Tillæg nr. 2
til lokalplan nr. 452

Erhvervs- og centerområde i Viborgs Nordvestlige bydel



VIBORG KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal i offentlig høring. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

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

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

Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 452 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 3. maj til den 16. maj 2018.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 16. maj 2018. De skal sendes til:

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

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

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 452
Erhvervs- og centerområde i Viborgs Nordvestlige bydel

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

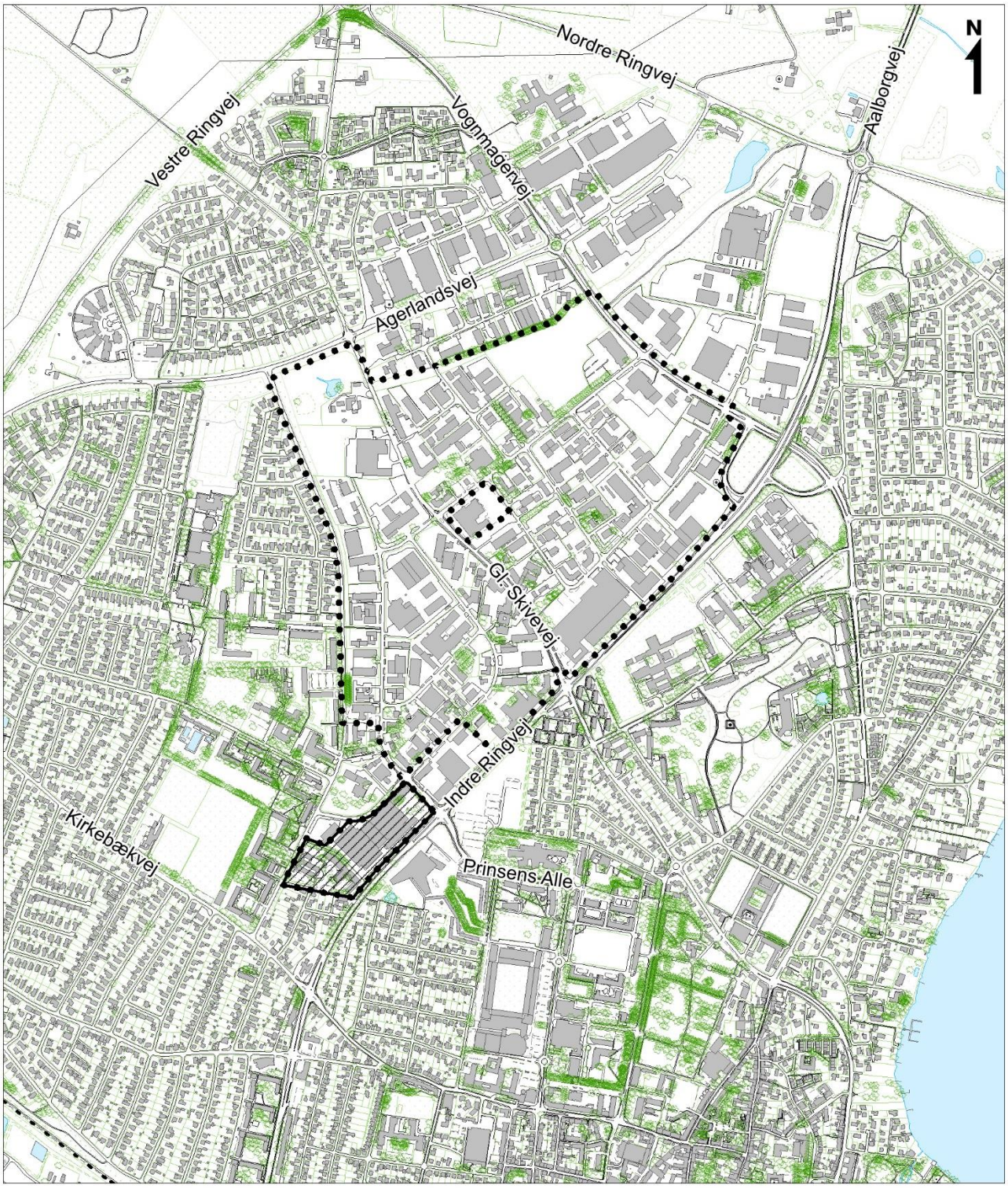
Oversigtskort ... 6
A. Lokalplanens baggrund og formål ... 7
Luftfoto ... 8
B. Eksisterende forhold ... 9
C. Lokalplanens indhold ... 10
D. Lokalplanens forhold til anden planlægning ... 10
E. Bindinger på planområdet ... 11
F. Miljøvurdering ... 11

Bestemmelser

Kortbilag 1 - Matrikelkort ... 14
§ 1 Lokalplanens formål ... 15
§ 2 Afgrænsning og zonestatus ... 15
§ 3 Anvendelse ... 15
§ 4 Udstykning ... 156
§ 5 Veje, stier og parkering ... 16
§ 6 Terrænregulering ... 16
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering ... 16
§ 8 Bebyggelsens udseende ... 17
§ 9 Skiltning ... 17
§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m. ... 17
§ 11 Tekniske anlæg ... 17
§ 12 Miljøforhold ... 17
§ 13 Ophævelse af lokalplan ... 17
§ 14 Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder ... 17
Vedtagelse ... 18
Lokalplanens retsvirkninger ... 19
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan ... 211

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 15.000

Lokalplan nr. 452 og tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 452

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 452

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

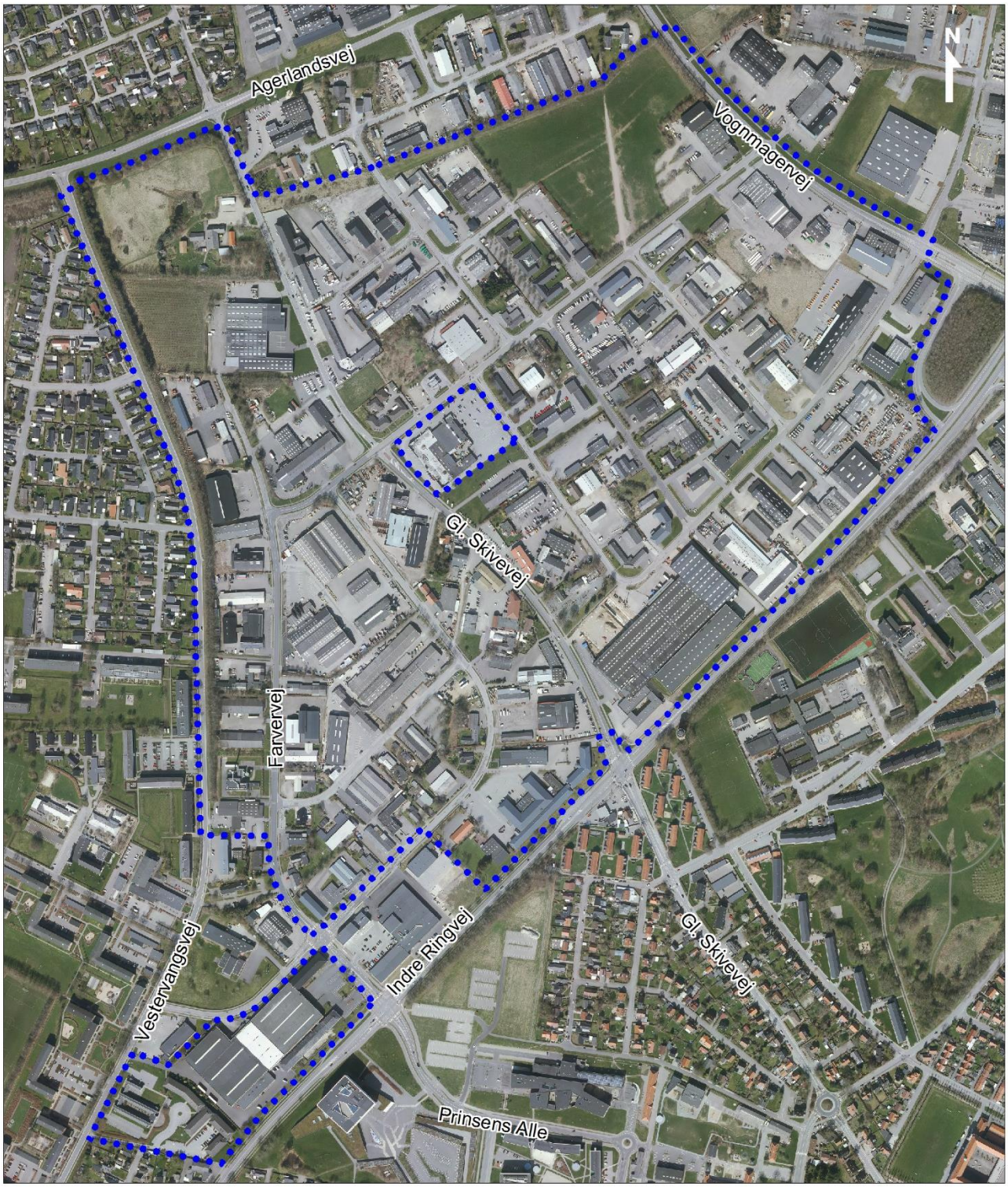
Afgrænsning

Lokalplantillægget omfatter hele lokalplanområdet, samt tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 452, men indeholder kun ændringer af bestemmelserne om bebyggelsen, samt ændring af delområdegrænser.

Baggrund og formål

Dette tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 452 er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at ændre bebyggelsesprocenten, byggehøjde og etageantal for en del af området. Som konsekvens justeres delområdernes afgrænsning.

Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 452 er lokalplan nr. 452 og tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 452 fortsat gældende med de ændringer, som fremgår af tillægget.



Luftfoto ca. 1: 8.000



Gl. Skivevej set fra Indre Ringvej



Fabrikvej



Dyrskuepladsen



Farvervej



Bebyggelse på hjørnet af Væver-vej og Fabrikvej

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplantillægget omfatter et område på ca. 94 ha i den nordvestlige del af Viborg.

Området afgrænses af Vestervangsvej og boligområdet ved Timianvej og Merianvej mod vest, samt af Agerlandsvej og det eksisterende erhvervsområde ved Tagtækkervej mod nordvest. Mod nordøst afgrænses området af Vognmagervej og mod sydøst af Indre Ringvej.

Dagligvarebutikkerne ved Vævervej og på hjørnet af Gl. Skivevej/Fabrikvej er ikke omfattet af denne lokalplan.

Området

Lokalplanområdet er en del af et større erhvervsområde i Viborgs nordvestlige bydel.

Områderne omkring de gennemgående veje Gl. Skivevej, Farvervej og Fabrikvej har de senere år været under omdannelse fra egentlig erhverv til mere centerorienteret erhverv.

Den del af området der ikke ligger ud mod de overordnede veje, anvendes til mere traditionelt erhverv kombineret med enkelte administrative virksomheder.

Bygningerne i området har en blandet karakter. Der ligger ny istandsatte og repræsentative bygninger side om side med udendørs oplag og bygninger der trænger til istandsættelse og fornyelse.

I lokalplanområdets nordlige del er et grønt område, der anvendes til spejder- og fritidsformål ved ”Poulholm” samt dyrskueplads ved Fabriksvej.

Trafik

Området vejforsynes via Fabrikvej fra Vognmagervej samt Gl. Skivevej og Farvervej fra Indre Ringvej og bymidten.

Beplantning

Langs Vestervangsvej er der et bredt beplantningsbælte, der skærmer af mod boligområdet vest for erhvervsområdet.

Der er en del beplantning i det grønne område ved Poulholm samt ved Dyreskuepladsen. Ved Poulholm ligger der et regnvandsbassin.

Teknik

EnergiMidt har elanlæg og fiberbredbåndsrør i området.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Bebyggelse

Med dette tillæg ændres bestemmelserne om bebyggelse, så ny bebyggelse i delområde I, IIa, IIIb og IIIc kan opføres i højst 2 etager og en maks. højde på 8,5 m. Den enkelte grund må bebygges med 50% i grundplan og 60% i 2 etager.

Ny bebyggelse i delområde IIb, IIc og IIIa kan fortsat opføres i højst 3 etager og en maks. højde på 12 m. Den enkelte grund må bebygges med 70% i grundplan og op til 100% i 2 eller 3 etager.

Bestemmelserne om bebyggelse i delområde IV fastholdes, så bebyggelse må opføres i én etage med maks højde på 6 m. Facadehøjden må højst være 4,5 m.

D. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2017 - 2029.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde:

- VIBNV.C3.01, VIBNV.C3.03 og del af VIBNV.C3.02, der fastlægger anvendelsen til centererhverv
- VIBNV. E2.01 og VIBNV.E2.02 der fastlægger anvendelsen til erhverv
- del af VIBNV.R1.04 der er udlagt til grønne arealer

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 452 og tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 452. Disse vil forsat være gældende efter vedtagelsen af lokalplantillægget.

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.

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

Der henvises til redegørelsen i lokalplan nr. 452.

Erhverv

Der henvises til redegørelsen i lokalplan nr. 452.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Der henvises til redegørelsen vedr. lokalplanens forhold til sektorplaner/Teknisk Forsyning i lokalplan nr. 452.

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

Der henvises til redegørelsen vedr. tilladelser fra andre myndigheder i lokalplan nr. 452.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Der henvises til redegørelsen vedr. tilladelser fra Viborg Kommune i lokalplan nr. 452.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

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

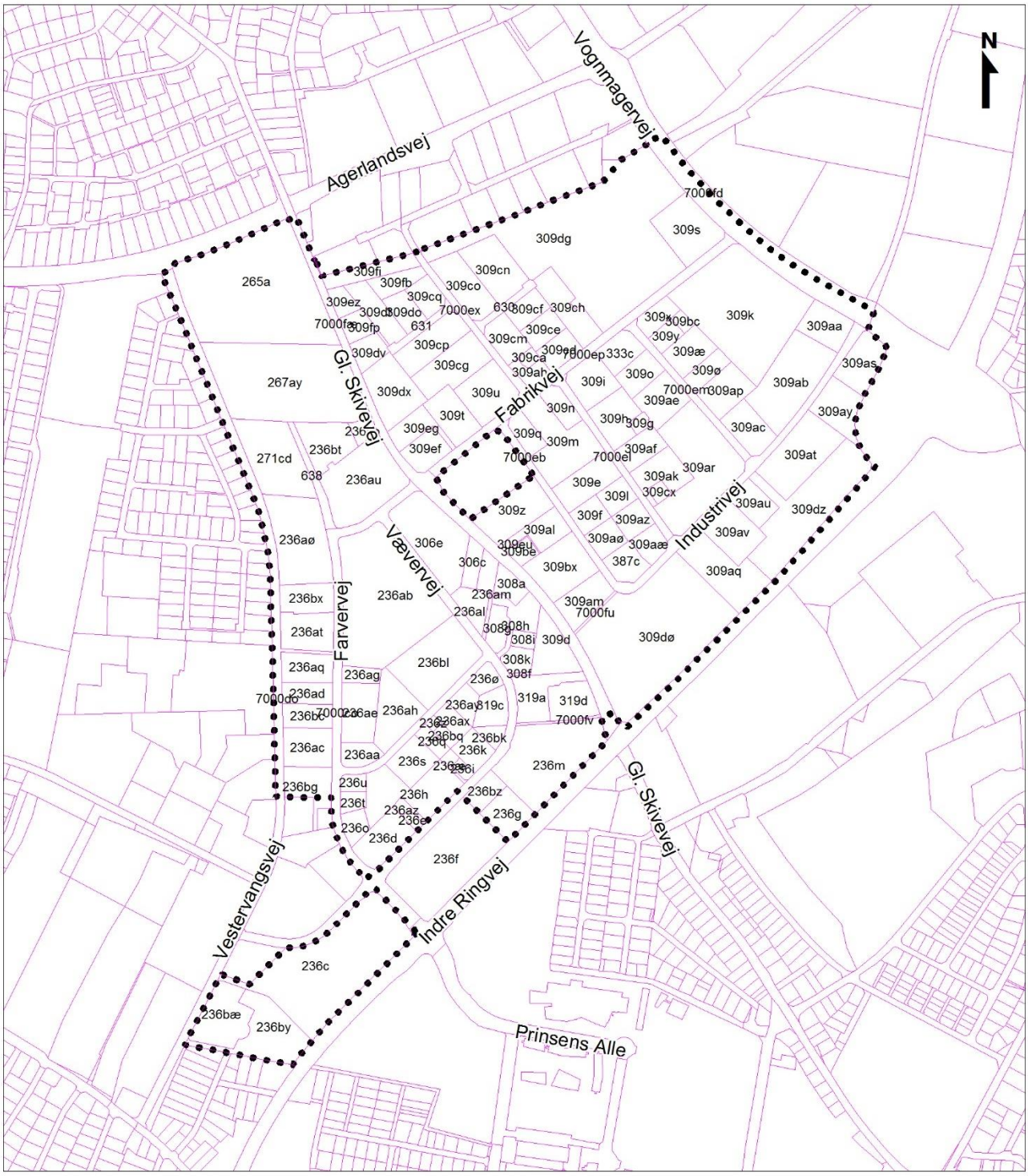
Planforslaget er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslaget giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde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

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

- Området i forvejen anvendes til center- og erhvervsområde
- Omfanget af byggeriet ikke afviger væsentligt fra omkringliggende bebyggelse
- Området vejforsynes af det eksisterende vejnet, og en reduceret bebyggemulighed forventes ikke at medføre en væsentlig forøgelse af trafikken
- Der inddrages ikke jomfruelig jord
- Naturinteresserne er begrænsede

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplangrænse

Matrikelskel

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 452
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:10.000
Viborg Kommune, april 2018

Læsevejledning:

Grå tekst svarer til tekst i lokalplan nr. 452, som fortsat er gældende.

~~Overstreget sort tekst svarer til tekst i lokalplan nr. 452 som slettes.~~

Sort tekst svarer til ny tekst som bliver gældende fremover.

LOKALPLAN NR. 452 FOR ET ERHVERVS- OG CENTEROMRÅDE I VIBORGS NORDVESTLIGE BYDEL

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018 med senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål

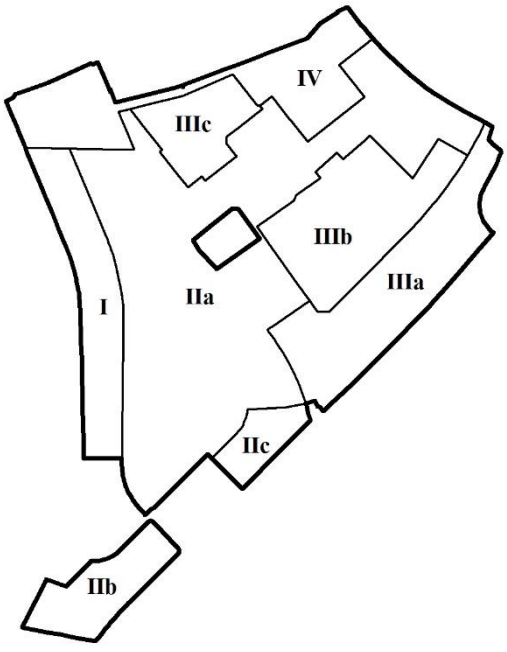
Der henvises til formålsbestemmelserne i lokalplan nr. 452.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 630, 631, 638, 236ab, 236ac, 236ad, 236ae, 236ag, 236ah, 236al, 236am, 236aq, 236at, 236au, 236ax, 236ay, 236az, 236aø, 236bc, 236bk, 236bl, 236bq, 236bt, 236bx, 236by, 236bz, 236bæ, 236c, 236cb, 236d, 236e, 236g, 236h, 236i, 236k, 236m, 236o, 236q, 236s, 236t, 236u, 236z, 236æ, 236ø, 236aa, 265a, 267ay, 271cd, 306c, 306e, 308a, 308f, 308g, 308h, 308i, 308k, 309aa, 309ab, 309ac, 309ae, 309af, 309ah, 309ak, 309al, 309am, 309ap, 309aq, 309ar, 309as, 309at, 309au, 309av, 309ay, 309az, 309aæ, 309aø, 309bc, 309be, 309bx, 309ca, 309cd, 309ce, 309cf, 309cg, 309ch, 309cm, 309cn, 309co, 309cp, 309cq, 309cx, 309d, 309do, 309dt, 309dv, 309dx, 309dz, 309dø, 309e, 309ef, 309eg, 309eu, 309ez, 309f, 309fb, 309fi, 309fp, 309g, 309h, 309i, 309k, 309l, 309m, 309n, 309o, 309q, 309s, 309t, 309u, 309x, 309y, 309z, 309æ, 309ø, 319a, 319c, 319d, 333c, 387c, 7000eb, 7000el, 7000em, 7000ep, 7000fu, 7000fv, samt del af 236bg, 309dg, 7000co, 7000do, 7000ex, 7000fd og 7000fæ Viborg Markjorder, samt alle parceller, der efter april 2018 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone, og skal blive i byzone.



§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må anvendes til center- og erhvervsformål, samt grønt område og formål der er forenelige hermed.

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

Delområde I	Centerområde miljøklasse 1-3
Delområde II	Centerområde miljøklasse 2-4
Delområde III	Erhvervsområde miljøklasse 2-4
Delområde IV	Offentligt grønt område

Der ændres alene på delområdernes afgrænsninger, som vist på illustrationen. Der henvises herudover til anvendelsesbestemmelserne i lokalplan nr. 452.

§ 4 UDSTYKNING

Der henvises til udstykningsbestemmelserne i lokalplan nr. 452.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

Der henvises til vej-, sti- og parkeringsbestemmelserne i lokalplan nr. 452.

§ 6 TERRÆNREGULERING

Der henvises til bestemmelserne om terrænregulering i lokalplan nr. 452.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

Delområde I, II og III

7.1 I delområde I, IIa, IIIb og IIIc ~~II og III~~ må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 50% i grundplan og 60% i 2 etager ~~100%, og det bebyggede areal må ikke udgøre mere end 70% af grundens areal~~.

Bebyggelse må opføres i maks. 2 ~~3~~ etager med en højde på maks. ~~12~~ 8,5m.

Tekniske anlæg til områdets forsyning, skorstene og lign. kan dog opføres med en højde på op til 20 m.

7.2 I delområde ~~I, II og III~~ IIb, IIc og IIIa må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 100%, og det bebyggede areal må ikke udgør mere end 70% af grundens areal.

Bebyggelse må opføres i maks. 3 etager med en højde på maks. 12 m.

Tekniske anlæg til områdets forsyning, skorstene og lign. kan dog opføres med en højde på op til 20 m.

Delområde IV

7.~~2~~ 3 Der må i delområde IV kun opføres bebyggelse til fritidsformål i form af fælleshus, klublokaler og lign.

Bebyggelsen må opføres i én etage og med en max. højde på 6 m. Facadehøjde må højst være 4,5 m.

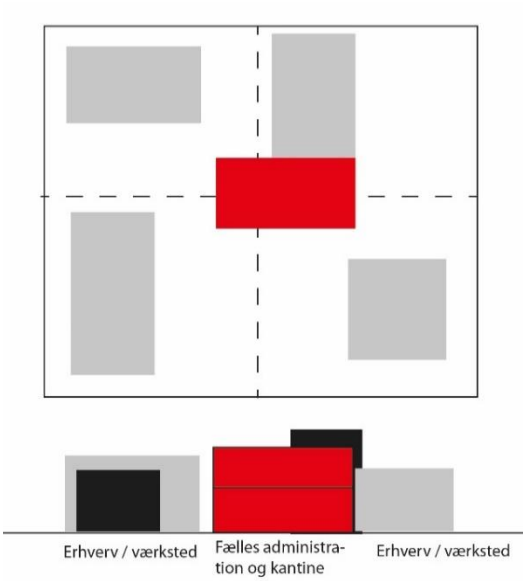
Bebyggelsens placering

7.~~3~~ 4 Der fastlægges byggelinjer mod veje som vist på kortbilag nr. 2. Byggelinjer fastlægges som følger:

Mod Indre Ringvej	15 m fra vejkant
Mod Vognmagervej	15 m fra vejmidte

7.~~4~~ 5 Varegårde, vareindlevering, udendørs oplag mv. skal placeres bag bebyggelsen, så de ikke er synlige fra Fabrikvej, Farvervej, Gl. Skivevej, Vognmagervej og Indre Ringvej.

7.~~5~~ 6 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra naboskel og vejskel.



Princip for sammenbygning over skel

Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra stiskel.

Der kan dog opføres mindre skure, afskærmning, midlertidige anlæg, udendørs oplag mm mellem de 5 m og skel, når højden ikke overstiger 3 m.

7.~~6~~ 7 I delområde I, II og III kan bygninger sammenbygges over skel når brandforhold overholdes og vejadgang sikres

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Der henvises til bestemmelserne om bebyggelsens udseende i lokalplan nr. 452.

§ 9 SKILTNING

Der henvises til skiltebestemmelserne i lokalplan nr. 452.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Der henvises til bestemmelserne om ubebyggede arealer, beplantning m.m. i lokalplan nr. 452.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

Der henvises til bestemmelserne om tekniske anlæg i lokalplan nr. 452.

§ 12 MILJØFORHOLD

Der henvises til bestemmelserne om miljøforhold i lokalplan nr. 452.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Der ophæves ingen lokalplaner med nærværende tillæg.

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

Der henvises til bestemmelserne om betingelser for ibrugtagning i lokalplan nr. 452.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 452 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 25. april 2018

Ulrik Wilbek Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

Tillæg nr. 2 til lokalplanen er endeligt vedtaget den x

Ulrik Wilbek 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.

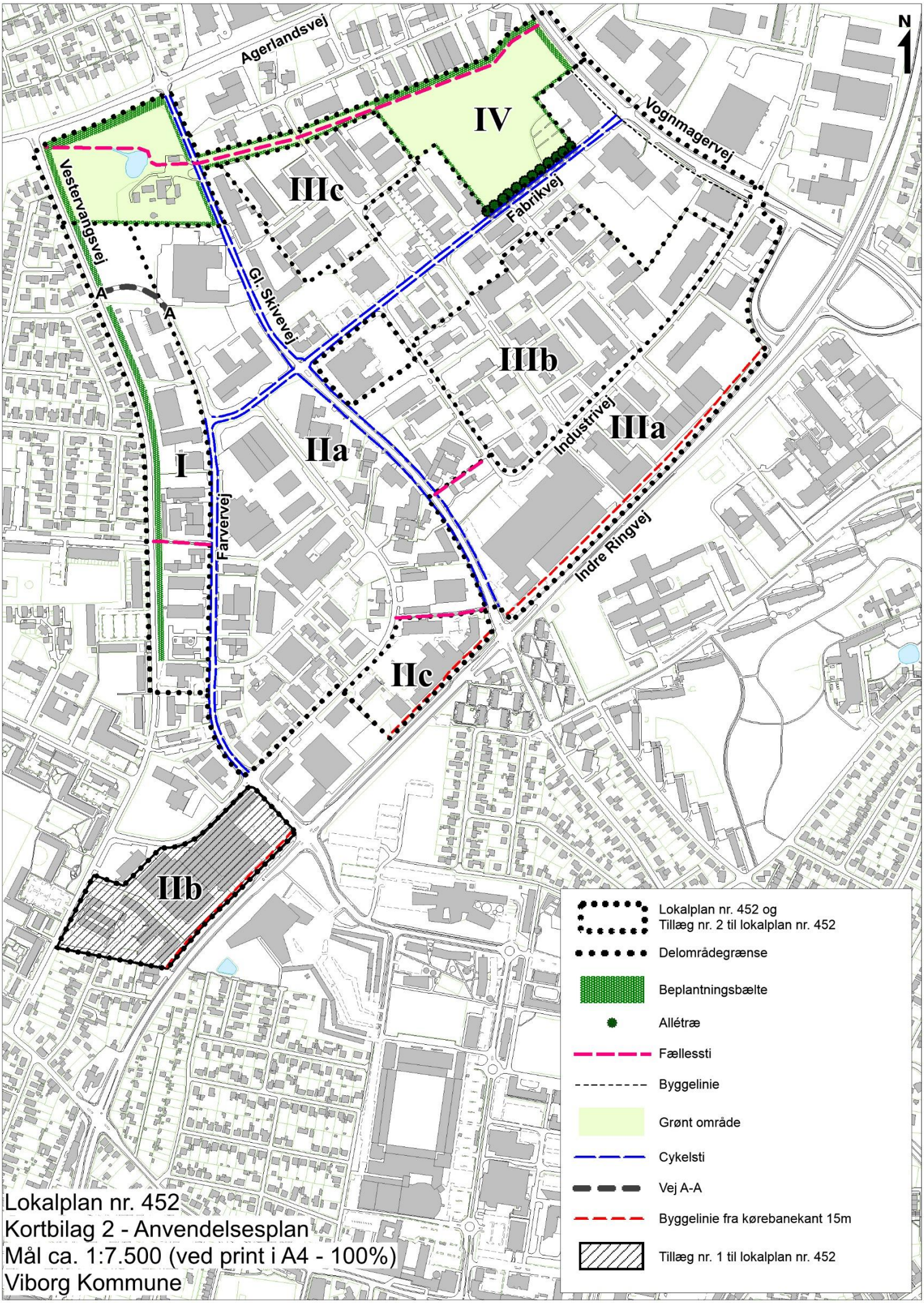
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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.

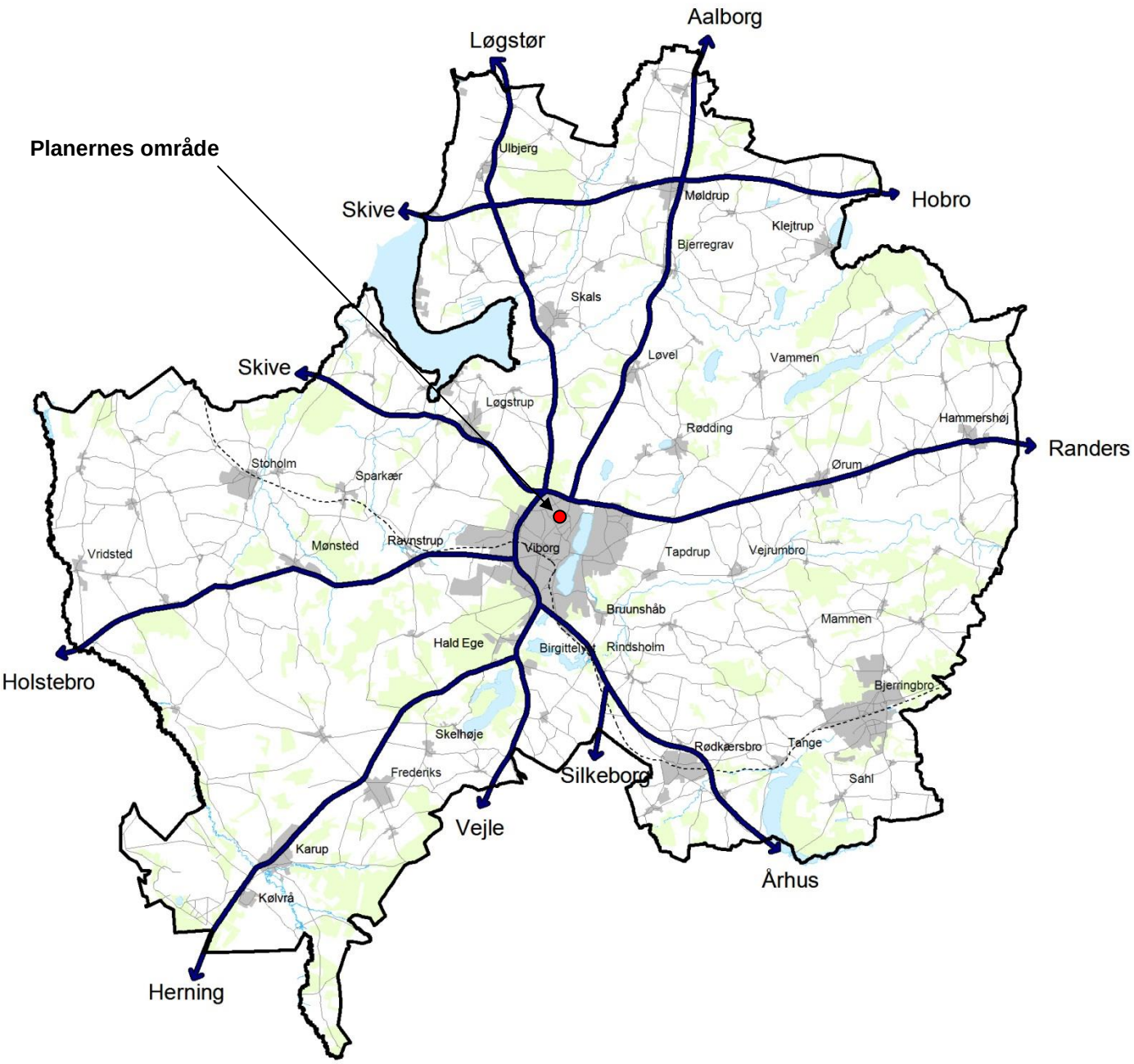
Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. dog lov om planlægning § 48, stk. 3.

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.



Lokalplan nr. 452
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:7.500 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune



VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk