UDKAST

Lokalplan nr. 470

Gymnasium og Banebro i Viborg Baneby



Forslag

VIBORG KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

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

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

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

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 470 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 2016

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den x 2016. De skal sendes til:

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

Gerne pr. e-mail: plan@viborg.dk

Forslag til lokalplan nr. 470
Gymnasium og Banebro i Viborg Baneby

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

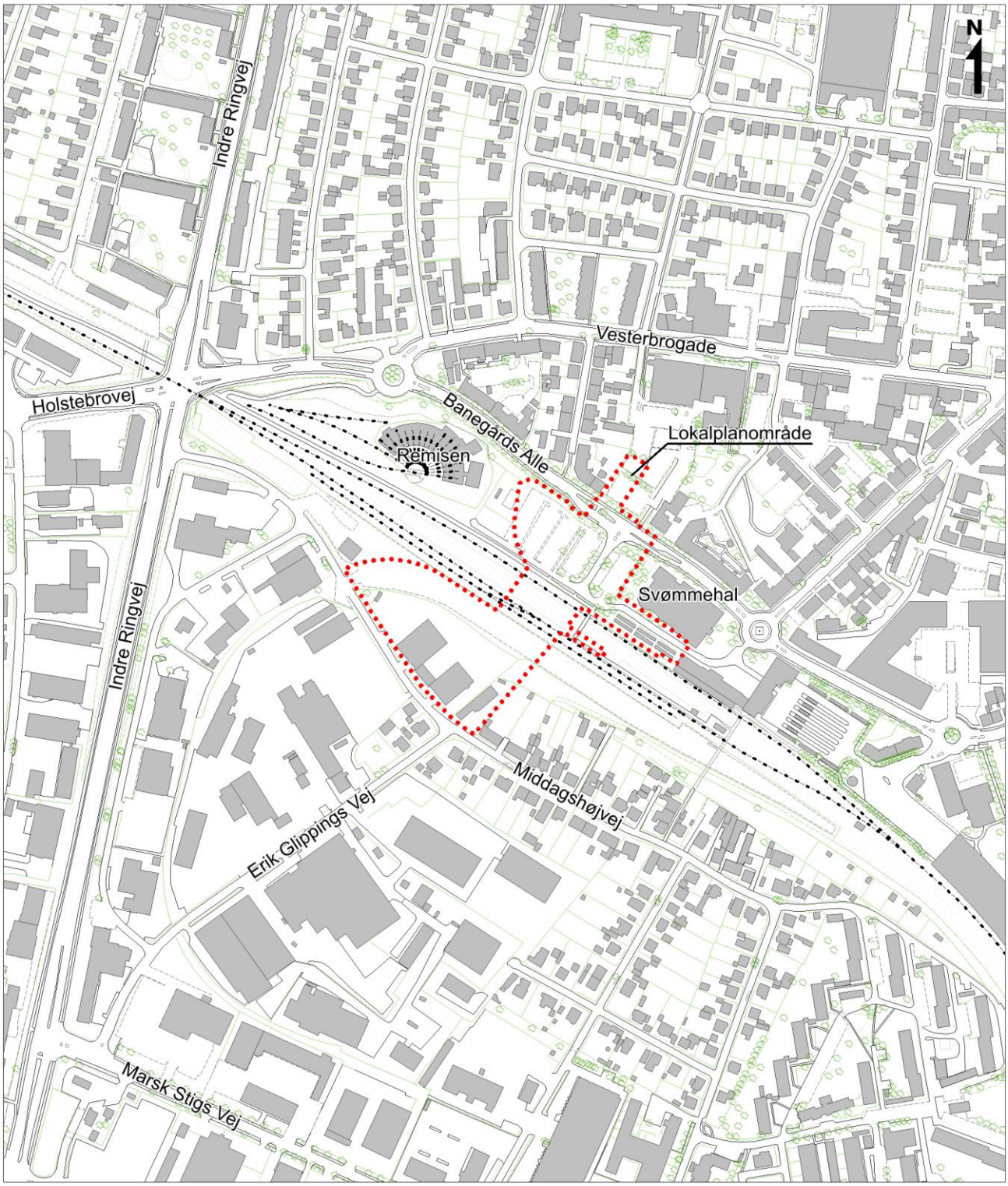
OVERSIGTSKORT 6
A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL 7
LUFTFOTO 8
B. EKSISTERENDE FORHOLD 9
ILLUSTRATIONSPLAN 10
C. LOKALPLANENS INDHOLD 11
E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET 16
F. MILJØVURDERING 17

Bestemmelser

KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT 20
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL 21
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS 21
§ 3 ANVENDELSE 21
§ 4 UDSTYKNING 22
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING 22
§ 6 TERRÆNREGULERING 24
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING 25
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE 26
§ 9 SKILTNING 28
§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M. 28
§ 11 TEKNISKE ANLÆG 29
§ 12 MILJØFORHOLD 30
§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 30
§ 14 SERVITUTTER 30
§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER 31
VEDTAGELSE 32
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER 33
KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN 34

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
Illustrationer side 1, 10 og 13 er udarbejdet af Cubo Arkitekter og illustrationer øverst side 12 og side 22 er udarbejdet af Møller og Grønborg A/S.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet som led i realiseringen af Byrådets visioner for området kaldet "Viborg Baneby".

Byrådet har vedtaget en helhedsplan for Viborg Baneby. Helhedsplanen er efterfølgende omsat til kommuneplantillæg for området med nye rammer for lokalplanlægningen.

Byrådet ønsker med denne lokalplan, at give mulighed for to konkrete projekter - et nyt Gymnasium i midtbyen, samt "Banebroen", der skal danne en forbindelse for gående og cyklister mellem den eksisterende bymidte og "Viborg Baneby".

Formål

Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres et nyt gymnasium syd for Banegårds Allé, og at der kan etableres en ny Banebro, der skaber en ny stiforbindelse for cyklister og gående gennem hele lokalplanområdet. Herudover udlægges der areal til en ny fordelingsvej syd for jernbanen.

Lokalplanen udlægger desuden to delområder syd for jernbanen til centerformål med mulighed for bl.a. boliger, detailhandel og liberale erhverv.
Delområderne ejes i dag af Viborg Kommune og forventes at blive sat i udbud. En nærmere præcisering af delområdernes anvendelse vil først blive fastlagt i en kommende lokalplan, så konkrete ønsker og idéer fra fremtidige grundejere kan tages med i overvejelserne.
Bestemmelser for disse delområder er således en rammelokalplan, og der kan ikke opføres bebyggelse i delområderne, før der er vedtaget en ny lokalplan.



Luftfoto ca. 1: 4.000



Parkeringsplads syd for biblioteket, hvor der planlægges for Banebroens nordlige brofæste.



Kig fra Banegårds Allé mod lokalplanområdet. Svømmehallen ses til venstre.



Parkeringsområde ved svømmehallen, hvor der planlægges for det kommende gymnasium.



Baneterrænet, som den kommende Banebro vil krydse længere fremme i billedet.



Lokalplanområdets sydlige afgrænsning set fra Middagshøjvej.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Den nordlige del af lokalplanområdet ligger ved Banegårds Allé og i den eksisterende del af Viborg Bymidte. Den sydlige del af lokalplanområdet ligger centralt i den nye bydel kaldet ”Viborg Baneby”. Bydelen omfatter et ældre, bynært erhvervsområde, og et eksisterende boligområde, som skal udvikles til en levende, banebrydende og bæredygtig bydel.

Nord for området ligger Viborg Bibliotek og nogle eksisterende etageboliger.

Øst for området ligger Viborg Svømmehal, Viborg Station, jernbanen og banearealer.

Sydøst for området ligger et eksisterende villakvarter.

Vest for området ligger ”Remisen”, jernbanen og banearealer.

Området afgrænses mod syd af Middagshøjvej. Syd for Middagshøjvej ligger to industriområder, på hver sin side af Erik Glippings Vej. Områderne står over for en større omdannelse til centerformål med mulighed for bl.a. boliger, liberale erhverv, mindre butikker, en dagligvarebutik og rekreative områder.

Erik Glippings Vej, der ligger syd for området, planlægges nedlagt og omdannet til ”Hærvejen” – en offentlig vej, cykel- og gangsti, der skal fungere som ”shared space”[1], med tilhørende rekreative funktioner og arealer.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 2,5 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommene Middagshøjvej 46 og 48 og Villavej 1A, 1C og 3, samt en del af ejendommene Middagshøjvej 52 og Banegårdspladsen 2B.

Området anvendes i dag til parkering, baneareal, forhenværende lagerbygninger og lignende.

Trafik

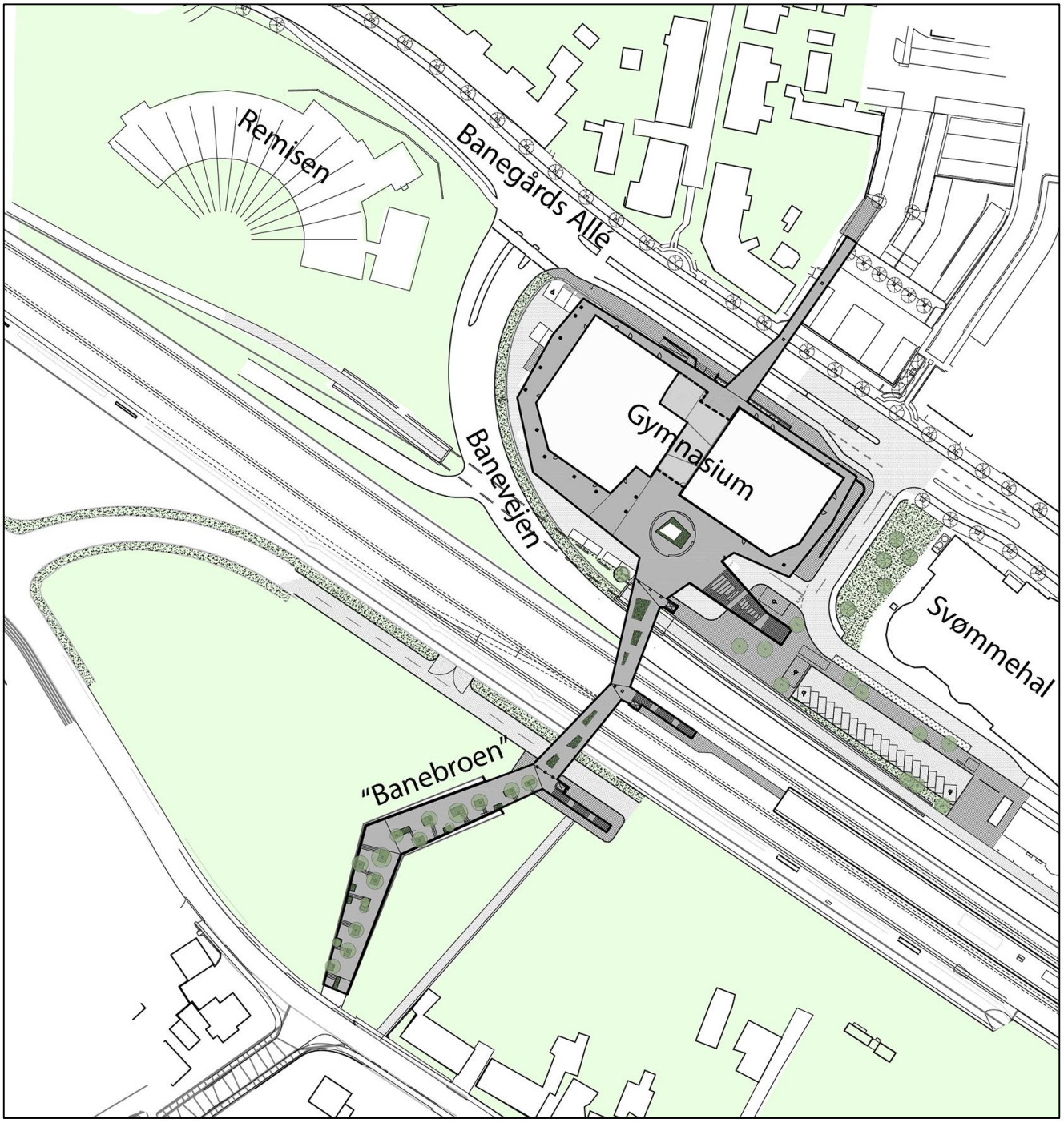
I dag vejbetjenes området af Banegårds Allé og Banegårdspladsen fra nord, og Middagshøjvej fra syd.

Teknik

Banedanmark ejer banearealet inden for lokalplanområdet, og de skal inddrages, inden jordarbejder påbegyndes, og skal ligeledes godkende al belysning, reklamer og lignende, der måtte kunne være generende for togfører og signalsynlighed (jf. tinglyst servitut inden for lokalplanområdet).

Der er i lokalplanområdet tinglyst elforsyningsledninger og kloakledninger. Energi Viborg skal inddrages inden jordarbejder påbegyndes.

[1] ”Shared space” betyder, at vejen udformes på cyklisters og gåendes præmisser, men med mulighed for bilkørsel på op til 15 km/t.



ca. 1: 1.500

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger området til centerformål såsom boliger, liberalt erhverv, detailhandel, almen service og lignende.

Herudover udlægges der areal til "Banebroen", der skal fungere som en offentlig sti for gående og cyklister på tværs af hele lokalplanområdet.

Disponering

Områdets disponering tager udgangspunkt i, at der skal kunne etableres et gymnasium i den nordlige del af området, og gives mulighed for bebyggelse til centerformål i den sydlige del af området. Disse to områder forbindes med "Banebroen", der danner forbindelse henover banearealet.

"Banebroen" bliver samtidig et nyt bindeled mellem den eksisterende bymidte og "Viborg Baneby".

Anvendelse

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder med forskellige anvendelsesmuligheder:

Delområde I	Infrastrukturanlæg, herunder banebro, veje, stier, parkering, rekreative funktioner og lignende.
Delområde II	Almen service, såsom uddannelsesinstitution (gymnasium), infrastrukturanlæg, rekreative funktioner og lignende.
Delområde III	Infrastrukturanlæg, herunder banebro, jernbane, veje, stier, parkering, rekreative funktioner og lignende.
Delomr. IVa/b	Centerformål, såsom boliger, liberalt erhverv, detailhandel[2], almen service og lignende. Ved bebyggelse der grænser op til den kommende banebro kan der desuden etableres restauranter, hoteller, og lignende publikumsorienterede funktioner.[3]

Bebyggelse

Byggemuligheden inden for de enkelte delområder (etageantal, højde, bebyggelsesprocent) fremgår af skemaet i § 7.1 under bestemmelserne i denne lokalplan.

Der planlægges for et nyt gymnasiebyggeri i delområde II. Byggeriet kommer til at ligge i nær tilknytning til Remisen, Viborg Svømmehal og den eksisterende stationsbygning. For at byggeriet tilpasses den omkringliggende bebyggelse, stilles der i lokalplanen krav om, at udvendige bygningssider i delområde II skal udføres i rødligt tegl eller et rødligt teglignende materiale.

---

[2] Jævnfør § 3.3.

[3] En nærmere præcisering af delområde IVa og IVb's anvendelse vil blive fastlagt i en kommende lokalplan. Bestemmelser for delområde IVa og IVb er således en rammelokalplan, og der kan ikke opføres bebyggelse i delområderne før der er vedtaget en ny lokalplan.

Veje, stier og parkering

På sigt er der planlagt trafikændringer i Viborg Baneby. Området skal fremover vejforsynes af en ny fordelingsvej (vist med blåt på illustrationen), der får nye tilkoblinger til Indre Ringvej og Marsk Stigs Vej.

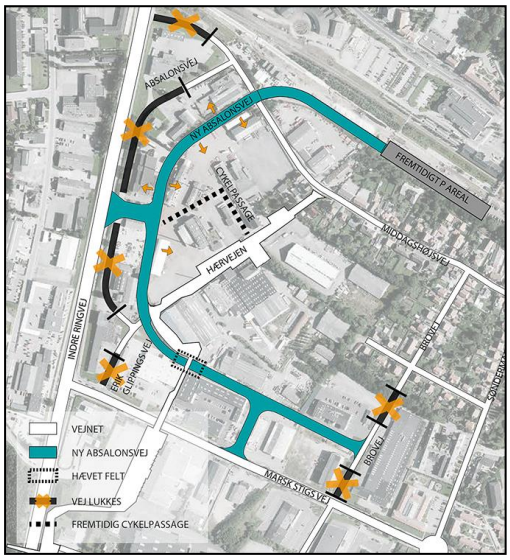
Den nye fordelingsvej planlægges mod nord at ende i et fremtidigt parkeringsareal, der skal kunne benyttes som stationsparkering.

I forbindelse med etablering af et nyt gymnasium vil den nuværende adgang fra Banegårds Allé til Banegårdspladsen (vest for svømmehallen) blive flyttet tættere på svømmehallen, for at gøre plads til gymnasiet. Vejen vil samtidig komme til at fungere som adgangsvej til gymnasiet (se illustration).

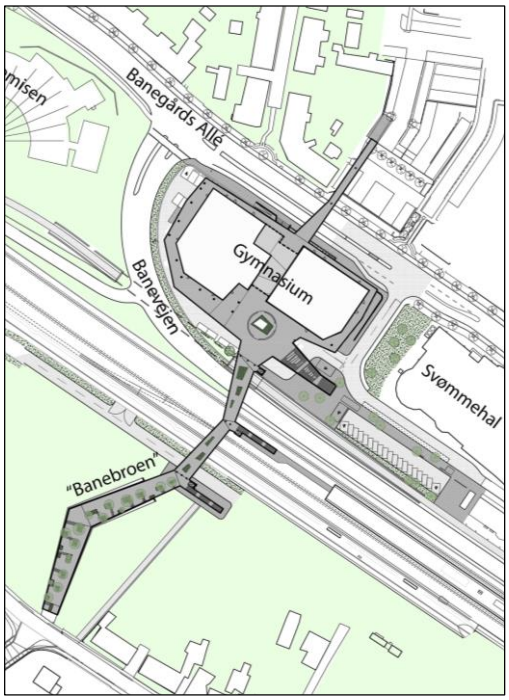
"Banevejen", der er under opførelse, vil løbe på tværs af området, og under den kommende "Banebro".

"Banebroen" vil skabe en forbindelse for cyklister og gående fra den eksisterende bymidte og kaserneområdet mod nord, henover banen, til den kommende centrale del af Viborg Baneby mod syd.

Parkering
For at understøtte brugen af kollektiv trafik, og da området i kommuneplanen er udlagt til "stationsnært område", er parkeringsnormen for området reduceret jævnfør kommuneplanen.
Parkeringsnormen er ved skoler og lignende 1 p-plads pr. 2 ansatte, samt 1 p-plads pr. 5 elever over 18 år.
Da området ligger inden for det stationsnære område, vil p-kravet til øvrige anvendelser (herunder skoler og lignende) kunne reduceres med faktor 0,7.
Ved større samlet planlagt byggeri eller byomdannelse, der omfatter mindst 100 p-pladser, der anlægges som fællesparkering, kan der desuden ske en reduktion i det samlede parkeringskrav efter en beregning af mulig dobbeltudnyttelse.



Planlagte trafikale ændringer i Viborg Baneby – syd for banen (fra "Projektplan for infrastruktur i Viborg Baneby").



Udsnit af Illustrationsplan, der bl.a. viser den fremtidige infrastruktur i forbindelse med det kommende gymnasium og "Banebroen".

Bæredygtighed og begrønning

Lokalplanen sikrer, at der inden for lokalplanområdet skal arbejdes med bæredygtige tiltag via fx grønne facader, grønne tage, grønne taghaver, tilplantede grønne opholdsarealer/p-arealer og regnvandshåndtering.

Herudover indtænkes der beplantning og rekreative funktioner i forbindelse med anlæggelse af "Banebroen", der også vil danne en god forbindelse til rekreative funktioner og grønne områder syd for lokalplanområdet, hvor "Hærvejen" og "Den Grønne Sti" anlægges.

Formålet er, at sikre en bæredygtig, grøn og rekreativ bydel – i tråd med helhedsplanen for Viborg Baneby.



Vejledende illustration af det forventede gymnasiebyggeri til højre, den forventede "Banebro" centralt i billedet og et eksempel på en fremtidig bebyggelse i den sydlige del af lokalplanområdet til venstre i billeder.



Vejledende illustration af det forventede gymnasiebyggeri set fra Banegårds Allé. Til venstre i billedet anes Viborg Svømmehal.



Vejledende illustration af det forventede gymnasiebyggeri og "Banebroen" set fra baneterrænet.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

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

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde

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

Der er ingen Natura 2000-område i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

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

Kommuneplanlægning

Kommuneplanlægning

Hovedparten af lokalplanplanområdet er omfattet af rammeområde VIBM.C1.17_T33 og VIBM.D1_T24 i Kommuneplan 2013-2025.

Mindre dele af lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne VIBM.C1.14, VIBM.C1.15_T33 og VIBM.TA.01_T33 i Kommuneplan 2013-2025, og lokalplanforslaget er i overensstemmelse med disse rammeområder.

For rammeområde VIBM.C1.17_T33 er det fastlagt, at der kan opføres bebyggelse i 3-8 etagers højde. Den maksimale bebyggelsesprocent må være 175 % for lokalplanområdet som helhed.

For rammeområde VIBM.D1_T24 er det fastlagt, at der kan etableres dagligvarebutikker (0-2000 m^2), butikker til udvalgsvarer (0-2000 m^2), samt 3 store butikker til udvalgsvarer (2000-4000 m^2), hvis dette er planlagt senest 1. juli 2017.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025, hvad angår rammebestemmelse for bebyggelsesprocent.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 61 til Kommuneplan 2013-2025.

Med kommuneplantillægget ændres bebyggelsesprocenten fra 175 % til 400 % for den del af rammeområde VIBM.C1.17_T33, der er omfattet af delområde II i forslag til lokalplan nr. 470.

Gymnasiet, der planlægges for i delområde II, skal sandsynligvis opføres på sokkelgrund, og der gives i lokalplanen mulighed for bebyggelse i op til 7 etager. Ændringen i en del af rammeområdets bebyggelsesprocent er således ikke et udtryk for en væsentlig øget fortætning af bebyggelsen i området i forhold til det nuværende rammeområde, men er for at give mulighed for bebyggelse på sokkelgrund.

Forslag til tillæg nr. 61 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 143 og lokalplan nr. 441.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 143 og lokalplan nr. 441 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 470.

Servitutter

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

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

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

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

Der er i lokalplanområdet tinglyst elforsyningsledninger og kloakledninger. Disse skal muligvis omlægges i fremtiden, og Energi Viborg skal derfor inddrages inden jordarbejder påbegyndes. Det kan i visse tilfælde være nødvendigt at påtegne servitutter med bestemmelser, som sikrer projektets lovlighed i forhold til de nuværende servitutbestemmelser.

Der er i lokalplanområdet tinglyst servitutter, der omhandler baneterrænet og togdriften. Banedanmark skal inddrages ved realisering af projekter ved baneterrænet, samt godkende al belysning, reklamer og lignende, der måtte kunne være generende for togfører og signalsynlighed. Det kan i visse tilfælde være nødvendigt at påtegne servitutter med bestemmelser, som sikrer projektets lovlighed i forhold til de nuværende servitutbestemmelser.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der, inden for delområde IVa og IVb, kan etableres i alt 3000 m² butikker - 2000 m^2 dagligvarehandel og 1000 m^2 udvalgsvarehandel.

Der er ved lokalplanens udarbejdelse ikke registreret detailhandel inden for lokalplanområdet, og der er således tale om mulighed for 3000 m^2 ny detailhandel.

En nærmere præcisering af mulighederne for placering og størrelse af butikker til detailhandel vil blive fastlagt i en kommende lokalplan. Bestemmelser for detailhandel i delområde IVa og IVb er således en rammelokalplan, og der kan ikke opføres detailhandel i delområderne, før der er vedtaget en ny lokalplan.

Ved den kommende lokalplan vil det blive sikret, at der ved etablering af nye butikker skal udarbejdes konkrete beregninger, der dokumenterer, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder kan overholdes i forhold til de omkringliggende boliger mv.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

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

Varmeforsyning

Området ligger i Viborg Fjernvarmes forsyningsområde. Viborg Fjernvarme forventer at udarbejde et projektforslag for etablering af nye fjernvarmeledninger i området til godkendelse ved Viborg Kommune efter varmeforsyningsloven.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning[4]. Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at skulle aftage varme fra anlægget men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt evt. årlige faste afgifter.

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

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

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

Antenneanlæg

Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.

Der kan opsættes mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m, når særlige betingelser er opfyldt.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder finder spor af fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 standses,

[4] I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal Byrådet meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Hermed forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for deres opførelse opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibygninger i bygningsreglementet.

hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

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

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

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

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

Ved lokalplanens udarbejdelse er der inden for lokalplanområdet registreret forurening (vidensniveau 2) på matr. nr. 620a og 620k, Viborg Markjorder.

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

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

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

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje og lov om private fællesveje.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan nr. 470 vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Naturinteresserne er begrænsede, og der ikke er beskyttede naturtyper i planområdet.
- Der sikres en hensigtsmæssig afvikling af trafikken i området.

- Der ikke er grundvands- eller drikkevandsinteresser, der kan blive påvirket af de aktiviteter, der planlægges for i området.
- Det i forbindelse med lokalplan for Banevejen (lokalplan nr. 441) er dokumenteret, at banevejen vil påvirke projektområdet med et støjniveau på 5 – 10 dB over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj. Det er i lokalplan nr. 470 derfor sikret, at bygherre i forbindelse med etablering af støjfølsom anvendelse, skal kunne dokumentere, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes[5].
- Det i forbindelse med lokalplan for Banevejen (lokalplan nr. 441) er dokumenteret, at den del af lokalplanområde nr. 470, der udlægges til støjfølsom anvendelse ikke ligger inden for konsekvensområdet for jernbanestøj.
- Den del af lokalplanområde nr. 470, der udlægges til støjfølsom anvendelse, ikke ligger inden for konsekvensområder for virksomhedsstøj.

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

Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Ifølge VVM-bekendtgørelsen skal kommunen i nogle tilfælde vurdere virkninger på miljøet (VVM) af et konkret projekt

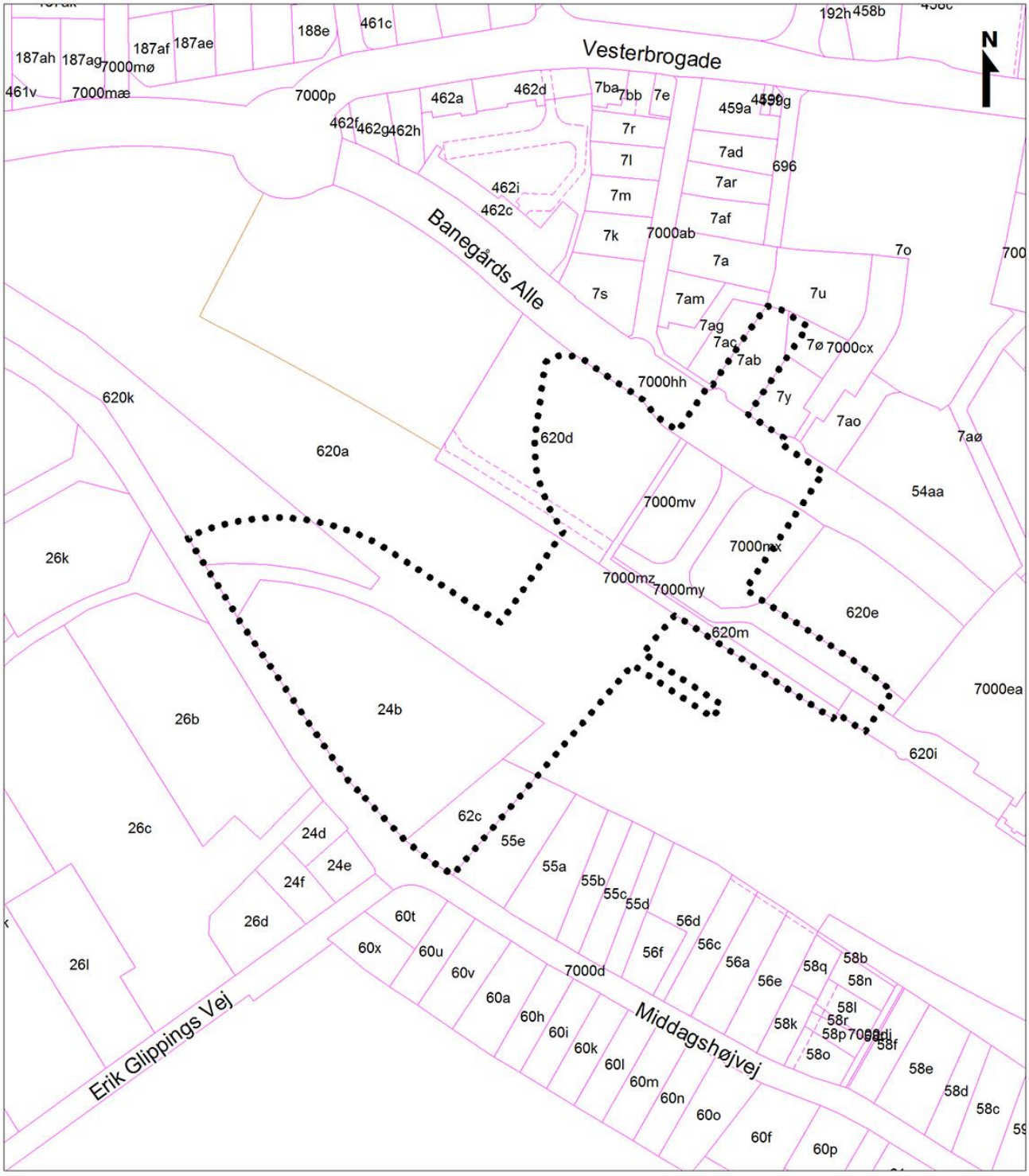
Planlægningen giver mulighed for konkrete projekter for infrastrukturanlæg, der kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.

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

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

[5] Arealer, hvor stiforbindelse er hovedformålet (fx ”Banebroen” og ”Hærvejspladsen”), opfattes i denne sammenhæng ikke som opholdsarealer. En stiforbindelse er ikke en støjfølsom anvendelse, og de vejledende grænseværdier er derfor ikke gældende der.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplanområde

Matrikelskel

Vejudlæg

Lokalplan nr. 470
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:2.500
Viborg Kommune, juni 2016

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 470
GYMNASIUM OG BANEBRO I VIBORG BANEBY

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål

at udlægge området til centerformål,

at udlægge areal til "Banebroen" og en ny fordelingsvej i området.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 24b, 62c, 7000mv og 7ab, dele af matrikelnummer 620k, 620a, 620d, 620m, 7000mz, 7000my, 7000mx, 7000hh, 7y og 7ø af Viborg Markjorder, samt alle parceller, der efter den 1. juni 2016 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål såsom boliger, liberalt erhverv, detailhandel, almen service og lignende.

3.2 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I	Infrastrukturanlæg, herunder banebro, veje, stier, parkering, rekreative funktioner og lignende.
Delområde II	Almen service, såsom uddannelsesinstitution (gymnasium), infrastrukturanlæg, rekreative funktioner og lignende.
Delområde III	Infrastrukturanlæg, herunder banebro, jernbane, veje, stier, parkering, rekreative funktioner og lignende.
Delområde IVa / IVb	Centerformål, såsom boliger, liberalt erhverv, detailhandel[6], almen service og lignende. Ved bebyggelse der grænser op til den kommende banebro kan der desuden etableres restauranter, hoteller, og lignende publikumsorienterede funktioner. [7]

[6] Jævnfør § 3.3.

[7] En nærmere præcisering af delområde IVa og IVb's anvendelse vil blive fastlagt i en kommende lokalplan. Bestemmelser for delområde IVa og IVb er således en rammelokalplan, og der kan ikke opføres bebyggelse i delområderne før der er vedtaget en ny lokalplan.

Detailhandel

Delområde IVa og IVb

3.3 Der kan samlet etableres højst 3000 m² bruttoetageareal[8] til detailhandel i form af højst 2000 m² dagligvarehandel og højst 1000 m² udvalgsvarehandel.[9]

§ 4 UDSTYKNING

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

4.2 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikforhold afskæres.

Delområde IVa og IVb

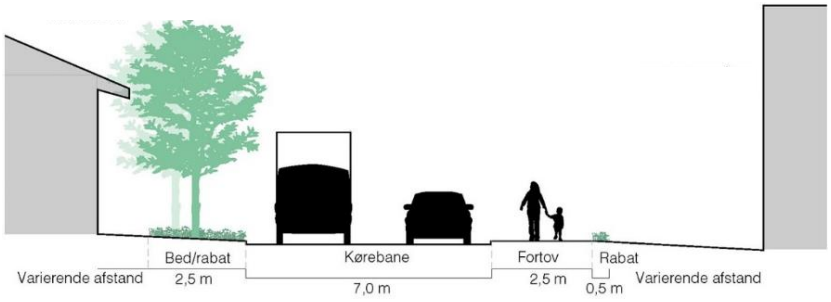
4.3 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med principper, der fastlægges i en kommende lokalplan[10].

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Banegårds Allé, Banegårdspladsen, den nye "Banevejen" (som gennemgående vej), Middagshøjvej, den nye fordelingsvej (vej A – A), der fortsætter sydvest for lokalplanområdet, samt via Vesterbrogade over bibliotekets parkeringsplads mod nord, efter principperne som vist på kortbilag 2.

5.2 Der udlægges areal til veje[11], som vist på kortbilag 2, med følgende bredder:

Vej A – A: Udlægges i en bredde på mindst 12,5 m med en kørebanebredde på mindst 7 m, en rabat med mulighed for træbeplantning og bed på mindst 2,5 m mod nord og en rabat med mulighed for fortov på mindst 3 m mod syd (se illustration).



Vejledende snit for udlæg af vej A - A (fra "Projektplan for infrastruktur i Viborg Baneby).

[8] Til bruttoetagearealet til detailhandel medregnes alle arealer, der anvendes til butiksformål, herunder salgsarealer, lagre, overdækkede varegårde, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv. efter reglerne i bygningsreglementet. Kældre, der anvendes til ovennævnte, medregnes uanset deres højde i forhold til det omgivende terræn. Ved beregningen af bruttoetagearealet kan der til den enkelte butik fradrages op til 200 m² til personalefaciliteter.
Ved erhverv, detailhandel og lign. medregnes for garager, udhuse, åbne overdækninger og lignende kun den del af arealet, der overstiger 25 pct. af bebyggelsens øvrige etageareal jf. BR2015, bilag 1 B.1.1.3 stk. 4.

[9] En nærmere præcisering af mulighederne for placering og størrelse af butikker til detailhandel vil blive fastlagt i en kommende lokalplan. Bestemmelser for detailhandel i delområde IVa og IVb er således en rammelokalplan, og der kan ikke opføres detailhandel i delområderne, før der er vedtaget en ny lokalplan.

[10] En nærmere præcisering af delområdernes anvendelse og udstykningsprincipper vil blive fastlagt i en kommende lokalplan. Bestemmelser for delområde IVa og IVb er således en rammelokalplan, og der kan ikke opføres bebyggelse i delområderne, før der er vedtaget en ny lokalplan.

[11] Vejene A – A, B – B, C – C og D – D forventes udlagt/fastholdt som offentlige veje i henhold til lov om offentlige veje.

Vej B – B (”Banevejen”): Udlægges med en kørebanebredde på mindst 6,5 m.

Vej C – C: Udlægges i en bredde på mindst 8 m med en kørebanebredde på mindst 6 m.

Vej D – D (”Banegårds Allé): Udlægges i en bredde på mindst 18 m og med en kørebanebredde på mindst 8 m.

5.3 Veje må kun anlægges med fast belægning såsom asfalt, betonsten, brosten etc.

Stiforbindelse

5.4 Der udlægges areal til stiforbindelserne a – a (”Banebroen”), b – b (”Himmerlandsstien”) og c - c efter princippet, som vist på kortbilag 2.

Parkering

5.5 Der skal som udgangspunkt etableres parkeringspladser i henhold til kommuneplanens generelle parkeringskrav[12] (se dog efterfølgende undtagelser omkring stationsnærhed og dobbeltudnyttelse):

- Ved Skoler: 1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 5 elever over 18 år.
- Ved daginstitutioner: 1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 10 børn.
- Ved idrætshaller: 1 p-plads pr. 10 personer.
- Ved kulturformål (teatre, biografer, koncertsale mv.): 1 p-plads pr. 7 siddepladser eller 1-plads pr. 10 personer.

Stationsnærhed
På grund af lokalplanområdets stationsnære beliggenhed kan ovenstående parkeringskrav reduceres med følgende faktorer:

- Boliger: 0,9
- Indkøb (detailhandel): 0,8
- Øvrig anvendelse: 0,7

[12] Hvis parkeringskrav for den enkelte bebyggelse ikke kan overholdes ved etablering af p-pladser på egen grund, skal der anvises p-pladser andre steder inden for lokalplanområdet til brug for den konkrete bebyggelse (fx i parkeringskælder).

Dobbeltudnyttelse
For lokalplanområdet gælder, at der ved større samlet planlagt byggeri eller byomdannelse, der omfatter mindst 100 p-pladser, kan ske en reduktion i det samlede parkeringskrav efter en beregning af mulig dobbeltudnyttelse. Parkeringen skal anlægges og reguleres, så den er tilgængelig for alle de funktioner, som indgår i beregningen for dobbeltudnyttelse.
Den forventede efterspørgsel på parkering over døgnet opgøres i henhold til nedenstående tabel og opsummeres for alle funktioner i hver tidsperiode. Parkeringsbehovet i tidsperioden med den største samlede forventede efterspørgsel skal kunne dækkes med det udlagte antal p-pladser.

DOBBELTUDNYTTELSE FOR VIBORG MIDTBY						
	Hverdage			Lørdag		Søndag
	Dagtimer	Middag	Aften	Middag	Aften	Middag
Boliger	50 %	60 %	100 %	60 %	60 %	70 %
Detailhandel	30 %	70 %	20 %	100 %	0 %	0 %
Kontor	100 %	100 %	5 %	5 %	0 %	0 %
Erhverv	100 %	100 %	5 %	5 %	0 %	0 %
Kultur	10 %	40 %	100 %	60 %	90 %	25 %
Sundhed	100 %	100 %	30 %	15 %	5 %	5 %
Sygehus	85 %	100 %	40 %	25 %	40 %	40 %
Dagundervisning	100 %	100 %	0 %	0 %	0 %	0 %
Aftenundervisning	0 %	0 %	100 %	0 %	0 %	0 %
Bibliotek	30 %	70 %	100 %	75 %	0 %	0 %
Museer	20 %	45 %	0 %	100 %	0 %	90 %
Restauration	30 %	40 %	90 %	70 %	100 %	40 %
Café	30 %	40 %	90 %	75 %	100 %	45 %
Teater og biograf	15 %	30 %	90 %	60 %	100 %	60 %
Idrætsanlæg	30 %	50 %	100 %	100 %	90 %	85 %

5.6 Parkeringspladser skal udformes i henhold til "Vejregler for parkeringsanlæg samt afmærkning på kørebane".

5.7 Der skal etableres tilstrækkelig cykelparkering inden for lokalplanområdet.

I forbindelse med skoler, institutioner og større liberale erhverv (mere end 100 m² bruttoetageareal) dog mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 4 elever og/eller 4 ansatte.

5.8 Parkeringsarealer må kun etableres med fast belægning såsom asfalt, betonsten, brosten etc., samt græsarmering.

Belysning af veje og stier

5.9 Belysning af interne veje og parkeringsarealer skal placeres og udformes, så de ikke er generende eller blændende for trafikanter eller beboere.

Al belysning, reklamer og lignende der måtte kunne være generende for togfører og signalsynlighed skal desuden godkendes af Banedanmark/DSB – jf. tinglyst servitut for lokalplanområdet.

§ 6 TERRÆNREGULERING

6.1 Der må foretages terrænregulering i det omfang, det er nødvendigt, for at etablere bebyggelse og infrastrukturanlæg inden for lokalplanområdet.

6.2 Der må etableres de, for bebyggelsen og infrastrukturen nødvendige, spunsvægge jf. områdets anvendelsesmuligheder.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

7.1 Byggemuligheden for de enkelte delområder fremgår af nedenstående skema:

Delområde	Max. bebyggelsesprocent	Etageantal	Max. bygningshøjde (fra byggemodnet terræn)
II	400 %	Mindst 3 etager og højst 7 etager[13].	Højst 30 m i forhold til Banegårds Allé Højst 33 m i forhold til jernbanen.[14]
IVa og IVb[15]	175 %	Mindst 3 etager og højst 8 etager.	Max bygningshøjde fastsættes i en kommende lokalplan.

7.2 Mindre bygninger som garager, cykelskure, drivhuse og lignende kan uanset krav i ovenstående skema opføres i 1 etage. Højden må ikke overstige 4,5 m målt fra terræn, og facadehøjden må ikke overstige 3 m målt fra terræn.

7.3 Mindre bygningsdele som elevatortårne, tekniske installationer, afskærmning af rekreative funktioner og lignende kan opføres op til 4 meter højere end max. bygningshøjde, som beskrevet i § 7.1

Tekniske installationer og lignende, der rager op over bygningshøjde, skal have en afstand til bygningens facade, der er mindst lige så lang som den højde bygningsdelen rager op over bygningshøjden.

Bebyggelsens placering

Delområde I og III

7.4 Der må kun opføres bebyggelse i overensstemmelse med delområdernes anvendelse til infrastruktur (fx banebro) og rekreative formål.

Generelt

7.5 Der må ikke etableres baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter samt stationære telte.

7.6 Bygninger kan sammenbygges i naboskel.

Bygninger uden sammenbygning må ikke bygges nærmere end 2,5 m fra naboskel ved bebyggelse under 2 etager og 5 m fra naboskel ved bebyggelse i 2 etager eller mere.

7.7 Der kan etableres bebyggelse helt op til vej- og stiskel inden for lokalplanområdet, under forudsætning af, at vej- og stiudlæg (jf. § 5) er overholdt, inkl. rabatter mv.[16]

---

[13] Tagterrasser og lignende skal ikke medregnes som en etage inden for lokalplanområdet.

[14] Da der er stor terrænforskel inden for delområdet, er den maksimale bygningshøjde differentieret.

[15] En nærmere præcisering af placering og omfang af bebyggelse inden for delområde IVa og IVb vil blive fastlagt i en kommende lokalplan. Bestemmelser for delområde IVa og IVb er således en rammelokalplan, og der kan ikke opføres bebyggelse i delområderne, før der er vedtaget en ny lokalplan.

[16] Vej- og stiskel defineres i denne lokalplan som værende afgrænsningen af vejudlægget/stiudlægget for den enkelte vej/sti – jf. § 5.2, § 5.4 og § 5.8.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Bæredygtighed

Delområde II

8.1 Ved opførelse af nye bygninger, skal der vælges mindst to af nedenstående løsninger, der bidrager til begrønning og bæredygtighed inden for lokalplanområdet[17] [18]

Løsning B og D kan ikke vælges samtidigt.

Uanset valg af nedenstående løsninger skal tag- og overfladevand samtidig håndteres i overensstemmelse med gældende spildevandsplan, herunder krav om max. afløbskoefficient.

A. Håndtering af tag- og overfladevand

Der skal etableres foranstaltningen, så mindst 25 % af tag- og overfladevand nedsives eller forsinkes inden for området. Mindst halvdelen af denne vandmængde skal håndteres som nedsivning via åben vandhåndtering (fx regnbede).

B. Taghave

Etablering af vækstlag med beplantning på mindst 25 % af bygningens tagflade, og mulighed for ophold på mindst 25 % af bygningens tagflade.[19]

C. Grønne facader

Etablering af beplantning, som i løbet af en årrække vil dække et areal svarende til mindst 20 % af bygningens primære facade[20], eller mindst 10 % af to bygningssider.

Beplantningen kan både etableres som klatreplanter ved foden af bygningen og/eller placeres i udspring, stativer eller fiberdug på bygningens facade.

D. Grønt tag

Bygningens tagflade skal etableres som et levende grønt tag med beplantning. Hele tagfladen skal være grøn undtagen vinduer, eventuelle energianlæg og øvrige tekniske hensyn.

E. Træer

Plantning af mindst 1 træ for hver 300 m^2 bebygget bruttoetageareal.

---

[17] Formålet er at fremme mængden og variationen af grønne elementer, og at integrere miljø- og klimahensyn i området. Beplantningen bidrager til CO2 reduktion, fordampning og lokal temperaturregulering, og regnbedene bidrager til forsinkning, fordampning og nedsivning af regnvand. Samlet set vil de forskellige elementer også sikre beboerne i området et grønt nærmiljø og høj rekreativ kvalitet.

[18] Hvis planter, træer og lign. går ud eller fjernes, skal der genetableres beplantning i samme omfang som beskrevet i § 8.1.

[19] Tagterrasser og lignende skal ikke medregnes som en etage inden for lokalplanområdet.

[20] Bygningens primære facade defineres her som den, der ligger ud mod den nærmeste vej. Ved bygninger, der grænser op til ”Hærvejen”, er den primære facade altid den, der vender mod ”Hærvejen”.

Facader

Delområde II

8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i rødligt tegl eller et rødligt teglignende materiale (såsom skærmtegl, tegl baguettes eller lignende[21]) og skal fremtræde i materialets naturlige farve.

Facader kan begrønnes med klatreplanter og lignende.

8.3 Ved byggeri, der grænser op til "Banebroen", gælder følgende:

- Der skal placeres indgang ud mod "Banebroen".
- Ved etagen, der er i niveau med "Banebroen", skal facader, der vender mod "Banebroen", etableres som "åbne facader" (fx et stort glasparti ind til et auditorium, et fællesrum eller lignende), med en høj facadeaktivitet, der lægger op til interaktion mellem stueetagen og byrummet, og understøtter et aktivt byliv på "Banebroen".
- Ved etagen, der er i niveau med "Banebroen", skal der i facader, der vender mod "Banebroen", etableres vinduer svarende til mindst 50 % af facaden. Der må højst tildækkes 30 % af det enkelte vindue. Tildækningen skal ske med ensartet film, sandblæsning eller lignende.

Generelt

8.4 Mindre bygninger som udhuse, affaldsskure og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, zink eller ophængte/monterede facadematerialer/beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning og lignende.

8.5 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, brystninger og skodder kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2 og § 8.4.

8.6 Solceller og solfangere kan uanset krav til facadematerialer integreres i facader.

8.7 Stærke signalfarver må kun anvendes på mindre bygningsdele jf. § 8.5.

Tage

8.8 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 45°.

8.9 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer.

Alternativt kan tage, der udføres som grønne tage, beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.

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

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

[21] Der kan tillades et bagvedliggende materiale i facaden, som fx glas eller aluminium, der placeres bagved et teglignende materiale, så længe det overordnede udvendige udtryk er rødlig tegl/teglignende materiale.

placeres med en afstand til bygningens facader på mindst 2 gange solfangerens højde.

Tage kan, uanset krav til tagbeklædning, indrettes til ophold med fx træ dæk eller underlag til aktiviteter.

8.10 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.[22] Dette gælder dog ikke solceller, solfangere eller ved glastage på udestuer.

§ 9 SKILTNING [23]

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

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

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

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

9.5 Al belysning, skilte, reklamer og lignende, der måtte kunne være generende for togfører og signalsynlighed skal godkendes af Banedanmark/DSB (jf. tinglyst servitut inden for lokalplanområdet).

Større fritstående skilte og flaggrupper

9.6 Der må ikke opstilles større fritstående skilte eller flaggrupper inden for lokalplanområdet.

Større fritstående skilte kan dog tillades ved særlige behov for skiltning til infrastruktur, togtrafik og lignende.

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

Facadeskiltning

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

Der må ikke skiltes over tagfod.

9.8 Skilte må kun placeres over vinduespartier eller døre.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

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

---

[22] Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

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

Oplag og udstilling

Generelt

10.2 Der må ikke udendørs parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg i området.

Delområde II

10.3 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagspladser.

Afskærmningen skal bestå af et fast uigennemsigtigt hegn eller mur, og skal desuden etableres som en vækstskærm og beplantes, så afskærmningen fremstår som en sammenhængende beplantning.

Oplag må ikke være højere end afskærmningens højde.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

11.1 Transformere og lignende kan opstilles, hvis de opføres med træbeklædning, begrønnes med fx klatreplanter, eller afskærmes med beplantning.

11.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning[24].

11.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Antenner

11.6 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.

11.7 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres højere end 2 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

11.8 Paraboler og antenner må ikke placeres på bygningsfacader og tage, der vender ud mod veje og stier.

Affaldssortering

11.9 Der skal udlægges fællesarealer til kildesortering af affald. Arealerne skal placeres, så de overholder følgende principper:

- Op til ca. 75 m fra centrale udgange til et areal for kildesortering
- Placering ved brugernes daglige gang til og fra P-arealer, samt ved stier væk fra området.
- Tekniske krav i forhold til tømning.

Der kan herudover være særlige behov ved bebyggelse til erhverv og uddannelsesinstitution.

---

[24] I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal Byrådet meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Hermed forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for deres opførelse opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibygninger i bygningsreglementet.

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

Generelt

12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.[25]

Ved etablering af værksteder og lignende, skal det ved konkrete beregninger dokumenteres, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder kan overholdes i forhold til de omkringliggende boliger mv.

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

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

- Institutioner, skoler, udendørs opholdsarealer, parker og lignende: Lden 58 dB
- Kontorer og lignende: Lden 63 dB

Delområde II

12.3 Ved etablering af udendørs opholdsarealer i tilknytning til bygninger[26] skal det ved konkrete beregninger dokumenteres, at de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj mod udendørs opholdsarealer kan overholdes – jf. § 12.2.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 143 og lokalplan nr. 441 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 470.

§ 14 SERVITUTTER

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

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 470 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 7ab, Viborg Markjorder
Tinglyst: 12.07.1965

---

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

Ved lokalplanens udarbejdelse fremgår de vejledende grænseværdier af Miljøstyrelsens vejledninger nr. 5/1984 og 3/2003. De vejledende grænseværdier er: 60/60/60 for erhvervsområder (industri), 55/45/40 d(A) for centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder og 45/40/35 dB(A) for boligområder med åben-lav bebyggelse.

[26] Arealer, hvor stiforbindelse er hovedformålet (fx ”Banebroen” og ”Hærvejspladsen”), opfattes i denne sammenhæng ikke som opholdsarealer. En stiforbindelse er ikke en støjfølsom anvendelse, og de vejledende grænseværdier er derfor ikke gældende her.

Titel: Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv.
Påtaleberettiget: Viborg Fjernvarme

Matr.nr. 7y, Viborg Markjorder
Tinglyst: 07.06.1966
Titel: Dok om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, Resp lån i off. midler.
Påtaleberettiget: Viborg Fjernvarme

Matr.nr. 7ab, Viborg Markjorder
Tinglyst: 16.02.1971
Titel: Dok om forbud mod benyttelse af kælderlejlighed til forhuset til dag- og natophold for mennesker senest 5 år fra 15/2-1971. Nuværende ejer A C Poulsen kan blive boende så længe han ønsker det.
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

Delområde II

15.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug[27], før[28]:

- Parkering til bebyggelsen er etableret jf. § 5
- Bæredygtighedstiltag er etableret, jf. § 8.1.
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3 og § 11.4.[29]
- Der er etableret facadeisolerende foranstaltninger, i et omfang, så de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes – jf. § 12.2.

Tilladelser fra myndigheder

15.2 Hvis et areal er kortlagt som forurenet eller områdeklassificeret, skal Viborg Kommune:

- Godkende al flytning af jord fra de pågældende områder.
- Give tilladelse til ændret anvendelse eller påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde til følsom arealanvendelse dvs. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller institution.

[27] Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

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

[29] Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 470 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

Torsten Nielsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Torsten Nielsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

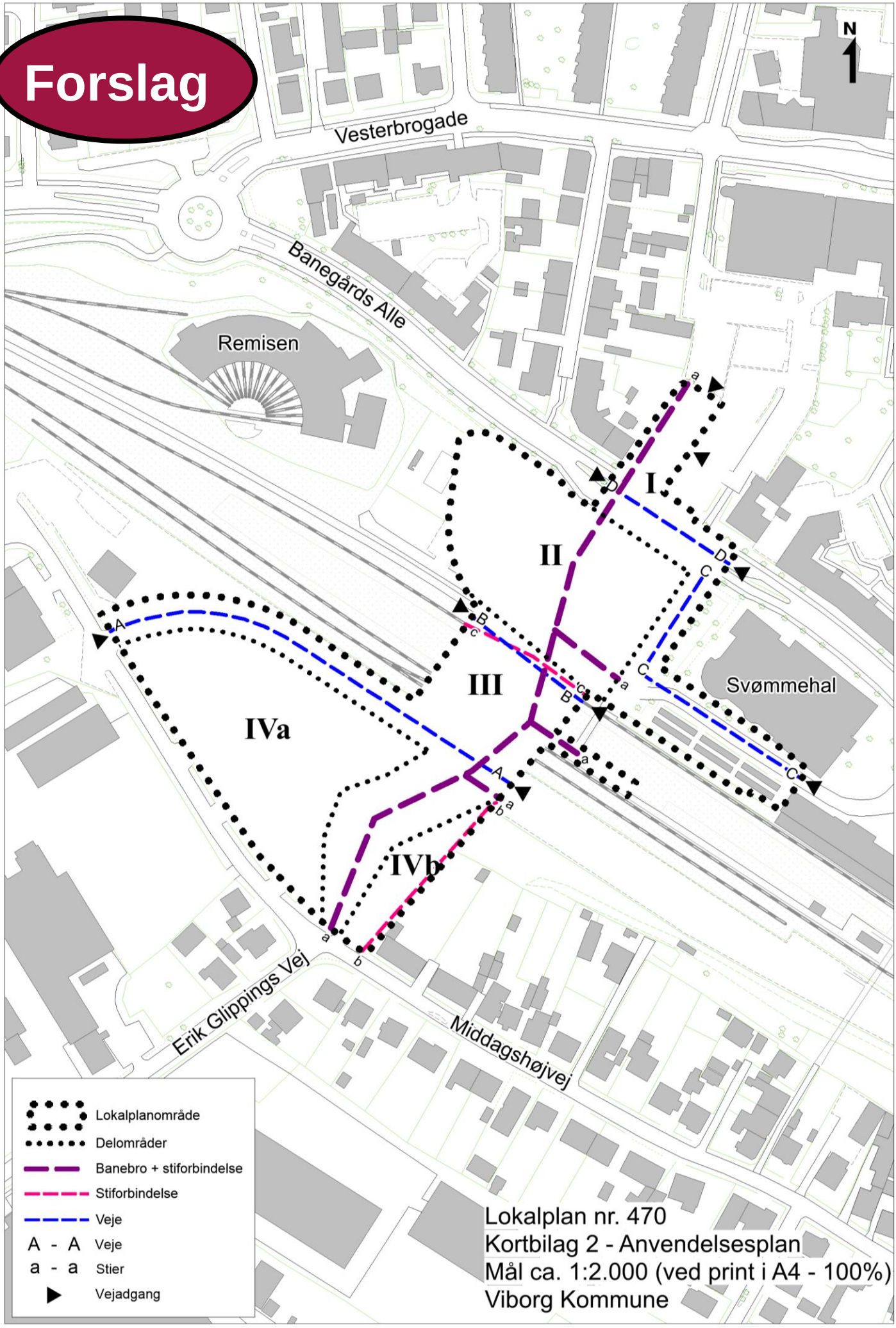
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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

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

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

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


Forslag
N
Vesterbrogade
Banegårds Alle
Remisen
Svømmehal
I
II
III
IVa
IVb
Erik Glippings Vej
Middagshøjvej
Lokalplanområde
Delområder
Banebro + stiforbindelse
Stiforbindelse
Veje
A - A Veje
a - a Stier
Vejadgang
Lokalplan nr. 470
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:2.000 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Tillæg nr. 61 til Kommuneplan 2013-2025

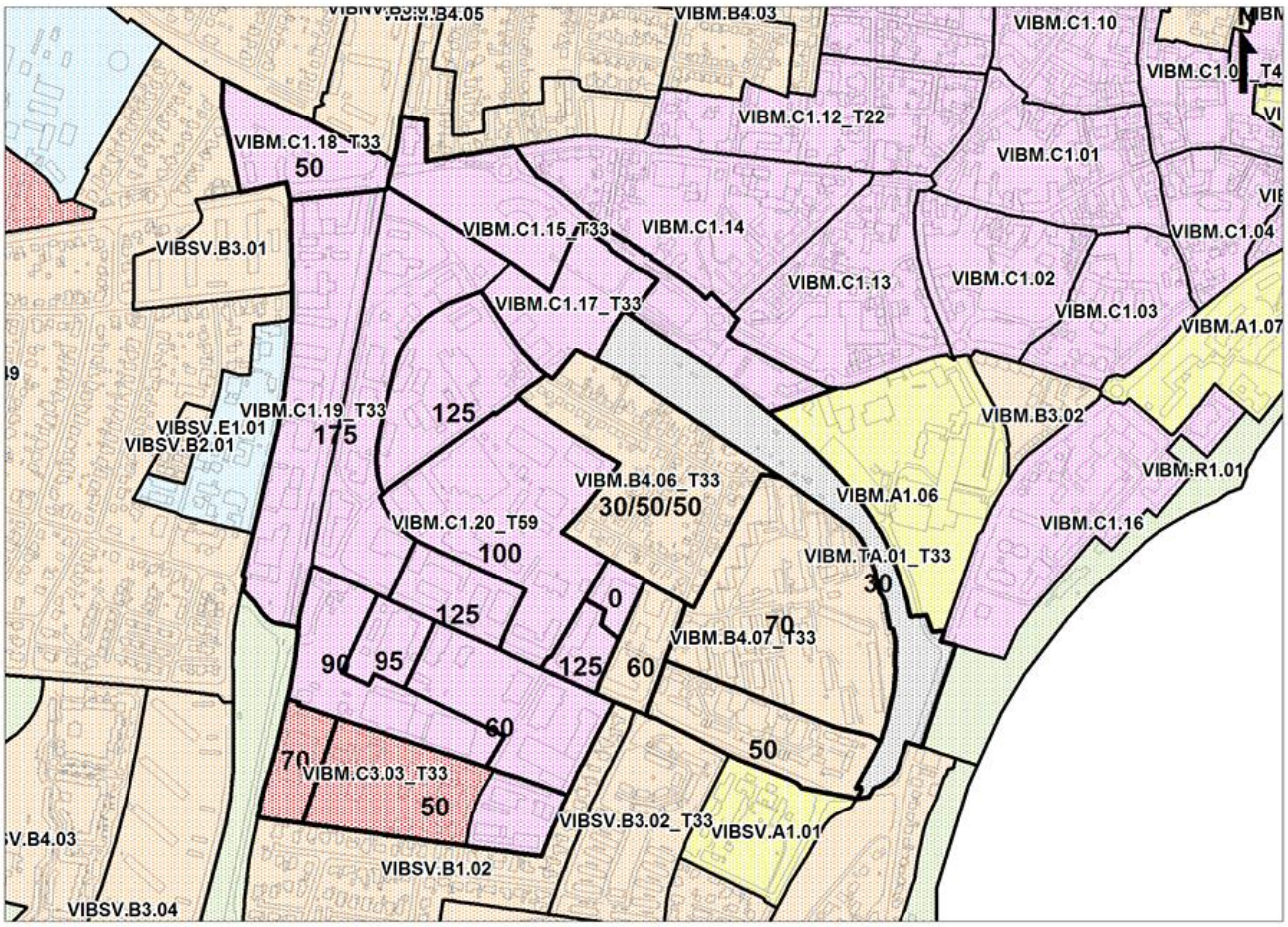
Nye rammebestemmelser for centerområde i Viborg Baneby
Rammeområde VIBM.C1.17_T61

Forslag

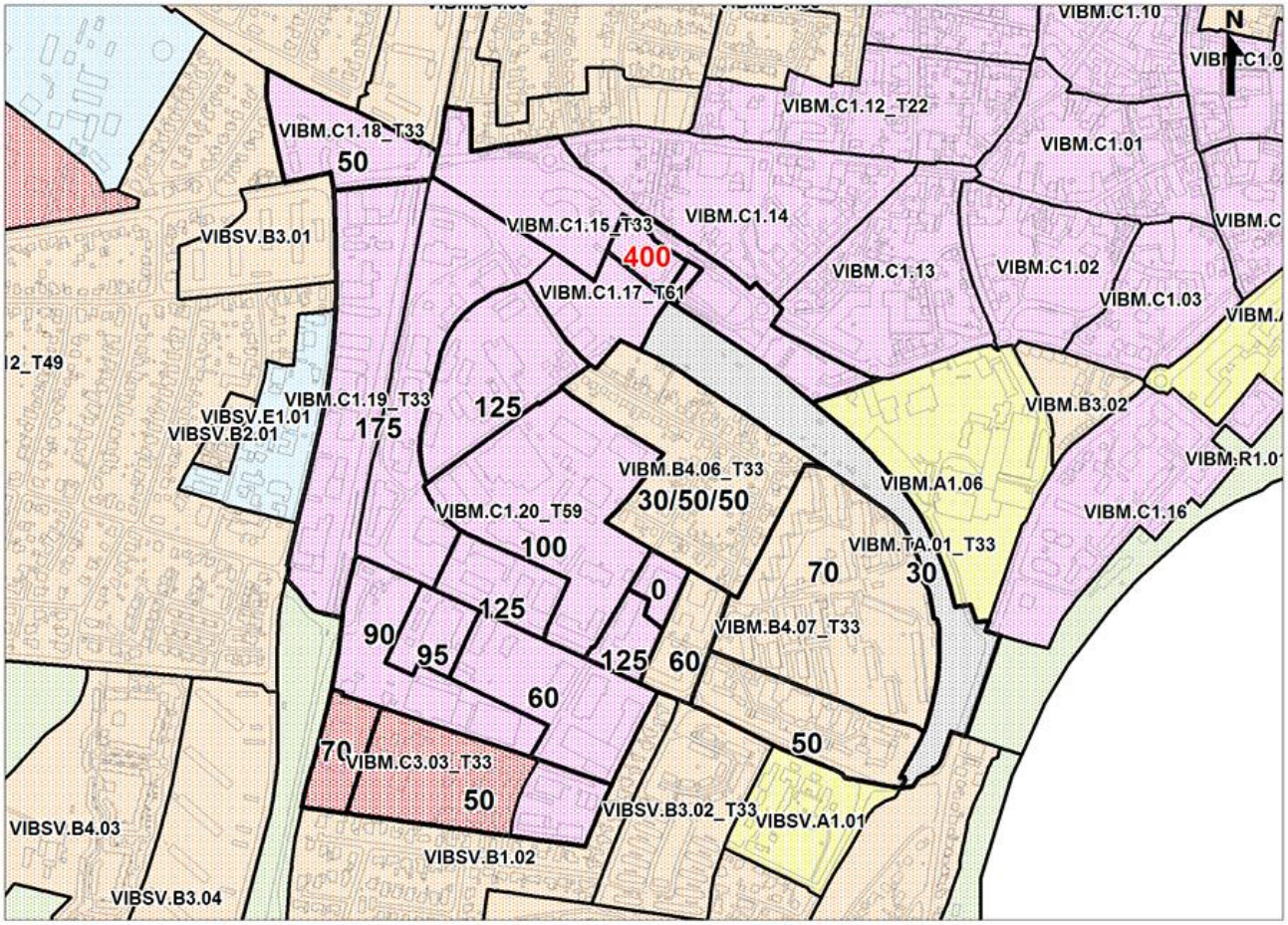
Tillæggets område



VIBORG KOMMUNE



Eksisterende bebyggelsesprocent



Ny bebyggelsesprocent med vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 61

REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013 - 2025 er, at give mulighed for en øget bebyggelsesprocent, i en del af det område, der er omfattet af forslag til lokalplan nr. 470, og som ligger inden for det nuværende rammeområde VIBM.C1.17_T33.

Nuværende planforhold

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

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

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde

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

Der er ingen Natura 2000-område i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

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

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBM.C1.17_T33 og af rammeområde VIBM.D1_T24 i Kommuneplan 2013-2025.

For rammeområde VIBM.C1.17_T33 er det fastlagt, at der kan opføres bebyggelse i 3-8 etagers højde. Den maksimale bebyggelsesprocent må være 175 % for lokalplanområdet som helhed.

For rammeområde VIBM.D1_T24 er det fastlagt, at der kan etableres dagligvarebutikker (0-2000 m^2), butikker til udvalgsvarer (0-2000 m^2), samt 3 store butikker til udvalgsvarer (2000-4000 m^2), hvis dette er planlagt senest 1. juli 2017.

Fremtidige planforhold

Fremtidige rammebestemmelser

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025, hvad angår rammebestemmelse for bebyggelsesprocent.

Med kommuneplantillægget ændres bebyggelsesprocenten fra 175 % til 400 % for den del af rammeområde VIBM.C1.17_T33, der er omfattet af delområde II i forslag til lokalplan nr. 470, som vist på kortet side 2.

Gymnasiet, der planlægges for i delområde II, skal sandsynligvis opføres på sokkelgrund, og der gives i lokalplanen mulighed for bebyggelse i op til 7 etager. Ændringen i en del af rammeområdets bebyggelsesprocent er således ikke et udtryk for en væsentlig øget fortætning af bebyggelsen i området i forhold til det nuværende rammeområde, men er for at give mulighed for bebyggelse på sokkelgrund.

Miljøvurdering af planer og programmer

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

Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 470. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslaget.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde **VIBM.C1.17_T61** ændres med vedtagelsen af tillæg nr. 61:

- Følgende bestemmelser:

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

De øvrige rammebestemmelser for rammeområde **VIBM.C1.17_T61** videreføres fra rammeområde **VIBM.C1.17_T33**.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 61 til Kommuneplan 2013 – 2025 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X 201X.

Torsten Nielsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den X 201X.

Torsten Nielsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen kommunaldirektør

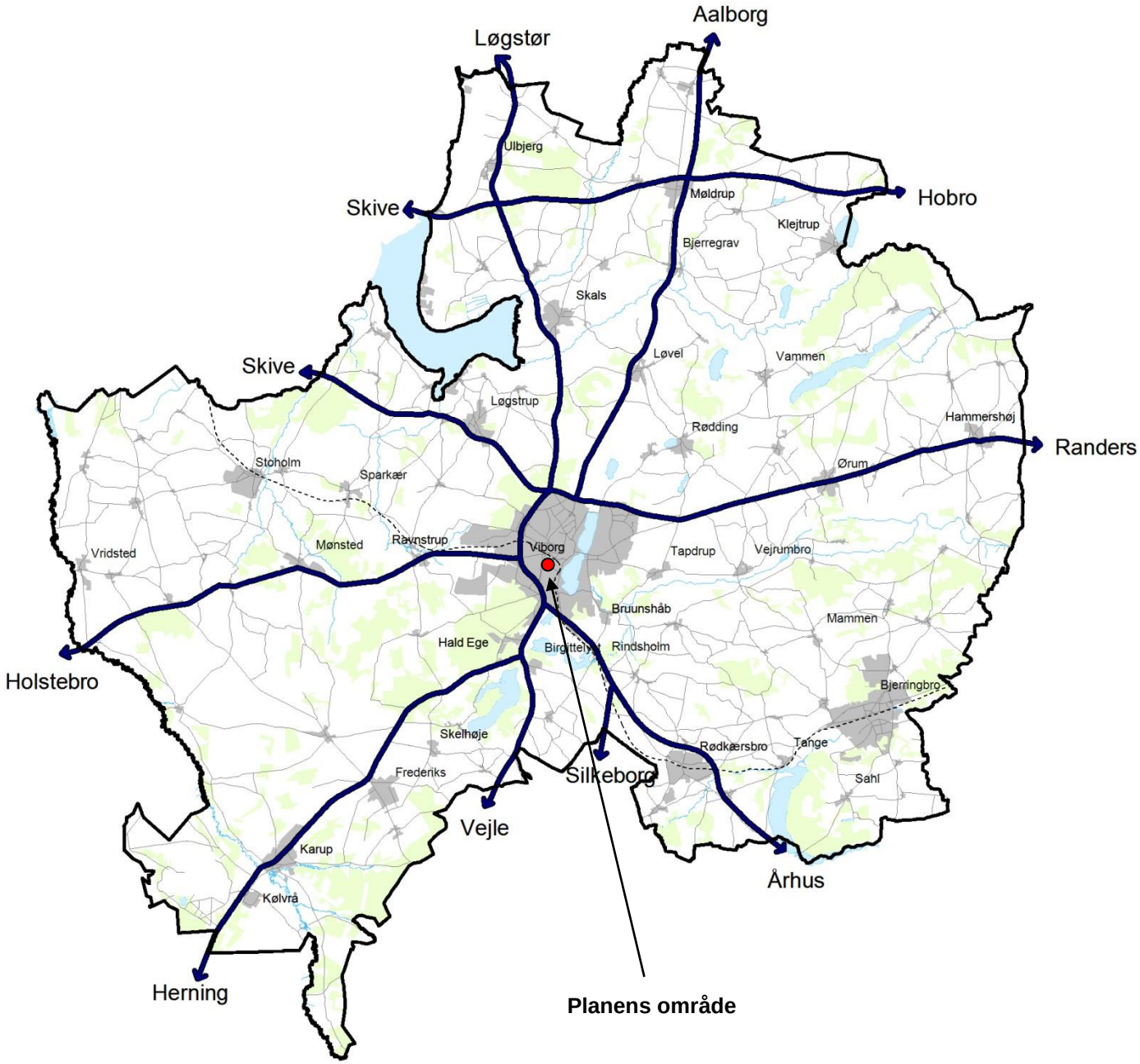
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 61 til Kommuneplan 2013 - 2025 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24.

fra den x til den x 201X.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den x 201X. De skal sendes til:

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



VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk