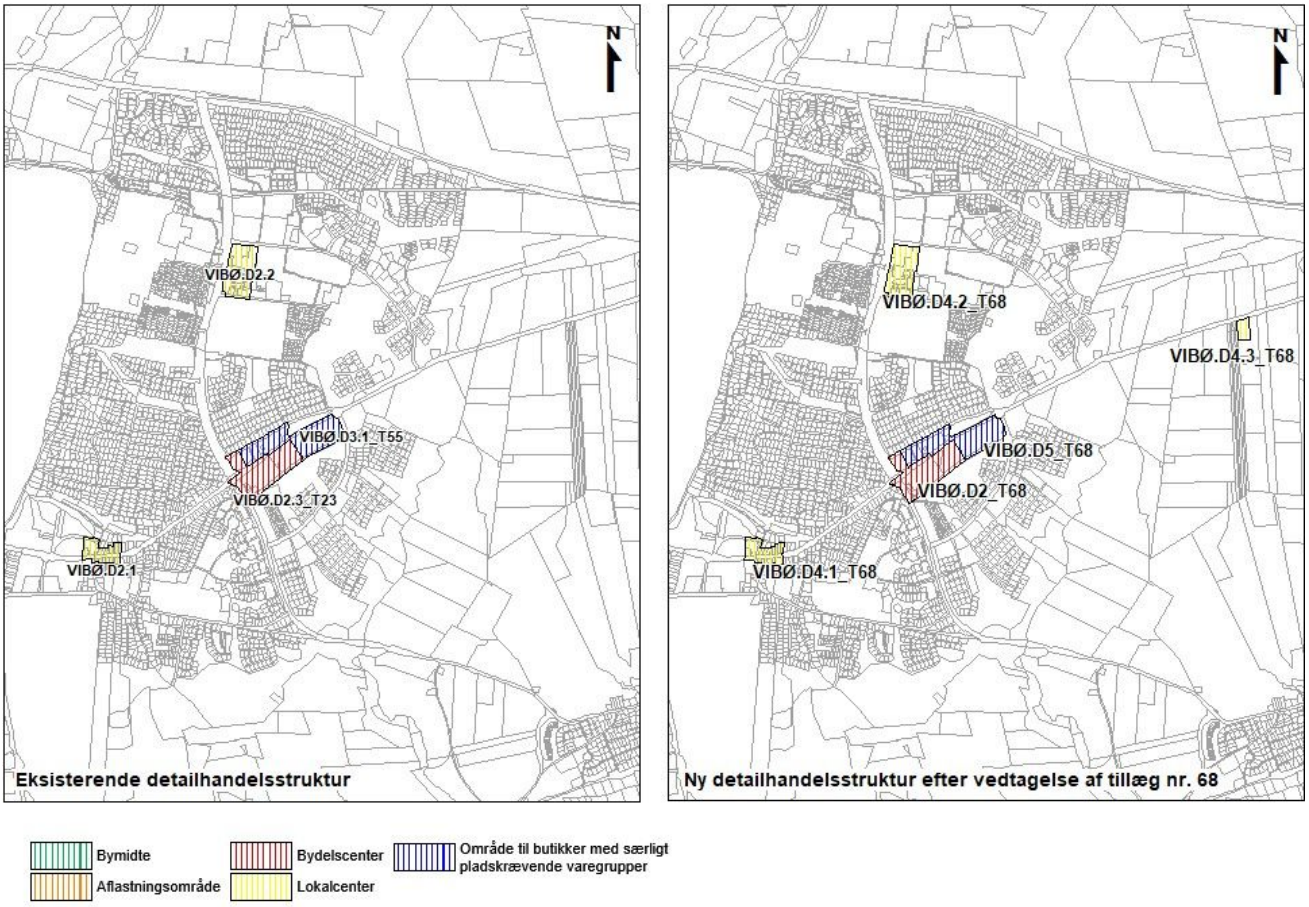
Ny detailhandelsstruktur efter vedtagelse af tillæg nr. 68

Bymidte
Bydelscenter
Område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper
Aflastningsområde
Lokalcenter

Viborg sydvest



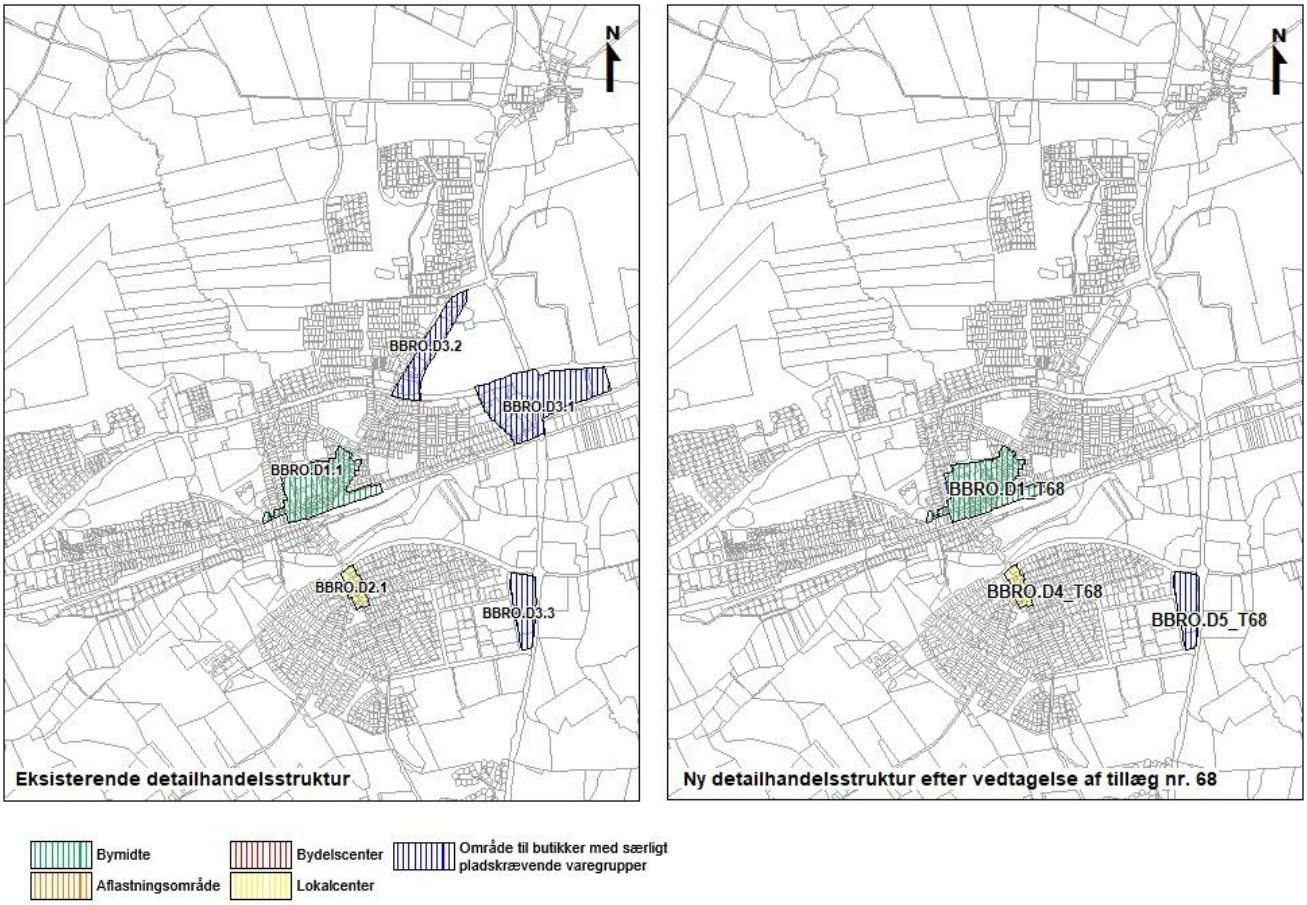
Viborg syd



Viborg øst

Bjerringbro

Detailhandelsstrukturen ændres i Bjerringbro, så der fortsat er én bymidte til forsyning af hele byen og et lokalcenter til forsyning af primært bydelen syd for Gudenåen, men kun et område til butikker med særlig pladskrævende varegrupper ved Heimdalsvej. Det samlede, maksimale bruttoetageareal i de tre butiksområder fastholdes.

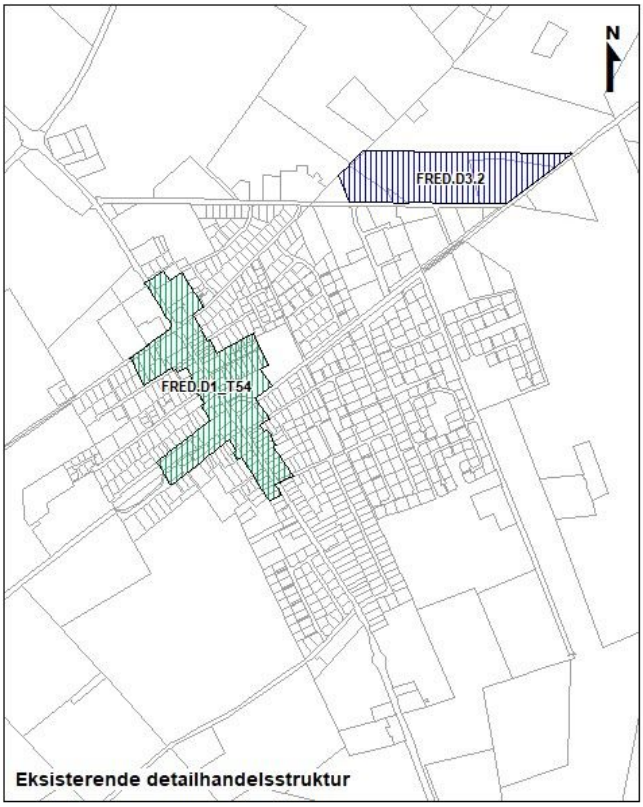


Bjerringbro

Øvrige centerbyer

I centerbyerne Frederiks, Hammershøj, Løgstrup, Møldrup, Rødkærsbro, Skals, Stoholm og Ørum fastholdes de eksisterende bymidter. I Karup reduceres bymidteafgrænsningen på baggrund af vedtagelse af et kommuneplantillæg for et nyt boligområde i 2021. Alene i Møldrup og Ørum vil der fremover være udlagt et særligt område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper. Dette sker som en konsekvens af, at detailhandelsstrukturen generelt koncentreres, og fordi det ikke er vurderes som realistisk at etablere butikker som f.eks. bilforhandlere, byggemarkeder eller køkkenforhandlere i de mindre byer i Viborg Kommune. Erhvervsområderne frigives dermed til andre formål end butikker med særligt pladskrævende varer. I enkelte byer findes butikker, som kan fortsætte som eksisterende lovlig anvendelse. Nye butikker til særligt pladskrævende varegrupper skal fremover etableres i bymidterne i Frederiks, Hammershøj, Karup, Løgstrup, Rødkærsbro, Skals og Stoholm samt i de udlagte områder i Ørum og Møldrup.

Det samlede, maksimale bruttoetageareal af bymidterne i de øvrige centerbyer fastholdes eller hæves i et mindre omfang for at kunne imødekomme nyetableringer. Det samlede, maksimale bruttoetageareal af områderne til butikker med særligt pladskrævende varegrupper i Møldrup og Ørum fastholdes.



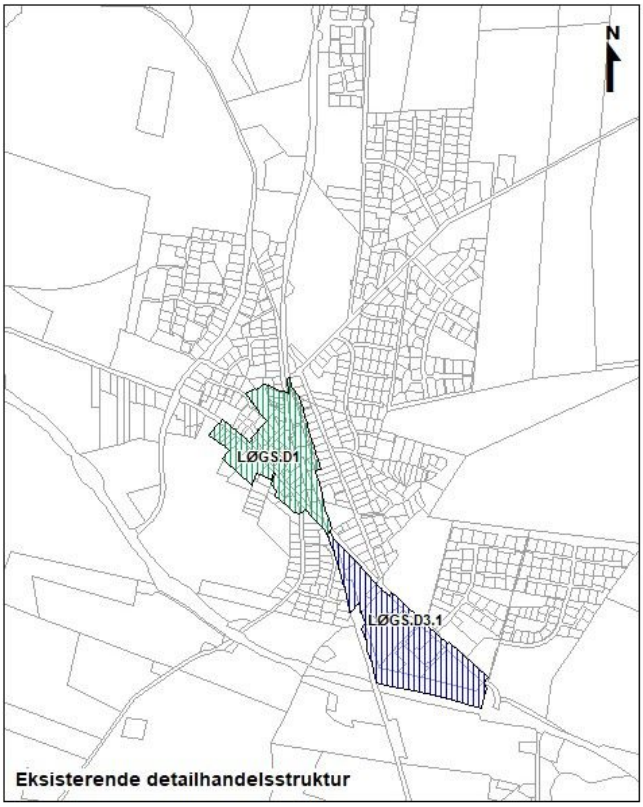
Bymidte
Bydelscenter
Område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper
Aflastningsområde
Lokalcenter

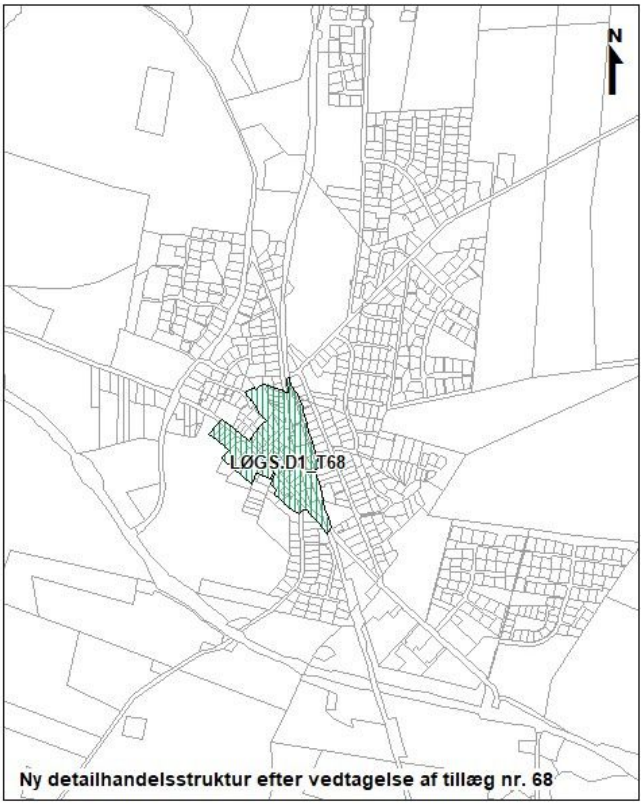
Frederiks

Bymidte
Bydelscenter
Område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper
Aflastningsområde
Lokalcenter

Hammershøj

Karup



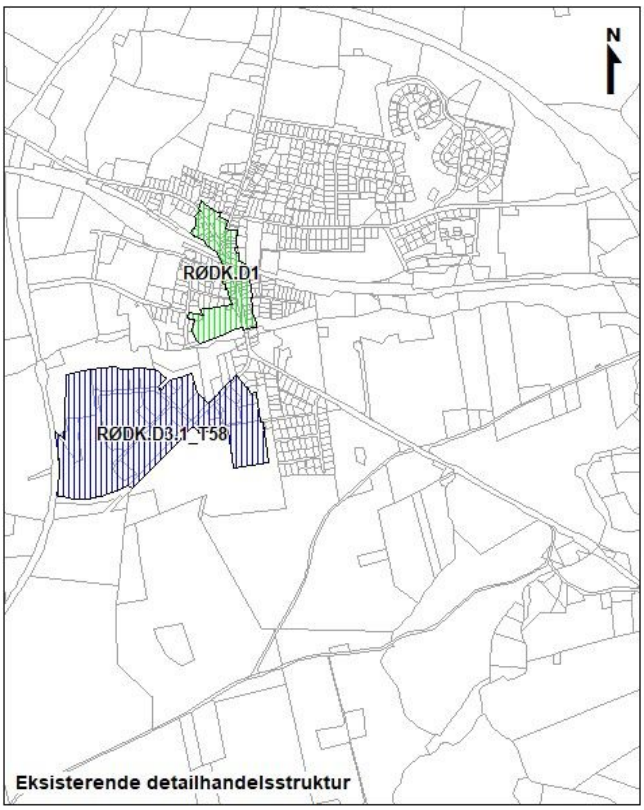


Bymidte
Bydelscenter
Område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper
Aflastningsområde
Lokalcenter

Løgstrup

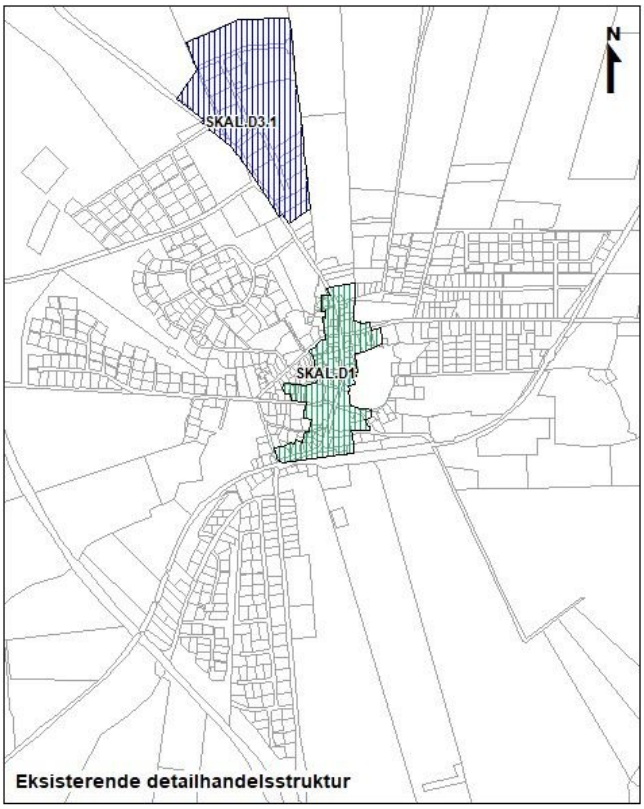
Bymidte
Bydelscenter
Område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper
Aflastningsområde
Lokalcenter

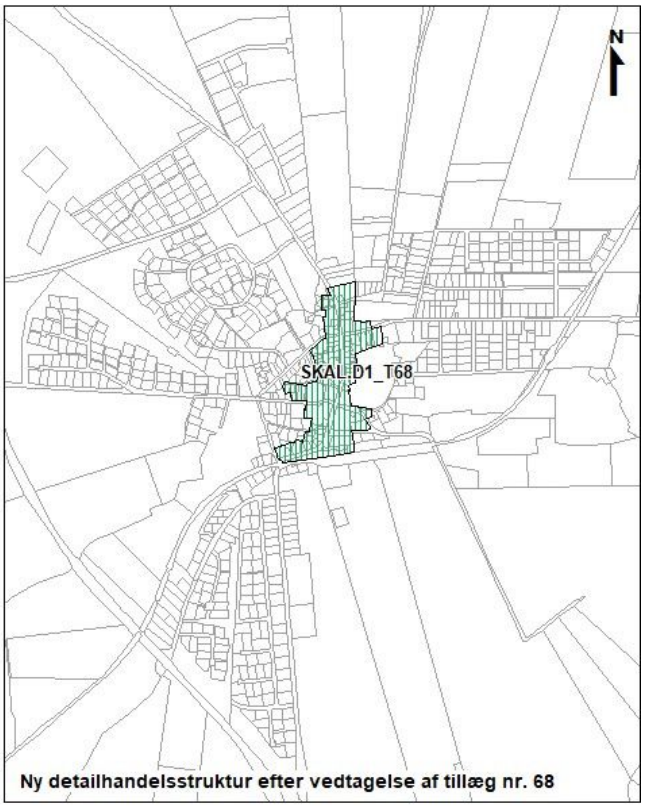
Møldrup



Bymidte
Bydelscenter
Område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper
Aflastningsområde
Lokalcenter

Rødkærsbro





Bymidte
Bydelscenter
Område til butikker med særligt pladskrævende varegrupper
Aflastningsområde
Lokalcenter

Skals

Stoholm

Ørum

REDEGØRELSE FOR ANDEN PLANLÆGNING

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, trafikanlæg, tekniske anlæg mv. Planområderne ligger ikke indenfor eller grænser op til nogen Natura 2000-områder. Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og ændringerne i områdernes karakter ikke - hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer - er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller i områdernes integritet.

Bilag IV- og rødlistede arter

I planlægningen af nye områder skal der tages særligt hensyn til udvalgte dyre- og plantearter, som er sjældne og i fare for at forsvinde eller allerede er forsvundet. Viborg Kommune vurderer, at planområderne og deres nærområder ikke udgør et oplagt yngle- og rasteområde for Bilag IV-arter eller rødlistede arter.

Beskyttelse af vandmiljøet

Planområderne er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Områderne ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden og Hovedvandopland 1.5 Randers Fjord. Planen er i overensstemmelse hermed.

Oversvømmelse og erosion

Viborg Kommune vurderer jf. klimatilpasningsplanen (retningslinje 14 i Kommuneplan 2017-2029), at planområderne ikke ligger indenfor arealer, hvor der er risiko for oversvømmelse eller erosion.

Beskyttelse af grundvandet

Ændringerne i detailhandelsstrukturen - såvel retningslinjer som konsekvensrettede rammer for lokalplanlægningen - vurderes ikke at påvirke grundvandsinteresserne.

Kystnærhedszonen

Ifølge planloven skal kystområderne friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed. Der skal ved planlægning for nye arealer i byzone og anlæg i landzone være en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Skals og Løgstrup ligger i kystnærhedszonen. I begge byerne fjernes butiksområder til særligt pladskrævende varegrupper. I begge byer fastholdes de eksisterende afgrænsninger af bymidter og de samlede maksimale bruttoetagearealer. Kommuneplantillægget medfører således ikke yderligere bebyggelse. Viborg Kommune vurderer, at kommuneplantillægget ikke påvirker kystområderne.

Råstofplan

I Råstofplan 2016 eller forslag til Råstofplan 2020 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgraveområder eller råstofinteresseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområderne.

Produktionsvirksomheder

Viborg Kommune vurderer, at kommuneplantillægget ikke indebærer en påvirkning af produktionsvirksomheder.

Miljøvurdering

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 omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslaget er omfattet af lovens bilag 4, pkt. 10b. Planforslaget er ikke omfattet af lovens undtagelsesbestemmelse, miljøvurderingslovens § 8, stk. 2. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Der er derfor udarbejdet en miljørapport til planforslaget, der beskriver planforslagets indvirkning på miljøet. Miljørapporten er i høring sammen med planforslaget.

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

OFFENTLIGGØRELSE OG RETSVIRKNINGER

Vedtagelse

Forslag til tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X 202X.

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt den X 202X.

Når kommuneplantillægget er vedtaget endeligt, indarbejdes det i den samlede kommuneplan.

Offentliggørelse

Når byrådet har godkendt et forslag til kommuneplantillæg, skal det i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når høringen er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning, eventuelle indsigelser og ændringsforslag kan imødekommes. Herefter kan tillægget vedtages endeligt.

Hvis byrådet efter den offentlige høring vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt forslag til kommuneplantillæg.

Forslag til tillæg nr. 68 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til og med den x 202X.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget og miljørapport skal være modtaget senest den x 202X. De skal sendes til Viborg Kommune, Plan & Byggeri via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen ”Indsend høringssvar”.

Retsvirkninger

Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen. Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Byrådet kan dog modsætte sig byggeri og anlæg, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvis der ikke er en gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området. Inden for byzoner eller sommerhusområder, kan byrådet fastlægge rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen og modsætte sig byggeri og anlæg, som er i modstrid med dem.

Kommuneplanen forpligter derimod byrådet. Det betyder, at Viborg Kommune skal fremme tiltag, som er i overensstemmelse med planen. Det kan f.eks. ske ved at udstede tilladelser eller lade lokalplaner udarbejde, som muliggør realisering af kommuneplanen.

Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplantillæg udarbejdes oftest for at sikre, at en lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for f.eks. anvendelse, bebyggelsesprocent, byggehøjder mv.

Læsevejledning

Bilag 1 - Detailhandelsanalyse 2020

Bilag 2 - Redegørelse for udvidelse af aflastningsområde i Viborg

Miljørapport

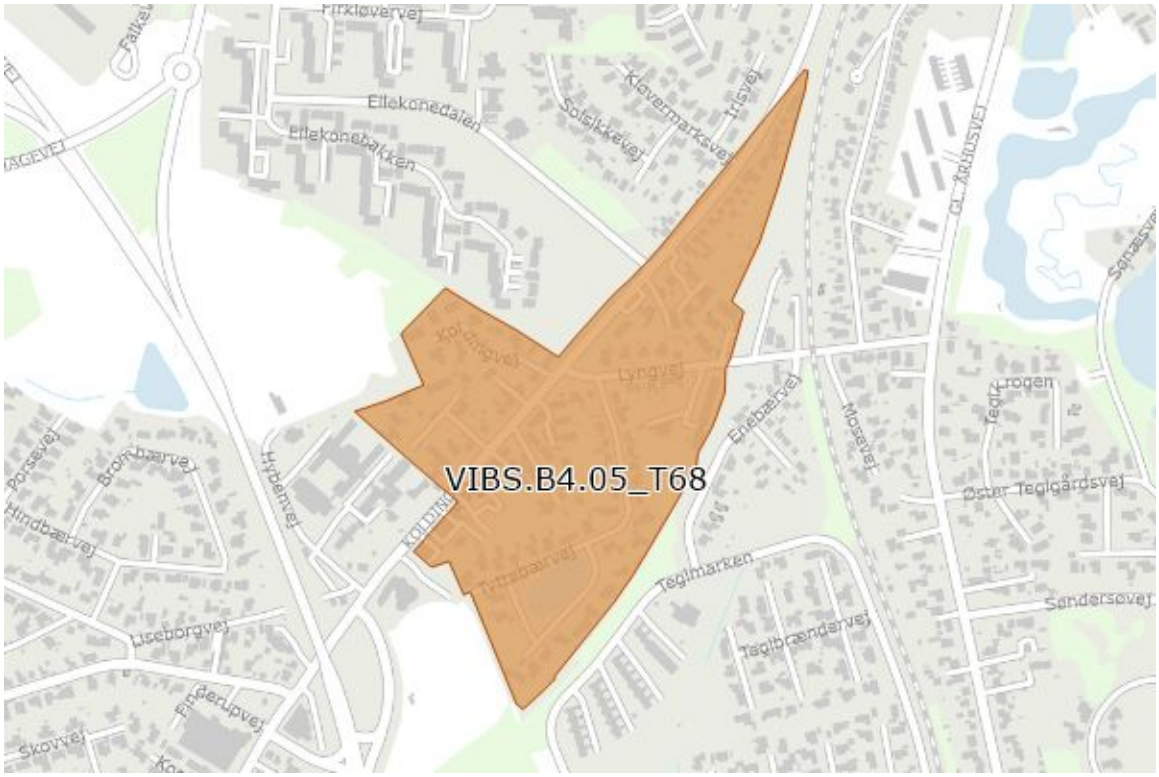
Indholdsfortegnelse

VIBS.B4.05_T68 - Viborg Syd Blandede boliger	40
VIBSV.B4.01_T68 - Viborg Sydvest Blandede boliger	42
VIBSV.B4.07_T68 - Viborg Sydvest Blandede boliger	44
BBRO.E1.01_T68 - Bjerringbro Lettere erhverv	46
BBRO.E1.02_T68 - Bjerringbro Lettere erhverv	48
BBRO.E2.02_T68 - Bjerringbro Erhverv	50
BBRO.E2.04_T68 - Bjerringbro Erhverv	52
FRED.E2.01_T68 - Frederiks Erhverv	54
HAMM.E1.03_T68 - Hammershøj Lettere erhverv	56
HAMM.E2.01_T68 - Hammershøj Erhverv	58
KARU.E1.01_T68 - Karup Lettere erhverv	60
KARU.E2.01_T68 - Karup Erhverv	62
KARU.E2.03_T68 - Karup Erhverv	64
LØGS.E1.01_T68 - Løgstrup Lettere erhverv	66
LØGS.E2.02_T68 - Løgstrup Erhverv	68
MØLD.E2.02_T68 - Møldrup Erhverv	70
RØDK.E1.01_T68 - Rødkærsbro Lettere erhverv	72
SKAL.E1.01_T68 - Skals Lettere erhverv	74
SKAL.E2.02_T68 - Skals Erhverv	76
STOH.E2.02_T68 - Stoholm Erhverv	78
VIBNV.C3.01_T68 - Viborg Nordvest Centererhverv	80
VIBNV.C3.02_T68 - Viborg Nordvest Centererhverv	83
VIBNV.C3.03_T68 - Viborg Nordvest Centererhverv	85
VIBNV.E1.01_T68 - Viborg Nordvest Lettere erhverv	88
VIBNV.E1.05_T68 - Viborg Nordvest Lettere erhverv	90
VIBNV.E1.06_T68 - Viborg Nordvest Lettere erhverv	92
VIBNV.E2.01_T68 - Viborg Nordvest Erhverv	94
VIBS.E2.01_T68 - Viborg Syd Erhverv	96
VIBSV.C3.01_T68 - Viborg Sydvest Centererhverv	98
VIBSV.C3.02_T68 - Viborg Sydvest Centererhverv	100
VIBSV.E1.02_T68 - Viborg Sydvest Lettere erhverv	102
VIBV.C3.01_T68 - Viborg Vest Centererhverv	104
VIBV.E1.01_T68 - Viborg Vest Lettere Erhverv	107

VIBV.E1.03_T68 - Viborg Vest Lettere Erhverv	109
VIBØ.C3.02_T68 - Viborg Øst Centererhverv	111
VIBØ.E1.01_T68 - Viborg Øst Lettere erhverv	113
ØRUM.E1.01_T68 - Ørum Lettere erhverv	116
VIBV.C1.01_T68 - Viborg Vest Centererhverv	118
BBRO.C1.01_T68 - Bjerringbro bymidte	120
BBRO.C1.02_T68 - Bjerringbro bymidte	123
BBRO.C1.03_T68 - Bjerringbro bymidte	126
BBRO.C1.04_T68 - Bjerringbro bymidte	129
BBRO.C1.05_T68 - Bjerringbro bycenter	132
BBRO.C1.06_T68 - Bjerringbro lokalcenter	135
BBRO.C1.07_T68 - Bjerringbro lokalcenter	138
BBRO.C1.08_T68 - Bjerringbro bymidte	141
FRED.C1.01_T68 - Frederiks bymidte	144
FRED.C1.02_T68 - Frederiks bymidte	147
FRED.C1.03_T68 - Frederiks bymidte	150
HAMM.C1.01_T68 - Hammershøj bymidte	153
HAMM.C1.02_T68 - Hammershøj bymidte	156
KARU.C1.01_T68 - Karup bymidte	159
LØGS.C1.01_T68 - Løgstrup bymidte	162
MØLD.C1.01_T68 - Møldrup bymidte	165
RØDK.C1.01_T68 - Rødkærsbro bymidte	168
SKAL.C1.01_T68 - Skals bymidte	171
STOH.C1.01_T68 - Stoholm bymidte	174
VIBM.C1.01_T68 - Viborg bymidte	177
VIBM.C1.02_T68 - Viborg bymidte	179
VIBM.C1.03_T68 - Viborg bymidte	182
VIBM.C1.04_T68 - Viborg bymidte	185
VIBM.C1.05_T68 - Viborg bymidte	187
VIBM.C1.08_T68 - Viborg bymidte	189
VIBM.C1.10_T68 - Viborg bymidte	191
VIBM.C1.11_T68 - Viborg bymidte	193
VIBM.C1.12_T68 - Viborg bymidte	196
VIBM.C1.13_T68 - Viborg bymidte	199
VIBM.C1.14_T68 - Viborg bymidte	202

VIBM.C1.15_T68 - Viborg bymidte	204
VIBM.C1.17_T68 - Viborg bymidte	206
VIBNV.C1.01_T68 - Viborg Nordvest Bydelscenter	208
VIBNV.C1.02_T68 - Viborg Nordvest Bydelscenter	211
VIBS.C1.01_T68 - Viborg Syd Lokalcenter	213
VIBSV.C1.01_T68 - Viborg Sydvest Bycenter og Bydelscenter	216
VIBSV.C1.02_T68 - Viborg Sydvest Bydelscenter	219
VIBSV.C1.03_T68 - Viborg Sydvest Bycenter	222
VIBSV.C1.04_T68 - Viborg Sydvest Bycenter	224
VIBSV.C1.05_T68 - Viborg Sydvest Bycenter	227
VIBSV.C1.06_T68 - Viborg Sydvest Bycenter	230
VIBØ.C1.01_T68 - Viborg Øst Bydelscenter	233
VIBØ.C1.02_T68 - Viborg Øst Lokalcenter Overlund	235
VIBØ.C1.03_T68 - Viborg Øst Lokalcenter Houlkær	238
VIBØ.C1.04_T68 - Viborg Øst Lokalcenter Taphede	241
ØRUM.C1.01_T68 - Ørum bymidte	243
VIBSV.R1.02_T68 - Viborg Sydvest Grønne arealer	246

VIBS.B4.05_T68 - Viborg Syd Blandede boliger



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja
Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.
Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgsvarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.
Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1.
Egentlige erhverv: Nej
Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1, samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

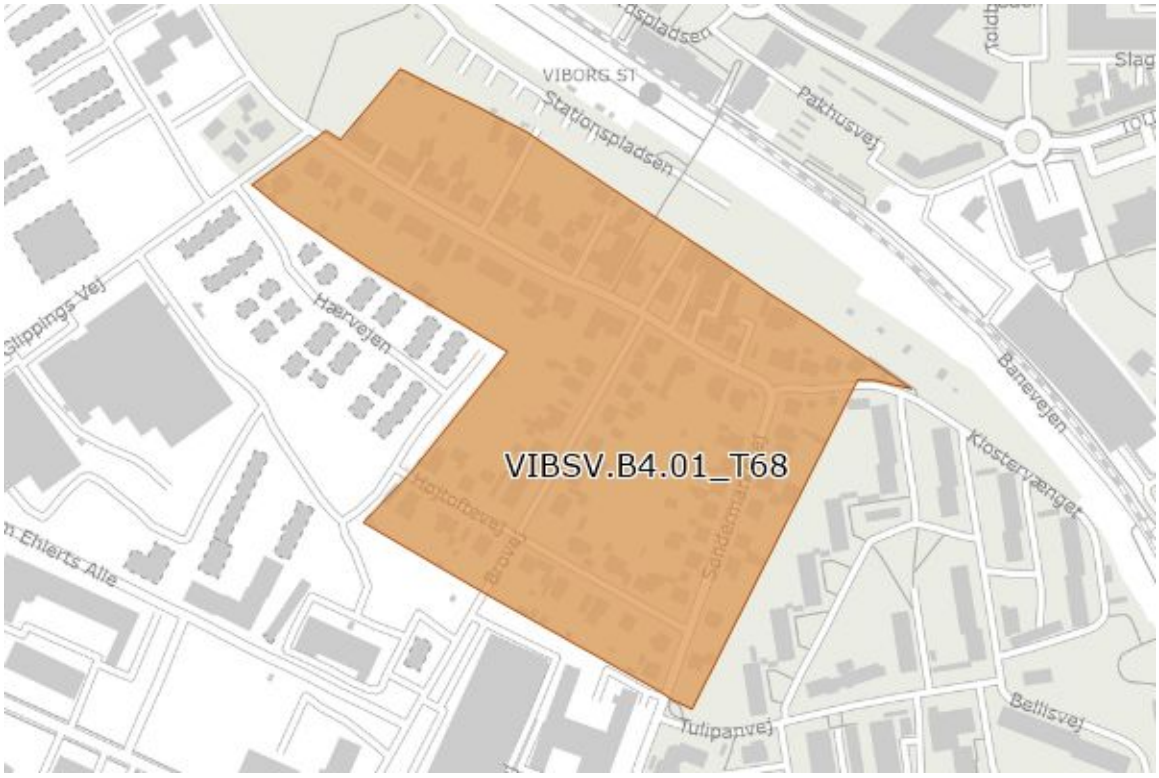
Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Der kan i særlige tilfælde indpasses enkeltstående butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBSV.B4.01_T68 - Viborg Sydvest Blandede boliger



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja
Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.
Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgsvarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.
Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1.
Egentlige erhverv: Nej
Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1. samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

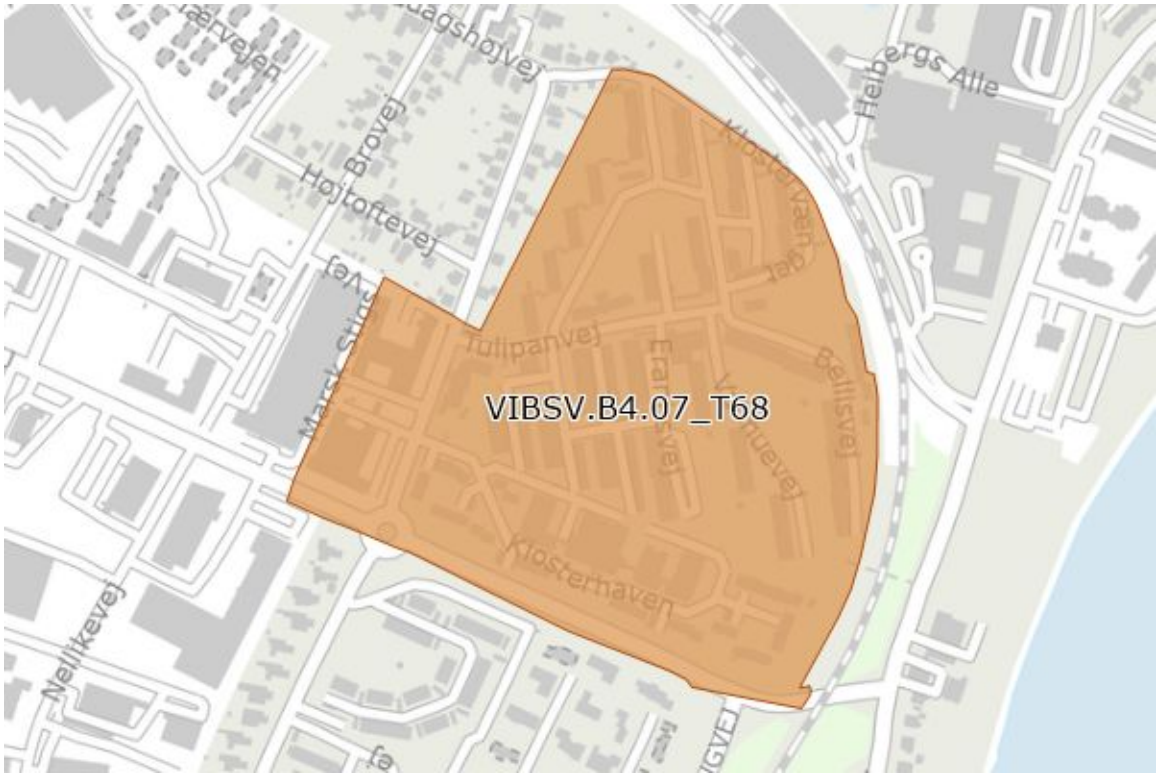
Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Der kan i særlige tilfælde indpasses enkeltstående butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBSV.B4.07_T68 - Viborg Sydvest Blandede boliger



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja
Almen service: Plejecenter, daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.
Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgsvarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.
Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1.
Egentlige erhverv: Nej
Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1 samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **70%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **15 m**

Bebyggelsesprocenten mod Marsk Stigs Vej må ikke overstige 50.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

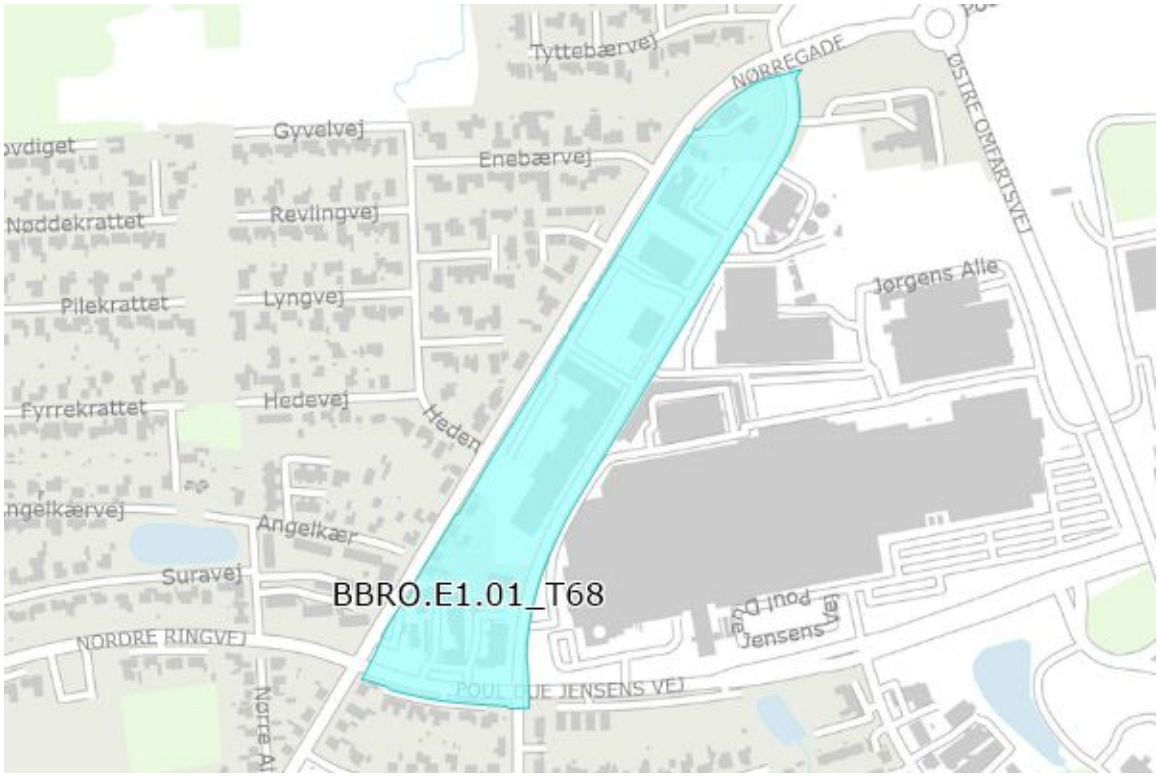
Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Der kan i særlige tilfælde indpasses enkeltstående butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

BBRO.E1.01_T68 - Bjerringbro Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

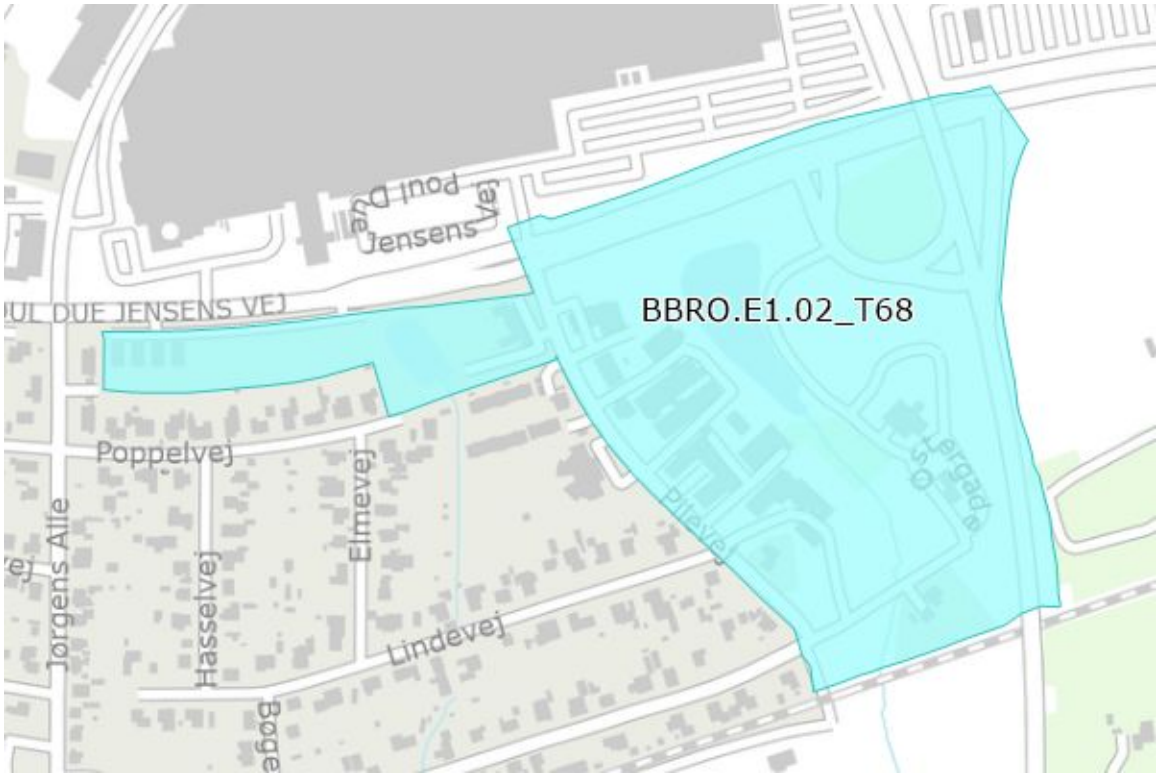
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der skal etableres allé-beplantning langs Jørgens Allé.

BBRO.E1.02_T68 - Bjerringbro Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

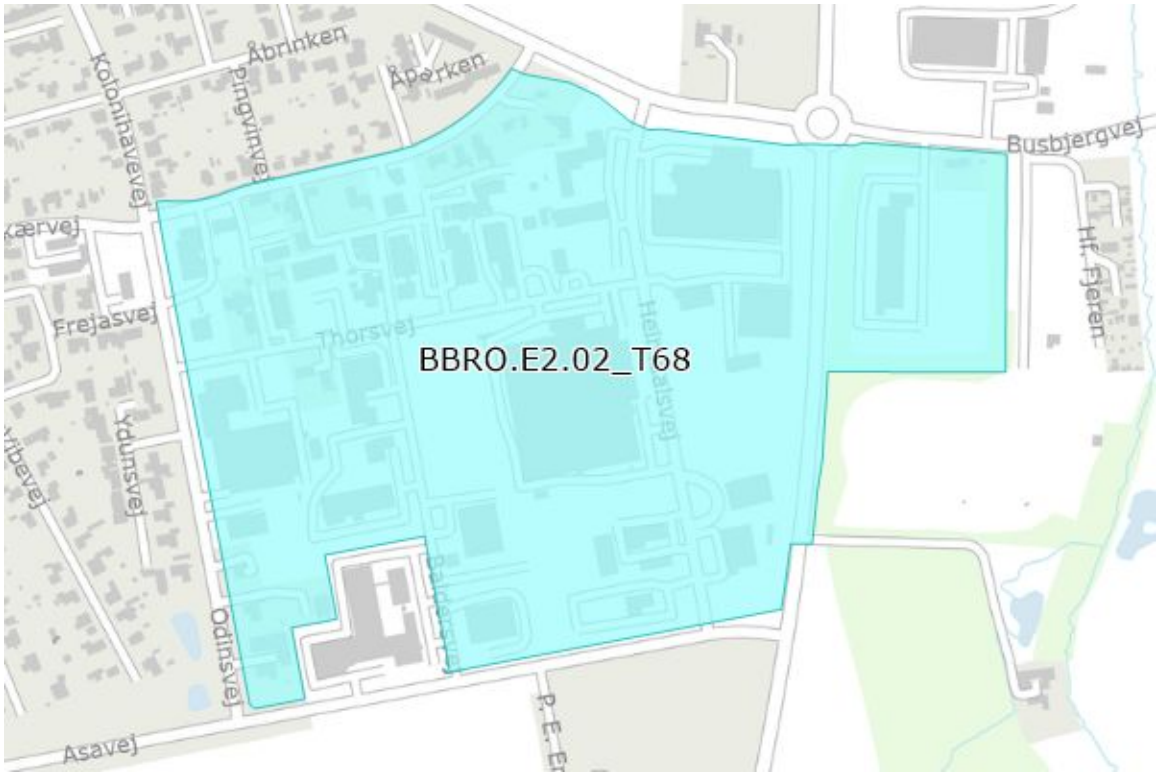
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Området kan desuden anvendes til parkering.

BBRO.E2.02_T68 - Bjerringbro Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**, **produktionsvirksomhed**, **butikker med særligt pladskrævende varer**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Nej.
Detailhandel: Området er en del af SPV Heimdalsvej (BBRO.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 10.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 19.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Nej.
Egentlige erhverv: Ja.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende. Den maksimale bebyggelsesprocent for området som helhed må ikke overstige 100.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

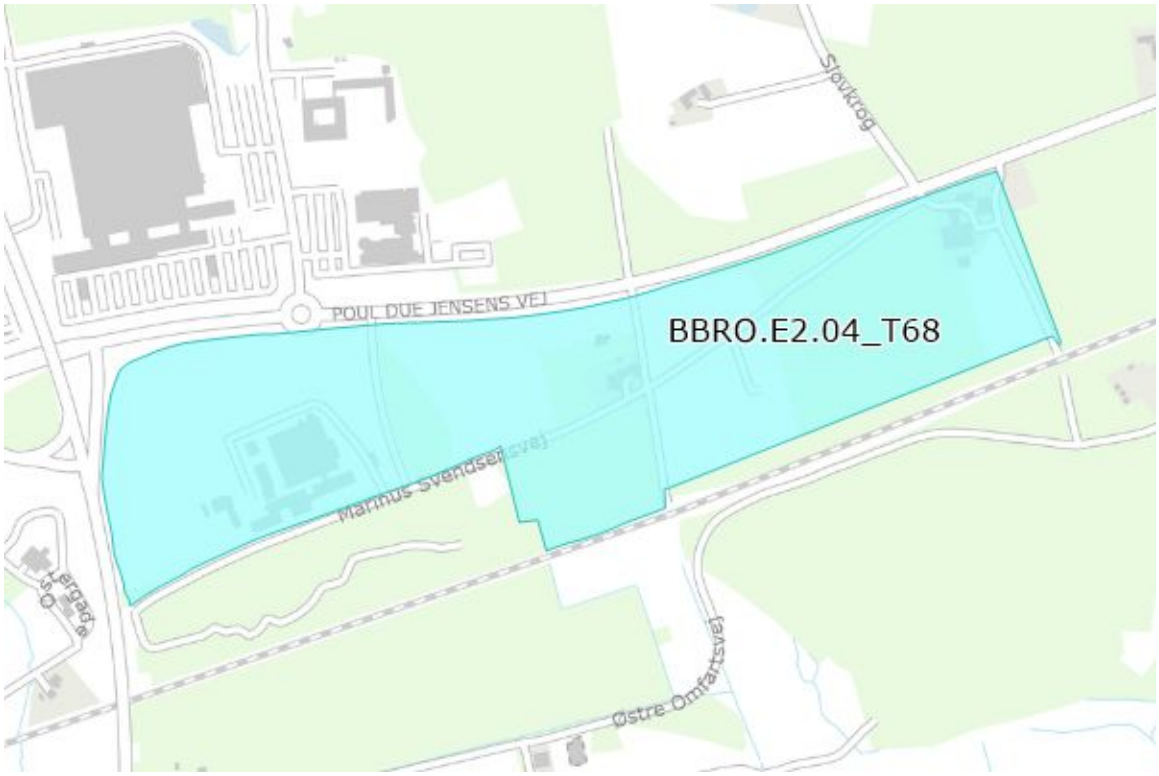
Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

BBRO.E2.04_T68 - Bjerringbro Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**, **produktionsvirksomhed**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Nej.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Nej.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

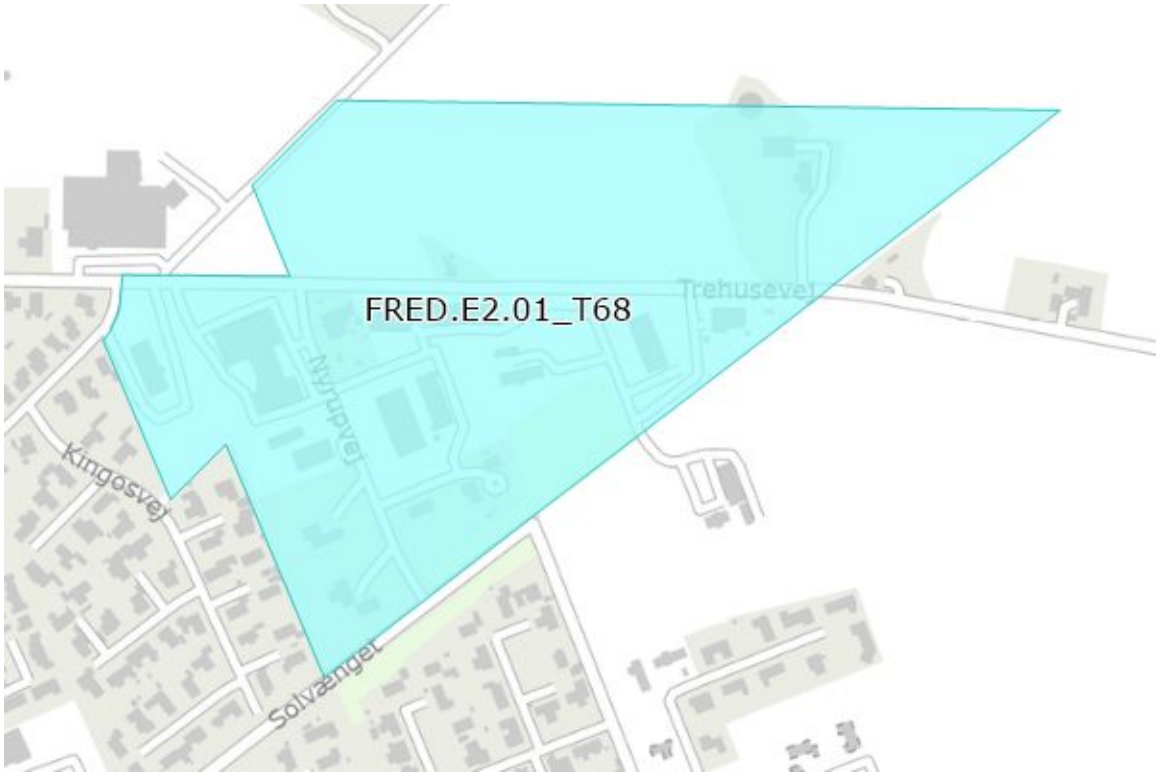
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Områdets karakter fordrer skærpede krav til bygningers formgivning, materialevalg m.m.

FRED.E2.01_T68 - Frederiks Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Nej.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Nej.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

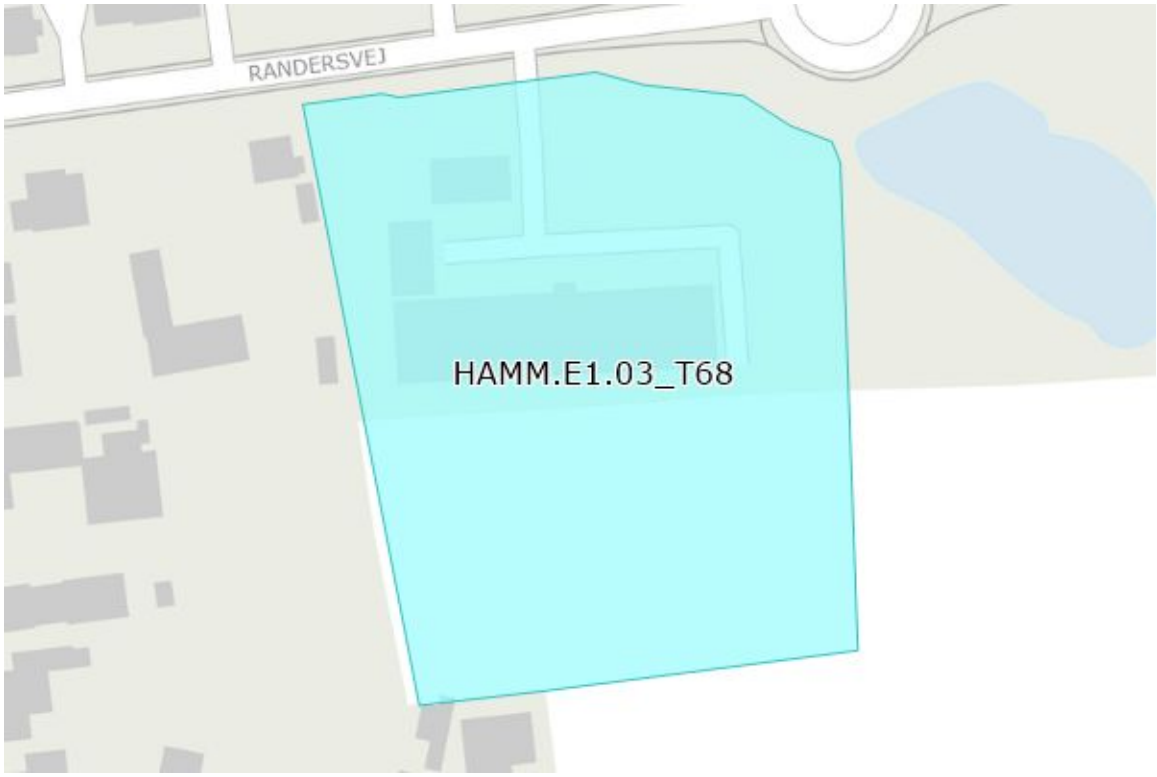
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Beplantningsbæltet langs Alhedestien skal bevares og vedligeholdes. Område med særlige drikkevandsinteresser.

HAMM.E1.03_T68 - Hammershøj Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

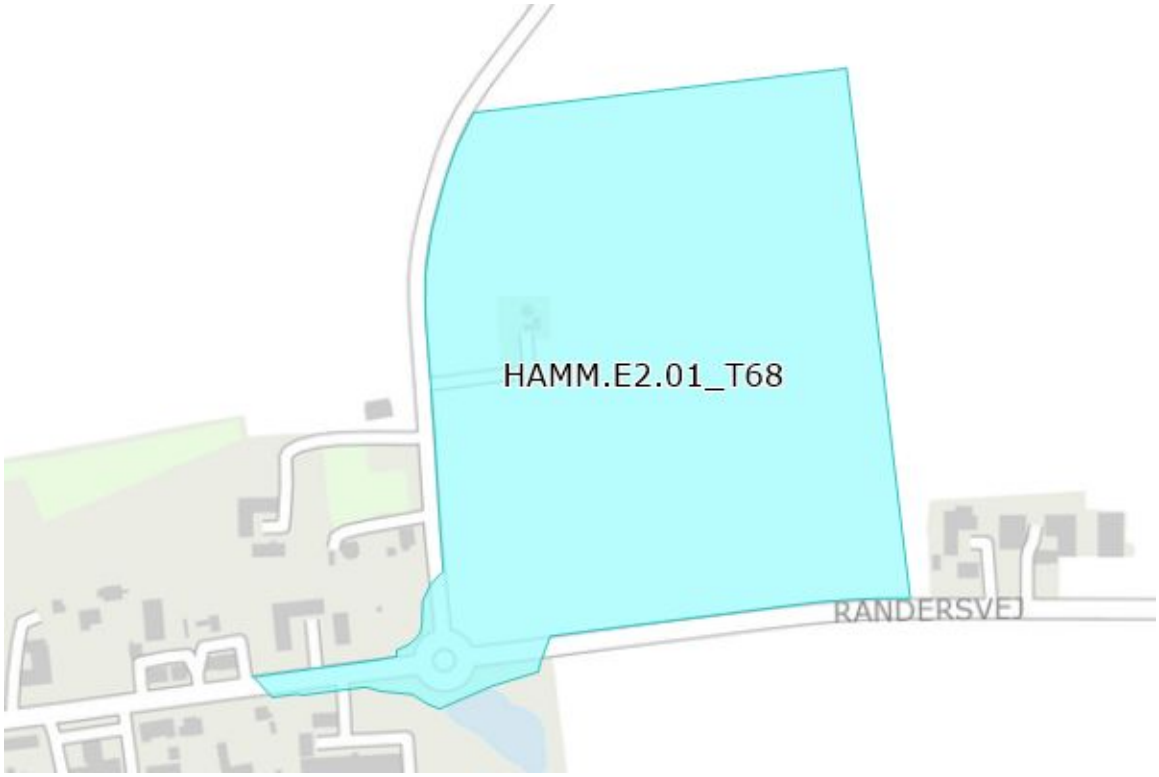
Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

HAMM.E2.01_T68 - Hammershøj Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**, **produktionsvirksomhed**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Nej.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Nej.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

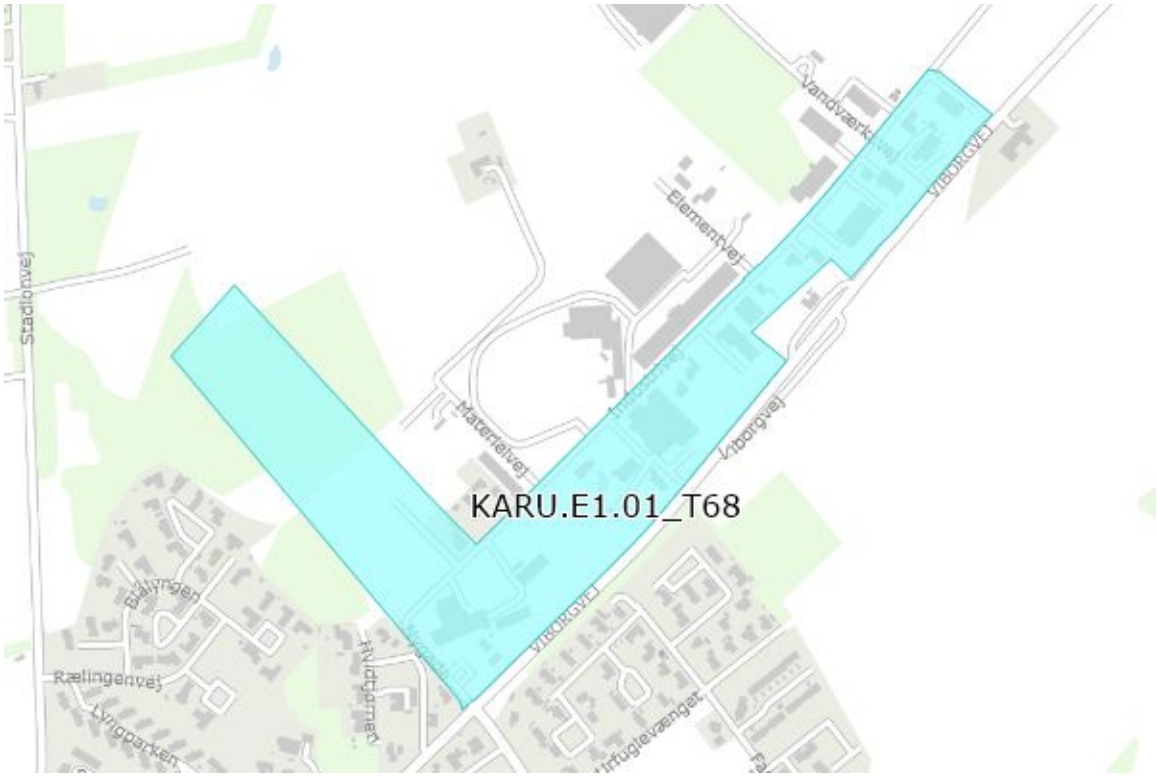
Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

KARU.E1.01_T68 - Karup Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

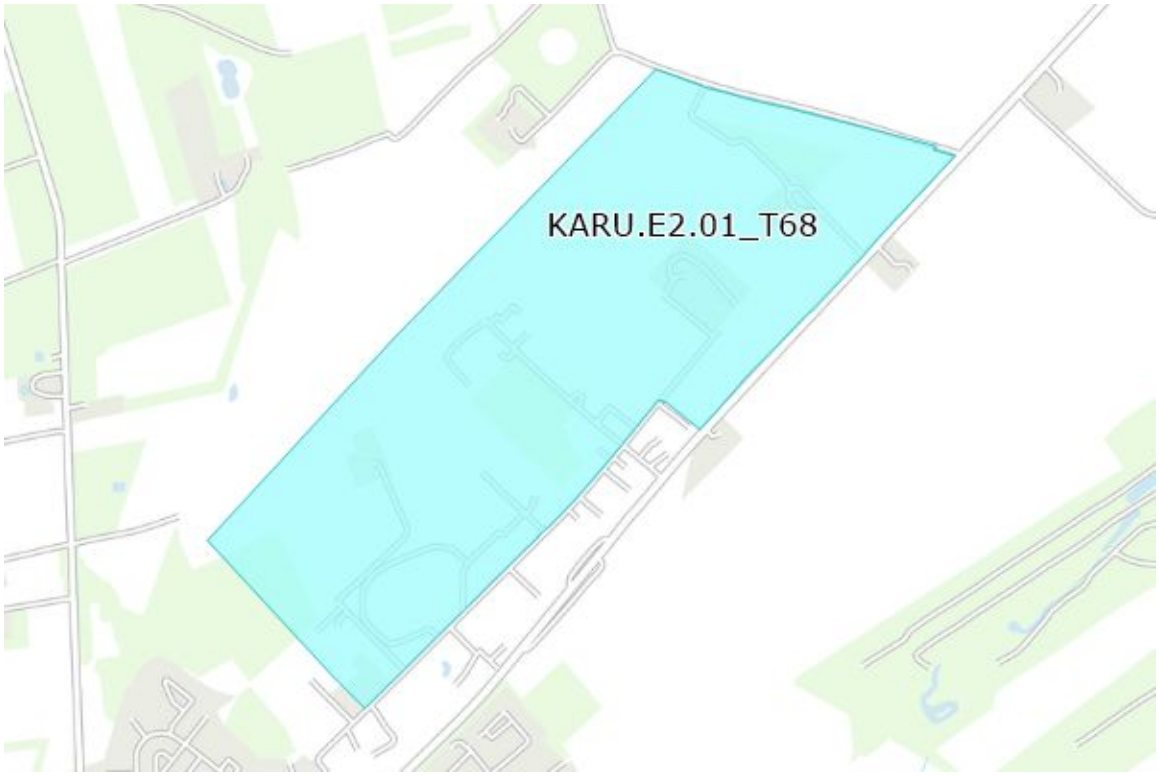
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Et 25 m bredt bælte langs Herning-Viborg landevejen skal henligge som græsareal friholdt for bebyggelse. Område med støj fra lufthavn. Område med beskyttet hede.

KARU.E2.01_T68 - Karup Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**, **produktionsvirksomhed**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Nej.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Nej.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

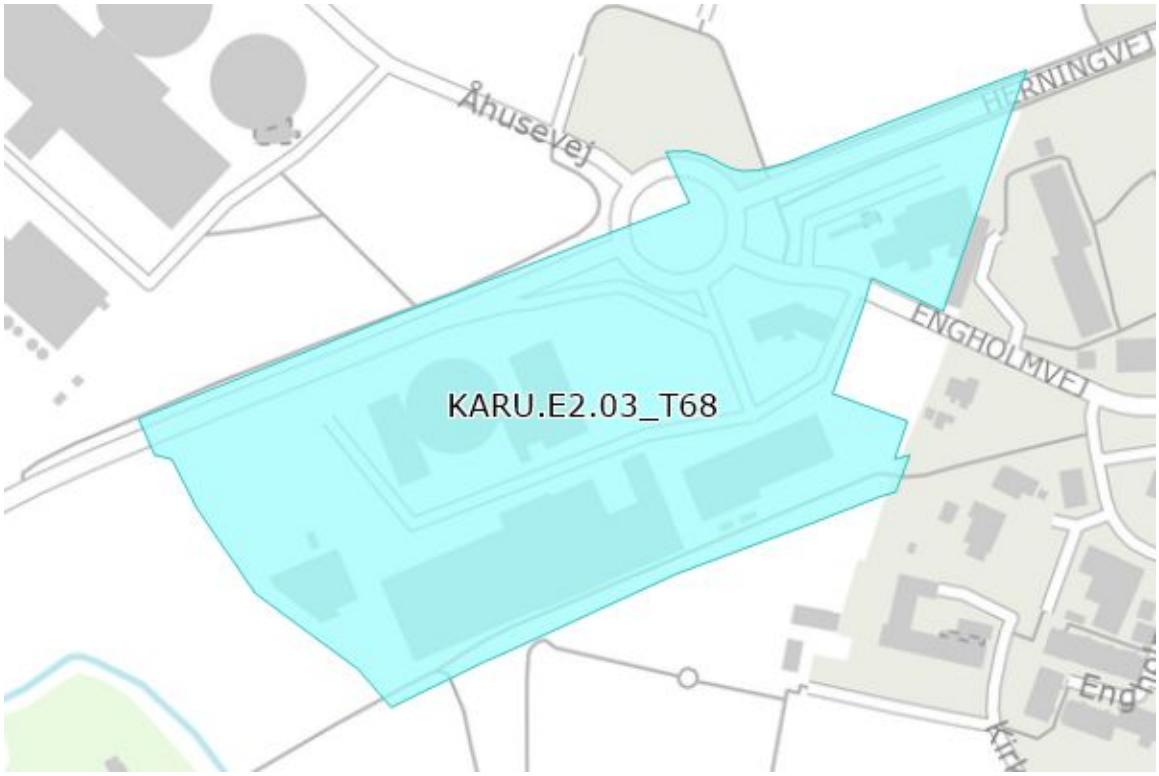
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Område med støj fra lufthavn.

KARU.E2.03_T68 - Karup Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**, **produktionsvirksomhed**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Nej.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Nej.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende. Højden er maks. 8,5 m for matr. 3y Karup by, Karup samt maks. 18 m og 28 m for enkelte bygninger på matr. 2g, Karup By, Karup. Endvidere silo med et grundplan på maks. 980 m² samt erhvervsbygning på maks. 500 m² på matr. 2g, Karup By, Karup.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

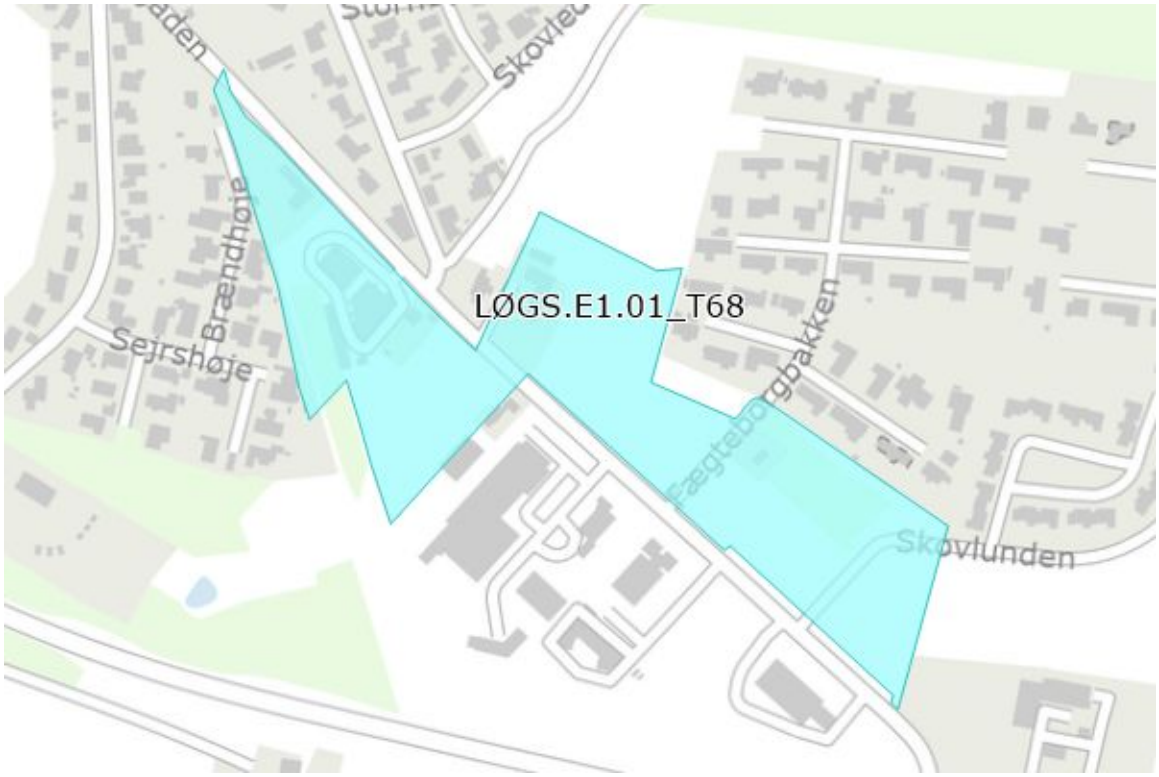
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Område med støj fra lufthavn.

LØGS.E1.01_T68 - Løgstrup Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2..
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

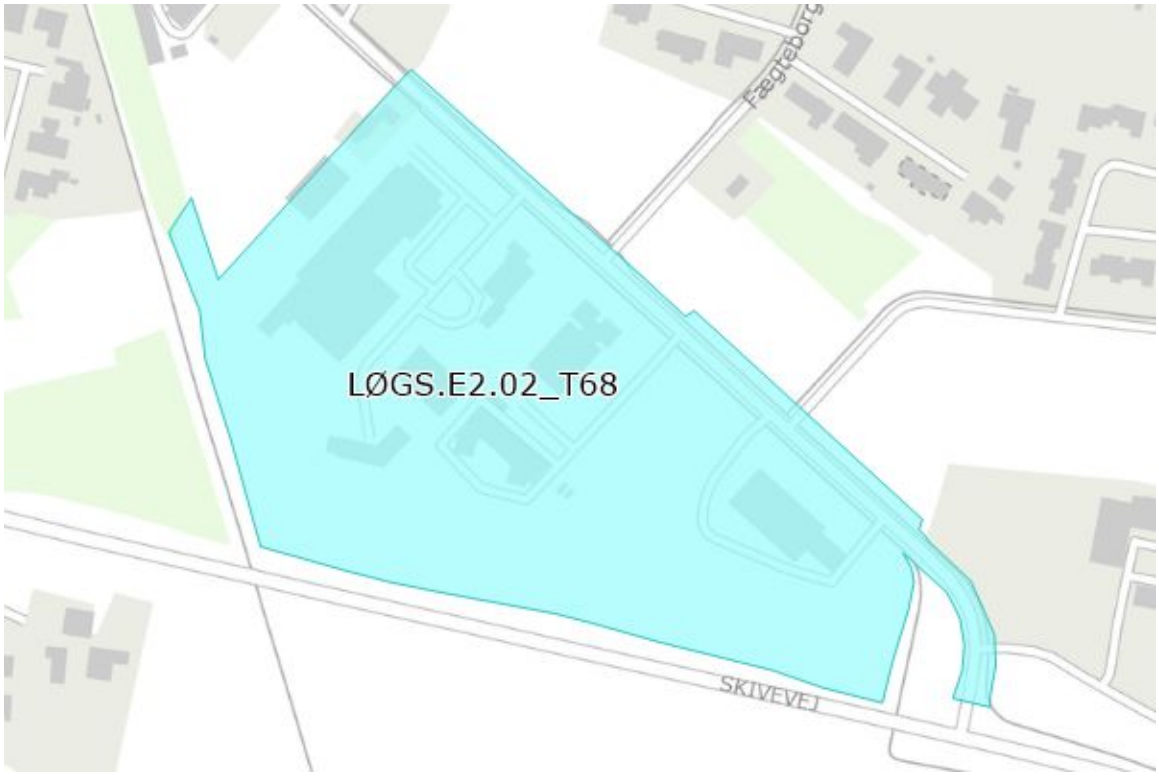
Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

LØGS.E2.02_T68 - Løgstrup Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **produktionsvirksomhed**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Nej.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Nej.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

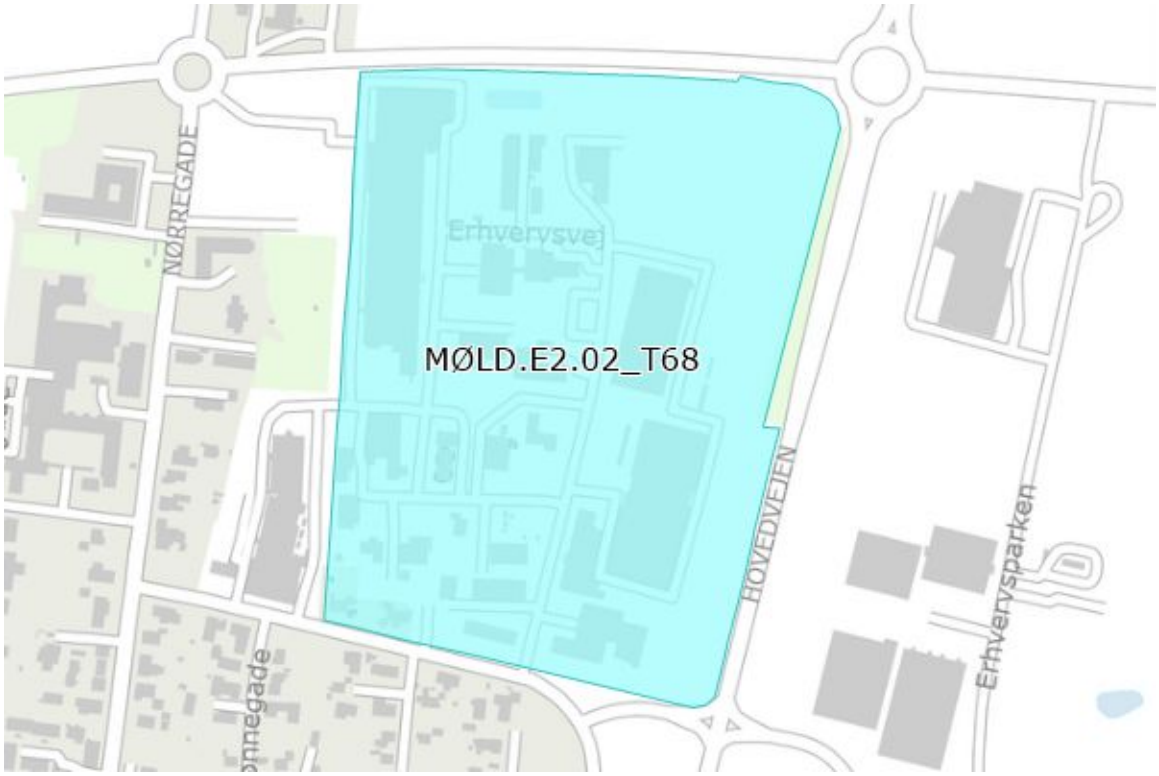
Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MØLD.E2.02_T68 - Møldrup Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **produktionsvirksomhed**, **butikker med særligt pladskrævende varer**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Nej.
Detailhandel: Området er en del af SPV Møldrup (MØLD.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 10.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 13.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Nej.
Egentlige erhverv: Ja.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades højde på maks. 80 m ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

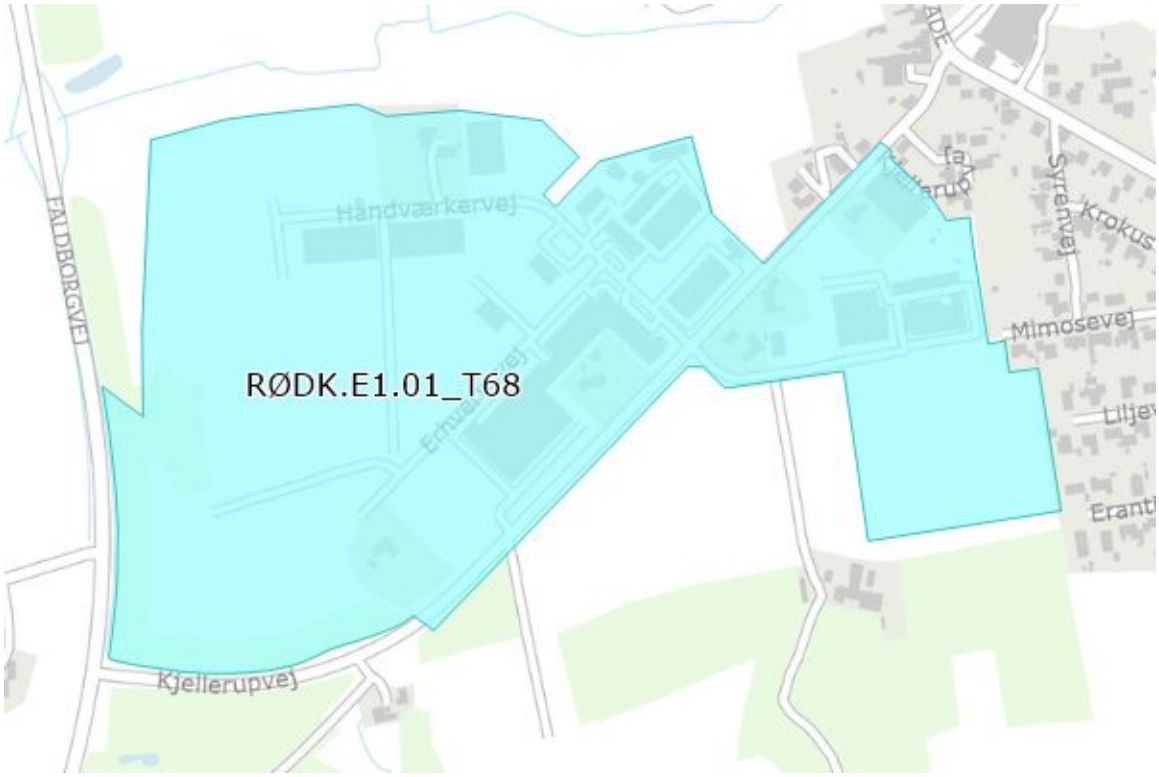
Maksimalt tilladte miljøklasse er **6**

Klasse 6 omfatter virksomheder og anlæg, som er meget belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i større industriområder, så den ønskede afstand i forhold til forureningsfølsomme naboer kan opnås. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 300 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

RØDK.E1.01_T68 - Rødkærsbro Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

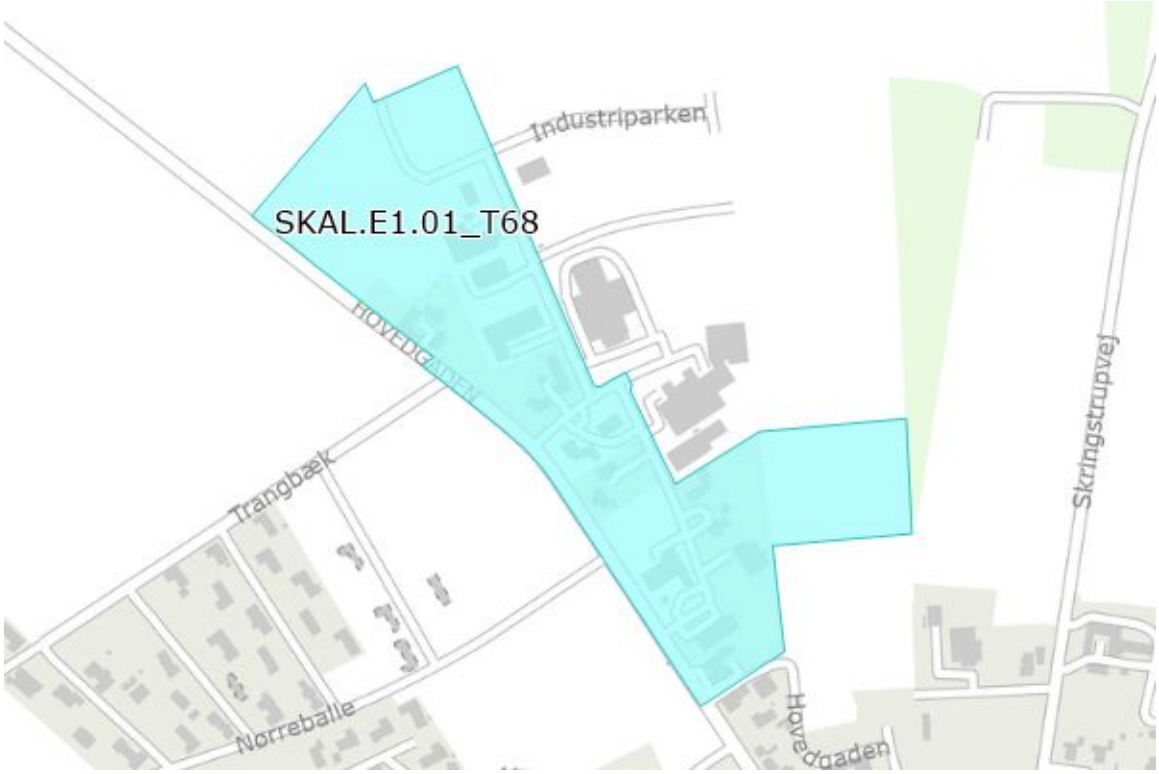
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Vej-, manøvre- og parkeringsareal skal etableres med fast bund.

SKAL.E1.01_T68 - Skals Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **11,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

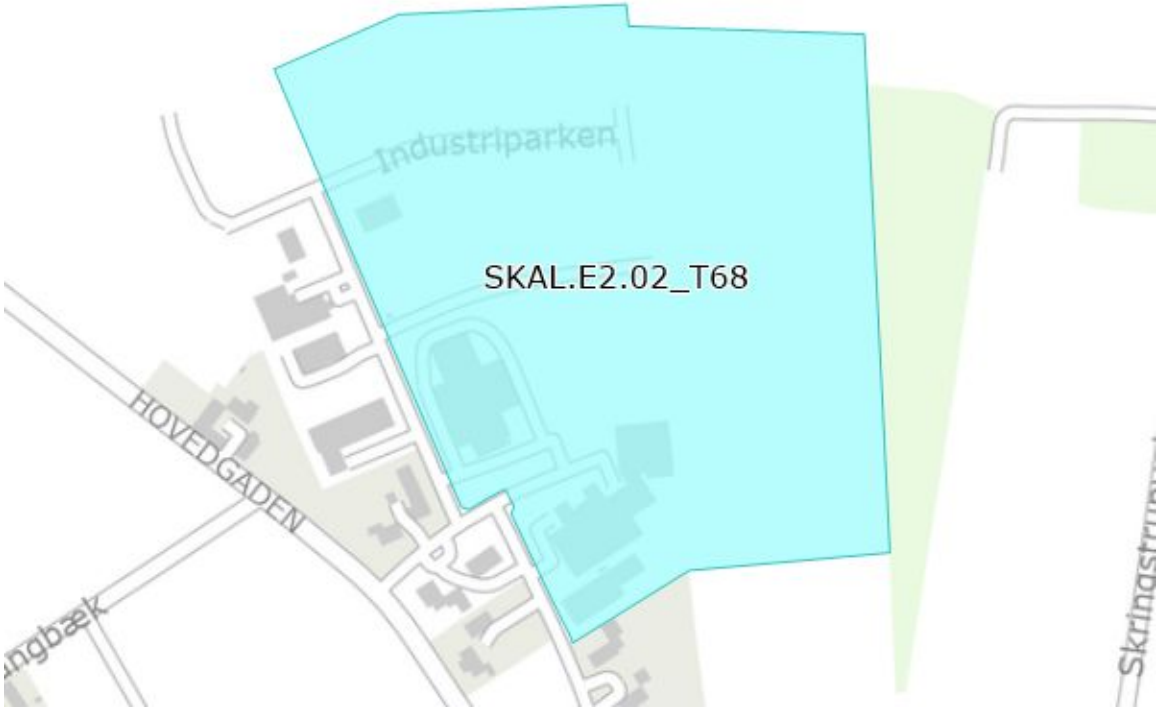
Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

SKAL.E2.02_T68 - Skals Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **produktionsvirksomhed**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Nej.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Nej.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

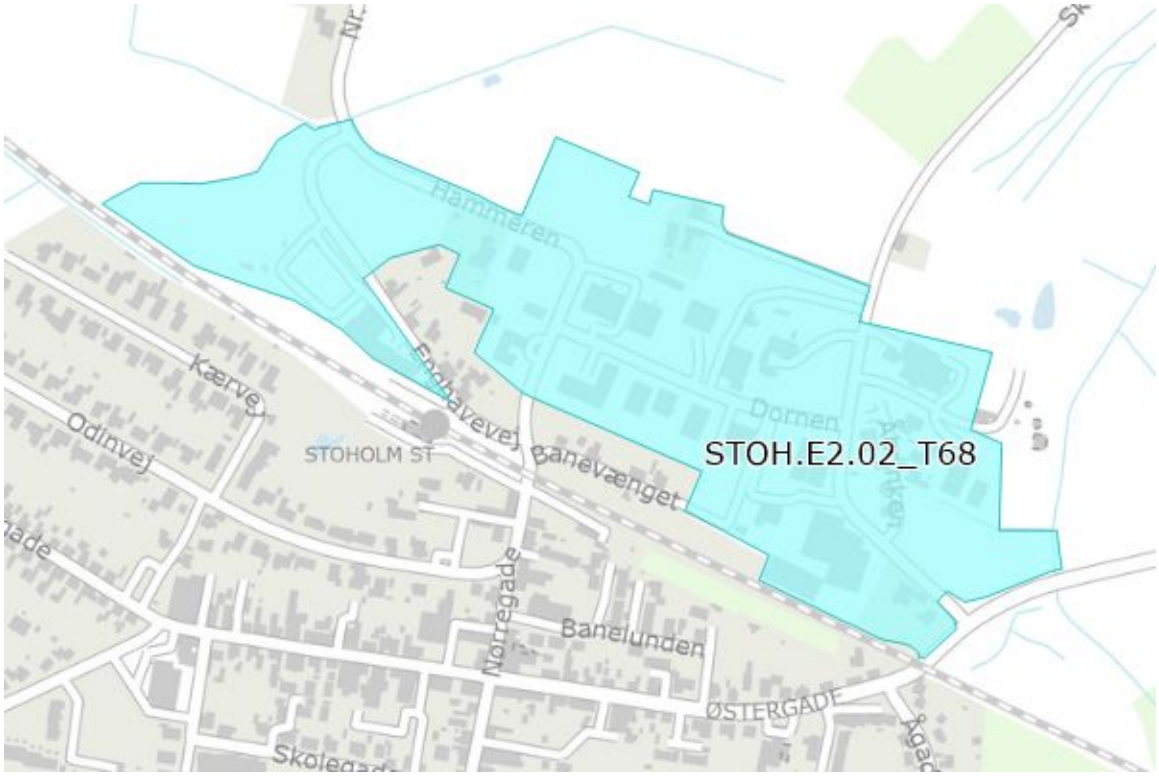
Maksimalt tilladte miljøklasse er **5**

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

STOH.E2.02_T68 - Stoholm Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **produktionsvirksomhed**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Nej.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Nej.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

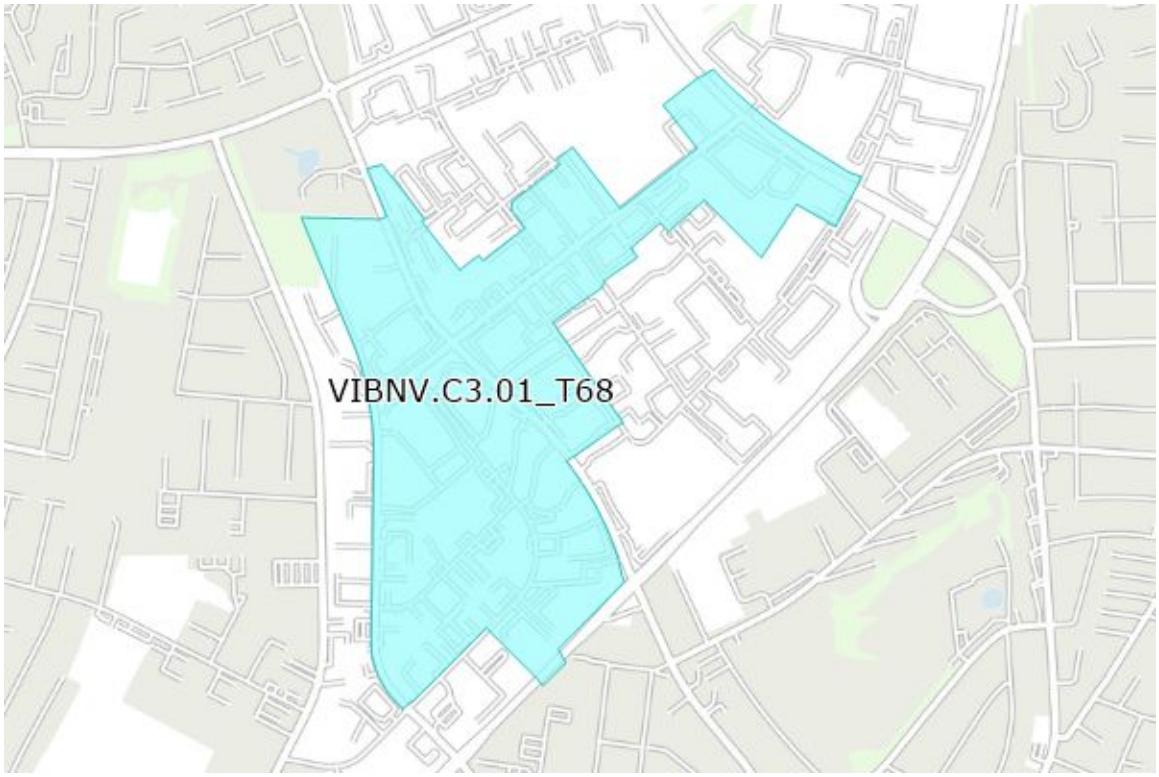
Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBNV.C3.01_T68 - Viborg Nordvest Centererhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **butikker med særligt pladskrævende varer**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af SPV Gl. Skivevej (VIBNV.D5.1). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 10.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 51.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner samt engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **15 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

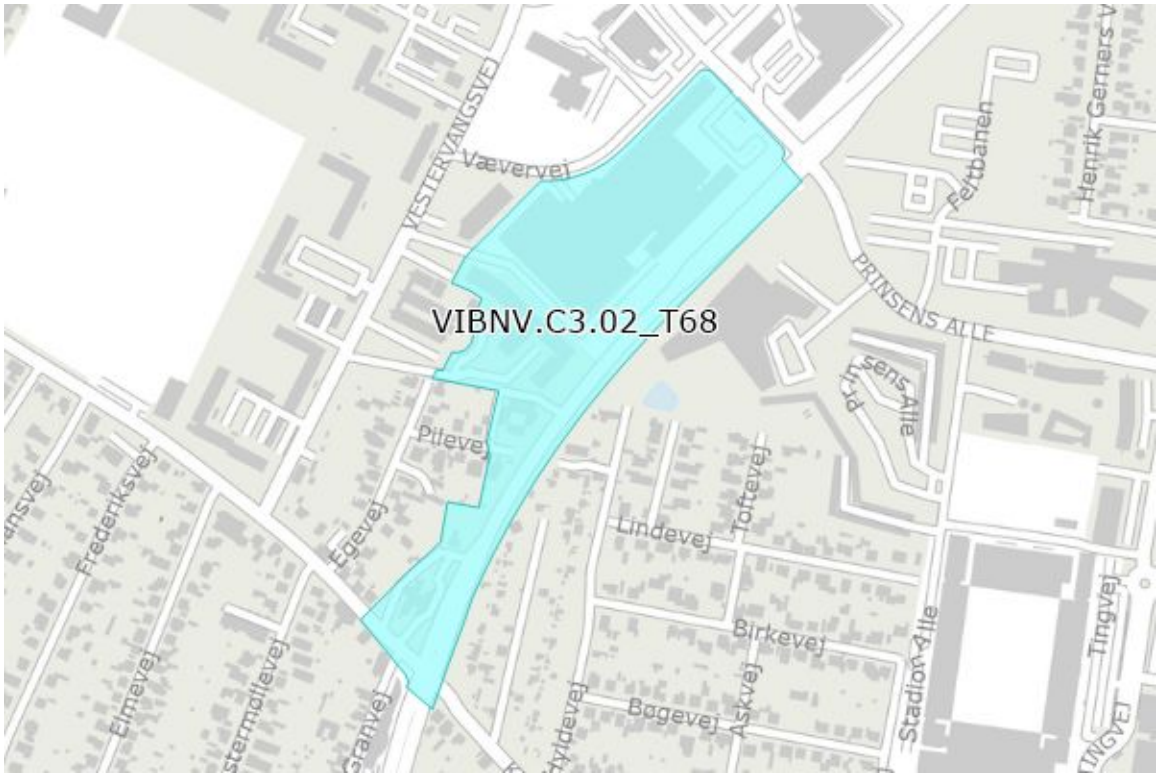
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Bebyggelsen skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet mod Indre Ringvej.

VIBNV.C3.02_T68 - Viborg Nordvest Centererhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner samt engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Bebyggelsen skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet mod Indre Ringvej.

VIBNV.C3.03_T68 - Viborg Nordvest Centererhverv

Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **butikker med særligt pladskrævende varer**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af SPV Gl. Skivevej (VIBNV.D5.1). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 10.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 51.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner samt engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **15 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

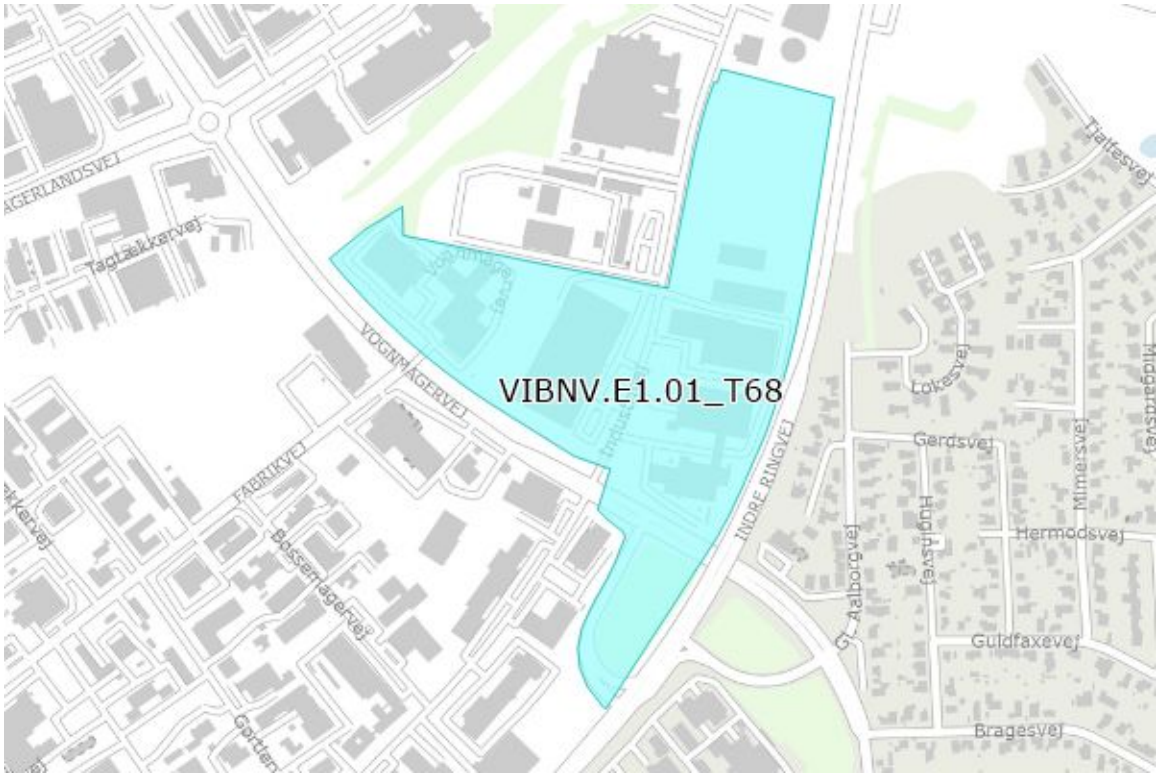
Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBNV.E1.01_T68 - Viborg Nordvest Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **butikker med særligt pladskrævende varer**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.
Detailhandel: Området er en del af SPV Indre Ringvej (VIBNV.D5.2).
Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 10.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 20.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Ja.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

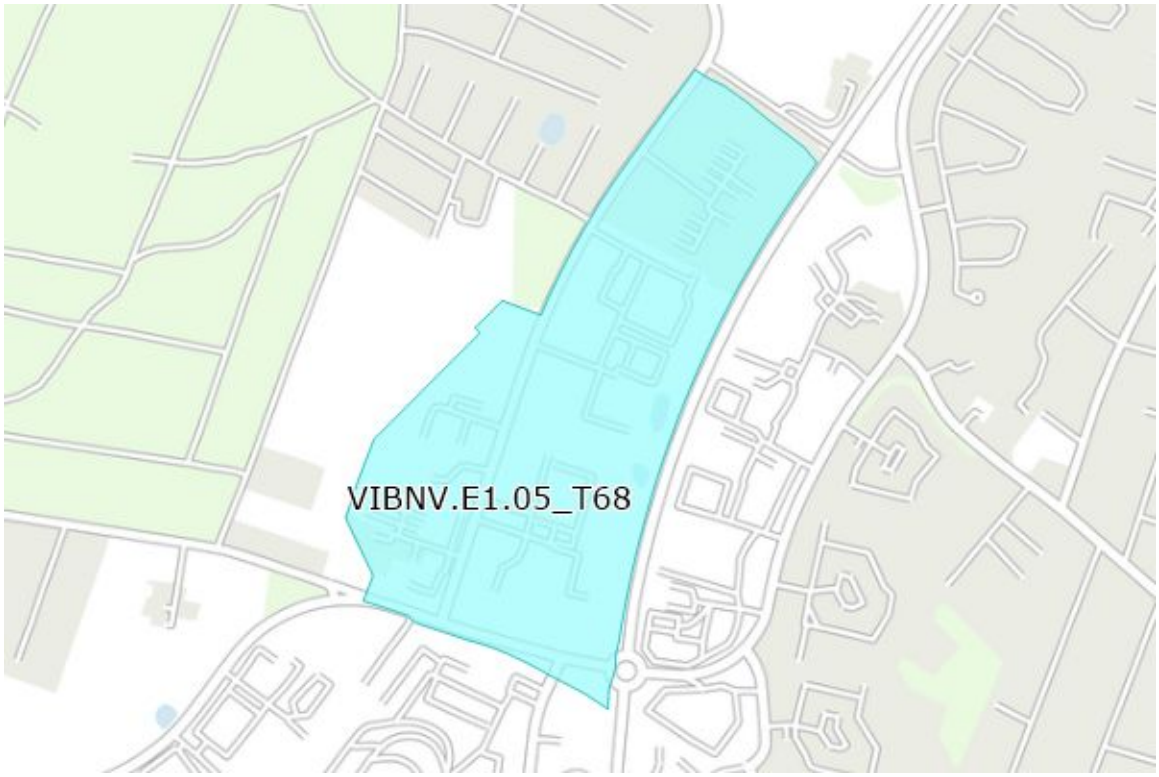
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBNV.E1.05_T68 - Viborg Nordvest Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **butikker med særligt pladskrævende varer**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.
Detailhandel: Området er en del af SPV Vestre Ringvej (VIBNV.D5.3).
Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 15.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 60.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Ja.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

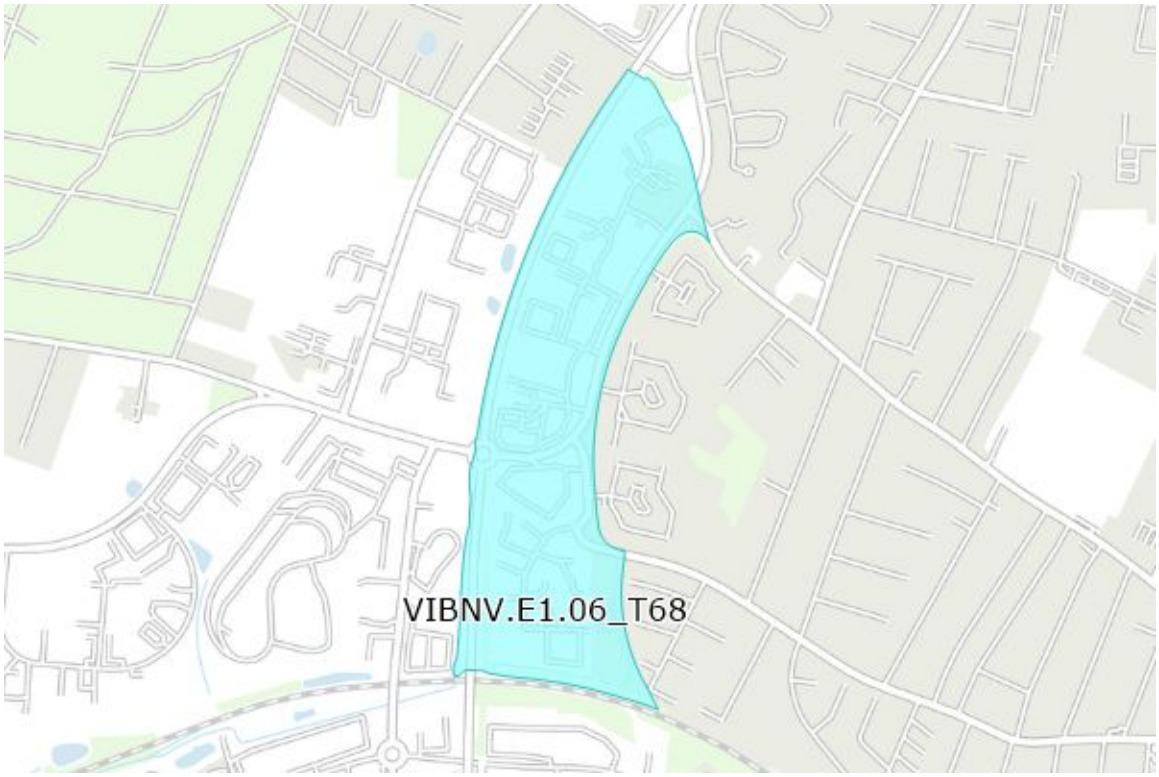
Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBNV.E1.06_T68 - Viborg Nordvest Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **butikker med særligt pladskrævende varer**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.
Detailhandel: Området er en del af SPV Vestre Ringvej (VIBNV.D5.3).
Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 15.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 60.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

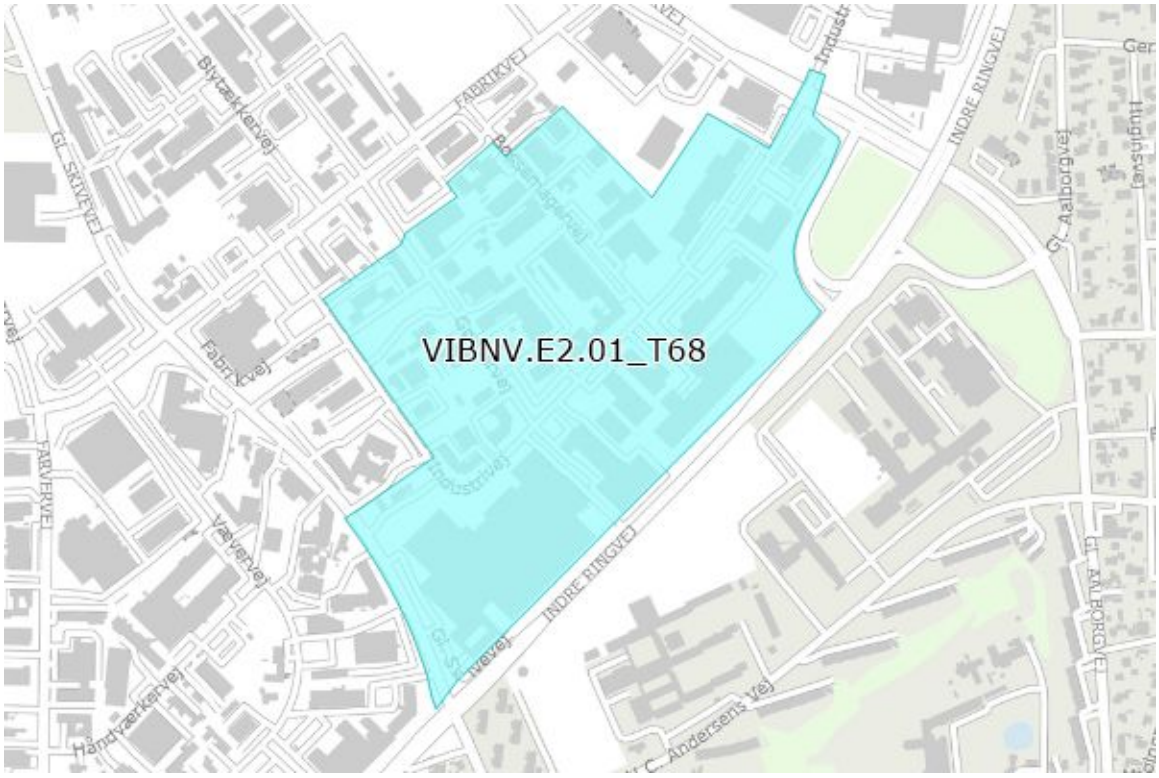
Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **2500 m2**

Særlige bestemmelser

Der kan tillades udstilling på ejendommen matr.nr. 485a Viborg markjorder.

VIBNV.E2.01_T68 - Viborg Nordvest Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**, **produktionsvirksomhed**, **butikker med særligt pladskrævende varer**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Kun håndværksrelateret uddannelse.
Detailhandel: Området er en del af SPV Gl. Skivevej (VIBNV.D5.1). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 10.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 51.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Kun foreninger. Kun administrative erhverv langs Indre Ringvej.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Bebyggelsen skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet mod Indre Ringvej.

VIBS.E2.01_T68 - Viborg Syd Erhverv

Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk**, **transport- og logistikvirksomheder**, **produktionsvirksomhed**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Nej.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Nej.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

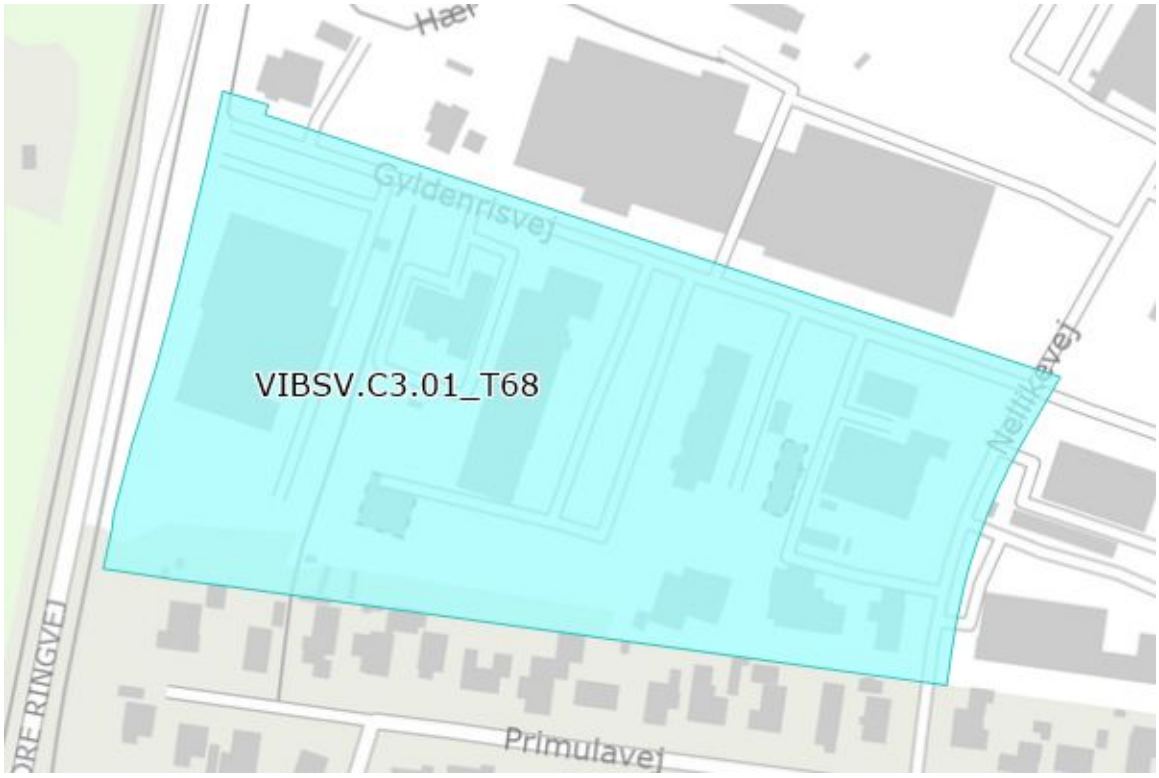
Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBSV.C3.01_T68 - Viborg Sydvest Centererhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Nej.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner samt engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Mod Indre Ringvej må bebyggelsesprocenten ikke overstige 70. Bebyggelsesprocent og etageantal for de enkelte områder er præciseret på kort over Viborg Baneby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

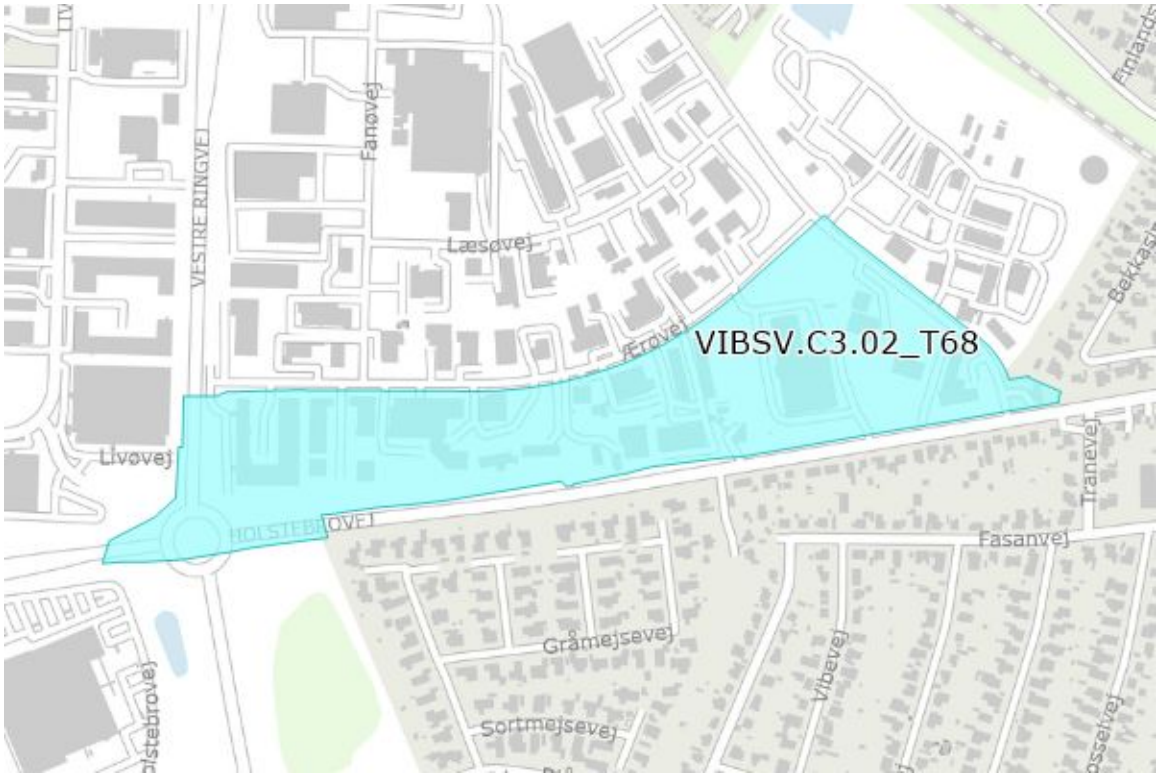
Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBSV.C3.02_T68 - Viborg Sydvest Centererhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Kun erhvervsrelateret uddannelse.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner samt engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

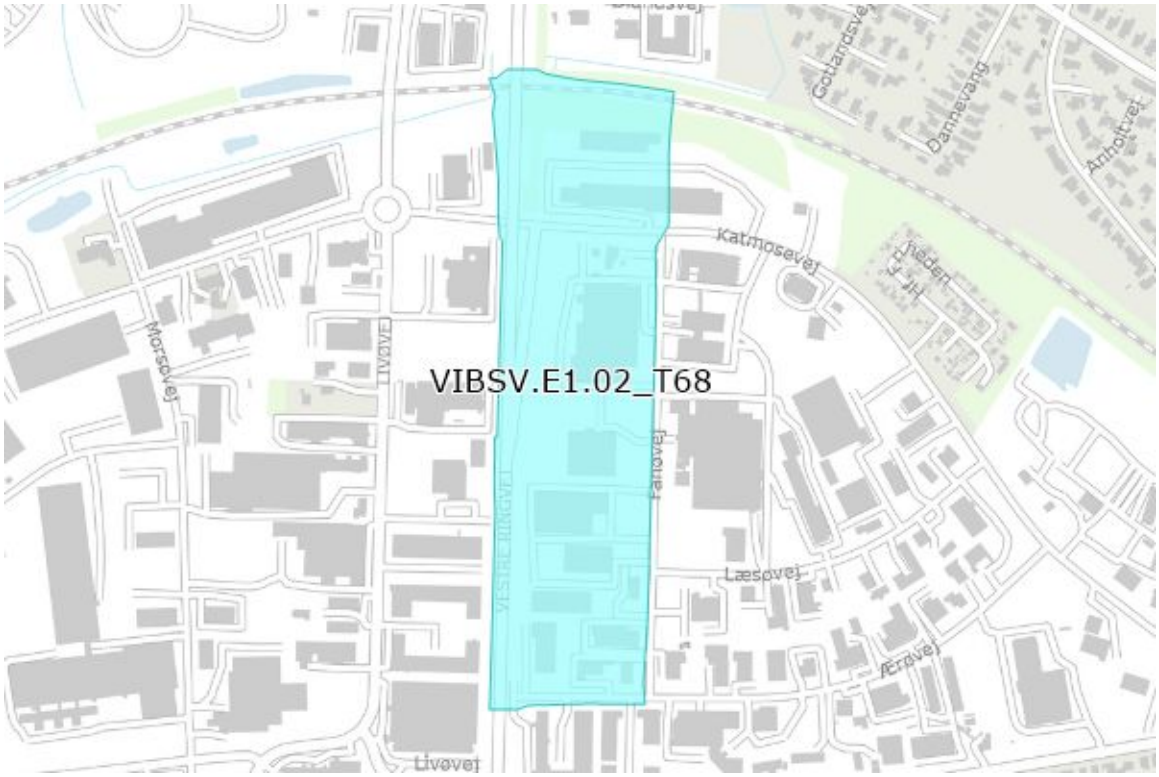
Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBSV.E1.02_T68 - Viborg Sydvest Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

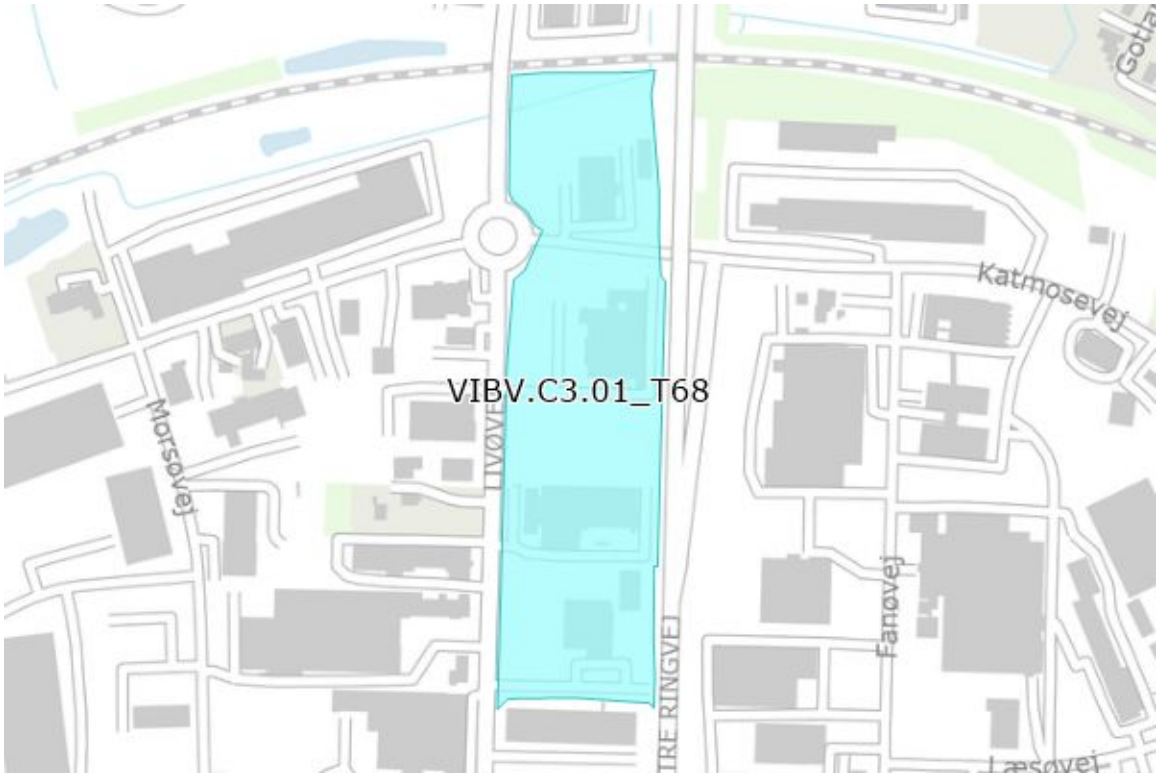
Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBV.C3.01_T68 - Viborg Vest Centererhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **butikker med særligt pladskrævende varer**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.
Detailhandel: Området er en del af SPV Livøvej (VIBV.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 15.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i aflastningsområdet: 20.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Kun engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2 samt mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

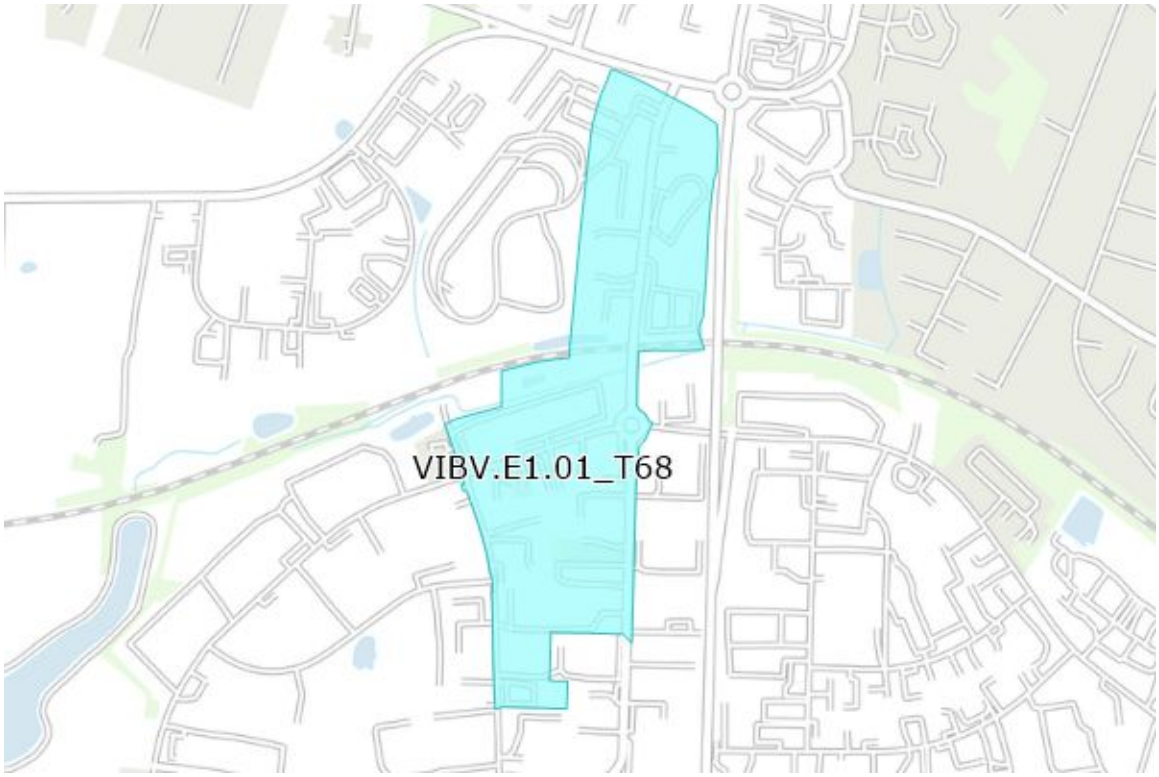
Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBV.E1.01_T68 - Viborg Vest Lettere Erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **butikker med særligt pladskrævende varer**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.
Detailhandel: Området er en del af SPV Livøvej (VIBV.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 15.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i aflastningsområdet: 20.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Minimum udstykningsstørrelse er **2500 m2**

VIBV.E1.03_T68 - Viborg Vest Lettere Erhverv

Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.
Detailhandel: Nej.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

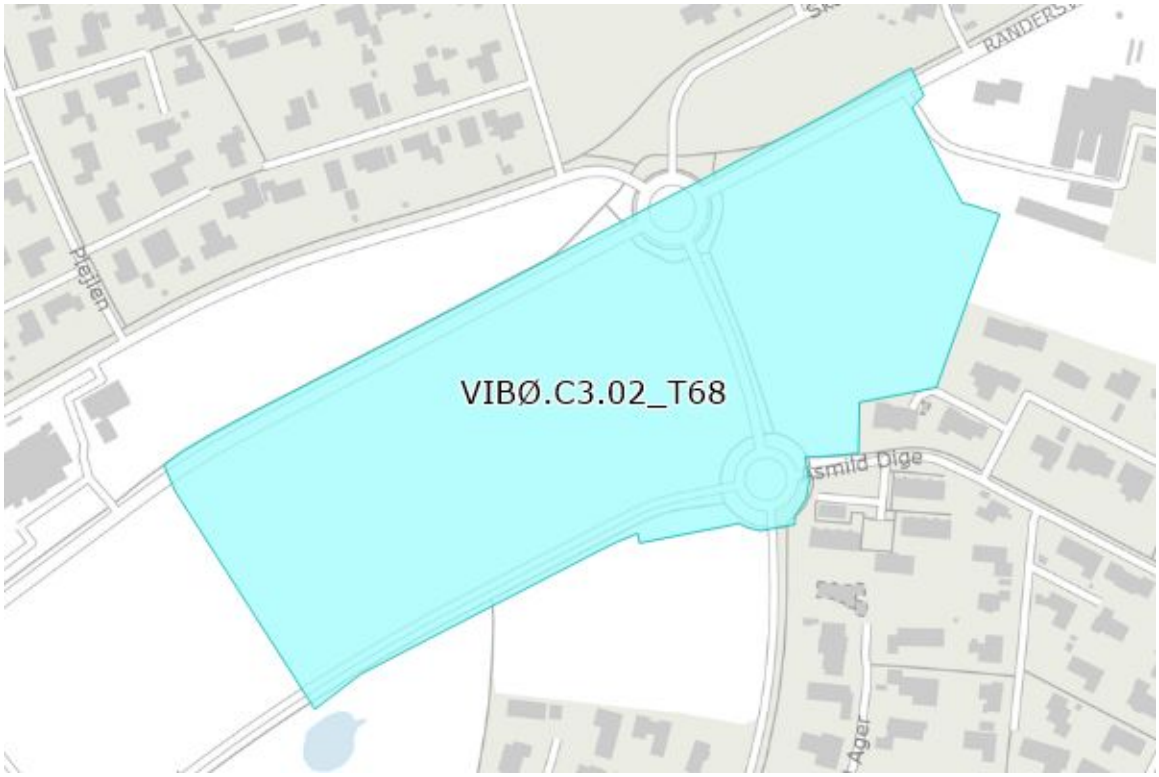
Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBØ.C3.02_T68 - Viborg Øst Centererhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **butikker med særligt pladskrævende varer**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Kun boliger og lignende i tilknytning til almen service.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af SPV Randersvej (VIBØ.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 10.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 17.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner samt engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **15 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBØ.E1.01_T68 - Viborg Øst Lettere erhverv

Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **butikker med særligt pladskrævende varer**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.
Detailhandel: Området er en del af SPV Randersvej (VIBØ.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 10.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 17.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Dog op til miljøklasse 4 i områder udlagt til detailhandel med særlig pladskrævende varer jf. retningslinje 2.

Udstykning

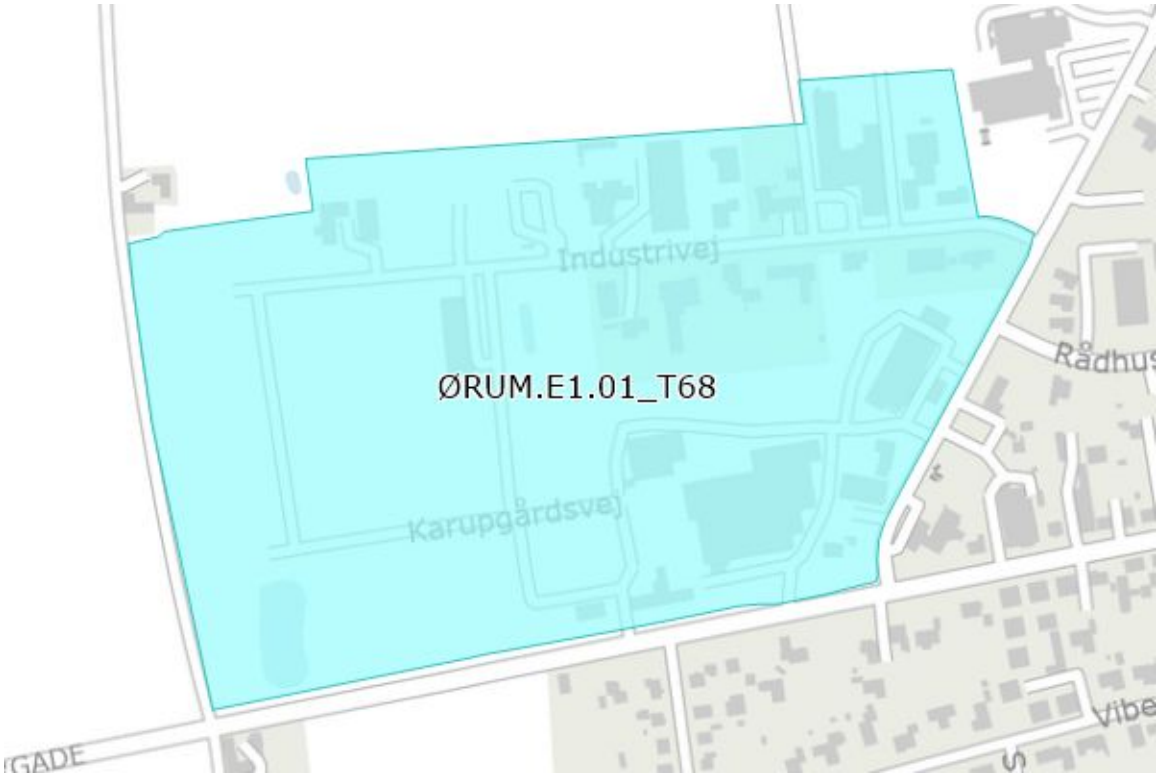
Minimum udstykningsstørrelse er **1500 m2**

Særlige bestemmelser

Der skal etableres en ubrudt støjafskærmning med beplantning langs rammeområdets

afgrænsning mod Hamlen for ejendomme med mulighed for detailhandel med særlig pladskrævende varer.

ØRUM.E1.01_T68 - Ørum Lettere erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **butikker med særligt pladskrævende varer**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.
Detailhandel: Området er en del af SPV Ørum (ØRUM.D5). Bruttoetagearealet af den enkelte butik: maks. 5.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i SPV-området: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **9,5 m**

Der kan tillades en højde på maks. 15 m ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

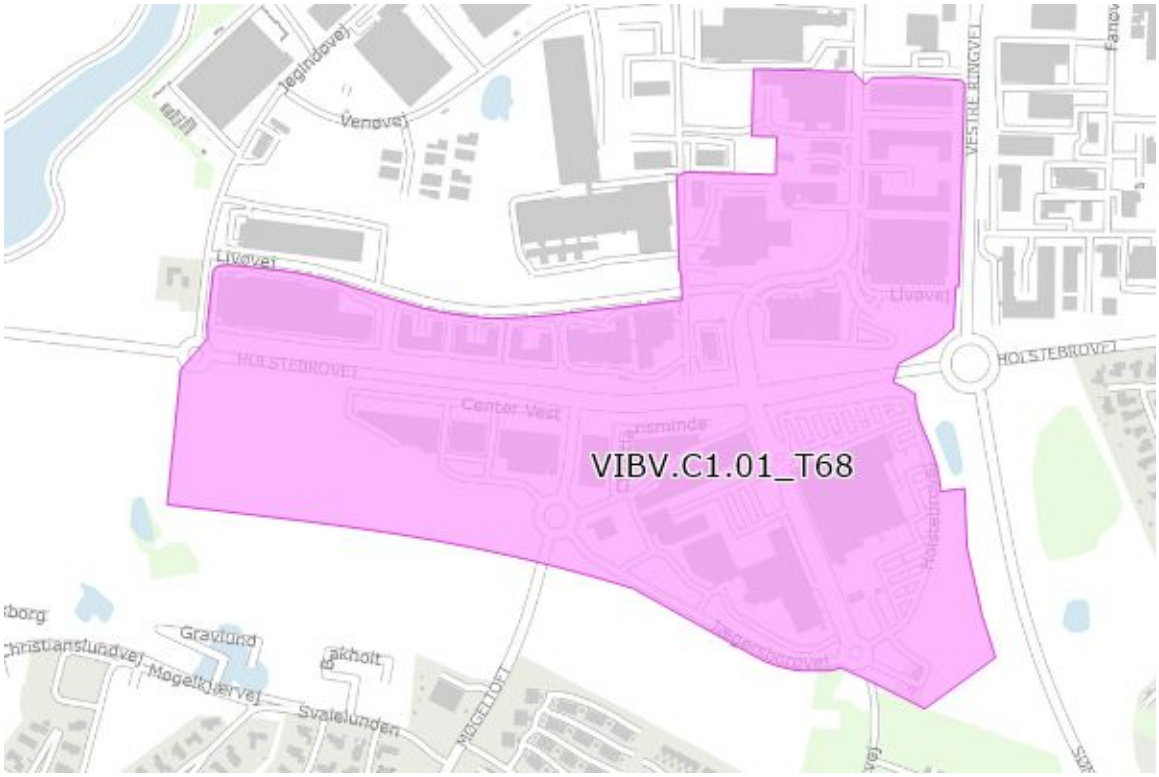
Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBV.C1.01_T68 - Viborg Vest Centererhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **aflastningsområde**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Aflastningsområde Holstebrovej (VIBV.D3). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 3.900 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 15.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i aflastningsområdet: 100.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun engros samt mindre produktion og værksted i tilknytning til

øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **4**

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

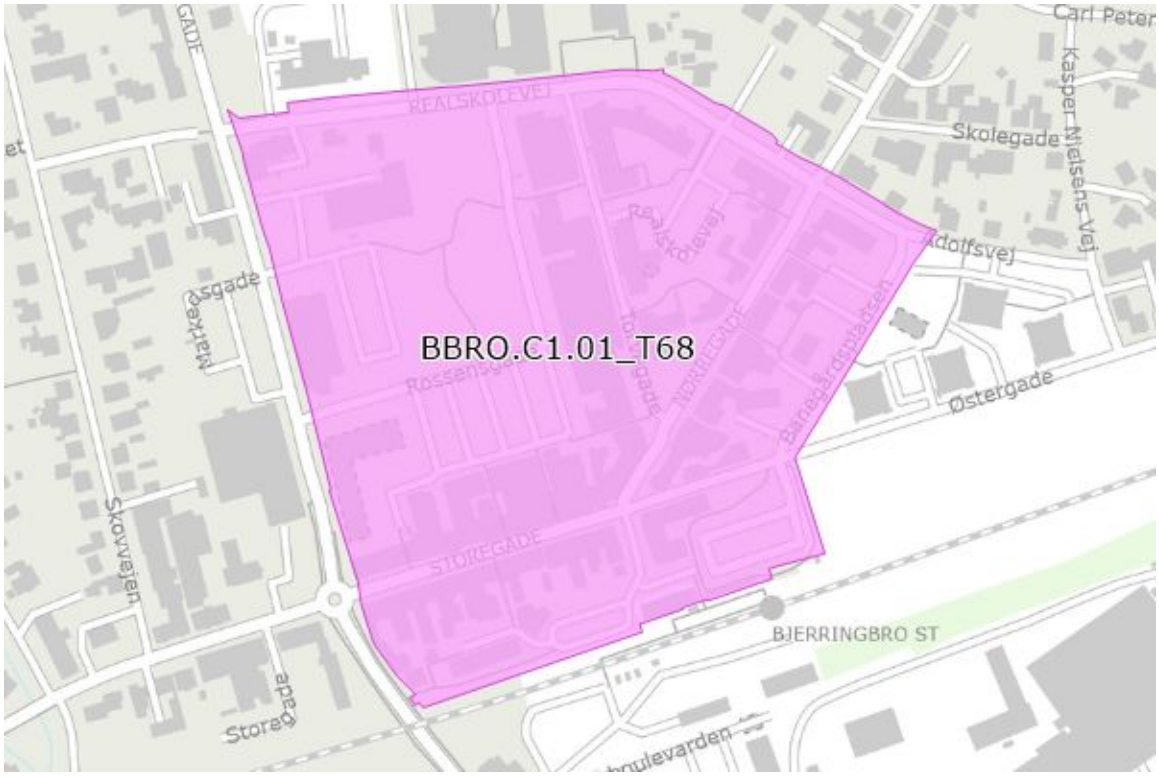
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der skal sikres nord-sydgående stiforbindelse i området, der skal friholdes for bebyggelse.

BBRO.C1.01_T68 - Bjerringbro bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Bjerringbro Bymidte (BBRO.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 2.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 27.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **15 m**

For åben-lav og tæt-lav bebyggelse må antallet af etager ikke overstige 2 og højden må ikke overstige 8,5 m. Maks. bebyggelsesprocent gælder ikke for randbebyggelse i 2 eller flere etager jf. Bjerringbro centerområde kort.
Dermed fastlægges byggemuligheden for etagebygninger i randbebyggelsen kun vha. maks. etageantal. I gågaden Storegade må der ikke etableres nye boliger i stueetagen, undtaget er dog Madsens Hotel. For randbebyggelse og omdannelsesområder gælder desuden følgende fællesbestemmelser: Randbebyggelse - bagvedliggende bebyggelse må ikke opføres i større højde end randbebyggelsen.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

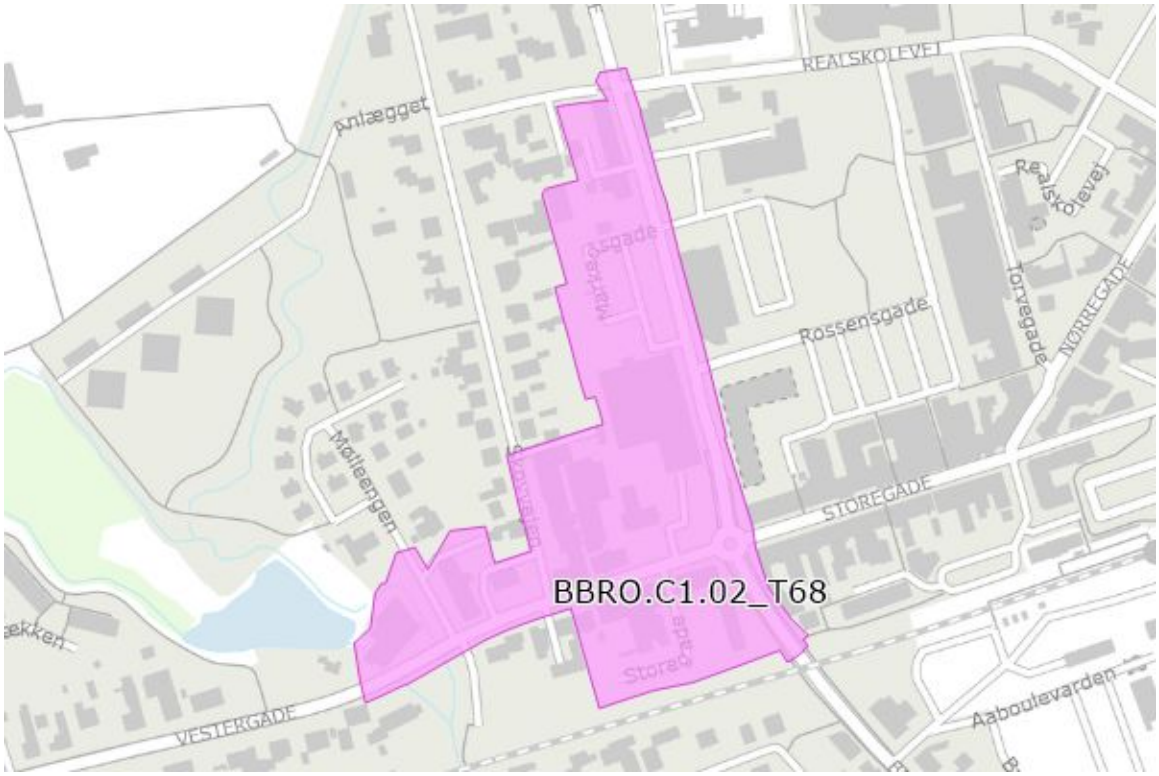
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

For BBRO.C1.01_T68, BBRO.C1.02_T68, BBRO.C1.03_T68, BBRO.C1.04_T68, BBRO.C1.05_T68, BBRO.C1.06_T68, BBRO.C1.07_T68 og BBRO.C1.08_T68 gælder følgende fællesbestemmelser: Bjerringbro centerområde.

BBRO.C1.02_T68 - Bjerringbro bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Bjerringbro Bymidte (BBRO.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 2.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 27.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Maks. bebyggelsesprocent gælder ikke for randbebyggelse i 2 eller flere etager jf. Bjerringbro centerområde kort.
Dermed fastlægges byggemuligheden for etagebygninger i randbebyggelsen kun vha. maks. etageantal. I gågaden Storegade må der ikke etableres nye boliger i stueetagen, undtaget er dog Madsens Hotel. For randbebyggelse og omdannelsesområder gælder desuden følgende fællesbestemmelser: Randbebyggelse - bagvedliggende bebyggelse må ikke opføres i større højde end randbebyggelsen. Ny randbebyggelse skal opføres med 30 til 45 graders symmetrisk saddeltag i tegl eller med tilbagetrukken penthouse. Ved penthouse kan tagmaterialet være zink, eternit, skifer eller tagpap.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

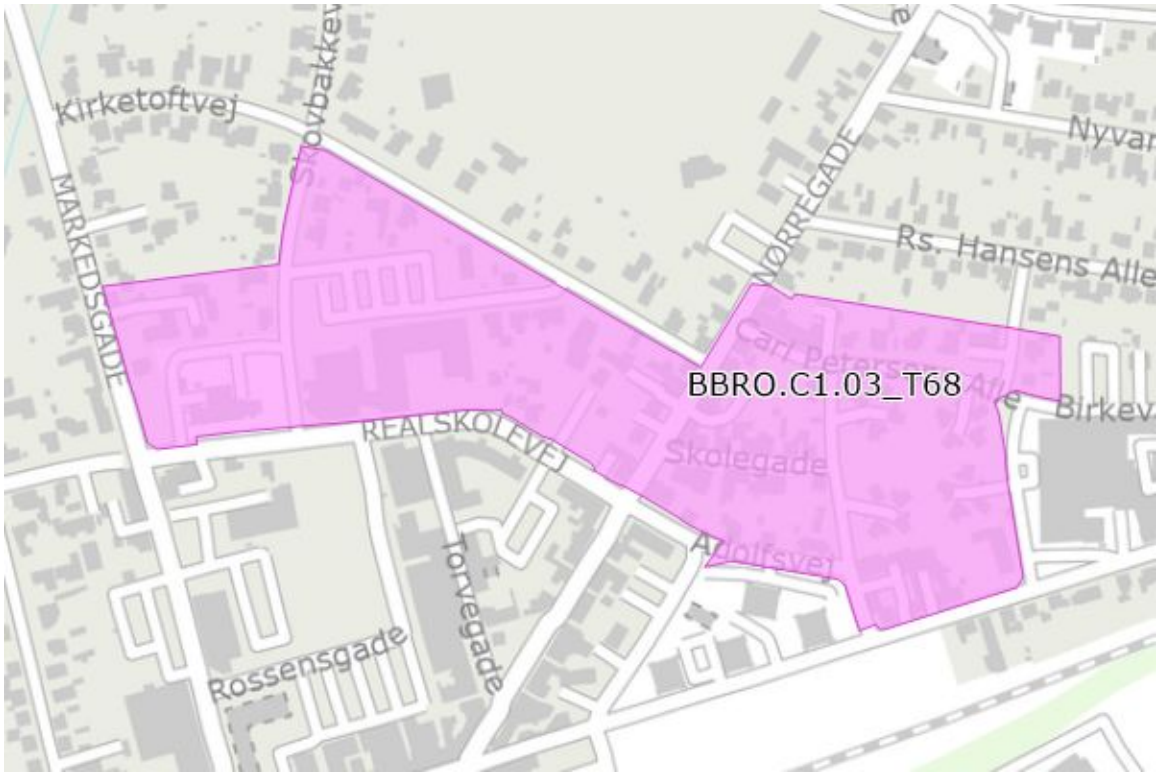
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

For BBRO.C1.01_T68, BBRO.C1.02_T68, BBRO.C1.03_T68, BBRO.C1.04_T68, BBRO.C1.05_T68, BBRO.C1.06_T68, BBRO.C1.07_T68 og BBRO.C1.08_T68 gælder følgende fællesbestemmelser: Bjerringbro centerområde.

BBRO.C1.03_T68 - Bjerringbro bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Bjerringbro Bymidte (BBRO.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 2.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 27.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For randbebyggelse og omdannelsesområder gælder desuden følgende fællesbestemmelser: Randbebyggelse
På hjørnegrundene Nørregade 17 og 20 skal bebyggelsen opføres i maks. 2 etager med 30 til 45 graders symmetrisk saddeltag.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke

medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

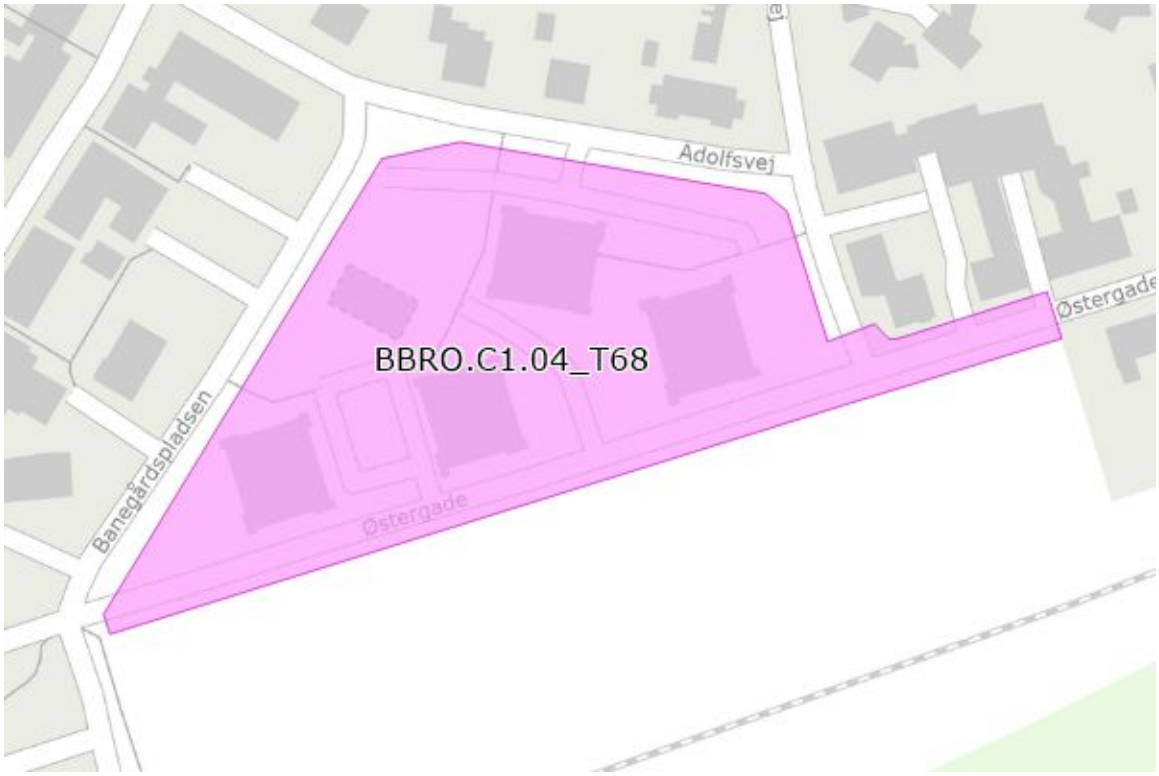
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

For BBRO.C1.01_T68, BBRO.C1.02_T68, BBRO.C1.03_T68, BBRO.C1.04_T68, BBRO.C1.05_T68, BBRO.C1.06_T68, BBRO.C1.07_T68 og BBRO.C1.08_T68 gælder følgende fællesbestemmelser: Bjerringbro centerområde.
For rammeområde BBRO.C1.03 gælder desuden, at området betragtes på sigt som interesseområde for centerfunktioner. Der kan anlægges en parkeringsplads på arealet ved Varmeværket/Skovbakkevej.

BBRO.C1.04_T68 - Bjerringbro bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Bjerringbro Bymidte (BBRO.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m².
Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 2.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 27.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **18 m**

Maks. etageantal: 5 inkl. penthouse.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

For BBRO.C1.01_T68, BBRO.C1.02_T68, BBRO.C1.03_T68, BBRO.C1.04_T68, BBRO.C1.05_T68, BBRO.C1.06_T68, BBRO.C1.07_T68 og BBRO.C1.08_T68 gælder

følgende fællesbestemmelser: Bjerringbro centerområde.
Langs den genetablerede Østergade skal etableres og vedligeholdes beplantning som en del af byens øst-vest gående akse.

BBRO.C1.05_T68 - Bjerringbro bycenter

Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage
Almen service: Ja.
Detailhandel: I særlige tilfælde kan der indpasses enkeltstående dagligvare- og udvalgsvarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2. I randbebyggelsen langs Brogade skal stueetagen så vidt muligt anvendes til kundeorienterede funktioner som café og lignende.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Maks. bebyggelsesprocent gælder ikke for randbebyggelse i 2 eller flere etager jf. Bjerringbro centerområde kort. Dermed fastlægges byggemuligheden for etagebygninger i randbebyggelsen kun vha. maks. etageantal. For randbebyggelse og omdannelsesområder gælder desuden følgende fællesbestemmelser:
Randbebyggelse.
Ny bebyggelse skal opføres som randbebyggelse langs Brogade og som punkthuse og/eller karre-bebyggelse på de bagvedliggende arealer. Ved placering af nyt byggeri skal udsigten til Gudenåen sikres. Byggeriet nærmest åen skal gennem farve- og materialevalg gives et let og transparent præg.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

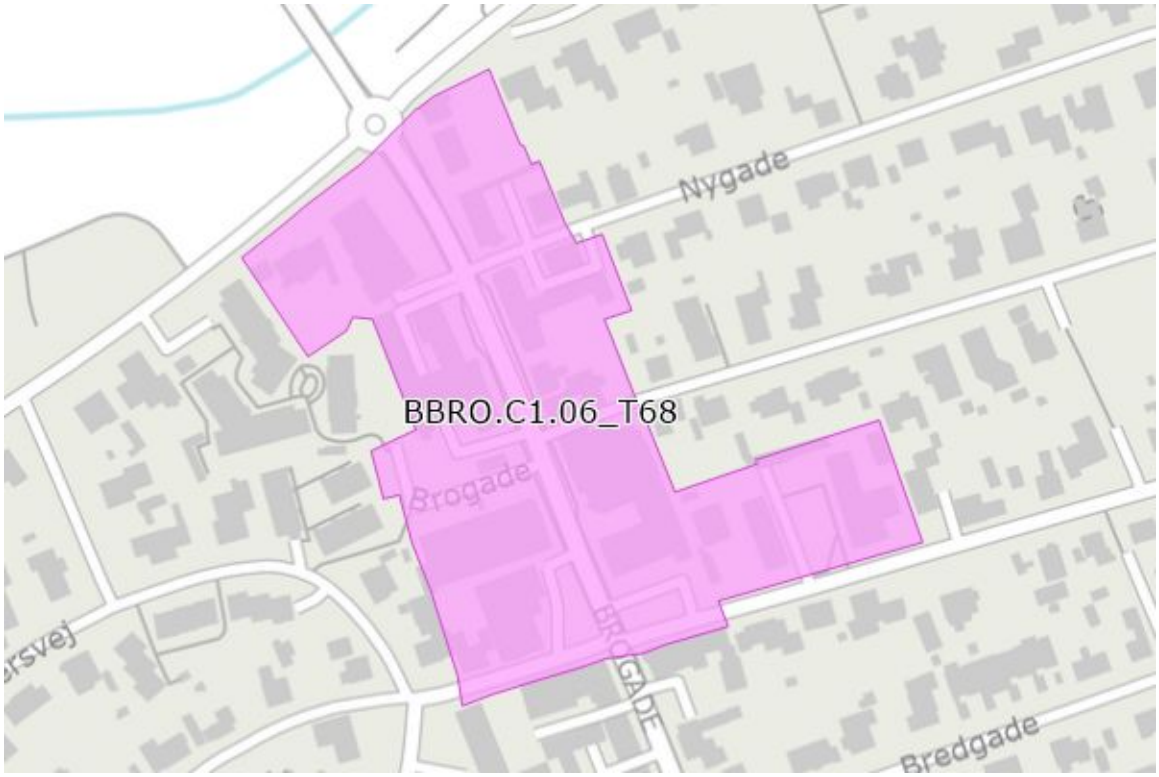
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

For BBRO.C1.01_T68, BBRO.C1.02_T68, BBRO.C1.03_T68, BBRO.C1.04_T68, BBRO.C1.05_T68, BBRO.C1.06_T68 og BBRO.C1.07_T68 gælder følgende fællesbestemmelser: Bjerringbro centerområde.
Desuden gælder, at arealet nord for Oasen kan anvendes til p-plads til aflastning af centerområdet nord for banen. Der skal sikres en afskærmende beplantning langs aksens østside.

BBRO.C1.06_T68 - Bjerringbro lokalcenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **lokalcenter**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Lokalcenter Brogade (BBRO.D4). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 1.200 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 500 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i lokalcenteret: 3.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Maks. bebyggelsesprocent gælder ikke for randbebyggelse i 2 eller flere etager jf. Bjerringbro centerområde kort. Dermed fastlægges byggemuligheden for etagebygninger i randbebyggelsen kun vha. maks. etageantal. For randbebyggelse og omdannelsesområder gælder desuden følgende fællesbestemmelser: Randbebyggelse.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

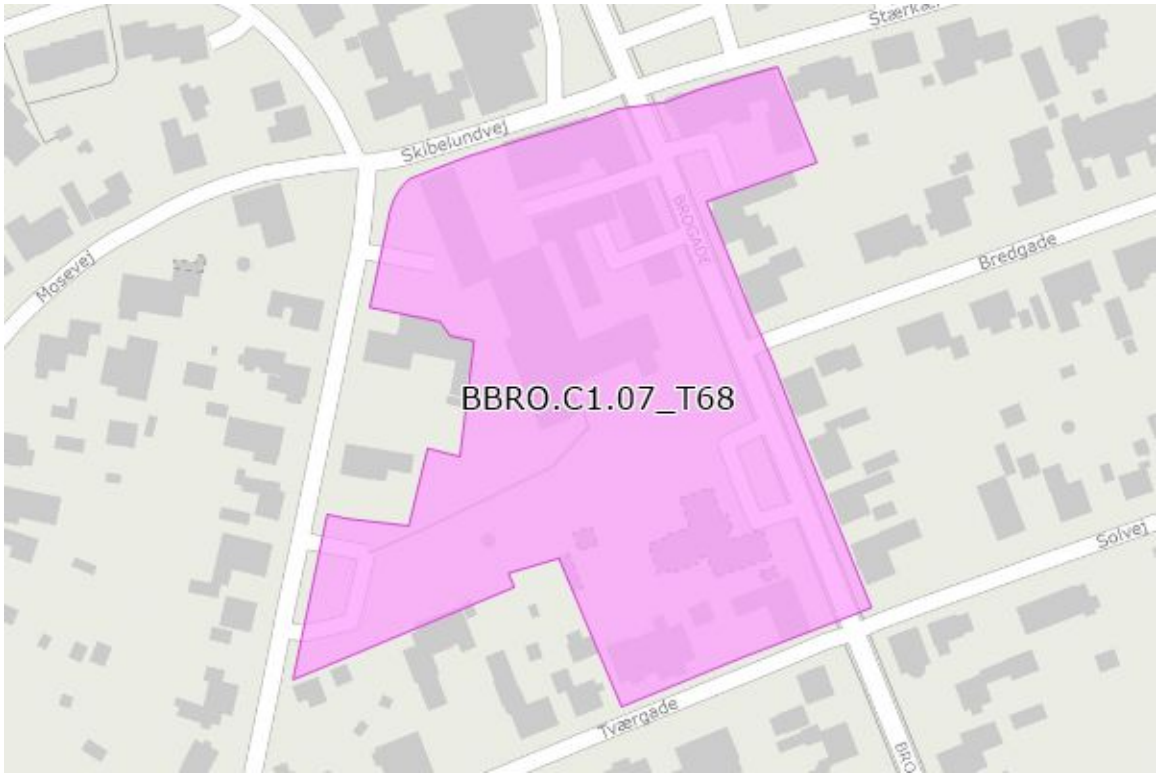
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

For BBRO.C1.01_T68, BBRO.C1.02_T68, BBRO.C1.03_T68, BBRO.C1.04_T68, BBRO.C1.05_T68, BBRO.C1.06_T68 og BBRO.C1.07_T68 gælder følgende fællesbestemmelser: Bjerringbro centerområde. Desuden skal de trafikale forhold for cyklister og gående forbedres med cykelstier i begge sider af Brogade.

BBRO.C1.07_T68 - Bjerringbro lokalcenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **lokalcenter**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Lokalcenter Brogade (BBRO.D4). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 1.200 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 500 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i lokalcenteret: 3.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocenten for øvrig anvendelse må ikke overstige 50. Maks. bebyggelsesprocent gælder ikke for randbebyggelse i 2 eller flere etager jf. Bjerringbro centerområde kort. Dermed fastlægges byggemuligheden for etagebygninger i randbebyggelsen kun vha. maks. etageantal. For randbebyggelse og omdannelsesområder gælder desuden følgende fællesbestemmelser:
Randbebyggelse

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **3**
Maksimal højde er **10 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **115%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **4**
Maksimal højde er **16 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

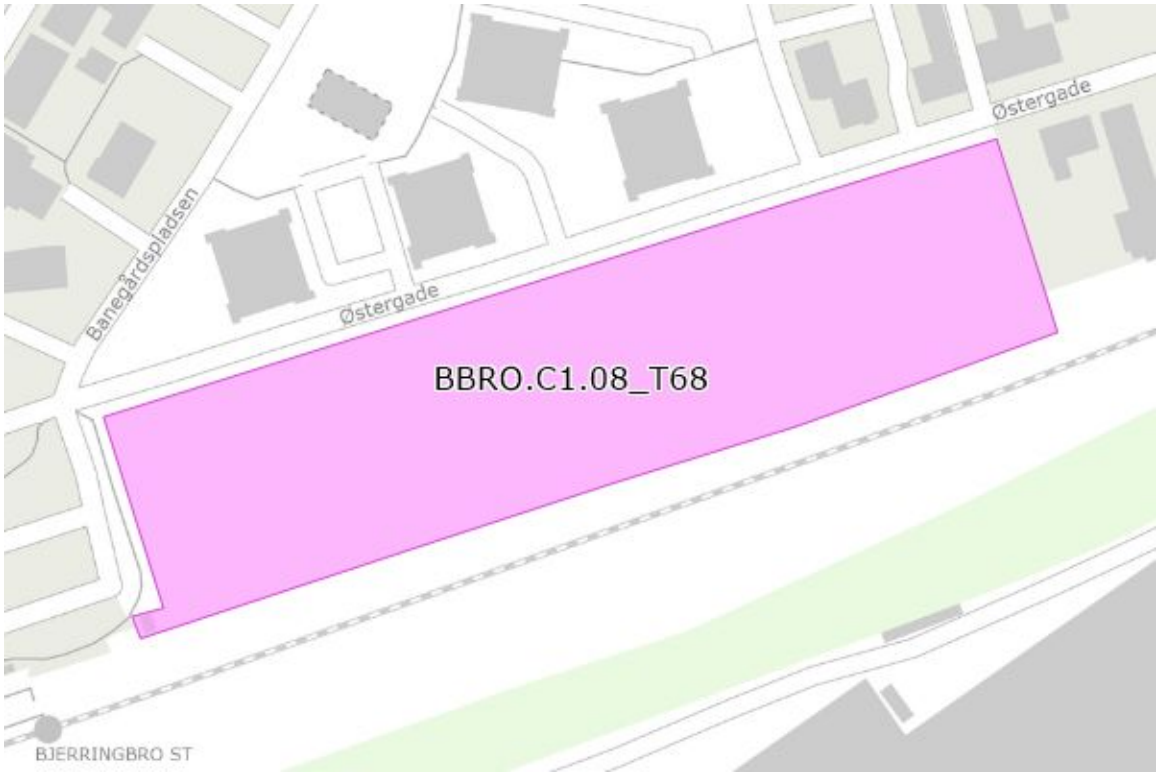
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

For BBRO.C1.01_T68, BBRO.C1.02_T68, BBRO.C1.03_T68, BBRO.C1.04_T68, BBRO.C1.05_T68, BBRO.C1.06_T68 og BBRO.C1.07_T68 gælder følgende fællesbestemmelser: Bjerringbro centerområde.
Desuden skal de trafikale forhold for cyklister og gående forbedres med cykelstier i begge sider af Brogade.

BBRO.C1.08_T68 - Bjerringbro bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Bjerringbro Bymidte (BBRO.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 2.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 27.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **90%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

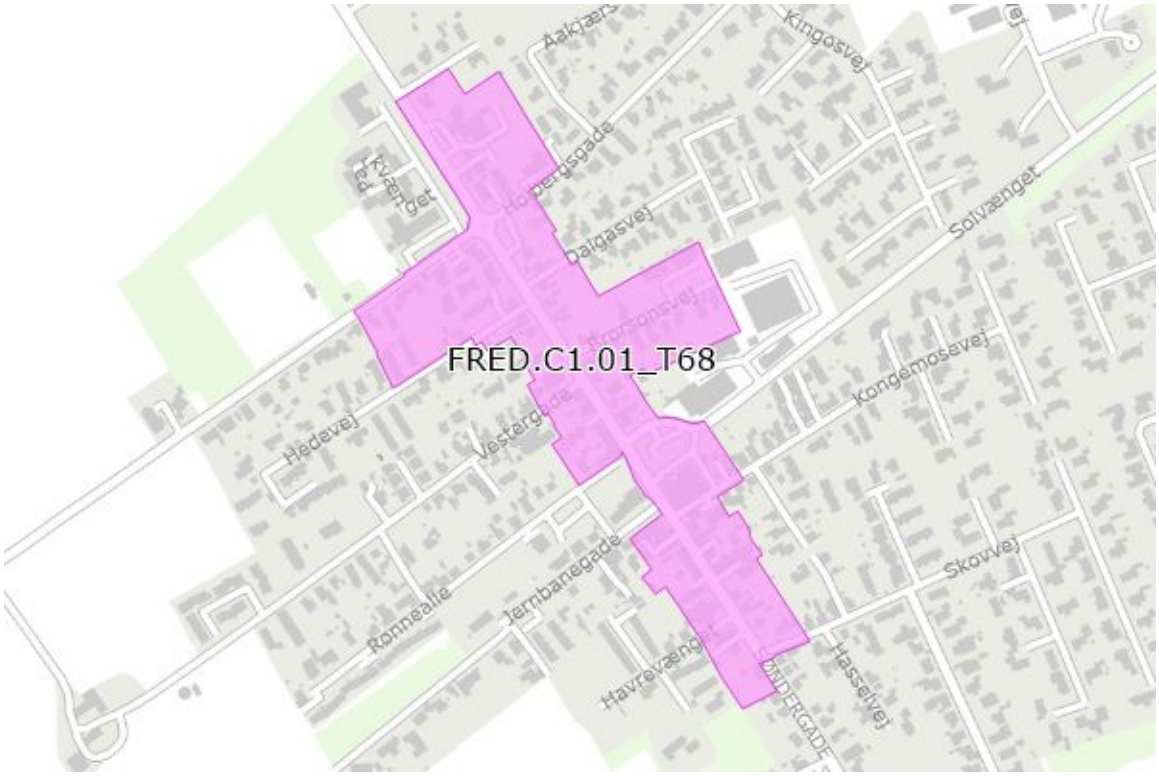
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

For BBRO.C1.01_T68, BBRO.C1.02_T68, BBRO.C1.03_T68, BBRO.C1.04_T68, BBRO.C1.05_T68, BBRO.C1.06_T68, BBRO.C1.07_T68 og BBRO.C1.08_T68 gælder følgende fællesbestemmelser: Bjerringbro centerområde.
Langs den genetablerede Østergade skal etableres og vedligeholdes beplantning som

en del af byens øst-vest gående akse.

FRED.C1.01_T68 - Frederiks bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Frederiks Bymidte (FRED.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2,5**
Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50

m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

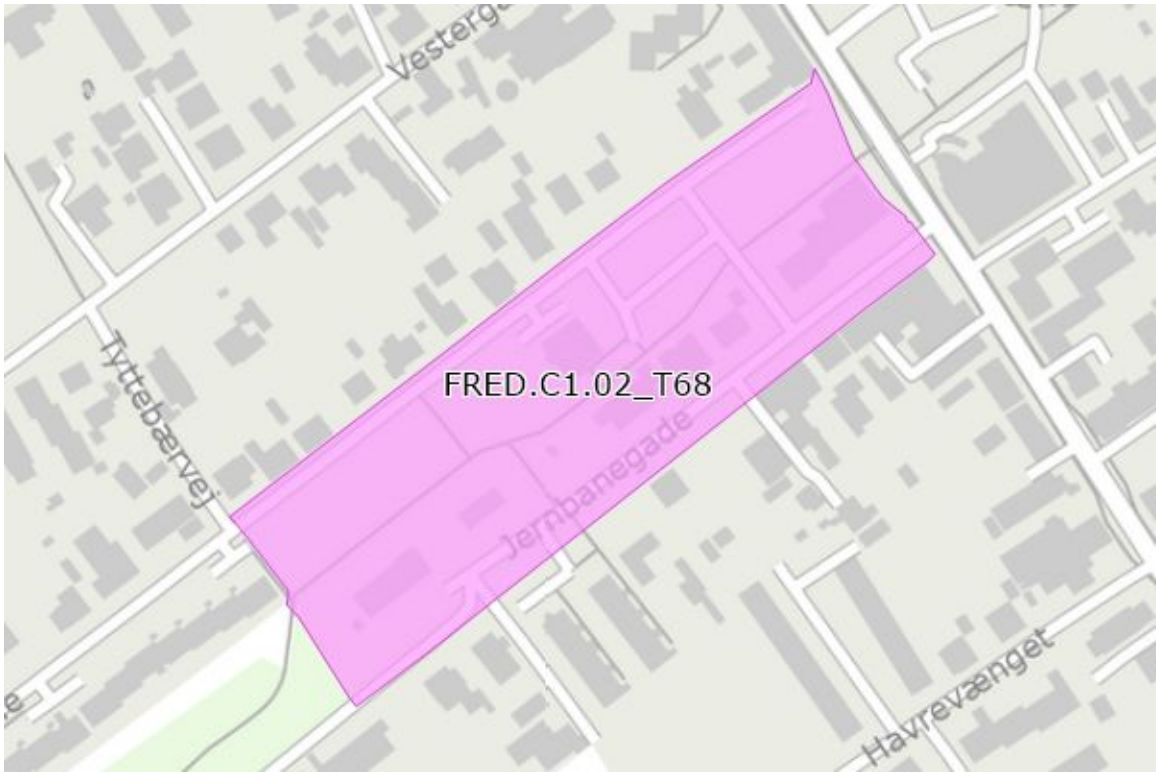
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Område med særlige drikkevandsinteresser.

FRED.C1.02_T68 - Frederiks bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Frederiks Bymidte (FRED.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

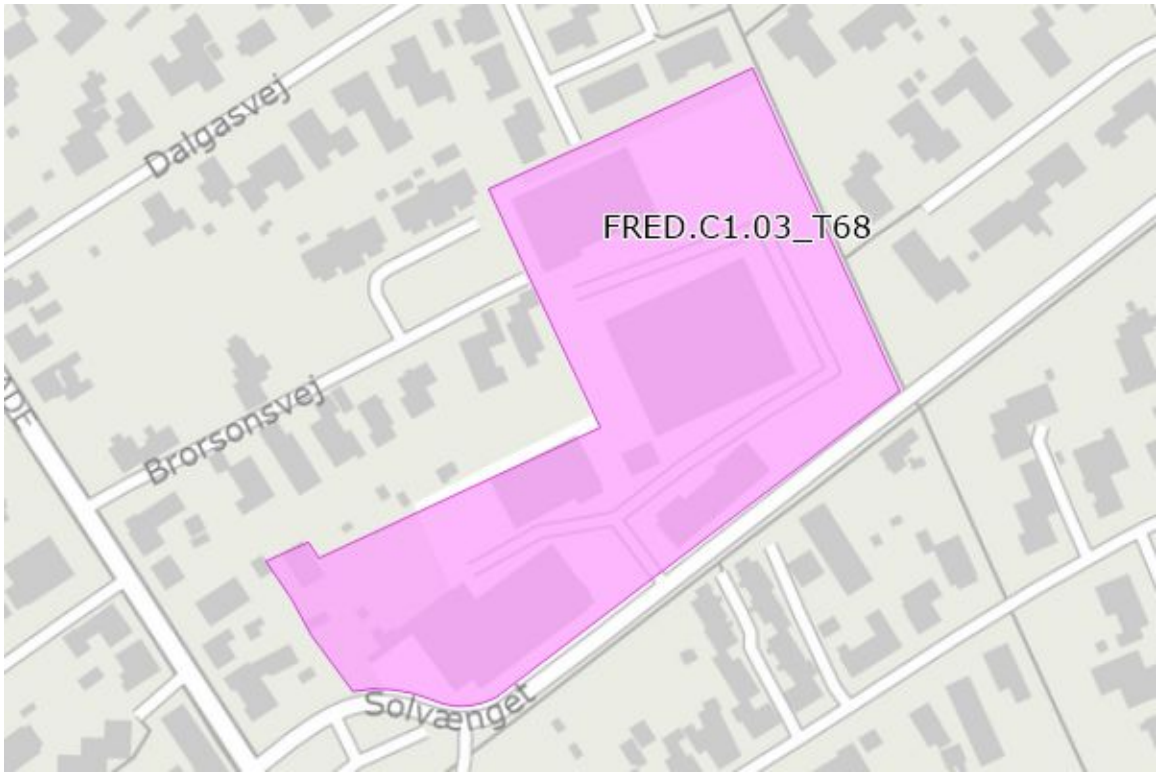
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Mindepladsen skal bevares. Område med særlige drikkevandsinteresser.

FRED.C1.03_T68 - Frederiks bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Frederiks Bymidte (FRED.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

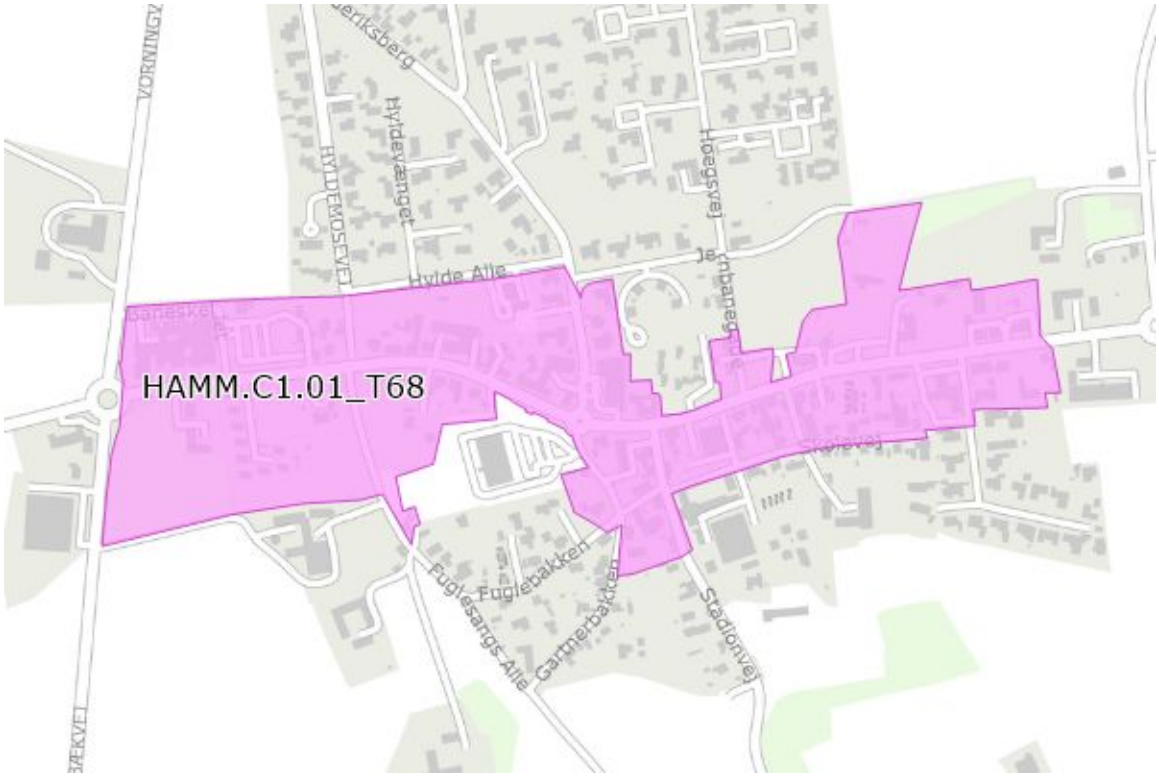
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Adgang til matr.nr. 20r, Havredal By, Frederiks, skal ske fra Solvænget. Område med særlige drikkevandsinteresser.

HAMM.C1.01_T68 - Hammershøj bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Hammershøj Bymidte (HAMM.D1).
Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i

forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

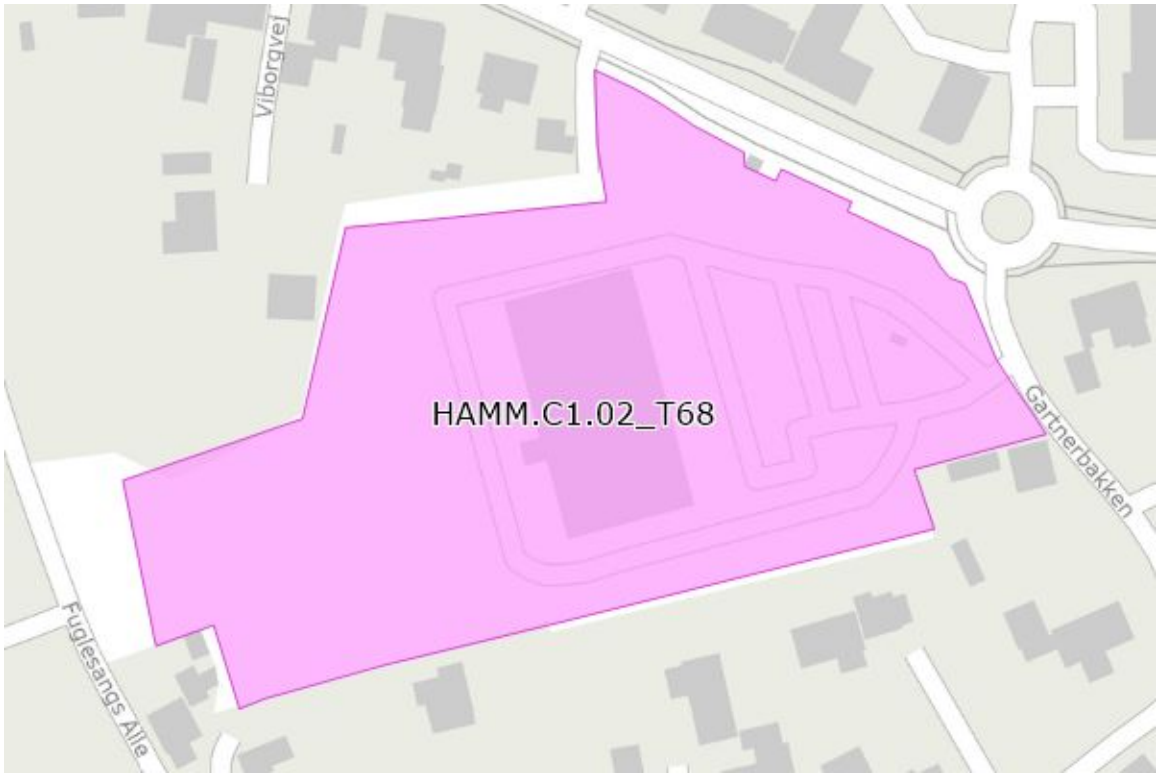
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

HAMM.C1.02_T68 - Hammershøj bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Hammershøj Bymidte (HAMM.D1).
Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i

forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

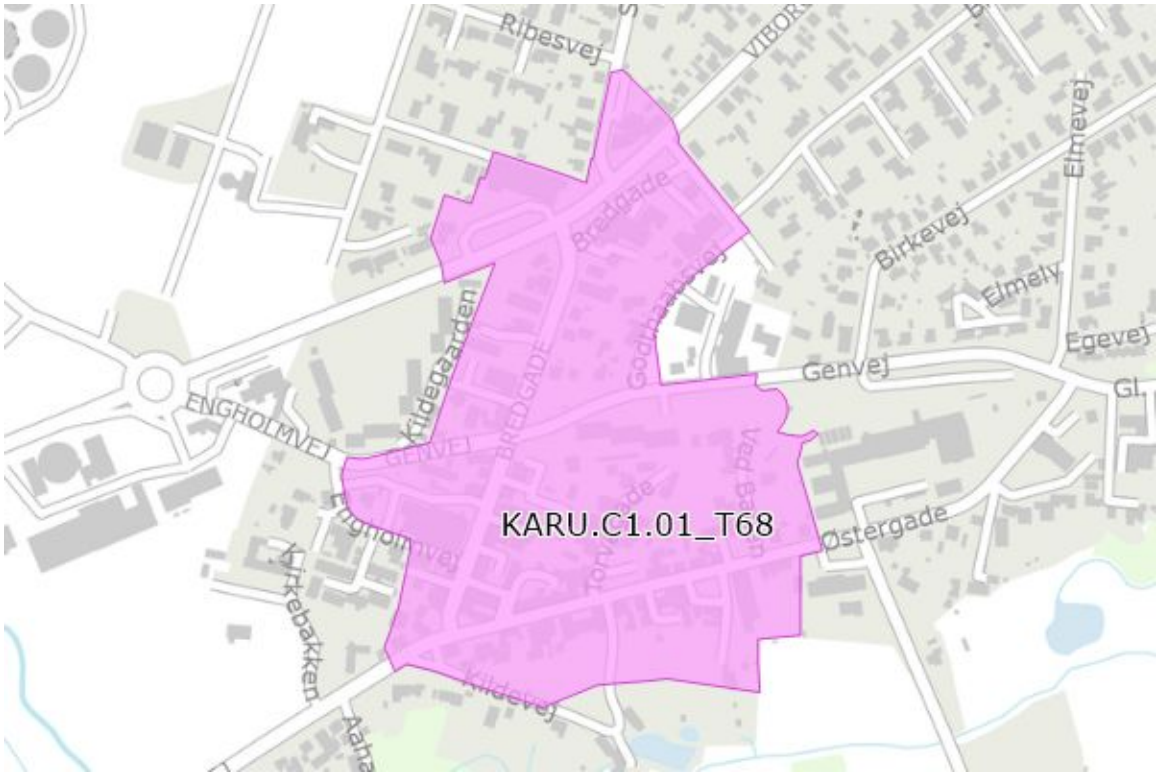
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

KARU.C1.01_T68 - Karup bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Karup Bymidte (KARU.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 7.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **85%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Bygningshøjde: Maks. 18 m for bebyggelse på matr. 8az og 8aæ Karup by, Karup

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Etageboligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre

grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

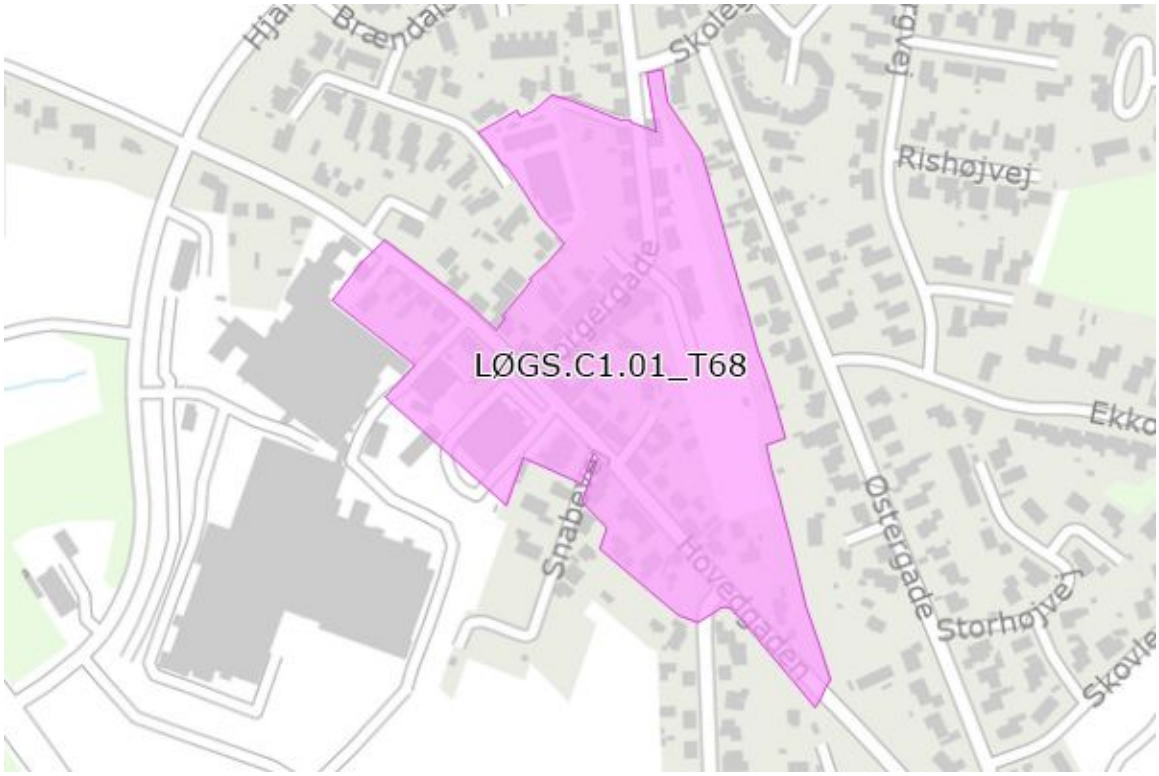
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Område med støj fra lufthavn.

LØGS.C1.01_T68 - Løgstrup bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Løgstrup Bymidte (LØGS.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

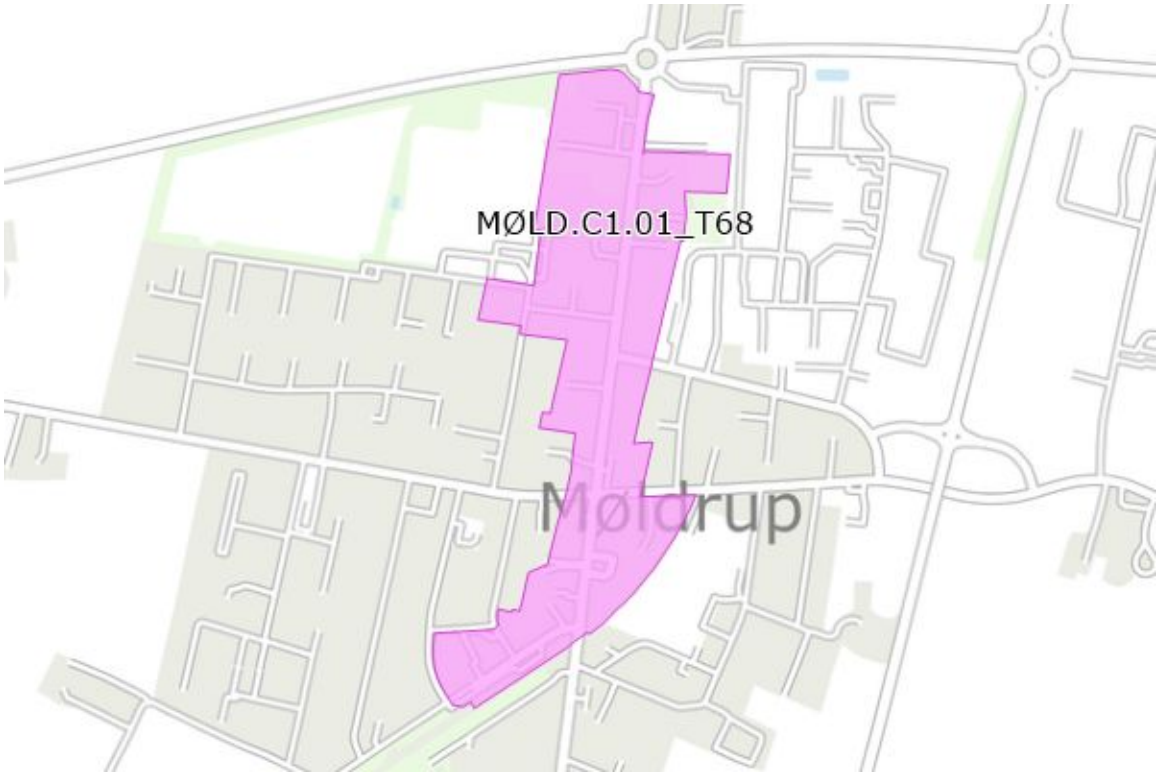
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

MØLD.C1.01_T68 - Møldrup bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Møldrup Bymidte (MØLD.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

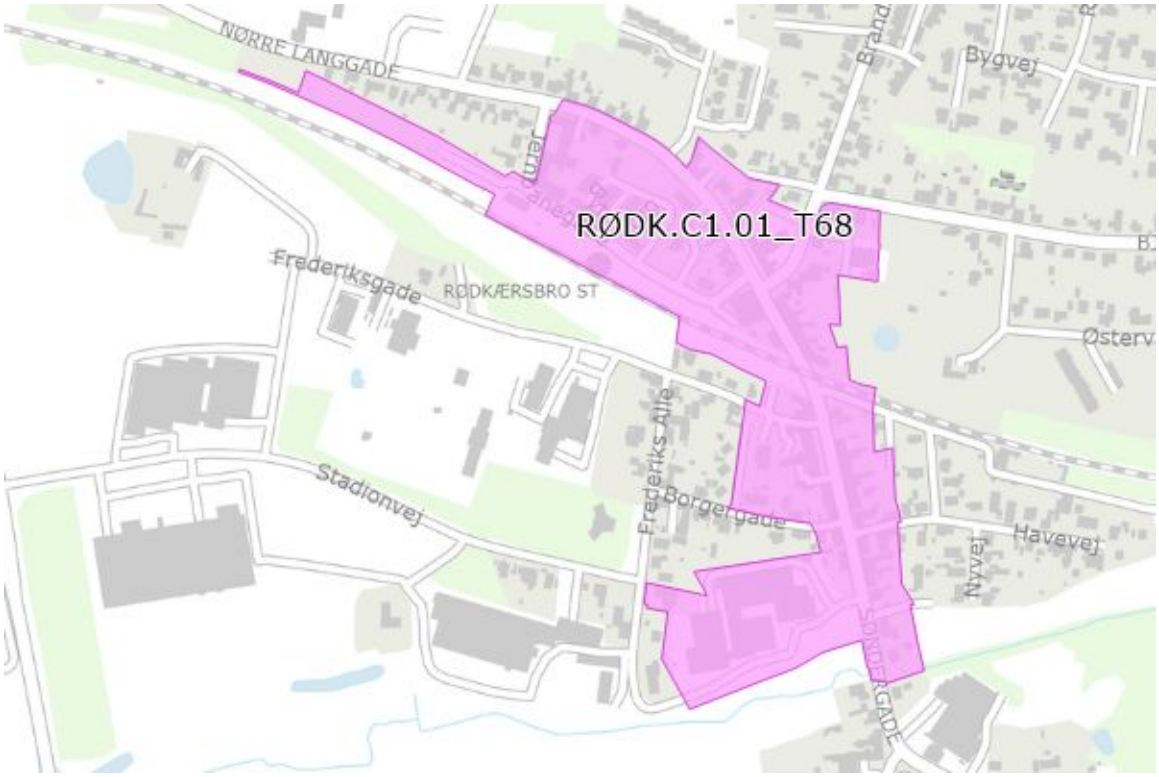
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

RØDK.C1.01_T68 - Rødkærsbro bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Rødkærsbro Bymidte (RØDK.D1).
Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 7.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **11,5 m**

Hel eller delvist sluttet bebyggelse. Nye huse og facaderenoveringer skal udføres i teglsten. Enkelte bygningsdele kan fremstå pudsede, med glasparti og lignende.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

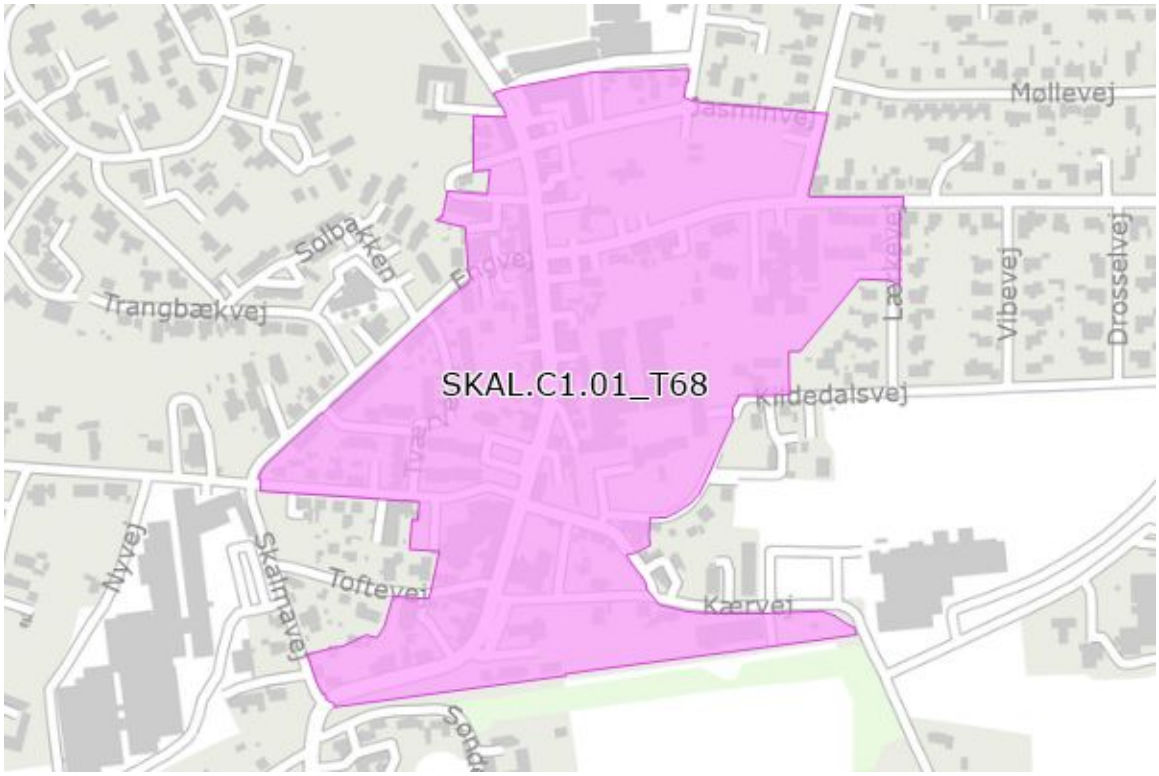
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Det grønne område vest for stationen og langs jernbanen skal sikres som grønt område med sti. For matr. 12au, Brandstrup By, Vindum gælder: Området skal udbygges efter en samlet plan, der sikrer offentlig adgang til det grønne område langs Vindelsbækken. Evt. boliger skal orienteres mod det grønne område. Tung trafik til området skal ske fra Stadionvej.

SKAL.C1.01_T68 - Skals bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Skals Bymidte (SKAL.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

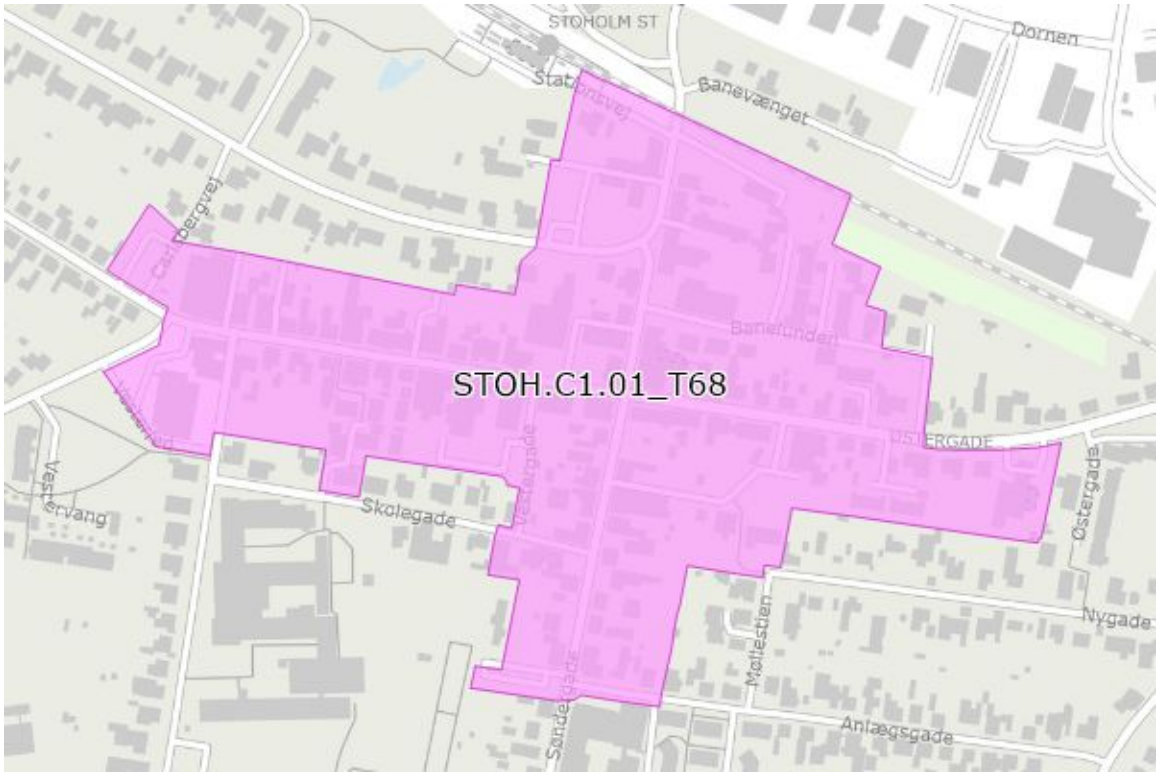
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

STOH.C1.01_T68 - Stoholm bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Stoholm Bymidte (STOH.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 9.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **100%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

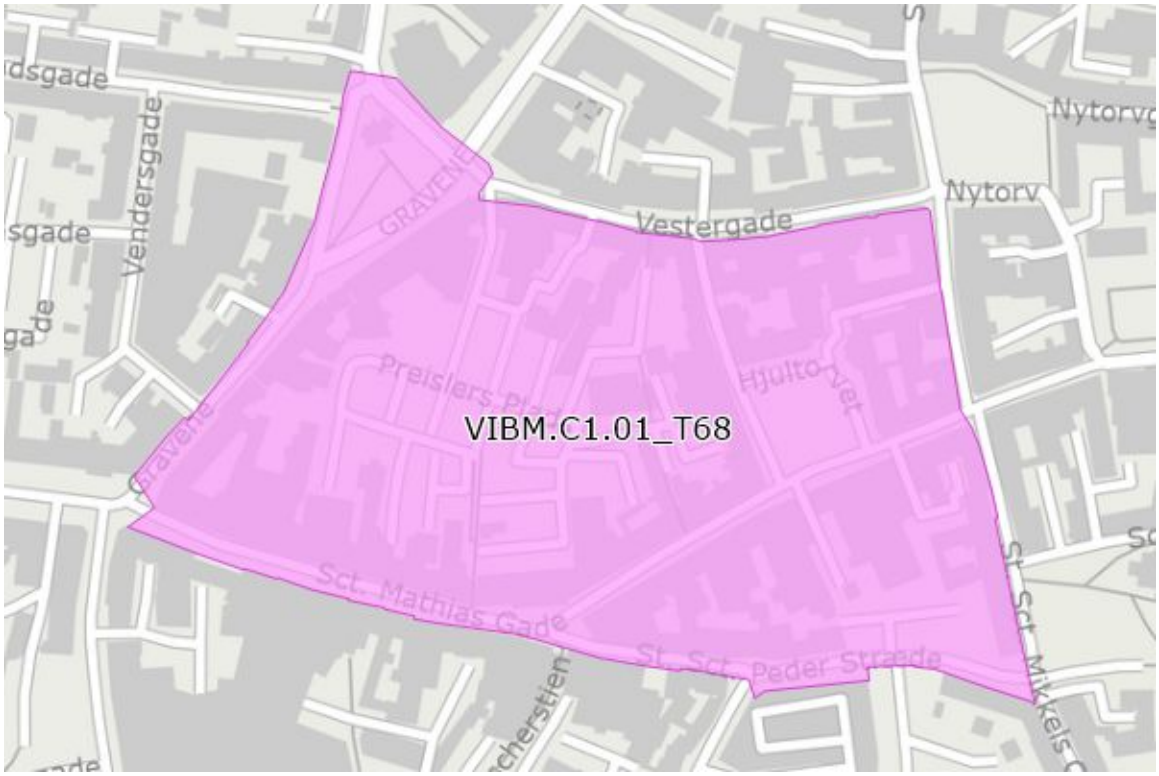
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.01_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m².
Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af den enkelte ejendom

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

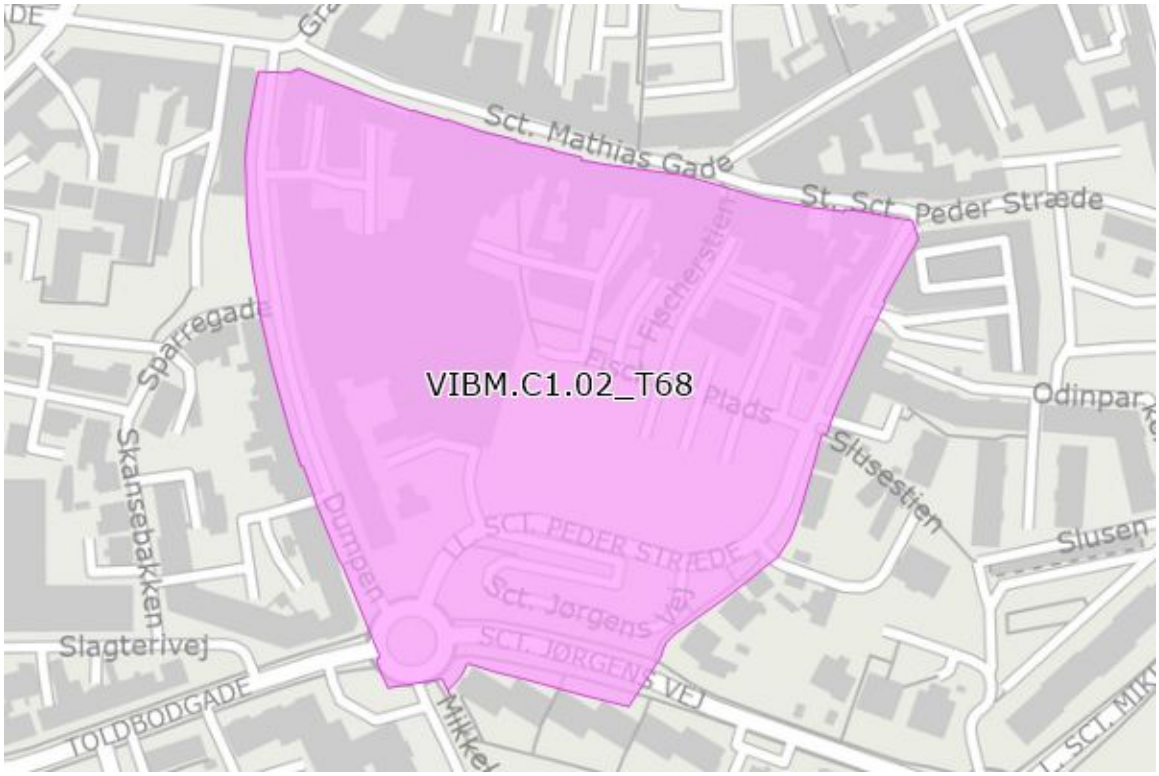
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.02_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **12 m**

Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.
Helhedsplan for Fischers Plads.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

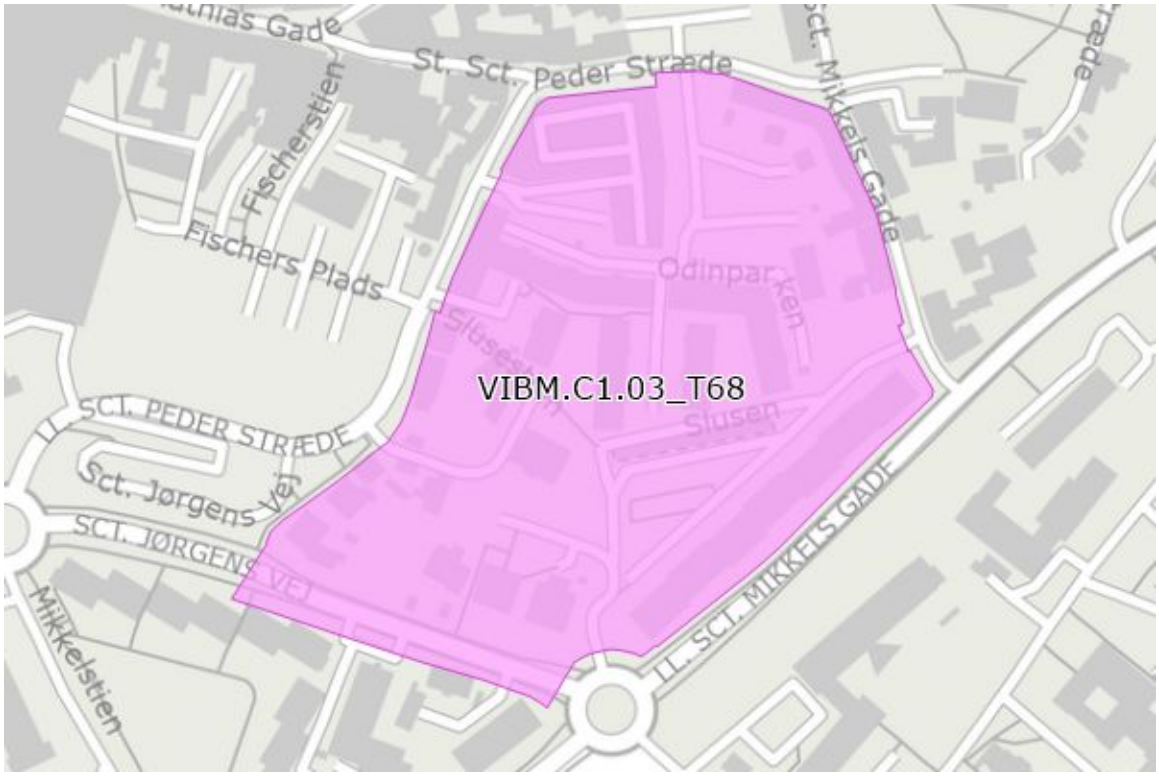
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.03_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **12 m**

Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

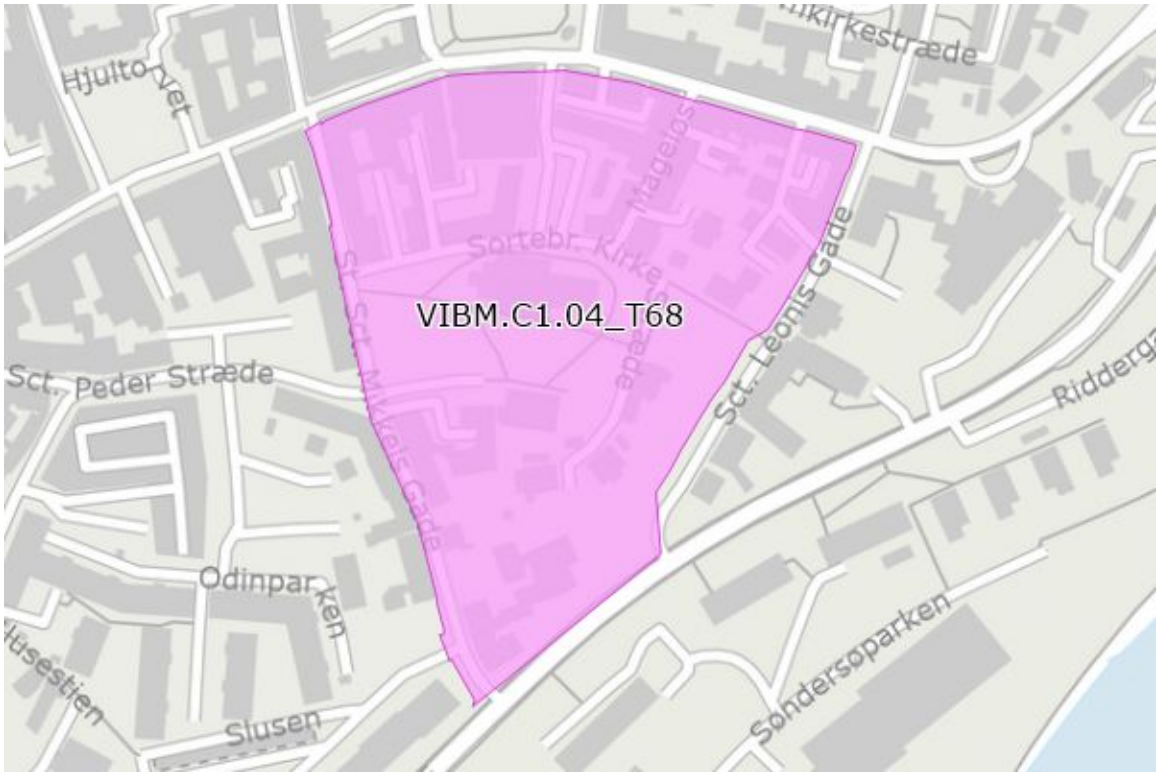
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.04_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

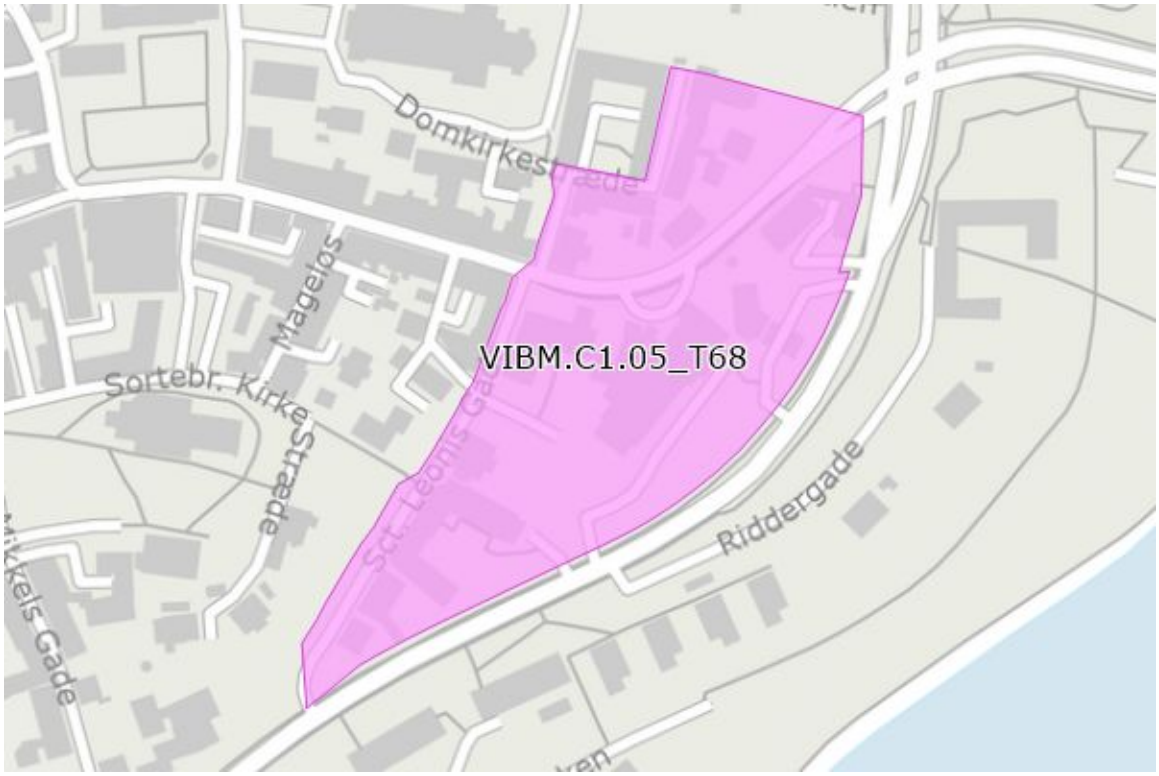
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.05_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **130%** af det enkelte jordstykke

Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

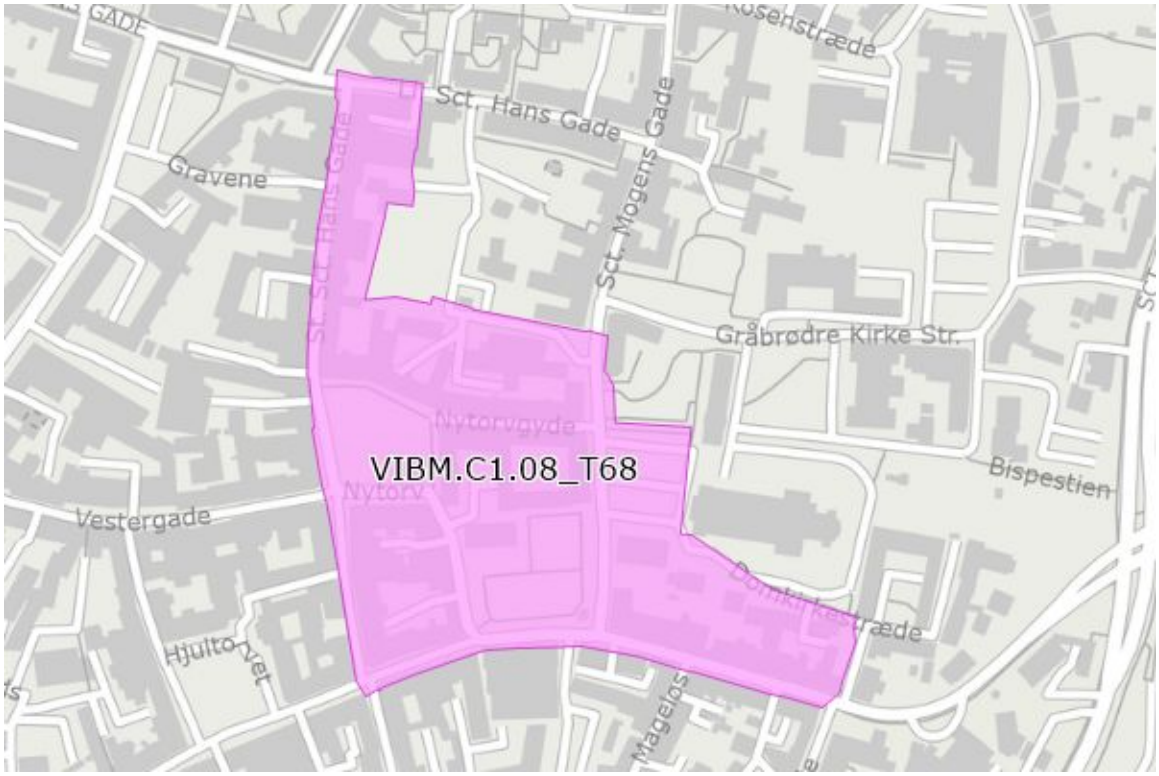
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.08_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **110%** af det enkelte jordstykke

Maksimal højde er **12 m**

Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

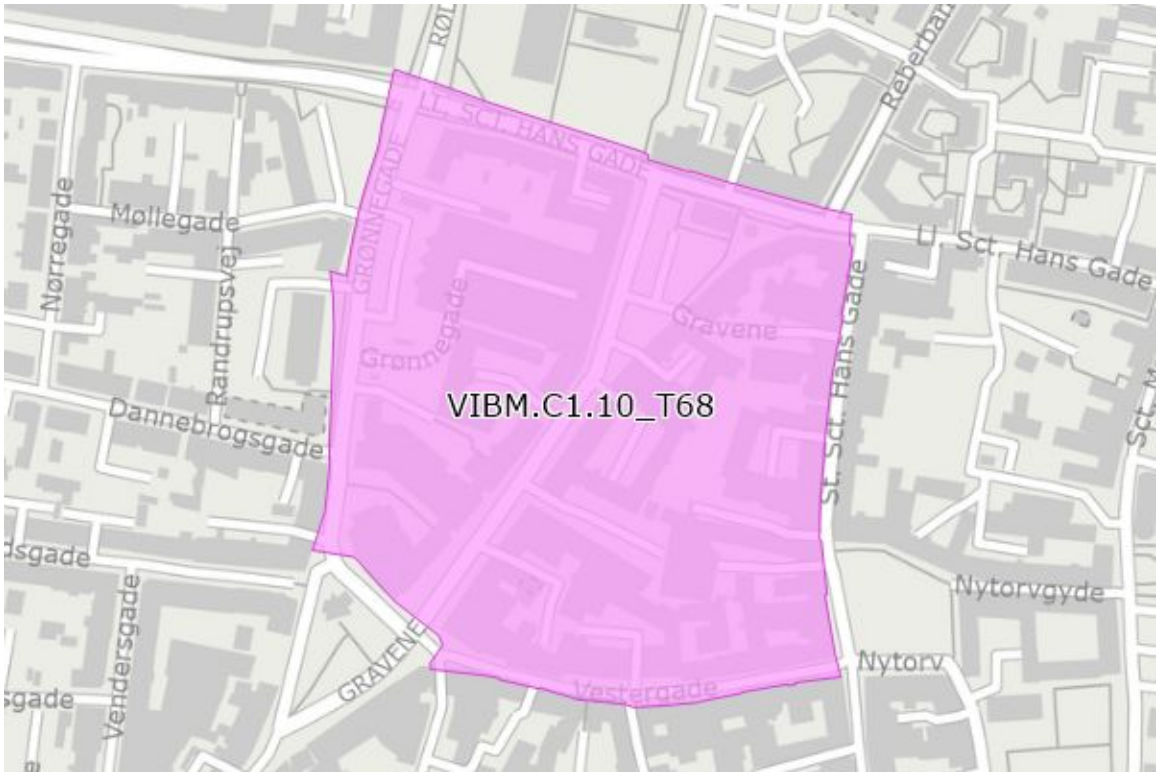
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.10_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

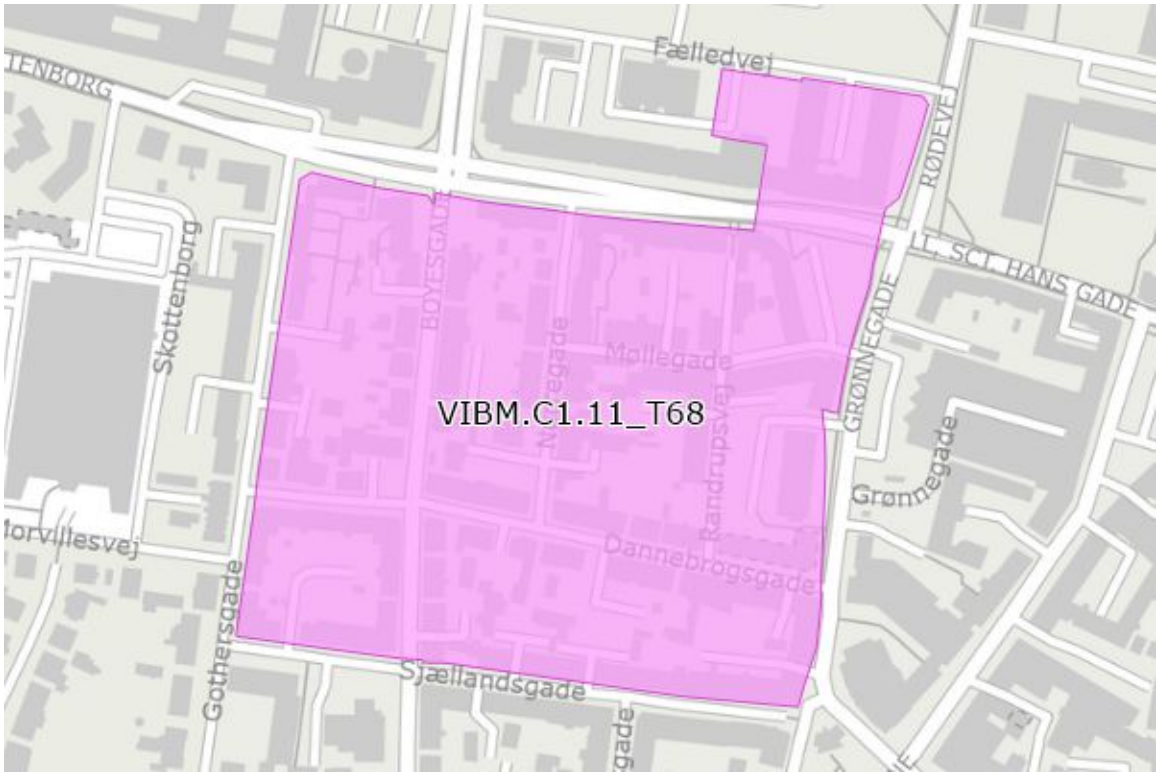
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.11_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **120%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **15 m**

Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

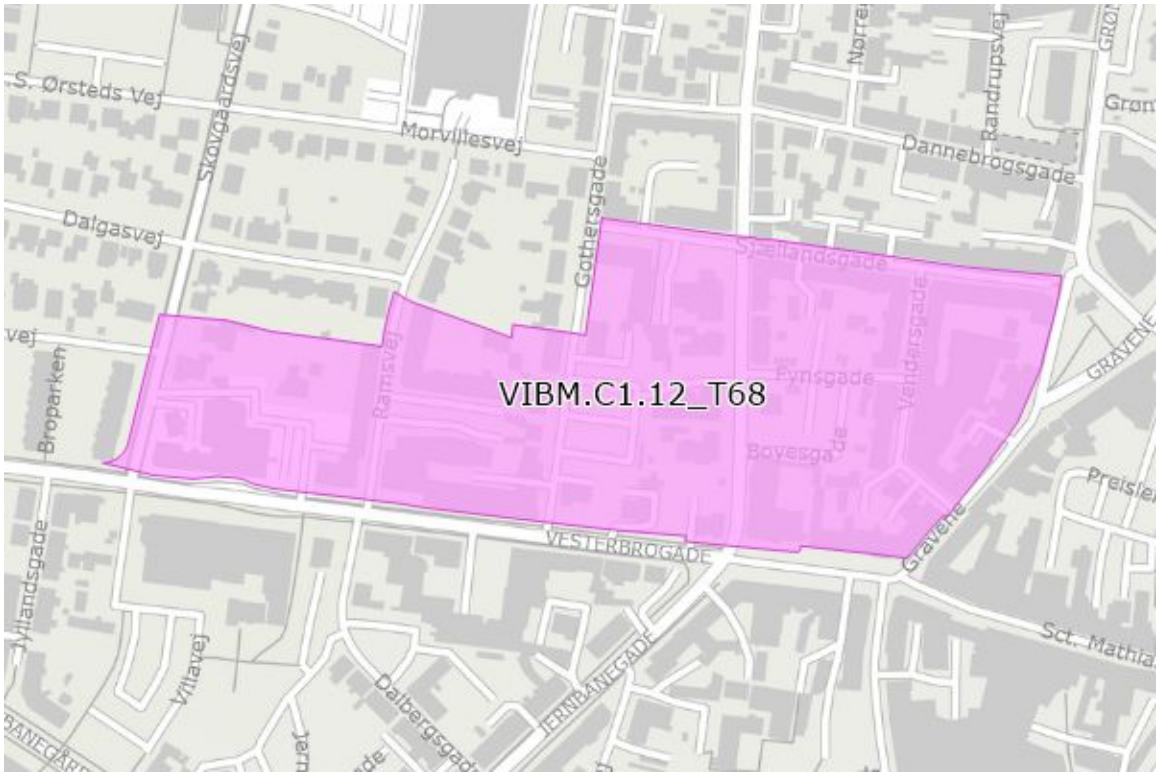
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

For Fælledvej 1-3: Anvendelse: boligformål kun mod dokumentation af, at der kan sikres de nødvendige foranstaltninger mod vejstøj.

VIBM.C1.12_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Bebyggelsesprocenten for karreen Sct. Mathias Gade, Boyesgade og Grønnegade: maks. 200%.
Ejendommen Vesterbrogade 14 kan tillades i 4 etager.
Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

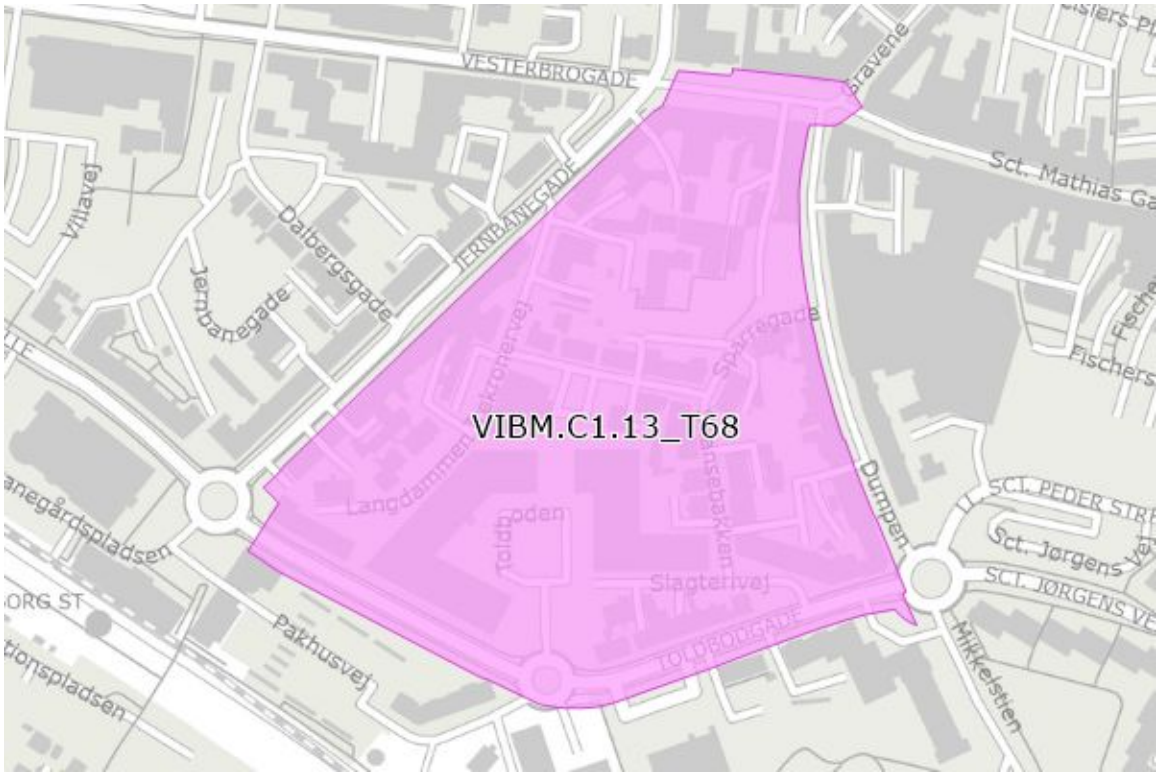
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.13_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

For område omfattet af lokalplan nr. 351: Etageantal maks. 8 langs Toldbodgade, Bygningshøjde: maks 36 m langs Toldbodgade.
Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

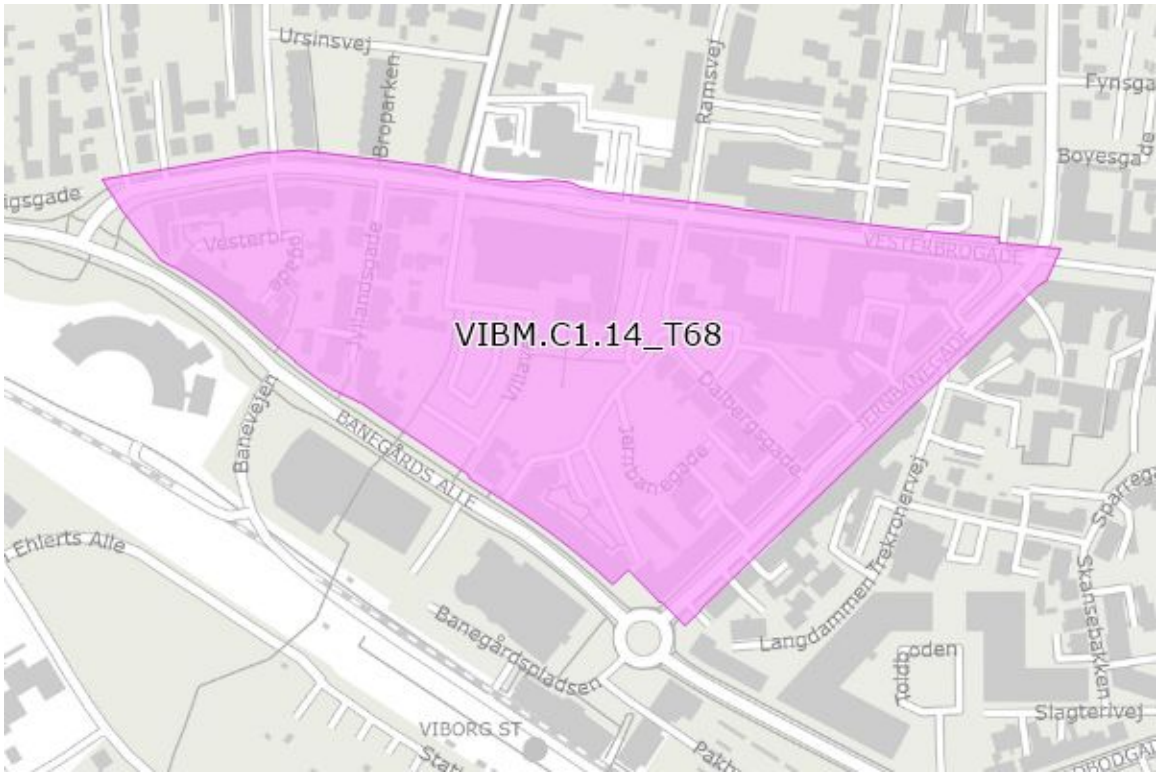
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.14_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Supplerende bebyggelsesregulerende bestemmelser for bymidten.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

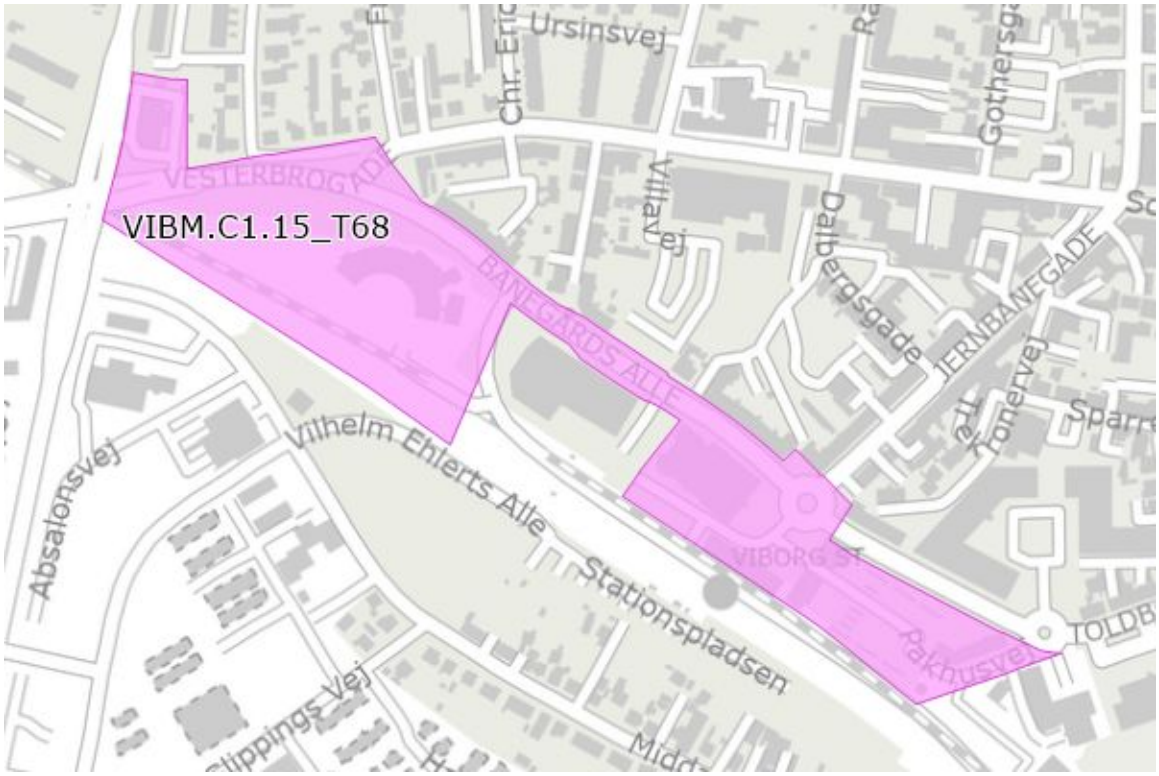
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.15_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **110%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3,5**

Maksimal højde er **15 m**

Etageantal: maks. 2 ved åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
Bebyggelsesprocent og etageantal for de enkelte områder er præciseret på kort over Viborg Baneby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

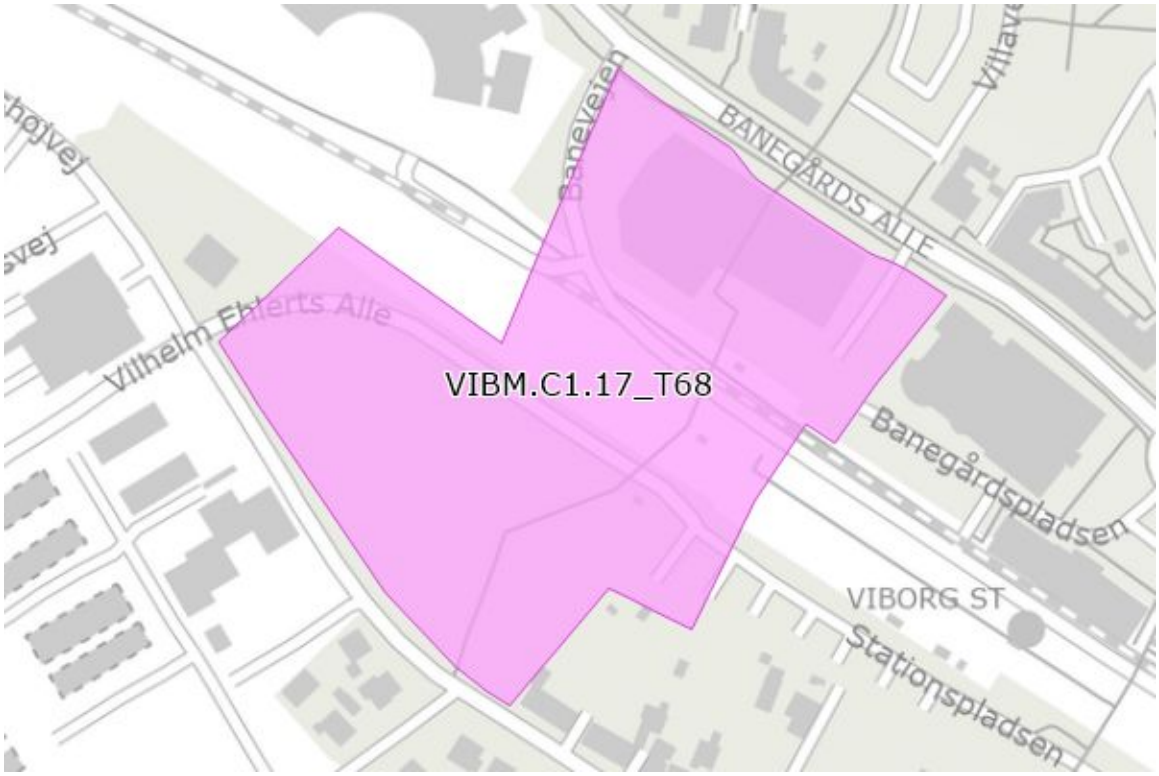
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.C1.17_T68 - Viborg bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Viborg Bymidte (VIBM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 3.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 110.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **175%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **8**

Maksimal højde er **26 m**

Der gives mulighed for en bebyggelsesprocent på maks. 400% for det område, der er omfattet af delområde II i forslag til lokalplan nr. 470.

Bebyggelsesprocent og etageantal for de enkelte områder er præciseret på kort over Viborg Baneby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

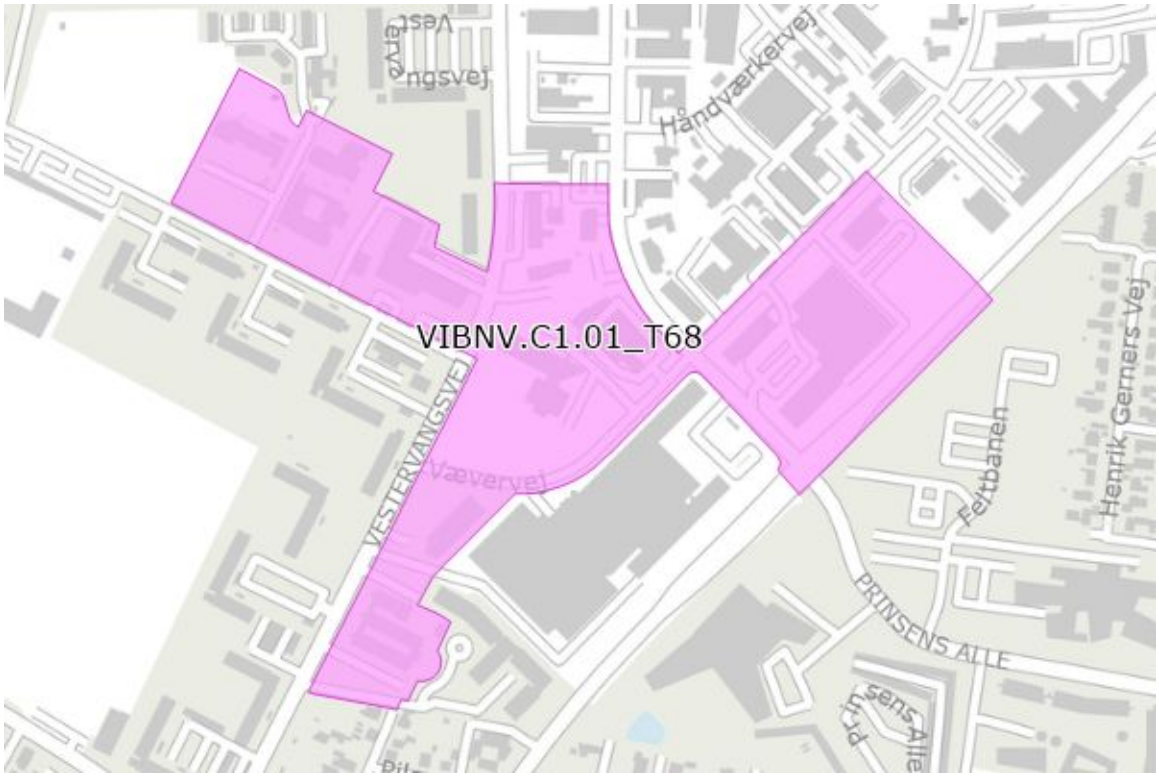
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBNV.C1.01_T68 - Viborg Nordvest Bydelscenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bydelscenter**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etageboliger
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Bydelscenter Farvervej (VIBNV.D2). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bydelscenteret: 5.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Dog maks. 2 etager og maks. 10 m mod Indre Ringvej.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

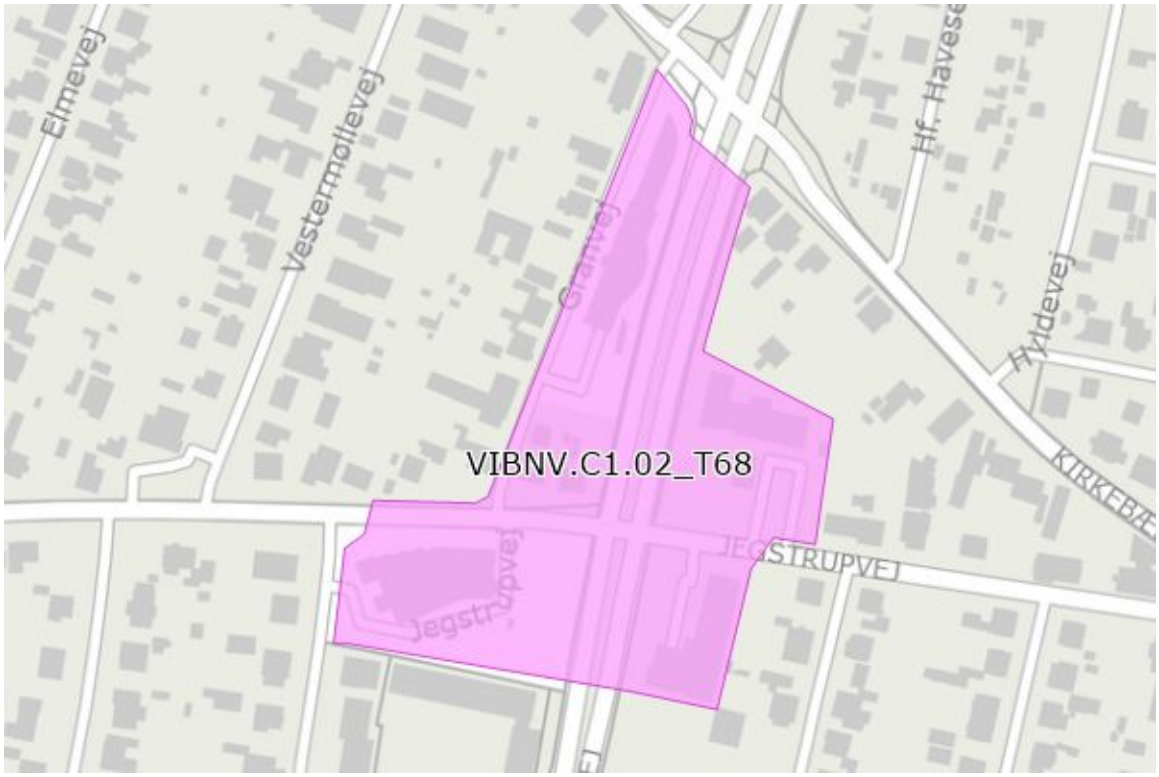
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der må ikke etableres boliger langs Indre Ringvej samt syd og øst for Vævervej. Bebyggelse skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet og grønt forareal uden parkering mod Indre Ringvej.

VIBNV.C1.02_T68 - Viborg Nordvest Bydelscenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Nej
Almen service: Ja.
Detailhandel: I særlige tilfælde kan der indpasses enkeltstående dagligvare- og udvalgsvarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **10 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

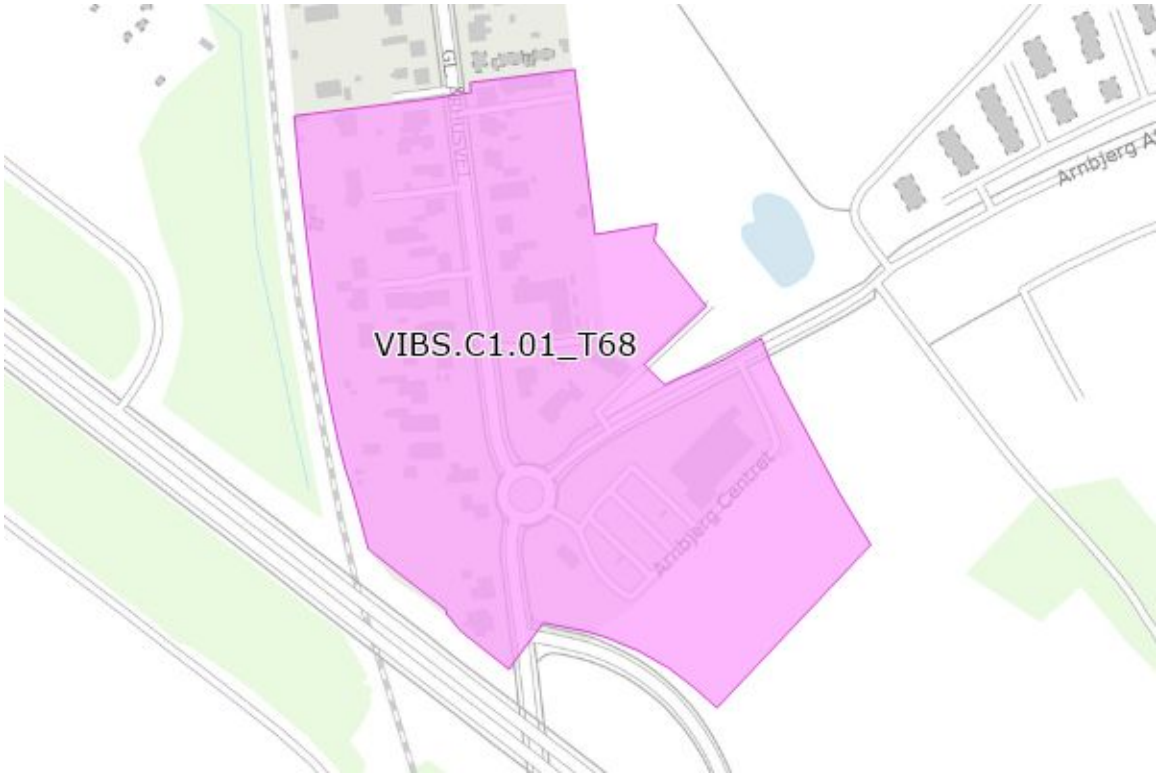
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Bebyggelse skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet mod Indre Ringvej.

VIBS.C1.01_T68 - Viborg Syd Lokalcenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **lokalcenter**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Lokalcenter Arnbjerg (VIBNV.D4).
Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 1.200 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 500 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i lokalcenteret: 3.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i

forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

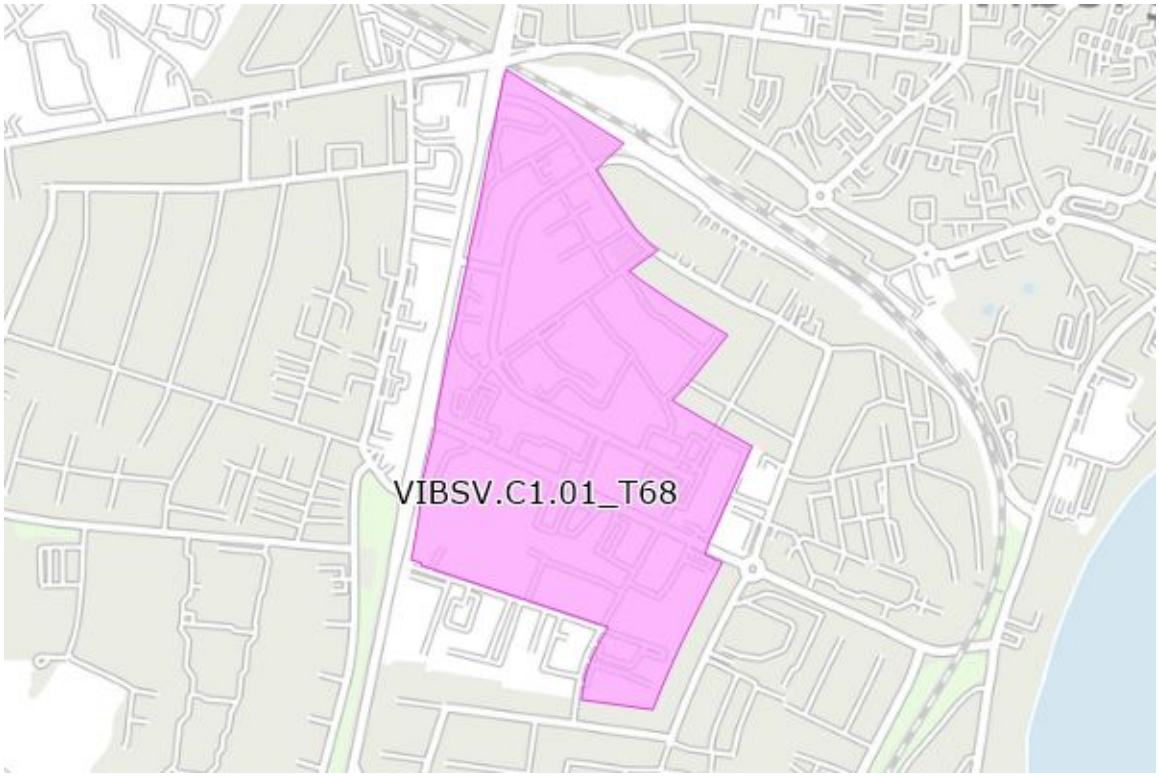
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Der skal i planlægningen tages hensyn til støj fra rute 26 (Århusvej)

VIBSV.C1.01_T68 - Viborg Sydvest Bycenter og Bydelscenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bydelscenter**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Bydelscenter Banebyen (VIBSV.D2.1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bydelscenteret: 8.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For dele af området må der opføres bebyggelse i op til 6 etager. Det maksimale grundaftryk, der kan opføres i op til 6 etager, må dog højst svare til 10 % af disse områders samlede grundareal (offentlige arealer medregnes ikke i denne sammenhæng). Den optimale bebyggelse i indtil 6 etager skal præciseres i den efterfølgende lokalplanlægning. Maks. bebyggelsesprocent: Mellem 60 og 175 %. Bebyggelsesprocent og etageantal for de enkelte områder er præciseret på kort over Viborg Baneby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

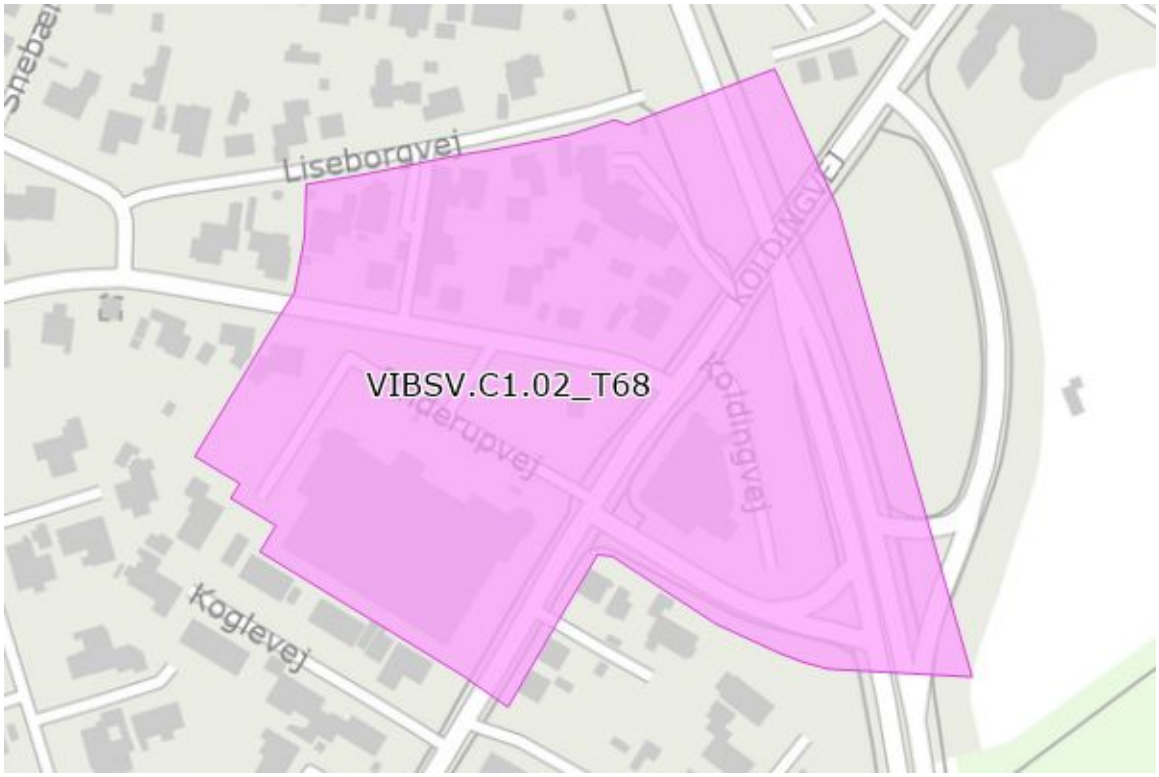
Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Der kan etableres erhvervsrelateret uddannelse i miljøklasse 1-3. Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBSV.C1.02_T68 - Viborg Sydvest Bydelscenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bydelscenter**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Bydelscenter Koldingvej (VIBSV.D2.2). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bydelscenteret: 7.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **60%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

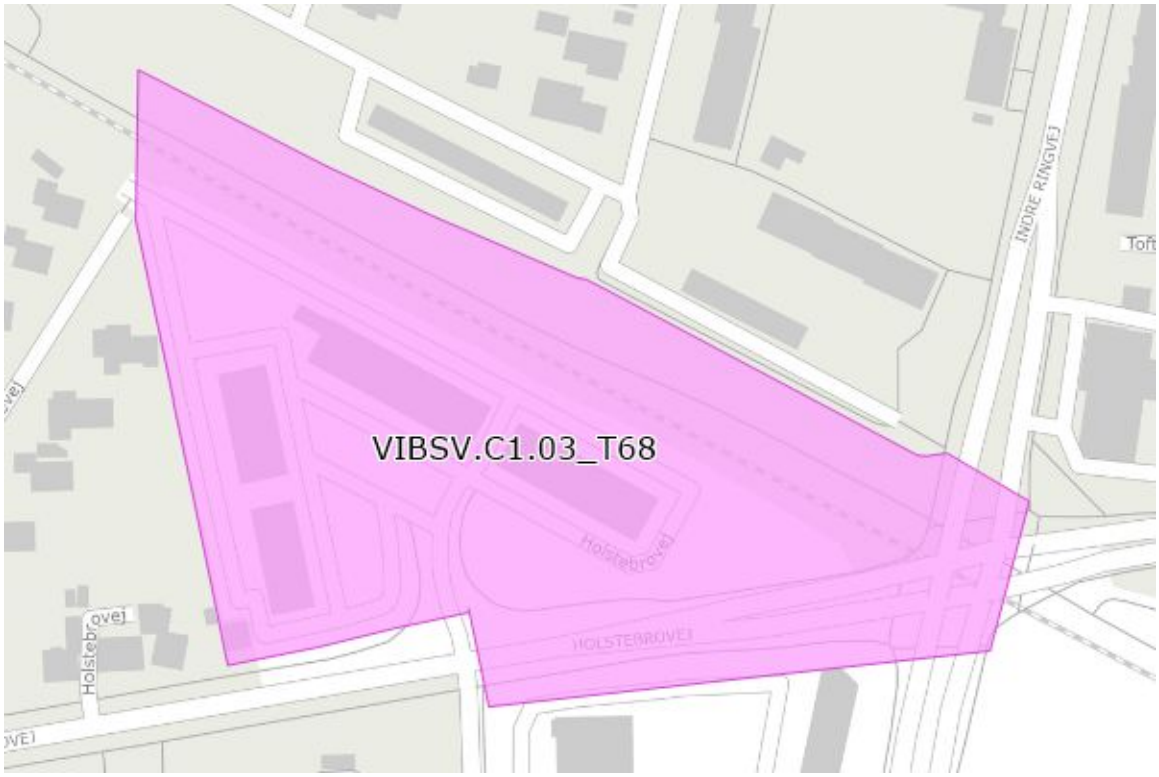
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Område med støj fra skydebane. Bebyggelse og butikker skal placeres med facade og adgang mod hhv. Koldingvej og Finderupvej. Facadebebyggelse langs Koldingvej jf. retningslinje 1.2.8.

VIBSV.C1.03_T68 - Viborg Sydvest Bycenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Nej.
Almen service: Ja.
Detailhandel: I særlige tilfælde kan der indpasses enkeltstående dagligvare- og udvalgsvarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **26 m**

Bebyggelsesprocent og etageantal for de enkelte områder er præciseret på kort over Viborg Baneby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

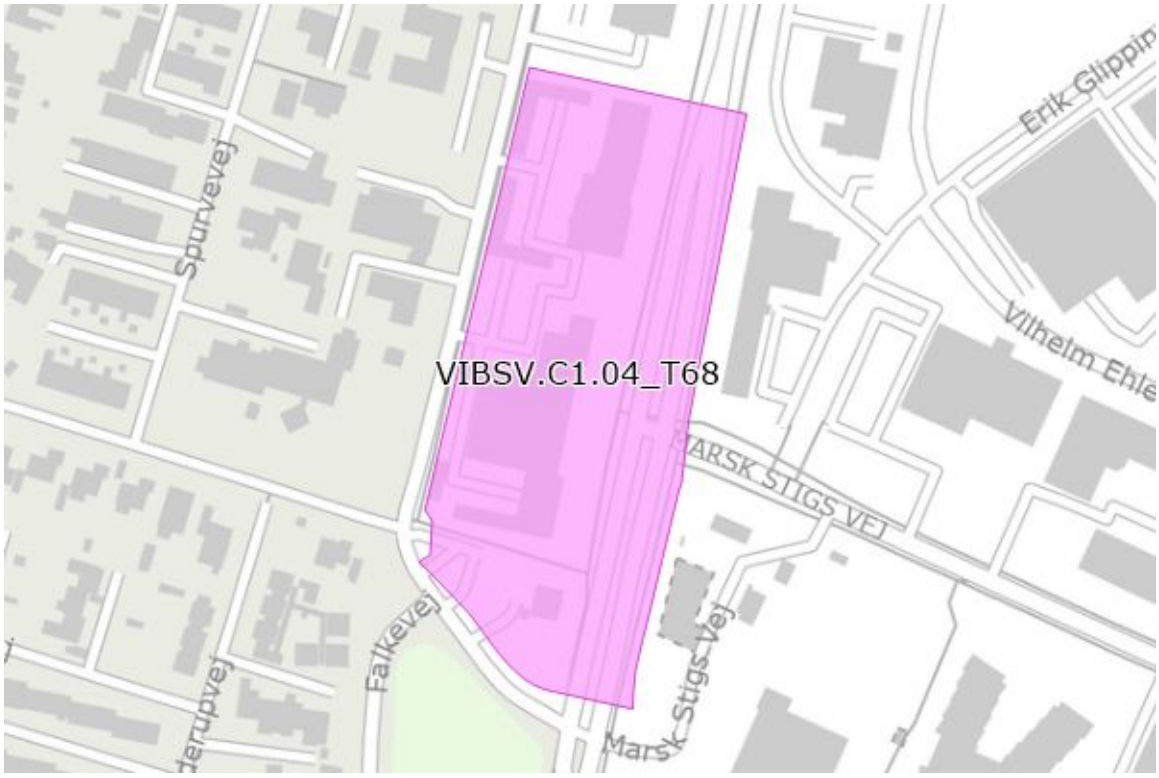
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBSV.C1.04_T68 - Viborg Sydvest Bycenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: I særlige tilfælde kan der indpasses enkeltstående dagligvare- og udvalgsvarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **175%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **16 m**

Bebyggelsesprocent og etageantal for de enkelte områder er præciseret på kort over Viborg Baneby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

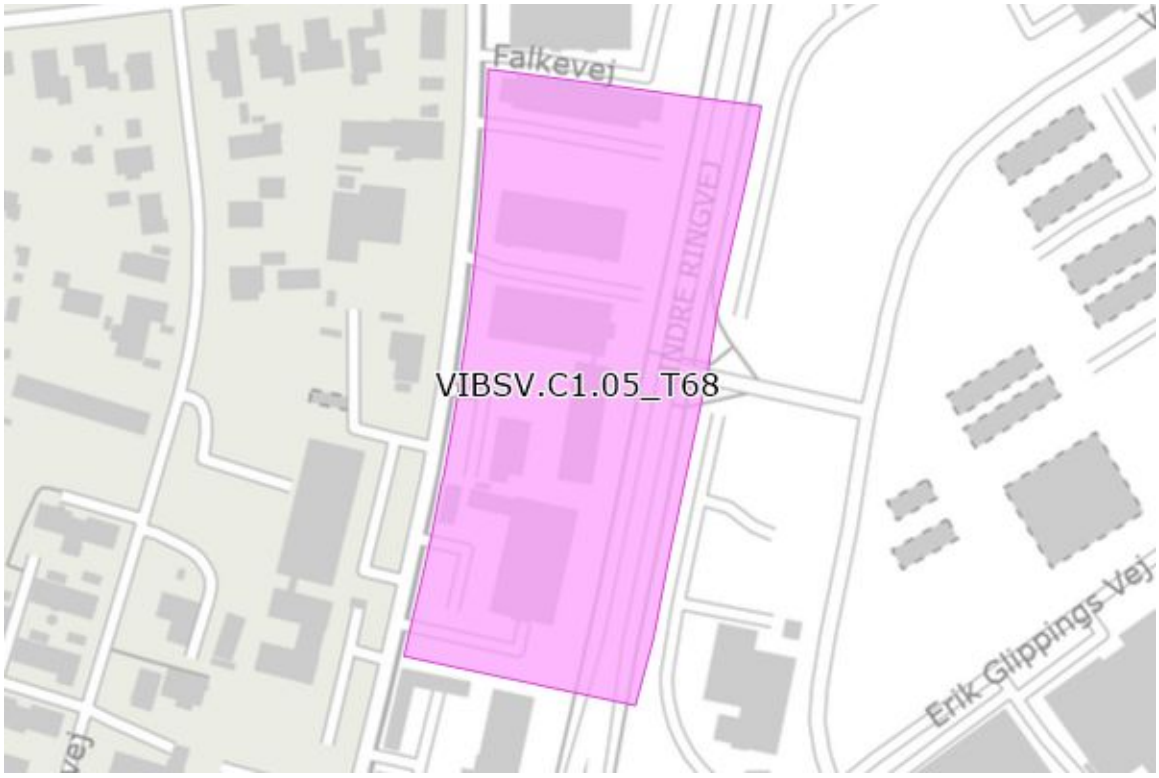
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Det skal kunne dokumenteres, at støjkrav ved såvel boliger som udendørs

opholdsarealer kan overholdes.

VIBSV.C1.05_T68 - Viborg Sydvest Bycenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: I særlige tilfælde kan der indpasses enkeltstående dagligvare- og udvalgsvarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **175%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **5**

Maksimal højde er **20 m**

Bebyggelsesprocent og etageantal for de enkelte områder er præciseret på kort over Viborg Baneby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

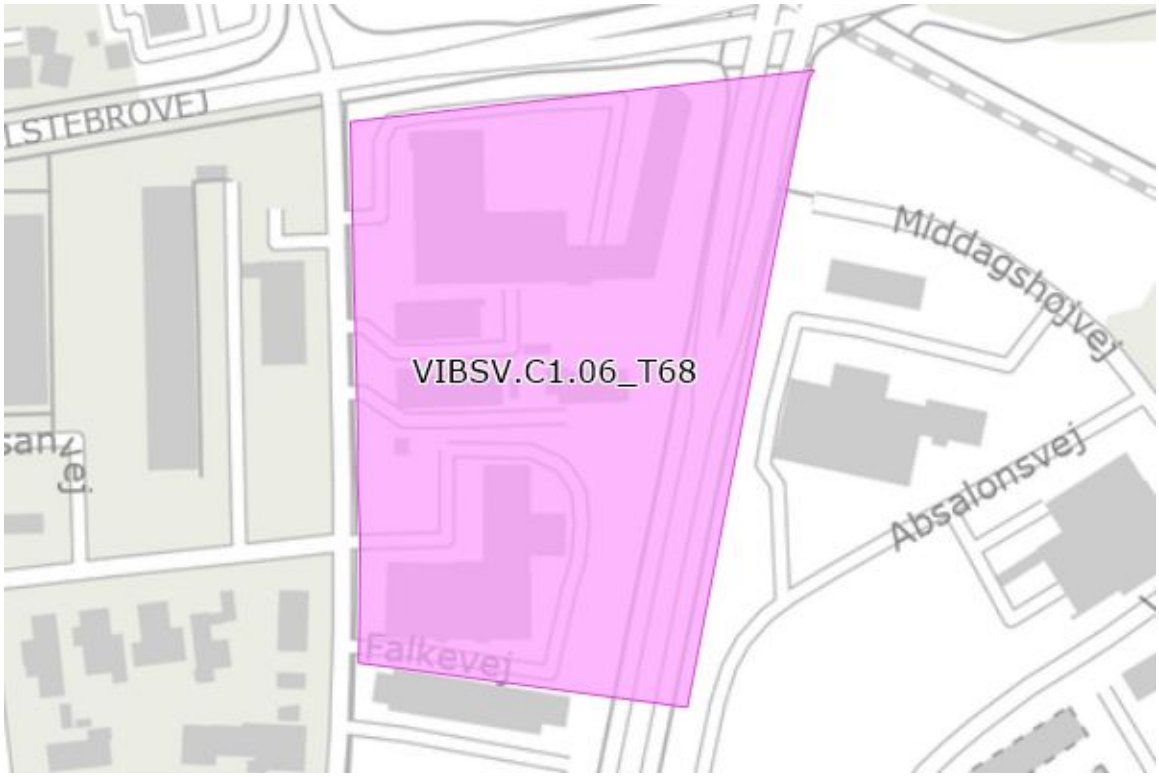
Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Det skal kunne dokumenteres, at støjkrav ved såvel boliger som udendørs

opholdsarealer kan overholdes.

VIBSV.C1.06_T68 - Viborg Sydvest Bycenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: I særlige tilfælde kan der indpasses enkeltstående dagligvare- og udvalgsvarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **175%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **7**

Maksimal højde er **28 m**

Maks. byggehøjde: 24 meter ved 6 etager og 28 m ved 7 etager. Maks. antal etager: 6 i den nordlige del og 7 i den sydlige del. Bebyggelsesprocent og etageantal for de enkelte områder er præciseret på kort over Viborg Baneby.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

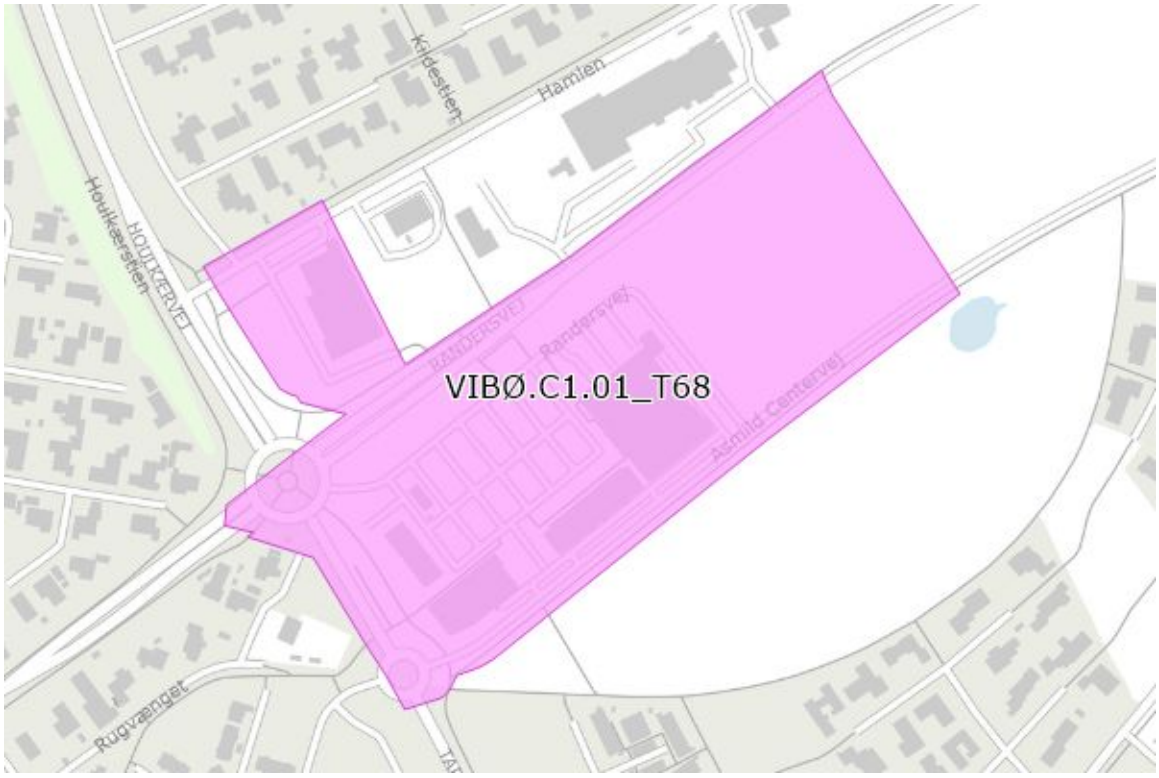
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Det skal kunne dokumenteres, at støjkrav ved såvel boliger som udendørs opholdsarealer kan overholdes.

VIBØ.C1.01_T68 - Viborg Øst Bydelscenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bydelscenter**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Nej.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Bydelscenter Spangsdal (VIBØ.D2). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 5.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bydelscenteret: 9.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

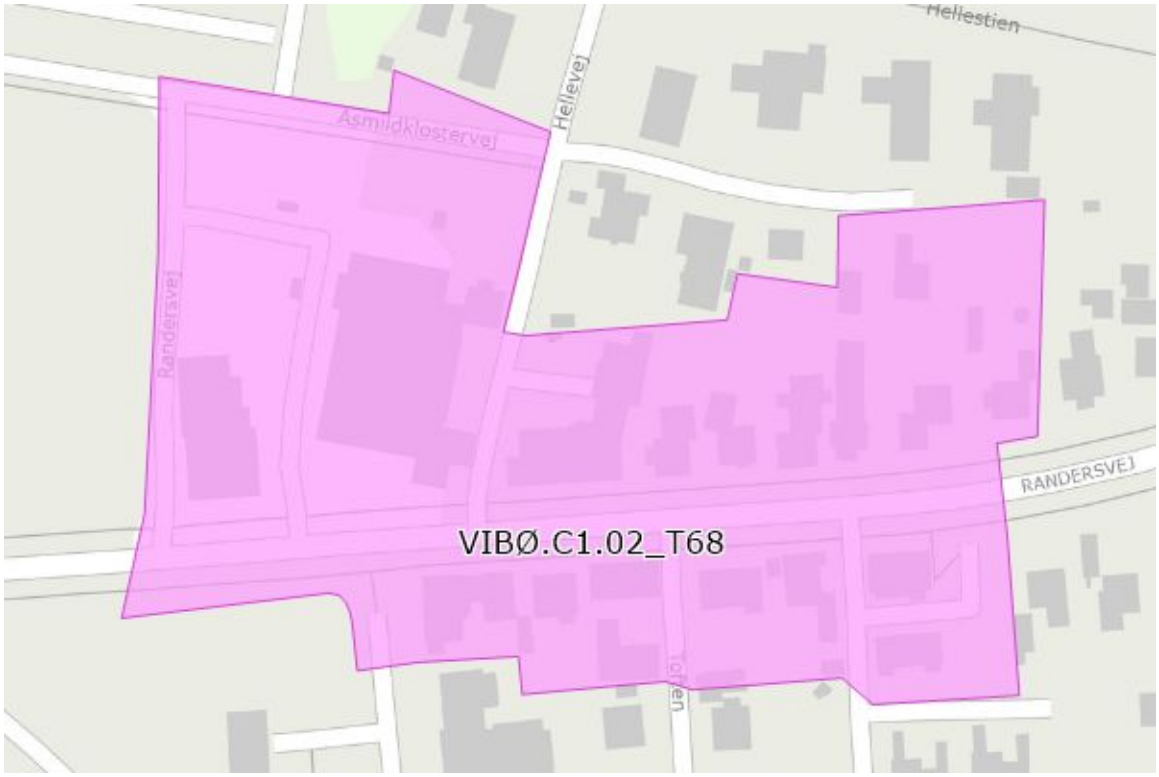
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBØ.C1.02_T68 - Viborg Øst Lokalcenter Overlund



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **lokalcenter**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Lokalcenter Overlund (VIBØ.D4.1).
Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 1.200 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 500 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i lokalcenteret: 3.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i

forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

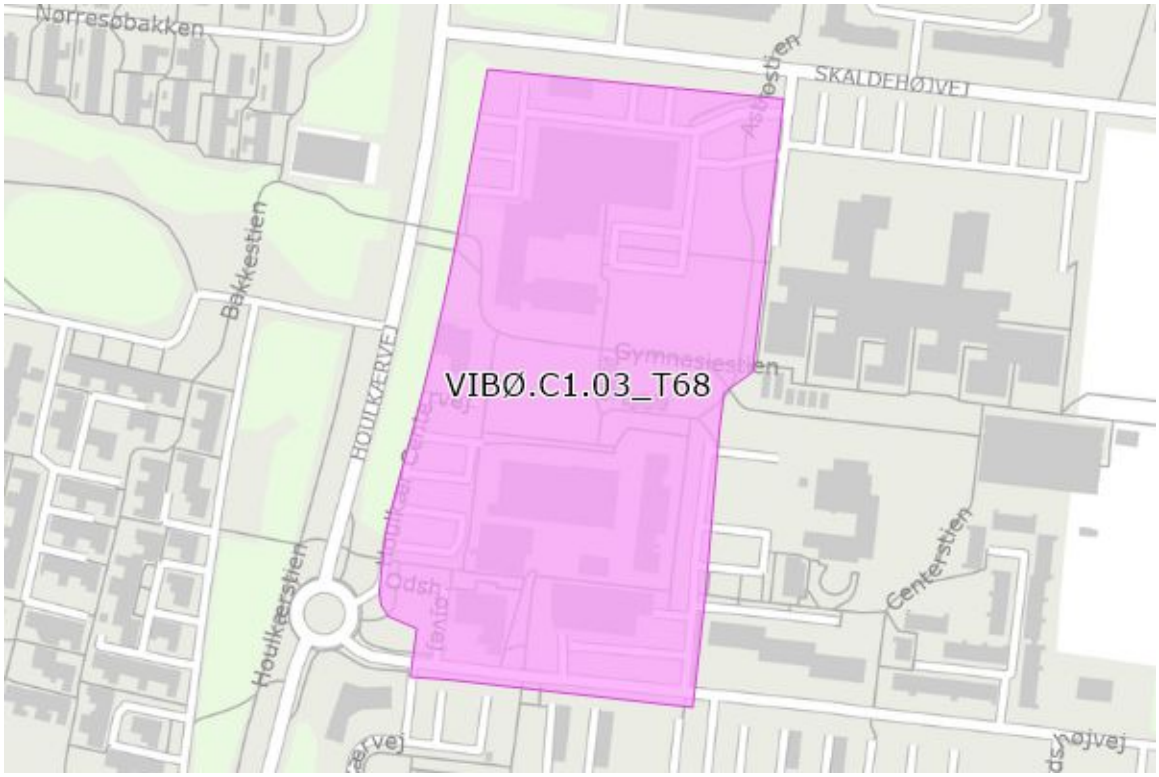
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBØ.C1.03_T68 - Viborg Øst Lokalcenter Houlkær



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **lokalcenter**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Lokalcenter Houlkær (VIBØ.D4.2).
Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 1.200 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 500 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i lokalcenteret: 3.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **24 m**

Der er mulighed for to højhuse i maks. 8 etager.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBØ.C1.04_T68 - Viborg Øst Lokalcenter Taphede

Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **lokalcenter**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Lokalcenter Taphede (VIBØ.D4.3). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 1.200 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 500 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i lokalcenteret: 3.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **3**

Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

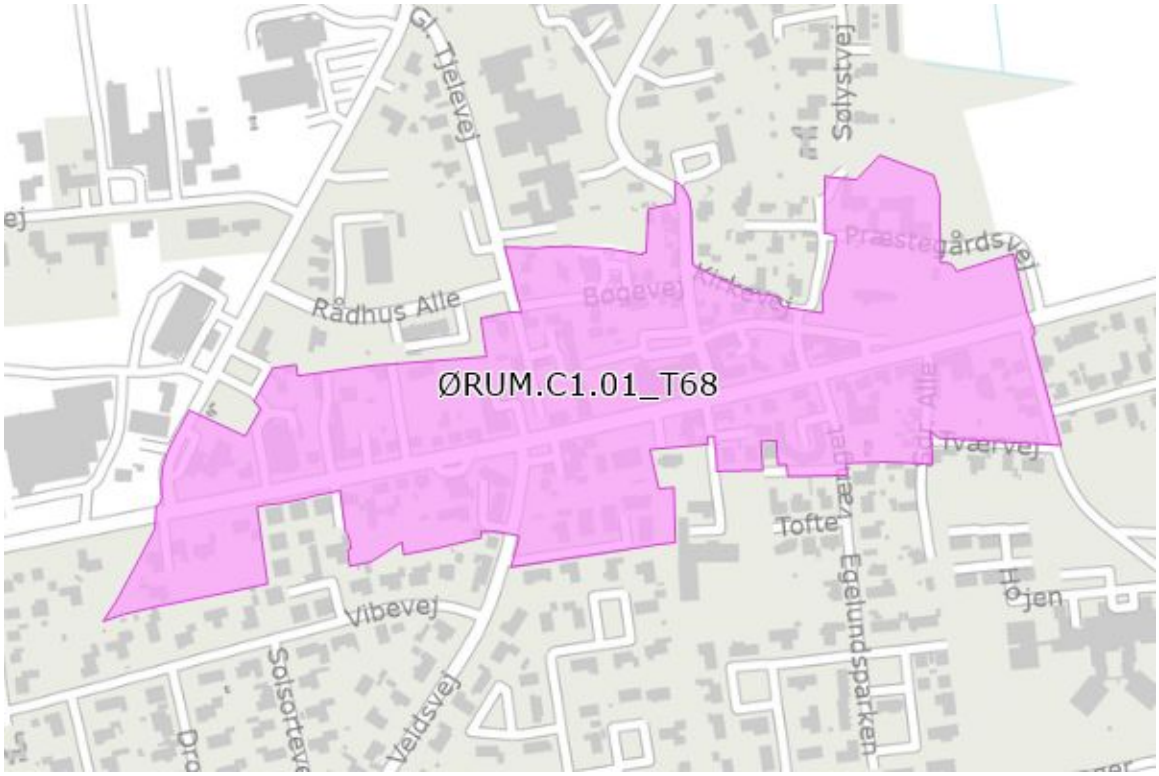
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Overfladevand skal i størst muligt omfang håndteres lokalt (LAR) og forsinkes og renses inden udledning til Vibæk.

ØRUM.C1.01_T68 - Ørum bymidte



Anvendelse

Generel anvendelse er **centerområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **let industri og håndværk**, **bymidte**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage.
Almen service: Ja.
Detailhandel: Området er en del af Ørum Bymidte (ØRUM.D1). Bruttoetagearealet af den enkelte dagligvarebutik: maks. 2.000 m². Bruttoetagearealet af den enkelte udvalgsvarebutik: maks. 1.000 m². Samlet bruttoetageareal til butiksformål i bymidten: 6.000 m². Øvrige kriterier fremgår af retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

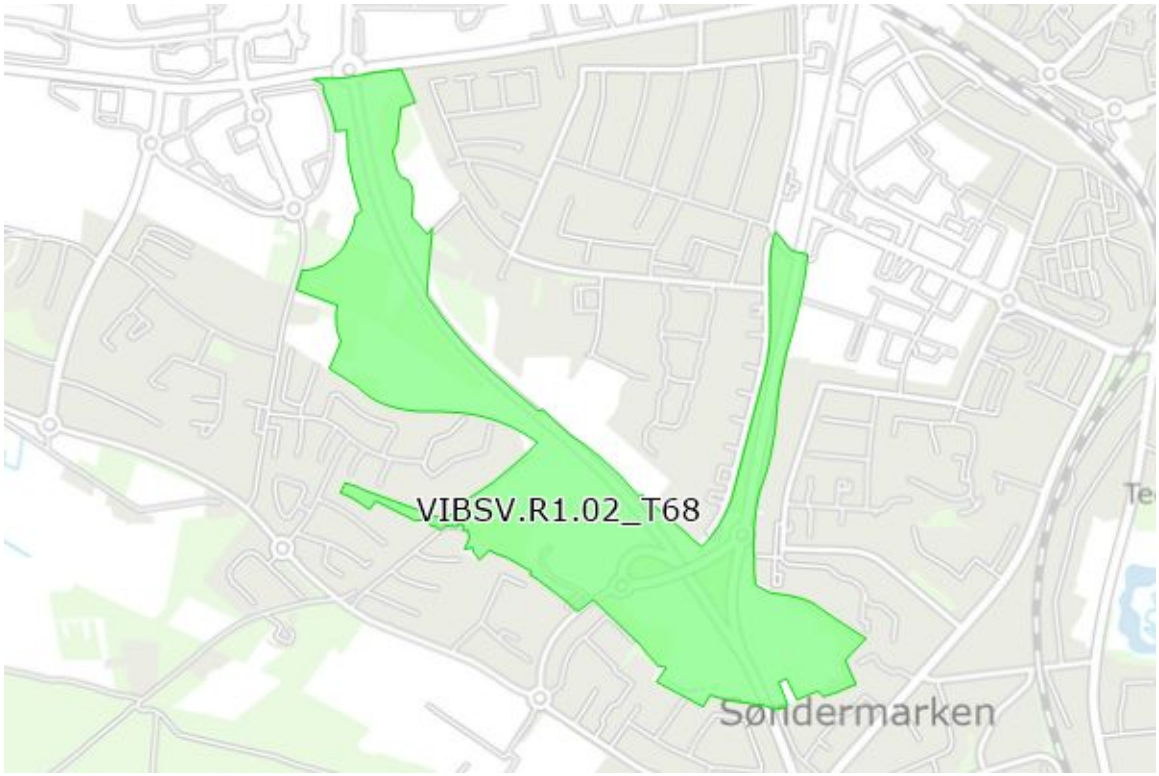
Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBSV.R1.02_T68 - Viborg Sydvest Grønne arealer



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Nej.
Almen service: Nej.
Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området.
Liberale erhverv: Nej.
Egentlige erhverv: Nej.
Øvrige formål: Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner og andre tekniske anlæg mm.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

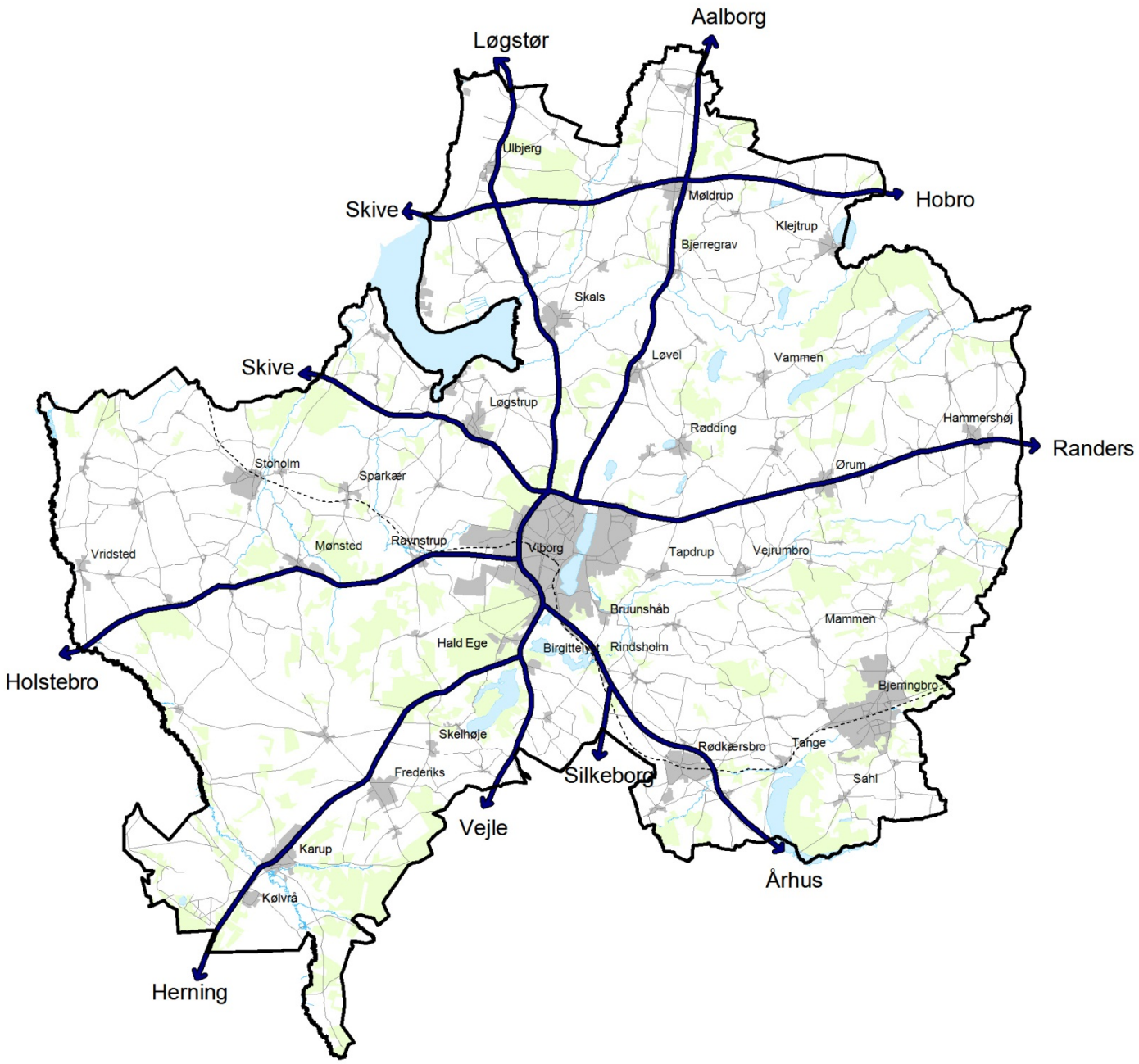
Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Alene driftsmæssigt nødvendigt byggeri/anlæg.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning



VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan og Byggeri

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

planogbyggeri@viborg.dk
www.viborg.dk