Lokalplan nr. 416

Bydelscenter ved Koldingvej og Finderupvej i Viborg

Forslag



VIBORG KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte

Offentlig høring

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

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

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

Offentliggørelse

Viborg Byråd offentliggør hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 forslag til lokalplan nr. 416.

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

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

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

E-mail: plan@viborg.dk

Forslag til lokalplan nr. 416
Bydelscenter ved Koldingvej og Finderupvej i Viborg

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Oversigtskort ... 6
A. Lokalplanens baggrund og formål ... 7
Luftfoto ... 8
B. Eksisterende forhold ... 9
C. Lokalplanens indhold ... 11
Illustrationsplan ... 12
D. Lokalplanens forhold til anden planlægning ... 13
E. Bindinger på planområdet ... 17
F. Miljøvurdering ... 18

Bestemmelser

Kortbilag 1 - Matrikelkort ... 22
§ 1 Lokalplanens formål ... 23
§ 2 Afgrænsning og zonestatus ... 23
§ 3 Anvendelse ... 23
§ 4 Udstykning ... 24
§ 5 Veje, stier og parkering ... 24
§ 6 Terrænregulering ... 25
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering ... 26
§ 8 Bebyggelsens udseende ... 27
§ 9 Skiltning ... 28
§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m. ... 29
§ 11 Tekniske anlæg ... 31
§ 12 Miljøforhold ... 31
§ 13 Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt ... 32
§ 15 Servitutter ... 32

Vedtagelse ... 34
Lokalplanens retsvirkninger ... 35
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan ... 37

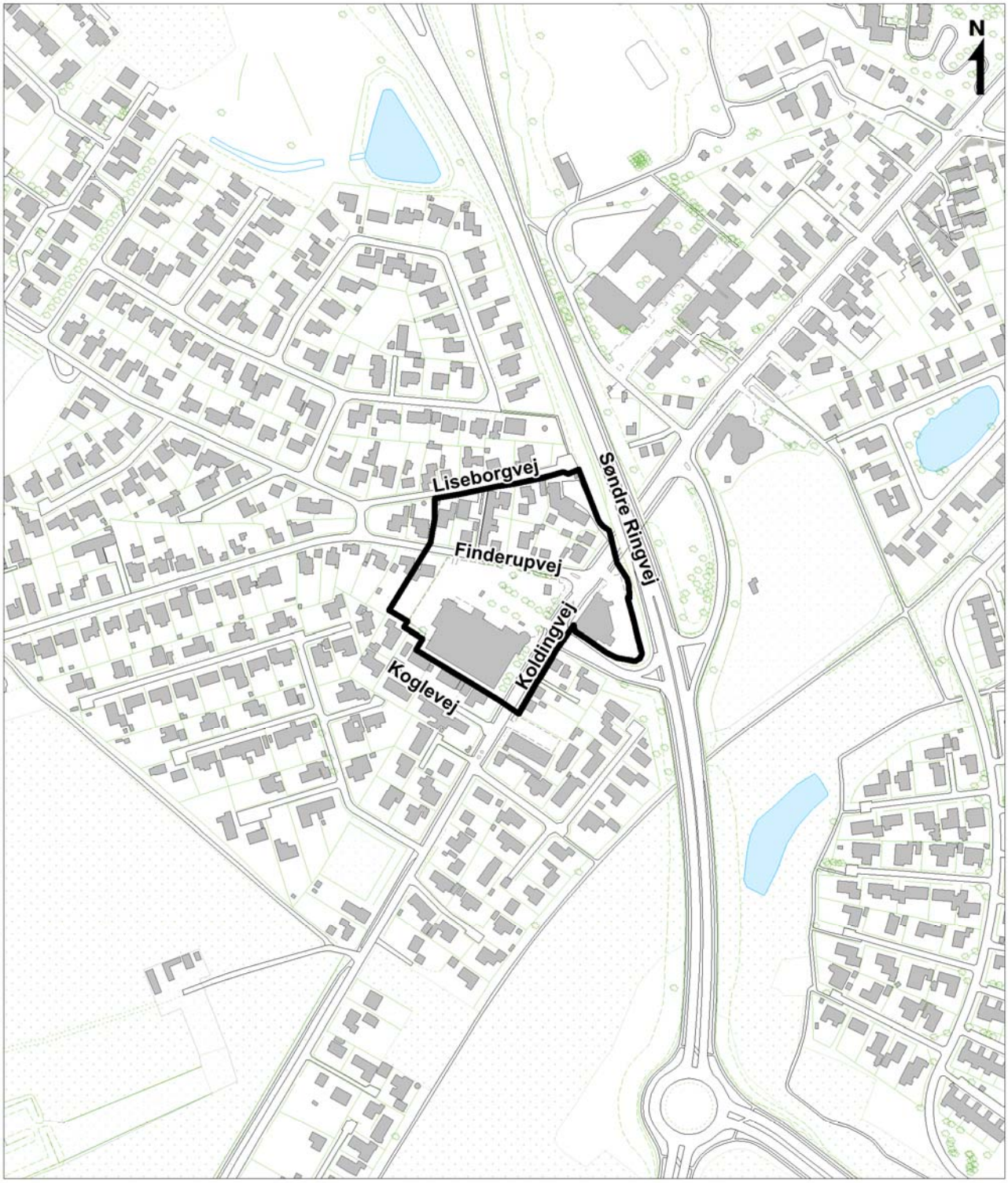
Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er vedlagt som bilag bagest.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for yderligere butiksforsyning i Viborgs sydlige bydel.

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

Lokalplanen giver mulighed for at udvide det eksisterende bydelscenter med butikker ved Koldingvej og Finderupvej i Viborg med en række ejendomme langs Finderupvej og syd for Liseborgvej.

Den sydlige bydel, der udgør detailhandelsoplandet til dette bydelscenter, omfatter boligområderne ved Liseborg og Møgelkær, området langs Koldingvej, Teglmarken, Fuglekvarteret syd for Holstebrovej og området langs Gl. Århusvej. Bydelscenteret fungerer endvidere som butiksforsyning for Birgittelyst, Hald Ege og Rindsholm samt Viborgs sydlige opland.

Formål

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til centerformål så som liberale erhverv, restauranter og butikker.

Lokalplanen sikrer, at området får et præsentabelt bymæssigt udtryk, idet ny bebyggelse skal etableres med bymæssige facader med vinduer mod Koldingvej og Finderupvej. Indgangspartier skal placeres mod vejene, og varegårde skal placeres væk fra vejene og afskærmes, så oplag ikke bliver synligt.

Der skal etableres allébeplantning og lave bøgehække mellem parkeringsarealer og veje.

Centerbebyggelse skal afgrænses mod nabobebyggelser af et beplantningsbælte og støjafskærmning.



Luftfoto ca. 1: 2.000



Rema, Koldingvej 99



Løvbjerg mv. Koldingvej 130-138



Koldingvej 124 -126



Finderupvej 8-10



Finderupvej 2

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet afgrænses af Søndre Ringvej mod nordøst, af Liseborgvej mod nord, af boligbebyggelse langs Finderupvej mod vest og af boliger ved Koglevej mod syd.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 2,6 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommene Koldingvej 99 og 124-138, Liseborgvej 1-5 og Finderupvej 2-12.

Koldingvej 99 og 130-138 anvendes i dag til detailhandel – Rema 1000 og Løvbjerg – samt en række mindre lejemål til andre centerformål så som liberale erhverv og restauration/grillbar.

De øvrige ejendomme anvendes til boligbebyggelse og mindre erhverv.

Landskab og beplantning

Der er tale om et udbygget område i Viborg by, og landskabet er nærmest fladt. Området afgrænses mod Søndre Ringvej af en skrænt.

Der er begrænset beplantning i området, heraf enkelte større træer på boliggrunde og allébeplantning langs afgrænsningen af Løvbjergs parkeringsplads mod Finderupvej og Koldingvej.

Bebyggelse

De eksisterende butikker ligger i nyere butiksbyggeri. Der er et selvbetjeningstankanlæg på hjørnet af Koldingvej og Finderupvej.

Området nord for Finderupvej er præget af en blanding af ældre erhvervsbyggeri og boliger. Bygningerne er etableret over tid (fra starten af 1900-tallet og til 1970erne) og fremstår forskelligt i stil og stand.

Bevaringsværdige bygninger

Liseborgvej 1, Finderupvej 2, 6 og 8 og Koldingvej 124 er i Kommuneatlas for Viborg registreret med middel bevaringsværdi. Der er ikke registreret bevaringsværdige bygningssammenhænge.

Finderupvej 2 er ved lokalplanforslagets udarbejdelse registret som bevaringsværdi 4 – høj bevaringsværdi. De øvrige bygninger som bevaringsværdi 5-6. Alle ejendomme i Viborg Kommune med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4, jf. Kulturstyrelsens SAVE-register, er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen.

Det er Viborg Kommune, der har ansvaret for udpegning af bevaringsværdige bygninger.

Det er Viborg Kommunes vurdering, at bygningen på Finderupvej 2 i sin nuværende stand bl.a. pga. nyere tag og ændringer har en bevaringsværdi på 5 svarende til middel bevaringsværdi.

Finderupvej 2 nedklassificeres derfor ved vedtagelse af lokalplanen fra bevaringsværdi 4 til bevaringsværdi 5. Nedklassificeringen er i høring samtidig med lokalplanforslaget.

Trafik

Området gennemskæres i nord-syd gående retning af Koldingvej, der er indfaldsvej til Viborg. I øst-vest gående retning gennemskæres området af Finderupvej, der er en af adgangsvejene til boligområdet ved Møgelkær og Liseborg.

Området grænser op mod Søndre Ringvej – rute 26. Umiddelbart syd for Koldingvej 99 ligger et hankanlæg med til- og frakørsel til rute 26.

Øst for lokalplanområdet ligger en eksisterende sti fra Liseborgvej til Koldingvej. Stien afgrænses af hegn mod erhvervsbebyggelse og skrænt mod Søndre Ringvej. Stien fungerer som skolesti.

Vejdirektoratet har udarbejdet en VVM redegørelse for udbygningen af rute 26, hvoraf det fremgår, at ramperne ved Koldingvej forventes lukket, da de er meget uheldsbelastede. Der forventes i stedet etableret en ny vejforbindelse – rundkørsel - mellem Koldingvej og tilslutningen ved rute 13. Der foreligger ikke en anlægsbevilling til disse vejændringer.

Vejdirektoratet er ved lokalplanens udarbejdelse ved at tinglyse byggelinjer på de ejendomme, der grænser til den udbyggede rute 26. Byggelinjerne omfatter en del af lokalplanområdet og fremgår af lokalplanens kortbilag 2.

Tekniske anlæg

Der er inden for området en række monitoreringsboringer, hvor kommunen overvåger en overfladeforurenings indvirkning på grundvandet. De fleste boringer ligger i forbindelse med den kortlagte jordforurening ved tankstationen på hjørnet af Koldingvej og Finderupvej.

Der er en transformerstation og anlæg til affaldssortering på Løvbjergs parkeringsplads.



Erhverv, Koldingvej 124B samt skolesti



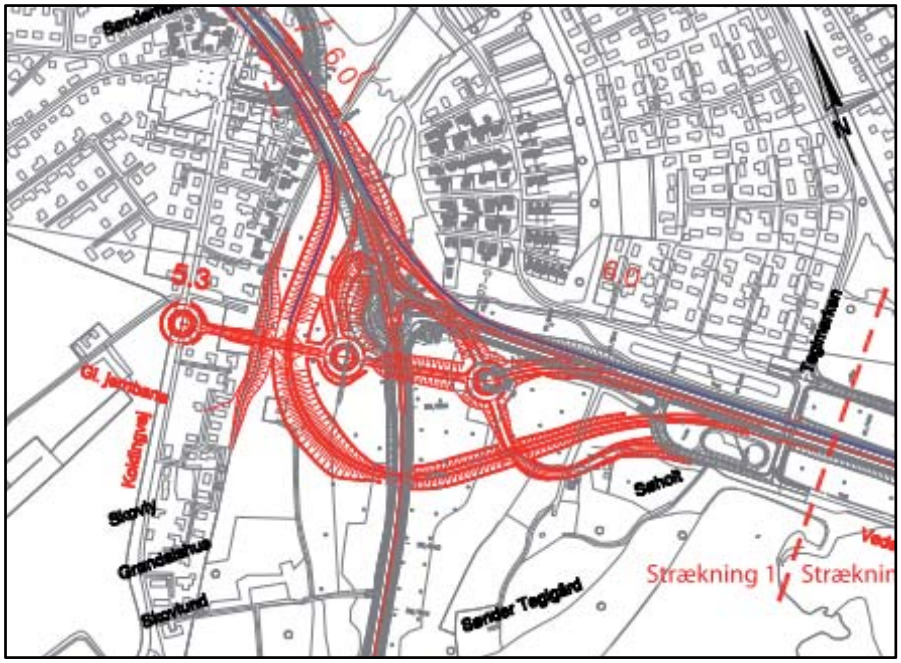


Illustration fra VVM-redegørelse vedr. rute 26

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til centerformål i form af butikker, liberale erhverv, restauranter, forlystelse, almen service og lignende samt mindre produktion i tilknytning til disse funktioner.

Der kan ikke etableres nye boliger inden for lokalplanområdet, da det ligger inden for en støjkonsekvenszone fra skydebane. Eksisterende boliger kan genopføres og til- og ombygges.

Bebyggelse

Bebyggelse skal placeres inden for afgrænsede byggefelter og kan etableres i op til 2 etager og op til 8,5 m.

Ny bebyggelse skal opføres med facade i påbudte byggelinjer mod hhv. Finderupvej og Koldingvej. Disse byggelinjer er samtidig facadelinjer, hvor der er krav om, at bebyggelse skal etableres med et bymæssigt udtryk med vinduer, facadebearbejdning mv.

Indgangspartier skal placeres mod Finderupvej og Koldingvej, så disse indgår som en del af den bymæssige facade og bliver tilgængelige for fodgængere og cyklister, uden at man skal gå på tværs af en parkeringsplads.

Veje, stier og parkeringsforhold

Området skal vejforsynes af de eksisterende veje Koldingvej og Finderupvej. Der kan ikke etableres vejadgang direkte fra rute 26 eller fra Liseborgvej.

Der udpeges zoner til placering af overkørsler, så de placeres i den fornødne afstand fra krydset mellem Koldingvej og Finderupvej.

Afskærmning og beplantning

De ubebyggede arealer kan anvendes til parkering og torvearealer/forarealer i forbindelse med butikker.

Varegårde skal afskærmes. Der må ikke være synligt udendørs oplag, og varegårde skal placeres væk fra veje. Derved sikres, at området fremstår præsentabelt, samtidig med at der kan sikres en hensigtsmæssig trafikafvikling ved vareindlevering.

Der udlægges areal til en støjskærm mod naboejendomme med boliger. Støjskærmen skal etableres, hvis de vejledende støjgrænser for virksomheder mod boligområder ikke kan overholdes. Støjafskærmningen skal etableres som en vækstskærm og beplantes, så den fremstår som en sammenhængende beplantning mod parkeringsarealer. Støjafskærmningen skal afskærmes mod naboer af et beplantningsbælte.

Der skal, når der foreligger konkrete projekter, udarbejdes støjredegørelser, der sandsynliggør, om der er behov for en støjskærm og i så fald fastlægge dimensioneringen af støjskærmen.

Parkeringspladser skal afskærmes mod veje af bøgepur med allébeplantning. Derved sikres, at området fremstår grønt, at belysning fra biler på parkeringspladser ikke blænder forbikørende biler, og at man ikke kan køre ud fra parkeringspladser, hvor der ikke er etableret overkørsler.



Illustrationsplan

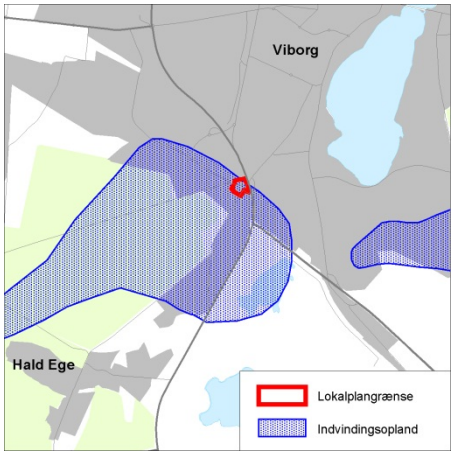
- et eksempel på hvordan lokalplanen kan virkeliggøres

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Der gælder følgende landsplanlægning:

Beskyttelse af grundvandet - drikkevandsinteresser



Drikkevandsinteresser

Størstedelen af planområdet ligger i et indvindingsopland til vandværket Viborg Vand, Vandværk Syd, hvor aktiviteter, der indebærer en risiko for grundvandsforurening, ikke må finde sted. Vandværkets indvindingsboringer ligger ca. 800 m sydøst for området. Indvindingsoplandet er udpeget som nitratfølsomt og grundvandet under området må dermed antages at være følsomt for forurening generelt. Virksomheder, der indebærer risiko for forurening af jord og grundvand, må ikke placeres i området.

Planlægningen giver ikke mulighed for sådanne virksomheder. Den nordlige del af området anvendes i dag til en blanding af bolig og erhverv; den resterende del af området til detailhandel. Lokalplanen muliggør kun nye erhverv i form af centererhverv som butikker, liberale erhverv, almen service, restauranter mv.

Lokalplanen sikrer bestemmelser til grundvandets beskyttelse. Der stilles krav om, at parkeringsarealer, varegårde mv. skal etableres med fast bund/belægning, og at der ikke må ske nedsivning af vand fra veje og parkeringsarealer. Nedsivning af tagvand kan evt. ske via regnbede el. lign.

Den ændrende anvendelse medfører derfor ikke en risiko for forurening af grundvandet.

På det grundlag vurderes, at planerne er i overensstemmelse med landsplanlægningen, hvad angår grundvandsinteresser.

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

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde

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

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Frikommuneforsøg

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

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

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

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

Kommuneplanlægning

Rammebestemmelser

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBSV.C1.02 i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune. Området er udlagt til centerformål – bydelscenter og kan anvendes til boliger, almen service, liberale erhverv, hotel, restauration og forlystelser.

Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger, at bebyggelsesprocenten må være max. 60. Området ligger inden for støjzone fra skydebane (militære anlæg). Det fremgår af de generelle rammebestemmelser, at der kan indpasses butikker op til miljøklasse 4 i centerområder, hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende.

Finderupvej 6-12 og Liseborgvej 5 er omfattet af rammeområde VIBSV.B1.04, der er udlagt til boligformål til åben-lav boligbebyggelse.

Retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1 *Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling*
Lokalplanen fraviger retningslinje 1.13 om tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning, så der ikke er tilslutningspligt. Dette er begrundet i målsætningen i Viborg Kommunes Klimastrategi om at reducere udledningen af drivhusgasser.

2 *Detailhandel og butiksområder*

Størstedelen af området er omfattet af retningslinje 2 og udlagt som bydelscenter Koldingvej 2 VIBSV.D2.2. Der er mulighed for i alt 5.000 m² detailhandel.

Finderupvej 5-12 er ikke udlagt som bydelscenter.

3 *Veje og øvrig infrastruktur*

5 *Støj og lys*

Området ligger inden for støjkonsekvenszone omkring militære anlæg - skydebane. Der må inden for støjkonsekvenszoner ikke etableres boliger eller udlægges arealer til støjfølsomme formål.

Lokalplanen er ikke overensstemmelse med kommuneplanen, og der er udarbejdet et tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Med kommuneplantillægget overføres Finderupvej 5-12 og Liseborgvej 5 fra boligområde til centerområde, og der indarbejdes særbestemmelse om, at området ikke kan anvendes til boliger og hotel.

Forslag til tillæg nr. 14 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Der er sideløbende et forslag til tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune - til kommuneplanens retningslinje 2 om detailhandel – i høring. Med vedtagelsen af dette tillæg ændres center-

strukturen for bydelscentre i Viborg by, så bydelscenter VIBSV.D2.2 udvides med Finderupvej 5-12, og rammen til detailhandel i bydelscenter Koldingvej 2 øges fra op til 5.000 m² detailhandel til højst 7.000 m² detailhandel.

Dette kommuneplantillæg er en større ændring af kommuneplanens butiksstruktur. Byrådet har derfor indkaldt ideer og forslag til planlægningen.

Lokalplaner

En del af området er omfattet af lokalplan nr. 131 for et område til centerformål i Viborg syd, Koldingvej/Finderupvej.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 416 ophæves lokalplan nr. 131 i sin helhed.

Servitutter

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

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

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.

Følgende rådighedsservitutter er ikke aktuelle og bør aflyses:

13.06.1953 Dok. om færdselsret mv.
Færdselsret for matr.nr. 6p over matr.nr. 6v.
6p er sammenlagt med 6v, og servitutten har mistet sin betydning. Kan slettes i h.t. TL §20.
Påtaleberettiget: Ejeren af matr. nr. 6p og 6v.

21.04.1982 Dok. om færdselsret m.v,
Færdselsret for ejeren af matr.nr. 6av over matr.nr. 6n.
Matr.nr. 6n er inddraget under 6av, og servitutten har derfor mistet sin betydning. Kan aflyses i h.t. TL §20.
Påtaleberettiget: Ejeren af matr. nr. 6av

Der er tinglyst byggelinjer mod Søndre Ringvej (rute 26/A13) samt i en afstand af 15 m + højdeforskelstillæg mod rampen mellem Koldingvej og Søndre Ringvej. Byggeri og anlæg inden for byggelinjerne kræver tilladelse fra Vejdirektoratet.

Der er tinglyst byggelinje i en afstand af 12,5 m + højdeforskelstillæg fra vejens midtlinje langs Koldingvej. Inden for byggelinjen er der forbud mod opførelse af bebyggelse og anlæg.

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

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres i alt 7.000 m² butikker til dagligvarehandel og/eller udvalgsvarehandel inkl. eksisterende butikker.

Der er ved lokalplanens udarbejdelse registreret 3.841 m² detailhandel, så lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres 3.159 m² ny detailhandel.

Dagligvarebutikker må være op til 2.000 m² - der kan dog etableres en dagligvarebutik op til 3.500 m². Udvalgsvarebutikker må være op til 1.000 m².

Lokalplanen sikrer, at nybyggeri skal opføres med facade i byggelinjer mod hhv. Finderupvej og Koldingvej, og der er krav om facadebearbejdning og vinduer samt placering af indgangspartier mod vejene for at sikre bymiljø og facadeudtryk. Varegårde skal afskærmes og placeres, så de ikke er synlige fra veje.

Udbygningen af detailhandel vil medføre en forøgelse af trafikken i området. Det vurderes dog, at en stor del af de handlende allerede kører gennem området. Det sikres, at nye overkørsler skal placeres hensigtsmæssigt i forhold til krydset mellem Koldingvej og Finderupvej, og der er mulighed for ombygning af krydset mellem Koldingvej og Finderupvej, hvis dette bliver nødvendigt.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for centererhverv i miljøklasse 1-3, dog detailhandel i op til miljøklasse 4. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Detailhandel uden vareindlevering i tiden mellem 18 og 07 er som udgangspunkt miljøklasse 1-3, men butikker kan ved vareindlevering i natperioden være miljøklasse 4.

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 3-4 bør der som udgangspunkt være en afstand på 50-100 m til forureningsfølsomme anvendelser så som boliger. Det sikres derfor i lokalplanen, at der skal etableres støjafskærmning mv. ved varegårde og lign., så de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Viborg Vands forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området ligger i et område med naturgasforsyning.

Lokalplanen fastsætter ikke tilslutningspligt. Der er således mulighed for, at grundejere kan vælge, om ny bebyggelse skal tilsluttes naturgas, eller om den skal forsynes med andre individuelle varmekilder.

Spildevand

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

Den nordlige del af lokalplanområdet er i spildevandsplanen udlagt som fælleskloakeret opland, mens den sydligste del af planområdet er udlagt som separatkloakeret opland. Det fælleskloakerede opland forventes

ændret til separatkloakeret opland ved revision af Kommunens spildevandsplan.

Af hensyn til beskyttelse af grundvandet må der ikke nedsives vand fra veje og p-pladser. Nedsivning af tagvand kan evt. ske via regnbede el. lignende.

Antenneanlæg

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

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

Statsveje

Overkørsler, overgange og tilslutninger for veje og stier til offentlig vej nærmere end 50 meter fra vejskel til statsvejen Rute 26 kræver Vejdirektoratets tilladelse efter lov om offentlige veje.

Lokalplanen giver ikke mulighed for overkørsler til rute 26.

Der er tinglyst byggelinjer langs Søndre Ringvej (rute 26/A13)

På arealer, der ligger inden for denne byggelinje, må der ikke opføres ny bebyggelse, herunder tilbygning eller genopførelse af nedbrændt eller nedrevet bebyggelse og der må ikke ske væsentlige forandringer af eksisterende bebyggelse. Der må ikke indrettes udendørs anlæg af blivende art fx jordvolde, køreveje, adgangsvej, p-pladser, befæstede arealer, belysning, pyloner og lign.

Der er desuden tinglyst byggelinje på 15 m + højdeforskelstillæg langs rampen fra Koldingvej til Søndre Ringvej (syd for lokalplanområdet).

Byggeri og anlæg inden for byggelinjerne kræver tilladelse fra Vejdirektoratet.

Fortidsminder i jorden

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

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

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

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

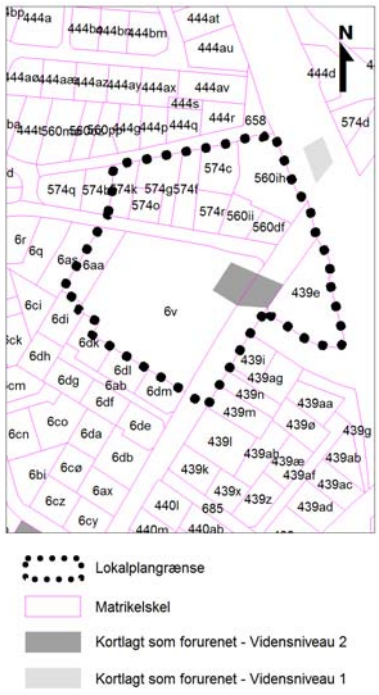
Forurenet jord

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

Ved lokalplanens udarbejdelse er der inden for lokalplanområdet registreret forurening (vidensniveau 2) på matr. nr. 6v, Viborg Markjorder (Koldingvej 130) og 7000hn, Viborg Markjorder (en del af Koldingvej).

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.

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



Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg private fællesveje § 62 - 63.

Overkørsler ved tankanlæg kræver godkendelse efter vejlovens § 104.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

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

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

Lokalplan nr. 416 og tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune omfatter et bydelscenter til lokal forsyning. Det vurderes derfor, at planforslagene omfatter et mindre område på lokalt plan.

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

- Der er ingen beskyttet natur i området
- Lokalplanen sikrer beskyttelse af grundvandet.

- Det sikres, at området disponeres og indrettes, så det ikke medfører støj i forhold til naboejendomme.
- Det sikres, at der etableres en præsentabel bymæssig bebyggelse med vinduer og indgangspartier mod Koldingvej og Finderupvej.
- Realisering af planerne ikke medfører en væsentlig forøgelse af trafikken, der ikke kan afvikles i området eller en væsentlig påvirkning af trafiksikkerheden. Dette sikres bl.a. ved placering af overkørsler og udlæg af areal til sti.

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

Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

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

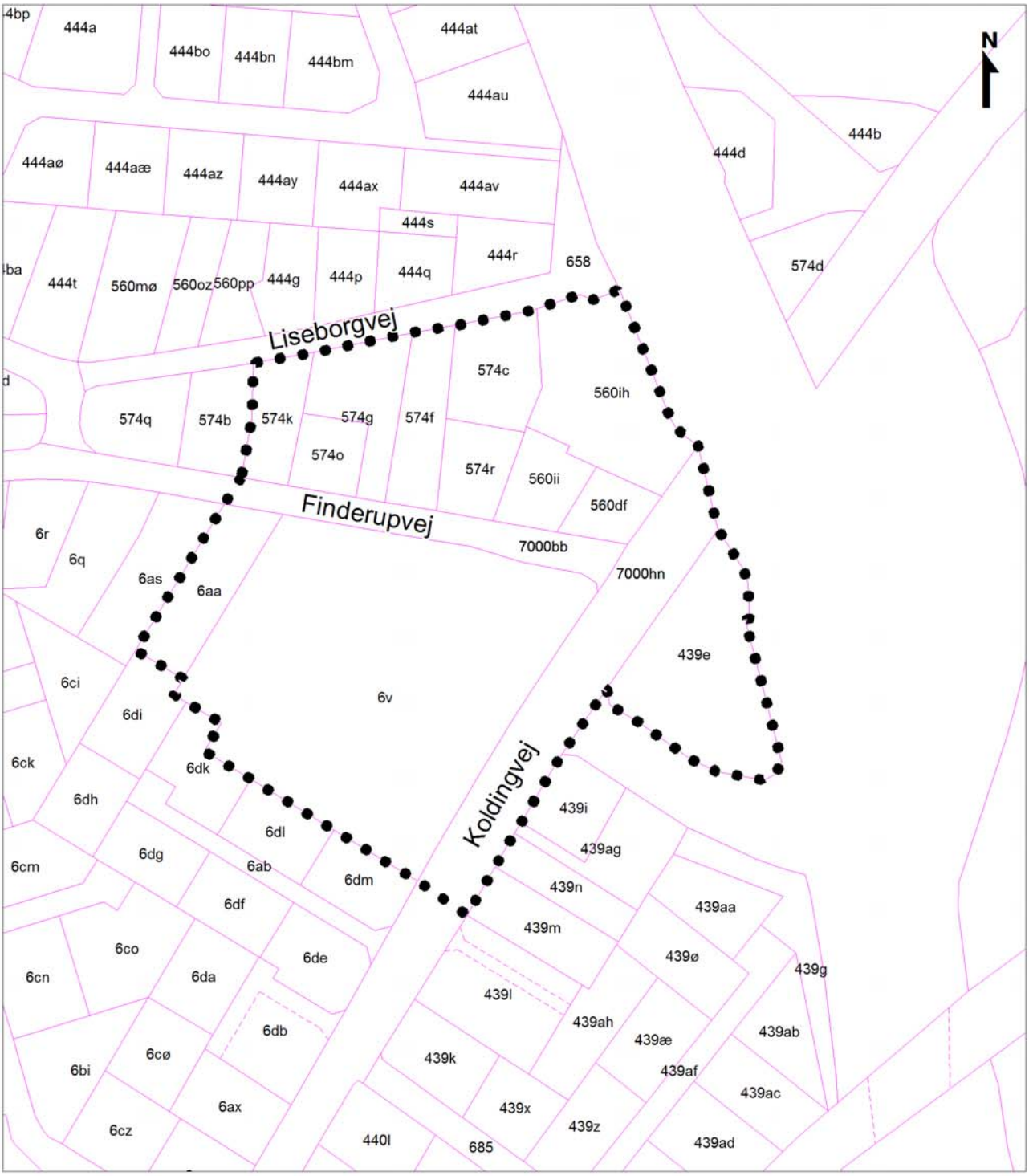
Planlægningen giver mulighed for konkrete projekter (anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikker og parkeringspladser), der evt. kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.

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

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

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplangrænse

Matrikelskel

Vejudlæg

Lokalplan nr. 416
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:2000
Viborg Kommune, september 2013

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 416 FOR ET BYDELSCENTER VED KOLDINGVEJ OG FINDERUPVEJ I VIBORG

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål

at udlægge området til centerformål – herunder detailhandel,

at sikre præsentabel bebyggelse med bymæssige facader mod Koldingvej og Finderupvej

at sikre en hensigtsmæssig placering af indgangspartier og varegårde,

at sikre beplantningsbælter og støjafskærmning mod naboejendomme, samt afskærmning af varegårde, og

at sikre beplantning mod veje.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 6aa, 6v, 439e, 560df, 560ih, 560ii, 574c, 574f, 574g, 574k, 574o, 574r og dele af matrikelnummer 7000bb og 7000hn, Viborg Markjorder samt alle parceller, der efter den 1. september 2013 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må anvendes til centerformål som detailhandel, liberale erhverv, restauranter, forlystelse, almen service og lignende samt mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner.

Centerformål kan etableres i miljøklasse 1-3[1], dog kan detailhandel etableres i indtil miljøklasse 4.

3.2 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som er vist på kortbilag 2.

3.3 Der må etableres et tankanlæg i delområde I.

3.4 Der må ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan genopføres og til- og ombygges.

[1] Detailhandel uden aktiviteter eller vareindlevering i tiden 18-07 er miljøklasse 1-3, men kan ved vareindlevering i natperioden være miljøklasse 4.

Detailhandel

3.5 Der må højst etableres i alt 7.000 m² bruttoetageareal til detailhandel inkl. eksisterende detailhandel [2].

Bruttoetagearealet[3] for den enkelte dagligvarebutik må ikke overstige 2.000 m². Der kan dog etableres en dagligvarebutik med et bruttoetageareal på op til 3.500 m².

Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgsvarebutik må ikke overstige 1.000 m².

§ 4 UDSTYKNING

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

4.2 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikforhold afrundes.

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

4.4 Ejendomme til (eksisterende) boliger må ikke udstykkes med et grundareal under 700 m².

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Koldingvej og Finderupvej.

Der må ikke etableres overkørsler fra Liseborgvej og Koldingvej til delområde II.

5.2 Overkørsler må kun placeres inden for zoner til overkørsler som vist på kortbilag 2. Der må etableres højst 2 overkørsler til hhv. delområde I og delområde II fra Finderupvej.

Der kan kun etableres en overkørsel på østsiden af Koldingvej.

5.3 Overkørsler skal etableres i en bredde af mindst 5 m og højst 8 m. Overkørsler til ensrettet kørsel skal etableres i en bredde af mindst 3 m og højst 4 m.

5.4 Veje og parkeringsarealer, varegård mv. må kun etableres med fast bund og skal belægges med belægningssten eller asfalt. Overfladevand skal afledes til kloak.

Stier

5.5 Der udlægges areal til sti A-A som vist på kortbilag 2.

---

[2] Der er pt. registreret 3.841 m² eksisterende detailhandel svarende til, at der kan etableres 3.159 m² ny detailhandel.

[3] Til bruttoetagearealet til detailhandel medregnes alle arealer, der anvendes til butiksformål, herunder salgsarealer, lagre, overdækkede varegårde, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv. efter reglerne i bygningsreglementet. Kældre, der anvendes til ovennævnte, medregnes uanset deres højde i forhold til det omgivende terræn. Ved beregningen af bruttoetagearealet kan der til den enkelte butik fradrages op til 200 m² til personalefaciliteter. Ved erhverv, detailhandel og lign. medregnes for garager, udhuse, åbne overdækninger og lignende kun den del af arealet, der overstiger 25 pct. af bebyggelsens øvrige etageareal jf. BR2010, bilag 1 B.1.1.3 stk. 4.

Arealet udlægges i en bredde af 3 m og kan anvendes til græsrabat samt til udvidelse af den eksisterende sti, der ligger umiddelbart øst for planområdet. Græsrabatten skal være mindst 1 m bred.

Parkering

5.6 I delområde I må der ikke etableres parkeringspladser mellem byggefeltet og Koldingvej.

I delområde II må der ikke etableres parkeringspladser mellem byggefeltet og Koldingvej og Finderupvej.

Der kan etableres parkeringskældre.

5.7 Adgang til parkeringsarealer må kun ske fra Koldingvej og Finderupvej som vist på kortbilag 2 jf. § 5.2.

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

- Ved dagligvarehandel: 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter)
- Ved udvalgsvarehandel, almen service og liberale erhverv: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter)
- Ved restauration: 1 p-plads pr. 10 siddepladser.

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

Parkeringspladser kan alternativt etableres på fælles parkeringsareal for flere ejendomme i det enkelte delområde.

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

5.10 Der skal etableres cykelparkering - mindst 1 plads pr. 100 m² areal til detailhandel og liberale erhverv.

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

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

5.12 Parkeringspladser skal, hvor de ikke afgrænses af bebyggelse, afgrænses af bøgepur med enkeltstående træer jf. § 10.5 mod de omkringliggende veje.

§ 6 TERRÆNREGULERING

6.1 Terrænet må reguleres med 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

6.2 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2. Der kan dog etableres støttemure ved lokalplanområdets afgrænsning mod nordøst.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

7.1 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.

7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige

30 % for eksisterende åben-lav boligbebyggelse

60 % for bebyggelse til centerformål.[4]

7.3 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager med en bygningshøjde på op til 8,5 m.

7.4 Bebyggelse med facade i påbudte byggelinjer mod Finderupvej og Koldingvej skal etableres med en facadehøjde på mindst 4 m

7.5 Tekniske anlæg, skorstene og lignende, der er nødvendiggjort af en bygnings funktion, kan opføres med en højde på op til 12 m.

7.6 Mindre bygninger, der kan placeres uden for byggefelter jf. § 7.7 må opføres med en bygningshøjde på højst 4 meter.

Disse bygninger må hver højst være 10 m².

Bebyggelsens placering

7.7 Bebyggelse må kun placeres inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag 2.[5]

I delområde I må der uden for byggefelter etableres et tankanlæg jf. § 3.3 samt mindre bygninger under 10 m² så som cykelskure, pølsevogne, vognly til indkøbsvogne og lign. jf. § 7.6. Disse bygninger må ikke placeres mellem byggefelternes afgrænsning og Koldingvej.[6]

Mindre bygninger skal etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for ejendommen under et.

7.8 Der fastlægges påbudte byggelinjer/facadelinjer mod Koldingvej og Finderupvej som vist på kortbilag 2.

Større bygninger skal placeres med facade eller del af facade i disse linjer.

Centerbebyggelse på matr. nr. 560df, 560ih og 560ii, Viborg Markjorder skal placeres med facade i byggelinje mod Koldingvej. Centerbebyggelse på matr. nr. 574f, 574g, 574k og 574o, Viborg Markjorder skal placeres med facade eller del af facade i byggelinje mod Koldingvej.

Op til 50 % af bygningsfacaden kan tilbagerykkes op til 5 m fra byggelinjen.

---

[4] Udnyttelse af den samlede byggemulighed kan kræve, at der etableres bebyggelse i to etager.

[5] Bebyggelse og anlæg inden for tinglyst vejbyggelinje ved rute 26 kræver dispensation fra Vejdirektoratet jf. § 15.3.

[6] Der er tinglyst byggelinje i en afstand af 12,5 m + højdeforskelstillæg fra vejens midtlinje langs Koldingvej. Inden for byggelinjen er der forbud mod opførelse af bebyggelse og anlæg.

7.9 I delområde I skal indgangspartier til butikker og erhverv placeres højst 5 m fra byggefeltets afgrænsning mod Koldingvej.

I delområde II skal indgangspartier til butikker og erhverv placeres højst 5 m fra byggefeltets afgrænsning mod Finderupvej eller Koldingvej.

7.10 Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse mellem byggefelter og vejskel mod Koldingvej i delområde I og mellem byggefelter og vejskel mod Koldingvej og Finderupvej i delområde II.

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

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

8.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), træ, beton, granit, glas, ophængte/monterede facadematerialer / beklædninger som skærmtegl, pladematerialer, eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader (puds-systemer).

8.3 Mindre bygninger som udhuse, vognly og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, stål eller zink.

Mindre bygninger skal etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for ejendommen under et. jf. § 7.6 og 7.7.

8.4 Solceller og solfangere kan ophænges på eller integreres i facader og tagflader.

8.5 Facader mod Koldingvej i delområde I, og facader mod Koldingvej og Finderupvej i delområde II skal fremstå med et bymæssigt udtryk ved at

- Facader skal opdeles med reliefvirkning, materialeskift, glaspartier og lignende.
- Der skal etableres vinduer i mindst 20 % af facadearealet mod ovennævnte veje. Op til 50 % af disse vinduer kan etableres som højtsiddende vinduesbånd eller blændes / tildækkes. Blænding kan kun ske ved sandblæsning, tonet glas, ensfarvede flader, diskrete mønstre eller lign. Der kan ikke blændes med reklamer og fotostater.

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

8.7 Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende farvevalg for ejendommen under ét. Facader skal fremstå som en helhed og have et ensartet farvevalg.

8.8 Stærke signalfarver kan anvendes på mindre bygningsdele jf. § 8. Der må ikke anvendes mønstre og andre effekter.

Tage

8.9 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 25°.

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

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

Solceller og solfangere kan ophænges på eller integreres i tagflader.

Der kan etableres grønne tage, der kan beklædes med mossedum, græstørv o. lign.

8.11 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.[7]

§ 9 SKILTNING[8]

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

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

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

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

Større fritstående skilte

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

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

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

I tilfælde af flere virksomheder / butikker på en ejendom, skal skiltning ske ved en fælles skiltepylon eller et fælles skilt.

På hjørnegrunde med et areal på mindst 5.000 m² kan der opstilles et fritstående skilt/en pylon med et areal over 0,7 m² mod begge veje under forudsætning af, at der er mindst 50 m mellem skiltene, og de er placeret mindst 10 m fra naboskel.

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".

---

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

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

9.6 Større fritstående skilte må kun placeres mellem 5 og 10 m fra vejskel mod Finderupvej og Koldingvej og mindst 10 m fra naboskel[9].

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

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

9.8 Skilte skal placeres vinkelret på vejskel og må ikke placeres i oversigtsarealer ved overkørsler.

Facadeskiltning

9.9 Der må højst etableres et større facadeskilt pr. bygningsfacade.

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

Der må ikke skiltes over tagfod.

Flaggrupper

9.10 Der kan på grunde over 5.000 m² opstilles én flaggruppe pr. ejendom med højst tre flagstænger i op til 12 meters højde. Flaggruppen skal etableres mellem 5 og 10 m fra vejskel mod Finderupvej/Koldingvej og mindst 10 m fra naboskel.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

10.1 Arealer mellem byggefelter og Koldingvej i delområde I og mellem byggefeltet og Koldingvej og Finderupvej i delområde II skal etableres som belagt torvearеal eller som grønt forareal i form af klippet græsareal med enkeltstående buske eller hækbeplantning med bøgepur.

Hvis bebyggelse trækkes tilbage fra byggefeltets afgrænsning mod ovennævnte veje, skal arealet mellem bebyggelse og veje ligeledes fremstå som belagt torvearеal eller som grønt forareal.

Der må ikke etableres bebyggelse, skiltning, faste hegn eller parkering i disse arealer.

Hegn og beplantning

10.2 Hegn i naboskel og mod stiskel/vejskel må kun etableres som levende hegn. Levende hegn kan suppleres af trådhegn.

Hegn mod vejskel mod Koldingvej og Finderupvej må kun etableres i overensstemmelse med § 10.5.

[9] I overensstemmelse med tinglyst byggelinje i en afstand af 12,5 m + højdeforskelstillæg fra vejens midtlinje langs Koldingvej. Inden for byggelinjen er der forbud mod opførelse af bebyggelse og anlæg.

10.3 Beplantningsbælter langs og i naboskel udlægges i en bredde af mindst 3 m. Beplantningen skal – hvis nødvendigt - suppleres af støjafskærmning jf. § 10.7

10.4 Hvis området kun delvist udnyttes til centerbebyggelse, skal centerbebyggelsen afgrænses af et beplantningsbælte i overensstemmelse med § 10.3 og støjafskærmning i overensstemmelse med § 10.7 mod nabobebyggelse, der anvendes til boliger.

10.5 Langs vejskel skal der – hvor der ikke etableres bebyggelse og overkørsler– etableres tæt hækbeplantning af bøgepur i en bredde af mindst 1 m og en højde på mindst 1 m med allé-beplantning med opstammede træer. Træer skal placeres med mellemrum på ca. 4 m.

10.6 Faste hegn på de enkelte grunde må kun etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for bebyggelsen under et for hver ejendom.

Støjafskærmning

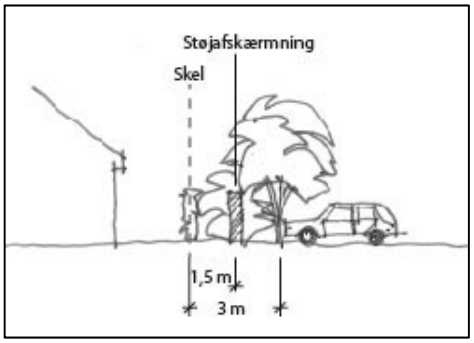
10.7 Der udlægges areal til beplantningsbælter/støjafskærmning som vist på kortbilag 2.

Støjafskærmning skal etableres, hvis det er nødvendigt for at overholde de vejledende støjgrænser jf. § 12.1.

Støjafskærmning skal placeres på egen grund mindst 1,5 m fra skel jf. principsnit med en udstrækning og højde, så de vejledende støjgrænser for virksomheder mod boligområder kan overholdes. [10]

Støjskærmen skal etableres som en vækstskærm og beplantes mod parkeringspladser, så afskærmningen fremstår som en sammenhængende beplantning. Alternativt kan støjskærmen afskærmes mod parkeringspladsen af et beplantningsbælte.

Mod tilgrænsende boliger skal støjskærmen afskærmes af beplantningsbælte.



Principsnit
Beplantning og støjskærm mod naboejendomme jf. § 10.7

Oplag og udstilling

10.8 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og skal placeres inden for de i § 7.7 nævnte byggefelter.

Varegårde skal afskærmes af faste hegn eller mure i samme materialer, som de primære bygningers facader.

Der må ikke etableres nogen form for oplag uden for indhegnede og afskærmede varegårde.

10.9 Varegårde må kun placeres inden for byggefelter

I delområde I skal varegårde placeres, så de ikke er synlige fra Koldingvej.

I delområde II skal varegårde og vareindlevering placeres på nordsiden af bebyggelse og må ikke være synlige fra Finderupvej og Koldingvej.

[10] Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberegning.

10.10 Der må etableres udstilling inden for byggefelter samt på torvearealer mellem byggefelter og vejskel jf. § 10.1.

10.11 Udendørs belysning på den enkelte grund, herunder belysning af bygningsdele, varegårde og parkeringsarealer, må etableres med en lyspunktshøjde på højst 4 m og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

11.1 Transformere og lignende kan opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning, espalier eller med faste hegn.

11.2 Elledninger, antennekabler og andre ledninger skal fremføres som jordkabler.

11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Der ikke må ske nedsivning af vand fra veje og parkeringsarealer. Nedsivning af tagvand må kun ske til regnbede og lign.

Antenner

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

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser. [11]

Ved etablering af detailhandel skal støjafskærmning udformes, så de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes i forhold til de omkringliggende boliger.

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 det udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj:

- Kontorer og lignende Lden 63 dB

12.3 Lokalplanområdet ligger inden for et indvindingsområde for et vandværk.

Af hensyn til grundvandsbeskyttelse gælder følgende:

---

[11] 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), 55/55/55 dB(A) for lettere erhvervs- og centerområder, 55/45/40 d(A) for centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder og 45/40/35 dB(A) for boligområder med åben-lav bebyggelse.

- Der skal etableres fast bund under parkeringsarealer, arealer til udendørs oplag, vejarealer, varegårde og lignende.
- Der må ikke ske nedsivning af vand fra veje og parkeringsarealer samt arealer til udendørs oplag, varegårde mv.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 131 i sin helhed.

§ 14 SERVITUTTER

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

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 416 ophæves endvidere følgende servitutter inden for lokalplanens område:

10.09.1953 Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v.
Matr. nr. 574g
Dok. om vilkår om maksimal bebyggelse som vilkår for udstykning.
Servitutten mister sin betydning når områdets anvendelse skifter til erhverv, og byggemuligheden reguleres fremadrettet af lokalplanen.
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

24.03.1966 Dok. om overkørsel, fælles ind- og udkørsel m.v., benyttelse
Matr. nr. 560ih
Vilkår i f.m. tilladelse til opførelse af smedeværksted
Servitutten omhandler bl.a. regulering af virksomheden samt ind- og udkørsel. Disse forhold reguleres fremadrettet af lokalplanen.
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

13.06.1877 Dok. om forbud mod at aftage kreaturer m.v.Matr. nr. 560df
Dokumentet har mistet sin betydning. Kan aflyses iht. TL §20.
Påtaleberettiget: Fremgår ikke

§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

15.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug[12], før[13]:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.[14]

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

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

- Vejadgange, stier og parkeringsarealer er etableret jf. § 5 på den enkelte ejendom.
- Støjafskærmning[15] mod naboejendomme er etableret på den enkelte ejendom i henhold til § 10.
- Hegn og beplantning er etableret på den enkelte ejendom, jf. § 10.
- Der er lavet afledning af regnvand til kloak, jf. § 11.
- Transformere, affaldsstationer, redskabsskure, varegårde, oplag og mindre bygninger er afskærmet i overensstemmelse med § 10.

15.2 Ny bebyggelse på matr. nr. 560ih, Viborg Markjorder må ikke tages i brug, før sti A - A er etableret som sti eller udlagt som rabat jf. § 5.5.

Tilladelser fra myndigheder

15.3 Der er tinglyst byggelinje langs rute 26. Byggelinje fremgår af kortbilag 2.

På arealer inden for denne byggelinje må der ikke opføres ny bebyggelse, herunder tilbygning eller genopførelse af nedbrændt eller nedrevet bebyggelse og der må ikke ske væsentlige forandringer af eksisterende bebyggelse. Der må ikke indrettes udendørs anlæg af blivende art fx jordvolde, køreveje, adgangsvej, p-pladser, befæstede arealer, belysning, pyloner og lign.

Der er tinglyst byggelinje i en afstand af 15 m + højdeforskelstillæg langs rampen til Søndre Ringvej (syd for lokalplanområdet).

Byggeri og anlæg inden for byggelinjerne kræver dispensation/tilladelse fra Vejdirektoratet.

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

- godkende al flytning af jord fra det kortlagte område
- 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.

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

[15] Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberegning.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 416 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 18. december 2013.

Søren Pape Poulsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den XX

Søren Pape Poulsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

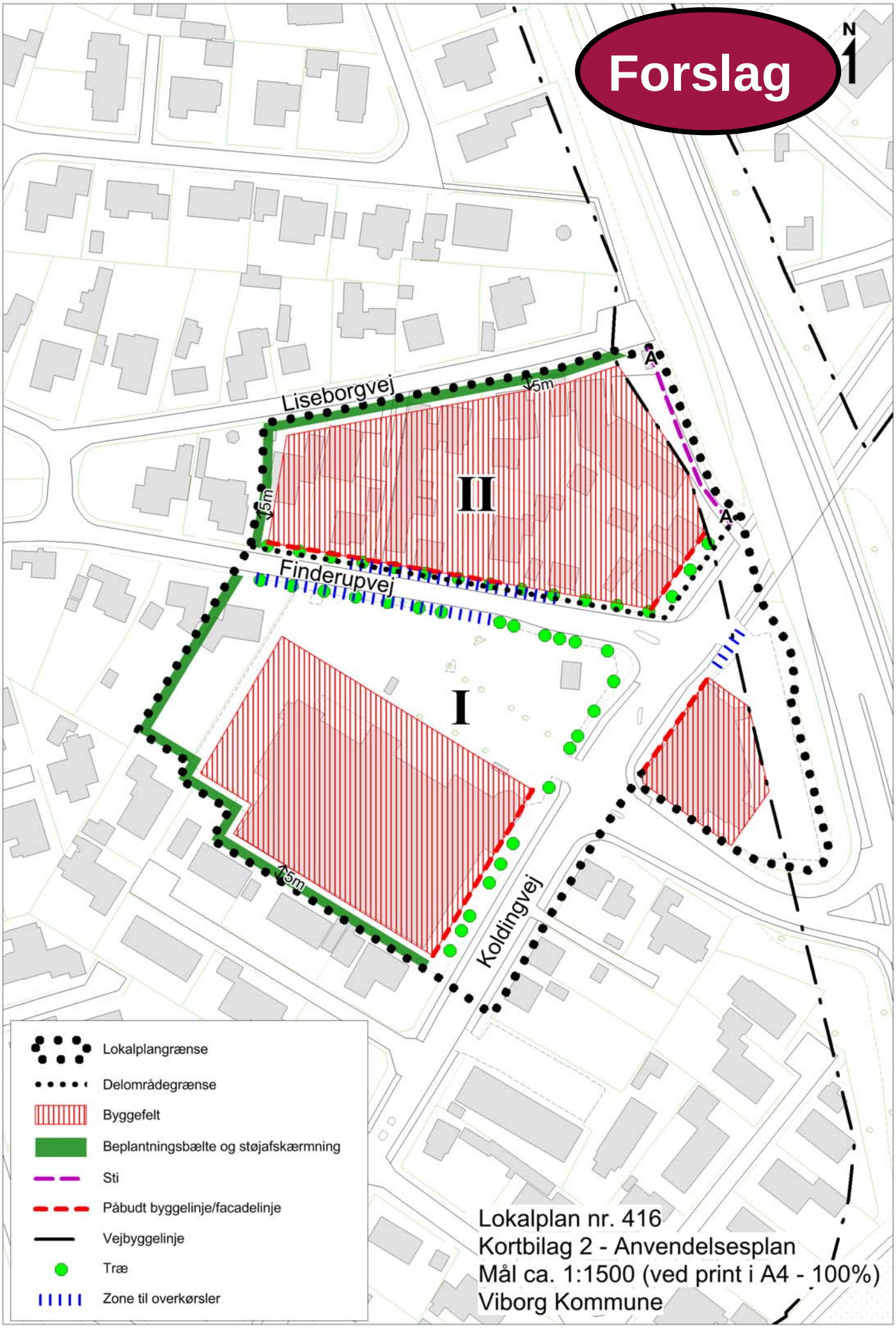
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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

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

Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til 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
Liseborgvej
Finderupvej
Koldingvej
II
I
A
A
15m
15m
Lokalplangrænse
Delområdegrænse
Byggefelt
Beplantningsbælte og støjafskærmning
Sti
Påbudt byggelinje/facadelinje
Vejbyggelinje
Træ
Zone til overkørsler
Lokalplan nr. 416
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:1500 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

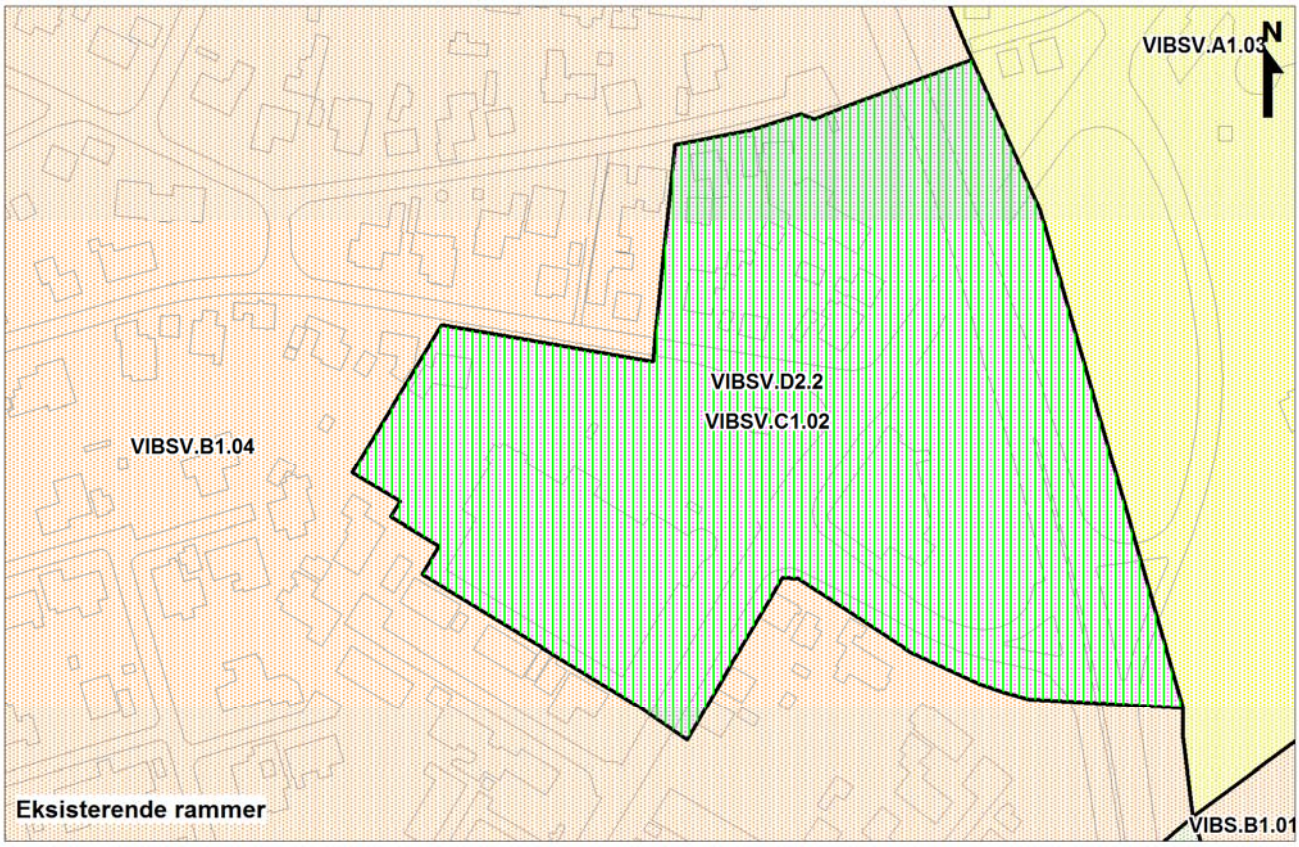
Tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune

Rammebestemmelser for rammeområde VIBSV.B1.04_T14 og VIBSV. C1.02_T14.

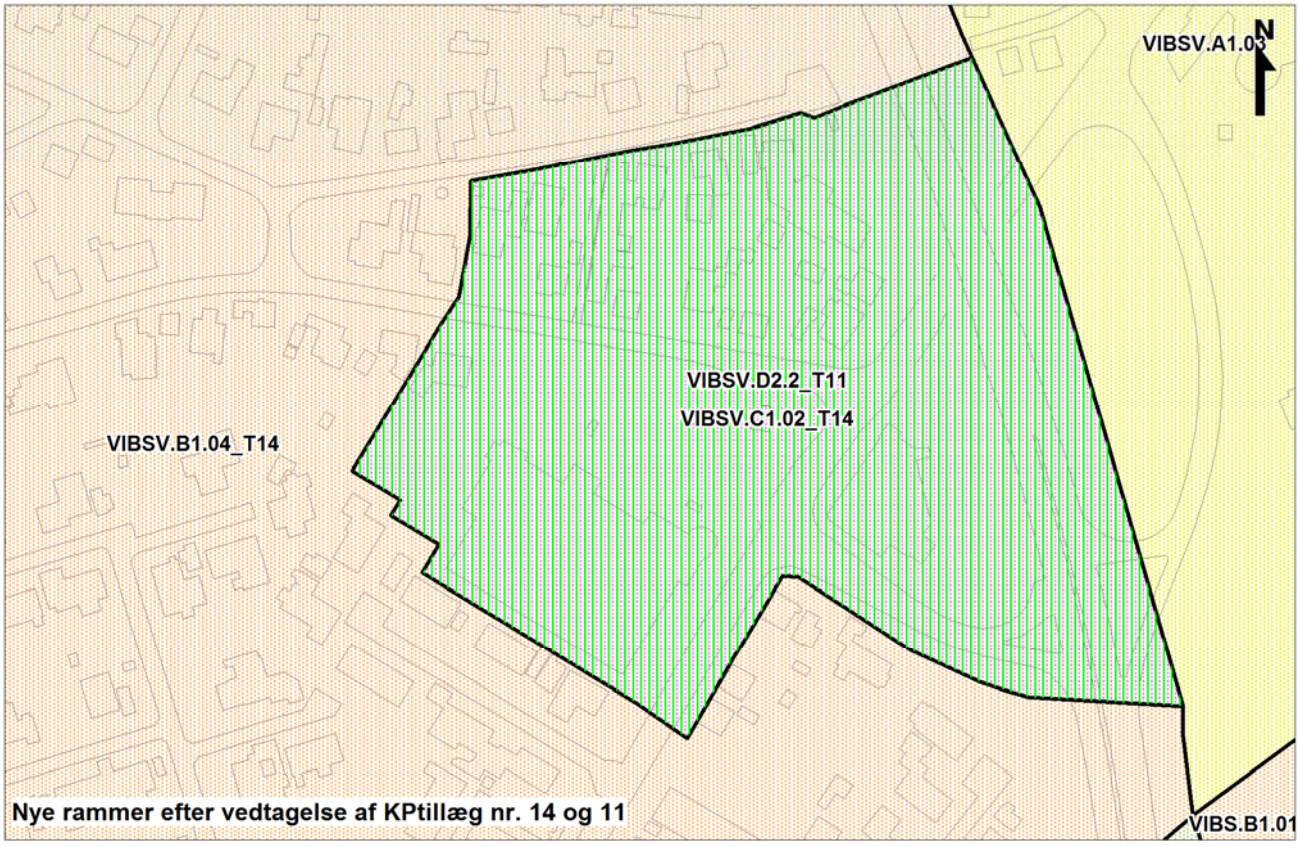
Forslag



VIBORG KOMMUNE



Almen service
Boligområde
Blandet bolig og erhverv
Butiksområde



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013-25 for Viborg Kommune er at udvide centerområdet ved Koldingvej og Finderupvej til at omfatte en række ejendomme nord for Finderupvej. Det sker ved, at afgrænsningen mellem kommuneplanens boligområde VIBSV.B1.04 og centerområde VIBSV.C1.02 ændres.

Ændringen er begrundet i, at Byrådet ønsker at give mulighed for en udvidelse af det eksisterende bydelscenter ved Koldingvej for at sikre en hensigtsmæssig lokal butiksforsyning i Viborgs sydlige bydel.

Byrådet ønsker også at give mulighed for, at der i området kan placeres andre centerfunktioner som restauranter, liberale erhverv, almen service og forlystelse. Dette kræver, at kommuneplanens rammer ændres.

Der udarbejdes sideløbende et forslag til tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune - til kommuneplanens retningslinje 2 om detailhandel -, hvor centerstrukturen ændres, så bydelscenter VIBSV.D2.2 udvides med Finderupvej 5-12, og rammen til detailhandel i bydelscenter Koldingvej 2 øges fra 5.000 m² detailhandel til 7.000 m² detailhandel. Denne ændring indgår på kortet side 2, så det er den samlede ændring, der kan ses, men ændringen er ikke omfattet af dette kommuneplantillæg.

Forudgående høring

Da ændringen vedr. centerstruktur til detailhandel er en væsentlig ændring i forhold til kommuneplanen, har der været gennemført forudgående høring i henhold til planlovens § 23 c.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

- Beskyttelse af grundvandet

Størstedelen af planområdet ligger i et indvindingsopland til vandværket Energi Viborg Vand, hvor aktiviteter, der indebærer en risiko for grundvandsforurening ikke må finde sted. Vandværkets indvindingsboringer ligger ca. 800 m sydøst for området. Indvindingsoplandet er udpeget som nitratfølsomt og grundvandet under området må dermed antages at være følsomt for forurening generelt. Virksomhed der indebærer risiko for forurening af jord og grundvand må ikke placeres i området.

Planlægningen giver ikke mulighed for sådanne virksomheder. Den nordlige del af området anvendes i dag til en blanding af bolig og erhverv; den resterende del af området til detailhandel. Ved vedtagelsen af planlægningen kan der ikke etableres nye erhvervsvirksomheder i området med mindre, der er tale om centererhverv som liberale erhverv, almen service, restauranter mv.

Det sikres, at parkeringsarealer, varegårde mv. skal etableres med fast bund/belægning, og at der ikke må ske nedsivning af vand fra veje og parkeringsarealer.

Den ændrende anvendelse medfører derfor ikke en risiko for forurening af grundvandet.

På det grundlag vurderes, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med landsplanlægningen, hvad angår grundvandsinteresser.

- Natura 2000-områder og bilag IV-arter

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

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde

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

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

Tillægget er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

- Rammebestemmelser

Størstedelen af området, der ønskes anvendt til centerformål, er omfattet af rammeområde VIBSV.C1.02 i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune. Området er udlagt til centerformål – bydelscenter og kan anvendes til boliger, almen service, liberale erhverv, hotel, restauration og forlystelser.

Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger, at bebyggelsesprocenten må være max. 60. Området ligger inden for støjzone fra skydebane (militære anlæg). Der fremgår af de generelle rammebestemmelser, at der kan indpasses butikker op til miljøklasse 4 i centerområder, hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende.

Finderupvej 6-12 og Liseborgvej 5 er omfattet af rammeområde VIBSV.B1.04, der er udlagt til boligformål til åben-lav boligbebyggelse.

- Retningslinjer

Området er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
Lokalplanen fraviger retningslinje 1.13 om tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning, så der ikke er tilslutningspligt. Dette er begrundet i målsætningen i Viborg Kommunes Klimastrategi om at reducere udledningen af drivhusgasser.

2 Detailhandel og butiksområder

Størstedelen af området er omfattet af retningslinje 2, og udlagt som bydelscenter Koldingvej 2 VIBSV.D2.2. Der er mulighed for i alt 5.000 m² detailhandel.

Finderupvej 5-12 er ikke udlagt som bydelscenter. Dette ændres med vedtagelsen af tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune, hvor disse ejendomme kommer til at ligge inden for bydelscenteret.

3 Veje og øvrig infrastruktur

5 Støj og lys

Området ligger inden for støjzone omkring militære anlæg - skydebane. Der må inden for støjkonsekvenszoner ikke etableres boliger eller udlægges arealer til støjfølsomme formål.

Der kan derfor ikke planlægges for nye boliger og hotelformål.

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. 416. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

Fremtidige planforhold

Planen justerer afgrænsningen mellem de eksisterende rammeområder VIBSV.B1.04 og VIBSV.C1.02, så VIBSV.C1.02 udvides mod vest.

Ved justering af rammeområdernes afgrænsning, udlægges 2 nye rammeområder: VIBSV.B1.04_T14 og VIBSV.C1.02_T14.

Rammeområde VIBSV.B1.04_T14 har samme rammebestemmelser som det tidligere rammeområde VIBSV.B1.04.

Det nye rammeområde VIBSV.C1.02_T14 udlægges som et af kommuneplanens C1-rammeområder, der kan anvendes til bydelscenter.

Der er indarbejdes særbestemmelse for VIBSV.C1.02_T14 om, at rammeområdet ikke kan anvendes til nye boliger og hotel

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

FREMTIDIGE RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde VIBSV.B1.04_T14 gælder:

- De generelle rammebestemmelser for kommuneplanens B1—områder
- Følgende særbestemmelser: Område med støj fra skydebaner.

Rammebestemmelserne svarer til rammebestemmelserne for rammeområde VIBSV.B1.04.

For rammeområde VIBSV.C1.02_T14 gælder:

- Følgende særbestemmelser:
- Bebyggelsesprocent: Maks. 60
- Anvendelse: Ikke mulighed for nye boliger og hotel pga. støj fra skydebane.
- Andet: Facadebebyggelse langs Koldingvej jf. retningslinje 1.8.

  Andet: Område med støj fra skydebane

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

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

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 18. december 2013.

Søren Pape Poulsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den XX 2014

Søren Pape Poulsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen kommunaldirektør

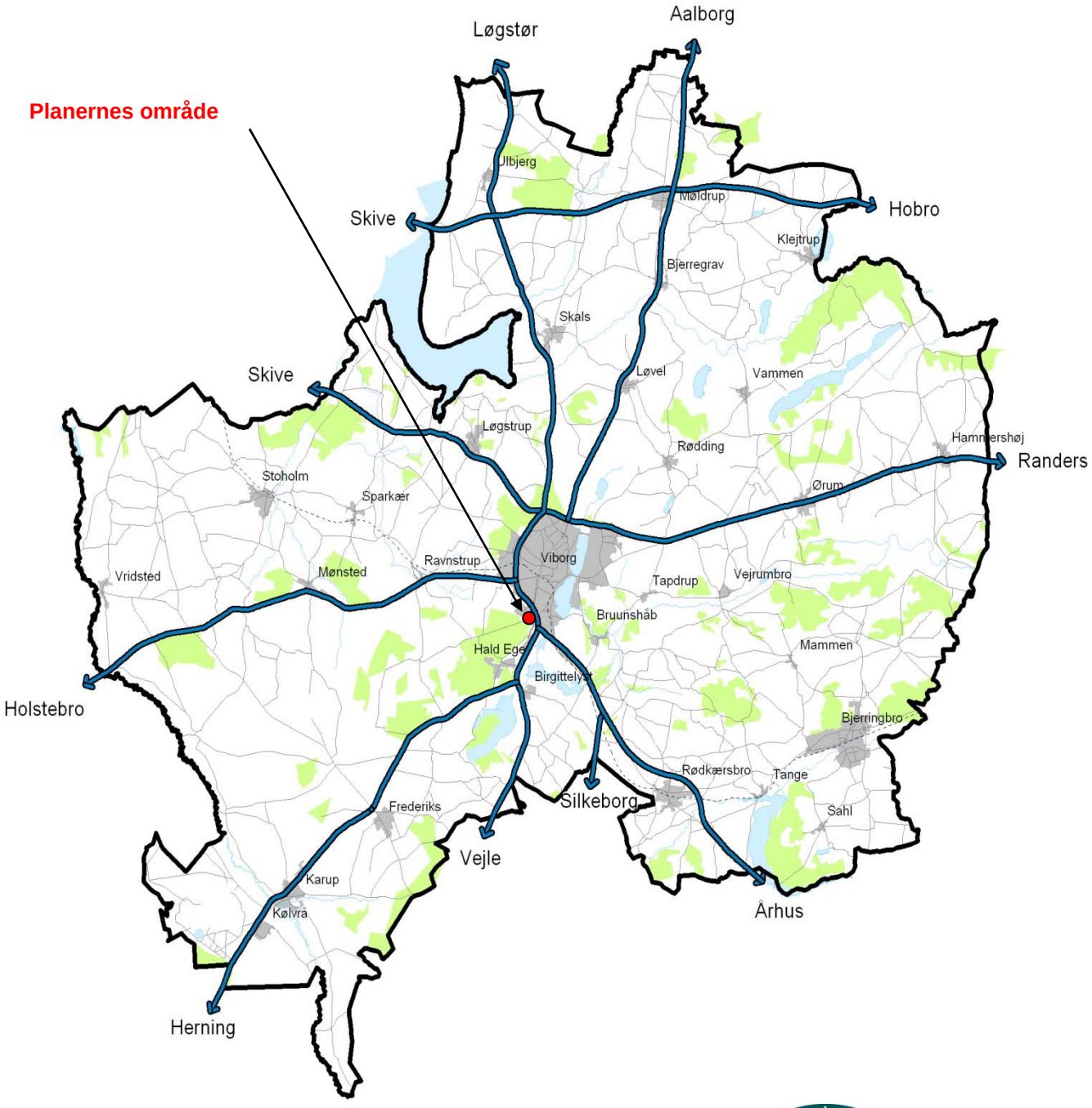
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 14 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

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

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

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



VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk