

Lokalplan nr. 456

Område til centerformål (bycenter) nord-vest for Erik Glippings Vej i Viborg



Forslag



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

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

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

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

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 456 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 18. februar til den 13. april 2016.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 13. april 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. 456
Område til centerformål (bycenter) nordvest for Erik Glippings Vej
i Viborg

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	OVERSIGTSKORT	6
A.	LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	7
	LUFTFOTO	8
B.	EKSISTERENDE FORHOLD	9
	ILLUSTRATIONSPLAN	10
C.	LOKALPLANENS INDHOLD	11
D.	LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING..	14
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	23
§ 5	VEJE, STIER OG PARKERING	23
§ 6	TERRÆNREGULERING	28
§ 7	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	29
§ 8	BEBYGGELSENS UDSEENDE	31
§ 9	SKILTNING	33
§ 10	UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.	34
§ 11	TEKNISKE ANLÆG	36
§ 12	MILJØFORHOLD	37
§ 13	OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	37
§ 14	GRUNDEJERFORENING	38
§ 15	SERVITUTTER	38
§ 16	BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER	41
	VEDTAGELSE	43
	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	44
	KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN	45

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

Illustrationer side 10, 25, 29 og 35 er udarbejdet af KPF Arkitekter og illustrationer side 23 og 24 er udarbejdet af Møller og Grønborg A/S.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplanen er et 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 har ligeledes vedtaget en arkitekturpolitik for Viborg Kommune, der skal være med til at sikre, at nye større projekter og lokalplaner for større områder, bidrager med arkitektonisk kvalitet og værdi til det sted, hvor de placeres.

Grundejer (Gardit) har høje ambitioner for områdets fremtid, og det er således Byrådets og grundejers ambitioner, der tilsammen danner grundlag for denne lokalplan, der skal sikre et område med høj arkitektonisk, rekreativ og bæredygtighedsmæssig værdi – både i områdets byggerier, byrum og rekreative arealer.

Formål

Formålet er at skabe et varieret centerområde, der fungerer som en bæredygtig, grøn og aktiv bydel, der åbner sig op over for omgivelserne.

Lokalplanen sikrer bl.a., at der inden for området kan bygges boligbebyggelse (tæt-lav boliger og etageboliger), liberalt erhverv, samt detailhandel i form af en dagligvarebutik og mindre butikker.

Herudover sikrer lokalplanen gode forbindelser fra de forskellige bebyggelser til grønne opholdsarealer, samt at der udlægges areal til Hærvejen og en ny fordelingsvej i området, der skal skabe gode forbindelser til resten af Viborg Baneby, samt til stationen og midtbyen mod nord-øst.

Luftfoto



Luftfoto ca. 1: 5.000



Eksisterende indkørsel til området fra syd i krydset mellem Marsk Stigs Vej og Erik Glippings Vej.



Erik Glippings Vej set fra sydvest.



Eksisterende virksomhed (Gardit) ved Erik Glippings Vej.



Eksisterende indkørsel til området fra vest i krydset mellem Indre Ringvej og Middagshøjvej.



Underjordiske højspændingskabler inden for lokalplanområdet (markeret med rødt).

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området ligger vest for Viborg Station, og i den nye bydel kaldet "Viborg Baneby", der er et ældre, bynært erhvervsområde, der er ved at blive udviklet til en levende, banebrydende og bæredygtig bydel.

Nord for området ligger baneterrænet samt flere industribygninger.

Øst for området ligger der industribygninger, og på den anden side af disse et villakvarter.

Syd for området ligger der forskellige former for detailhandelsvirksomheder, og på den anden side af disse Marsk Stigs Vej.

Vest for området ligger der industribygninger, og på den anden side af disse Indre Ringvej.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 4,5 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommene Erik Glippings Vej 2, 4, 6, 6A, 8, 10 og Middagshøjvej 45, 47, 53 samt mindre dele af Erik Glippings Vej 3, 5, 7, 9, 11, 13 og Absalonsvej 1, 3, 7, 9, 13.

Området anvendes i dag hovedsageligt til industri. Inden for arealet, der udlægges til Hærvejen, ligger i dag en intern vej i området (Erik Glippings Vej), og inden for arealet, der udlægges til den nye større fordelingsvej i området (vej B – B), ligger et ældre nedlagt jernbanetrace.

Bebyggelse og anlæg

Området består af en række industribygninger, oplagspladser mv., samt enkelte parcelhuse i lokalplanområdets østlige hjørne.

Trafik

I dag vejbetjenes området af Erik Glippingsvej fra øst, der er koblet op på Marsk Stigs Vej syd for området, og Middagshøjvej fra nord, der er koblet op på Indre Ringvej vest for området.

Teknik

Energi Viborg har underjordiske højspændingskabler inden for lokalplanområdet (se illustration), der muligvis skal omlægges. Energi Viborg skal inddrages inden jordarbejder påbegyndes.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger bl.a. området til boligformål i form af tæt-lav og etageboliger, detailhandel i form af en dagligvarebutik, almen service (fx uddannelse, institutioner, kulturformål og lignende), en ny fordelingsvej i området, samt "Hærvejen" (en offentlig vej, cykel- og gangsti, der skal fungere som "shared space"¹, med tilhørende rekreative funktioner og arealer).

Herudover gives der, langs "Hærvejen", mulighed for mindre butikker, samt restauranter, hoteller og lignende publikumsorienterede funktioner.

Disponering

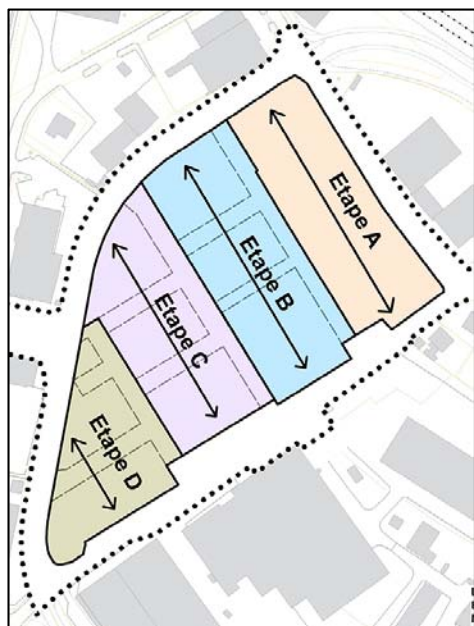
Områdets disponering tager bl.a. udgangspunkt i, at området skal kunne udbygges over en lang årrække. Området er således disponeret, så det kan anlægges etapevis, og startende med fx området langs Mid-dagshøjvej (se illustration). Med områdets disponering er der taget højde for, at vejstruktur, rekreative områder mm. kan fungere selvstændigt for hver etape, inden man påbegynder næste bygningsetape.

Anvendelse

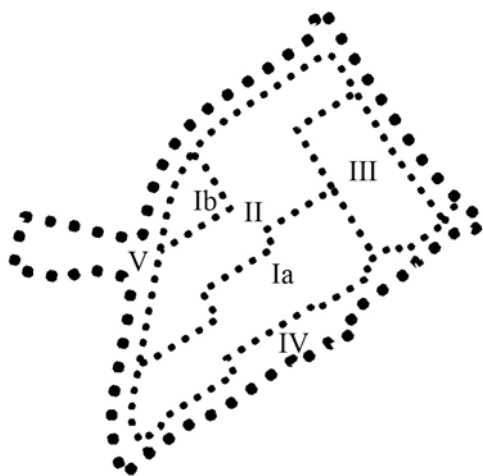
Lokalplanområdet opdeles i 6 delområder med forskellige anvendelsesmuligheder:

- Delområde Ia* Etageboliger, liberalt erhverv, almen service² og ét parkeringshus til lokalplanområdets interne brug.
- Delområde Ib* Etageboliger og liberalt erhverv.
- Delområde II* Etageboliger og tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde- eller gårdhavehuse.
- Delområde III* En dagligvarebutik i miljøklasse 1-3³ med tilhørende parkeringsareal, etageboliger, liberalt erhverv og tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde- eller gårdhavehuse.
- Delområde IV* "Hærvejen" – en offentlig vej, cykel- og gangsti ("shared space"⁴) med tilhørende rekreative funktioner og arealer.
- Delområde V* Offentligt vejareal.

I delområde Ia og III kan der, ved bebyggelse der grænser op til delområde IV ("Hærvejen"), desuden etableres mindre butikker og butikker med værksted⁵ i miljøklasse 1-3⁶, samt restauranter, hoteller, og lignende publikumsorienterede funktioner.



Princip for etapevis udbygning af lokalplanområdet.



Oversigt over delområder.

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

² Fx uddannelse, institutioner, kulturformål og lignende.

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

⁴ "Shared space" betyder, at vejen udformes på cyklisters og gåendes præmisser, men med mulighed for bilkørsel på op til 15 km/t.

⁵ Fx keramikværksted, skrædder, guldsmed og lignende.

⁶ Detailhandel uden vareindlevering i tiden 18-07 er miljøklasse 1-3, men kan ved vareindlevering i natperioden være miljøklasse 4.

Bebyggelse

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

Disponering af bebyggelsen

Byggemulighederne tager bl.a. udgangspunkt i, at området fortættes langs "Hærvejen", hvor der gives mulighed for bebyggelse i op til 6 etagers højde. Der gives samtidig mulighed for mindre butikker, og der stilles krav om, at indgange til bygningerne placeres mod "Hærvejen", og at der etableres publikumsorienterede funktioner i stueplan.

Formålet er, at skabe en spændende ankomst til Viborg Baneby (via "Hærvejen" og den kommende Banebro nordøst for området), og at man møder et opholdsvenligt og levende bymiljø, hvor det er rart at færdes som fodgænger og cyklist.

Der gives samtidig mulighed for bebyggelse i op til 6 etager oven på dagligvarebutikken og på et mindre areal ud til den kommende fordelingsvej. Den resterende del af området kan etableres i 2-4 etager, og vil således fungere som et grundlæggende urbant "tæppe", der bliver brudt af de højere "markører" i op til 6 etager.

Bebyggelsens placering

Lokalplanen fastlægger udgangsbyggelinjer langs "Hærvejen", og udvalgte steder inden for delområde II, der sikrer, at bebyggelsen i stueplan skal fremstå som sluttet bebyggelse mod udgangsbyggelinjen og med facader placeret i udgangsbyggelinjen (der kan dog etableres porte, ubebyggede passager og lignende).

Formålet er, at skabe nogle præcist definerede gaderum, og dermed også at skabe en fortættet og urban bydel, der ligger i naturlig forlængelse af stationsområdet og midtbyen.

Dagligvarebutik

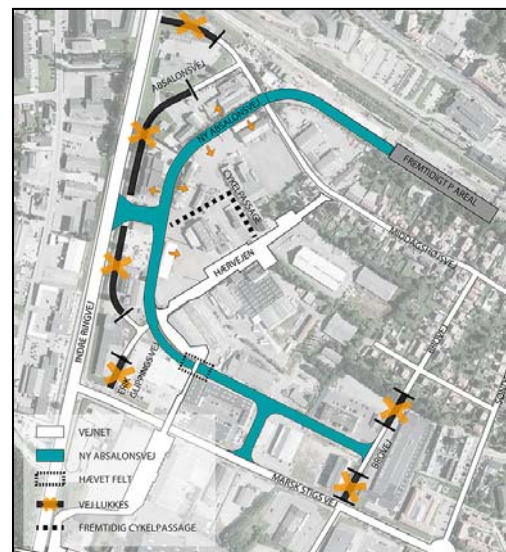
I delområde III gives der mulighed for etablering af en dagligvarebutik. Lokalplanen sikrer, at dagligvarebutikken skal integreres i områdets arkitektur, ved at stille krav om, at der etableres bebyggelse oven på dagligvarebutikken, i form af fx etageboliger eller liberale erhverv, og i mindst 3 etagers højde for en afgrænset del af bebyggelsen.

Vej, stier og parkeringsforhold

På sigt er der planlagt trafikændringer i Viborg Baneby. Det er bl.a. hensigten, at der skal ske vejlukninger ved Middagshøjvejs udmunding i Indre Ringvej, ved Erik Glippings Vejs udmunding i Marsk Stigs Vej og ved Brovej. Herudover er det planlagt at nedlægge den eksisterende Absalonsvej (se illustration).

Området skal i stedet vejforsynes af en ny fordelingsvej (Vej B – B på kortbilag 2), der får nye tilkoblinger til Indre Ringvej og Marsk Stigs Vej, mens dagligvarebutikken vejforsynes af Middagshøjvej (Vej A – A på kortbilag 2). Der udlægges ligeledes areal til "Hærvejen", og de tre vejforløb forventes udlagt til offentlig vej.

Herudover udlægger lokalplanen arealer til interne veje og en sti i lokalplanområdet, der forventes udlagt som private fællesveje og -sti.



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

"Hærvejen"

I delområde IV udlægges der areal til "Hærvejen", der er en offentlig vej, cykel- og gangsti, og som skal fungere som "shared space"⁷, med tilhørende rekreative funktioner og arealer.

Da "Hærvejen" skal være på de gåendes og cyklendes præmisser, sikrer lokalplanen ligeledes, at biltrafik på "Hærvejen" mindskes, ved at der ikke tillades gennemkørende biltrafik fra Hærvejen til boligområderne og omvendt (kun undtaget renovationskøretøjer, vareindlevering og lignende).

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.

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.

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 regnvandsløsninger, begrønning og rekreative funktioner på "Hærvejen", samt gode forbindelser fra boligområderne til grønne arealer.

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

Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer, at der etableres fælles opholdsarealer i forbindelse med boligbebyggelse inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen udpeger, på baggrund af en støjredegørelse, et område som værende støjbelastet af trafikstøj fra den kommende fordelingsvej (Vej B – B på kortbilag 2). Lokalplanen sikrer, at dette areal kun kan benyttes som fælles opholdsareal, hvis der samtidig etableres støjafskærmning mod vej B – B, i et omfang, så de vejledende grænseværdier kan overholdes.

⁷ "Shared space" betyder, at vejen udformes på cyklisters og gåendes præmisser, men med mulighed for bilkørsel på op til 15 km/t.

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, trafik anlæg, 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

Hele lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBM.D1_T24 og rammeområde VIBM.C1.20_T33 i Kommuneplan 2013-2025.

Rammeområde VIBM.D1_T24 er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger, at der kan etableres butikker på op til 2000 m² inden for et afgrænset område ved Middagshøjvej, samt at der kan etableres mindre butikker på højst 200 m² langs "Hærvejen".

Rammeområde VIBM.C1.20_T33 er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger, at der kan opføres bebyggelse i 2-4 etagers højde, samt op til 6 etager for en mindre del af området, og at den maksimale bebyggelsesprocent er 125 % for lokalplanområdet som helhed.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinje i kommuneplanen:

- 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Lokalplanen omfatter et eksisterende udbygget byområde, og lokalplanen giver ikke mulighed for større terrænmæssige ændringer. Det vurderes på denne baggrund, at de geologiske interesser ikke vil blive påvirket med lokalplanen, og at lokalplanen derfor er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025.

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

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 59 til Kommuneplan 2013-2025.

Med kommuneplantillægget ændres bebyggelsesprocenten fra 125 % til 150 % for den del af rammeområde VIBM.C1.20_T33, der er omfattet af denne lokalplan.

Forslag til tillæg nr. 59 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. 127, nr. 127A og nr. 164.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 456 ophæves disse lokalplaner for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 456.

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.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres i alt 2500 m² butikker til én dagligvarebutik og mindre butikker med dagligvarehandel/udvalgsvarehandel. Der er ved lokalplanens udarbejdelse ikke registreret detailhandel inden for lokalplanområdet, så der er tale om 2500 m² ny detailhandel.

Dagligvarebutikken må ikke være større end 2000 m² og den enkelte mindre butik må ikke være større end 200 m².

Det sikres, at der ved etablering af dagligvarebutik, 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.

Der gives alene mulighed for detailhandel i miljøklasse 1 – 3. Detailhandel uden vareindlevering i tiden 18-07 er miljøklasse 1-3, men kan ved vareindlevering i natperioden være miljøklasse 4. Lokalplanen sikrer på denne måde, at de værste støjgener i forbindelse med vareindlevering undgås.

Dagligvarebutikken må kun vejbetjenes fra Middagshøjvej, og lokalplanen sikrer en udbygning af vejen, således at trafikafviklingen i forbindelse med dagligvarebutikken kan foregå hensigtsmæssig, og så den holdes adskilt fra den interne trafik i forbindelse med boligbebyggelse inden for lokalplanområdet.

Dagligvarebutikkens parkeringsareal skal udformes med beplantning, der afskærmer mod de omkringliggende veje, så bilister ikke får lysmæssige gener fra parkerede biler og lignende. Beplantningen skal holdes på butikkens egen grund.

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 varmemeforsyningsloven.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmemeforsyning⁸. 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 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.

Området er p.t. fælleskloakeret.

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).

Ejendommenes spildevandskloak og regnvandskloak samles i ejendommens skelbrønd.

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.

⁸ 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.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

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

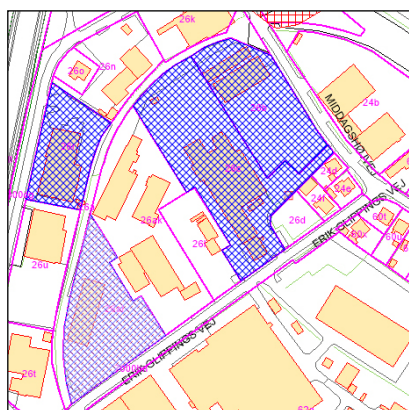
Museet vurderer, at der er ringe sandsynlighed for fortidsminder i området, som derfor er frigivet til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27.

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.)



Områder hvor der er registreret mulig forurening er markeret med blå.

Der er registreret mulig forurening (vidensniveau 1) på matr. nr. 26al, 26b og 26c, Viborg Markjorder (se illustration).

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. 456 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 sikres med lokalplanen, at miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj og trafikstøj skal overholdes ved fremtidig bebyggelse i området.

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

Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

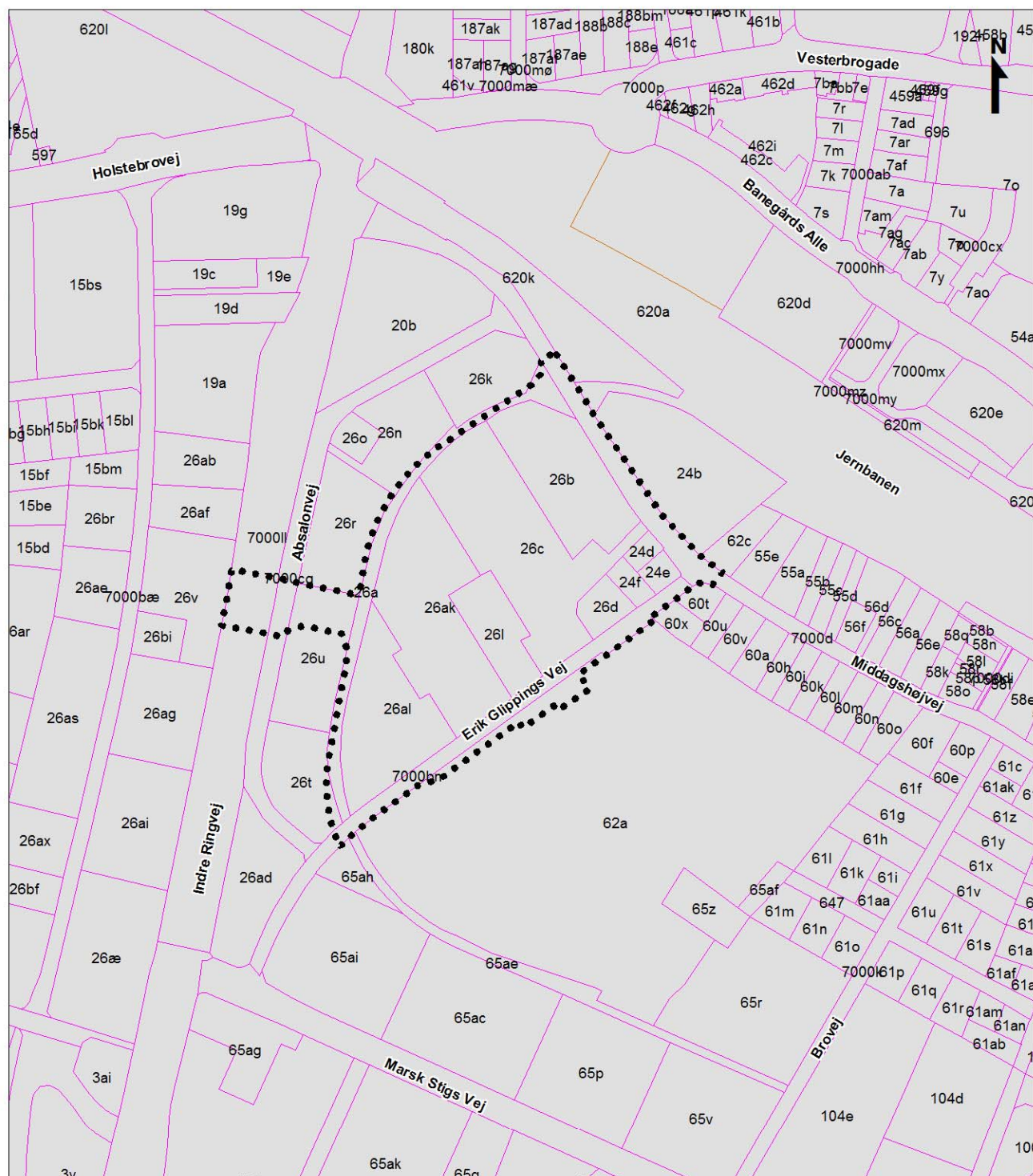
Ifølge VVM-bekendtgørelsen skal kommunen i nogle tilfælde vurdere virkninger på miljøet (VVM) af et konkret projekt.

Planlægningen giver mulighed for anlæg af en ny fordelingsvej i området, 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 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.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel
-  Vejudlæg

Lokalplan nr. 456
 Kortbilag 1 - Matrikelkort
 Mål ca. 1:4.000
 Viborg Kommune, november 2015

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 456 FOR ET OMRÅDE TIL CENTERFORMÅL (BYCENTER) NORDVEST FOR ERIK GLIPPINGS VEJ I VIBORG

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 i form af bycenter,
 - at udlægge areal til "Hærvejen" og en ny fordelingsvej i området,
 - at sikre et grønt og bæredygtigt lokalplanområde via bestemmelser om regnvandshåndtering, begrønning af den enkelte bebyggelse og nærområdet for den enkelte bebyggelse,
 - at sikre etablering af fælles opholdsarealer.

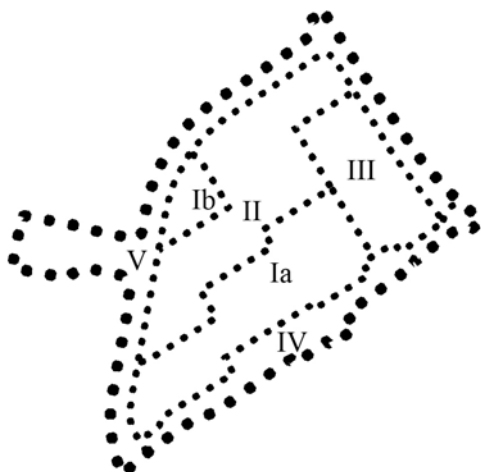
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 24d, 24e, 24f, 26a, 26al, 26ak, 26b, 26c, 26d, 26l, dele af matrikelnummer 26u, 7000bn, 7000cg og 7000d af Viborg Markjorder, samt alle parceller, der efter den 1. november 2015 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde, liberalt erhverv, detailhandel, almen service og lignende.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 6 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde Ia	Etageboliger, liberalt erhverv, almen service ⁹ og ét parkeringshus til lokalplanområdets interne brug.*
Delområde Ib	Etageboliger og liberalt erhverv.
Delområde II	Etageboliger ¹⁰ og tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde- eller gårdhavehuse.
Delområde III	En dagligvarebutik i miljøklasse 1-3 ¹¹ med tilhørende parkeringsareal, etageboliger, liberalt erhverv og tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde- eller gårdhavehuse.*



Oversigt over delområder.

⁹ Fx uddannelse, institutioner, kulturformål og lignende.

¹⁰ Etageboliger i delområde II kan kun etableres under forudsætning af, at der højst etableres 2 boliger oven på hinanden.

¹¹ Detailhandel uden vareindlevering i tiden 18-07 er miljøklasse 1-3, men kan ved vareindlevering i natperioden være miljøklasse 4.

- Delområde IV** "Hærvejen" – en offentlig vej, cykel- og gangsti ("shared space"¹²) med tilhørende rekreative funktioner og arealer.
- Delområde V** Offentligt vejareal.

* I delområde Ia og III kan der, ved bebyggelse der grænser op til delområde IV ("Hærvejen"), desuden etableres mindre butikker og butikker med værksted¹³ i miljøklasse 1-3¹⁴, samt restauranter, hoteller, og lignende publikumsorienterede funktioner.

- 3.4 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen

at ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og

at virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.

- 3.5 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der, ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt, etableres et skilt på højst 0,5 m² med virksomhedens navn, logo og adresse.

Skiltet skal monteres på facaden og tilpasses denne. Bygningsdetaljer, vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tagfod.

Der kan opsættes et skilt på terræn på egen grund. Skiltet må højst være 1 m højt og må have en skilteflade på højst 0,5 m².

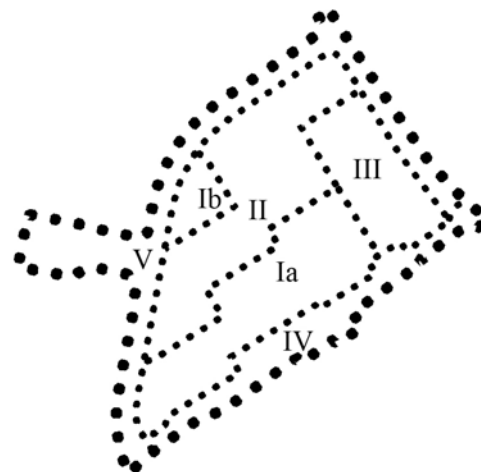
Detailhandel

Delområde Ia og III

- 3.6 Ved bebyggelse der grænser op til Hærvejen, må der etableres detailhandel. Der må højst etableres i alt 500 m² bruttoetageareal¹⁵ til detailhandel, og den enkelte butik må højst have et bruttoetageareal på 200 m².

Delområde III

- 3.7 Der må etableres én dagligvarebutik med højst 2000 m² bruttoetageareal¹⁶.



Oversigt over delområder.

¹² "Shared space" betyder, at vejen udformes på cyklister og gåendes præmisser, men med mulighed for bilkørsel på op til 15 km/t.

¹³ Fx keramikværksted, skrædder, guldsmed og lignende.

¹⁴ Detailhandel uden vareindlevering i tiden 18-07 er miljøklasse 1-3, men kan ved vareindlevering i natperioden være miljøklasse 4.

¹⁵ 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.

¹⁶ Der gælder de samme regler som beskrevet i fodnote 11.

§ 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.
- 4.3 Delområde II kan udstykkes som storparceller eller som sokkelgrunde til anvendelser som beskrevet i § 3.2. Ved boligbebyggelse skal der samtidig udlægges fælles opholdsareal - jf. § 10.2.
- Bebyggelse skal opføres i henhold til § 7 og § 8 samt principperne vist på kortbilag 2.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

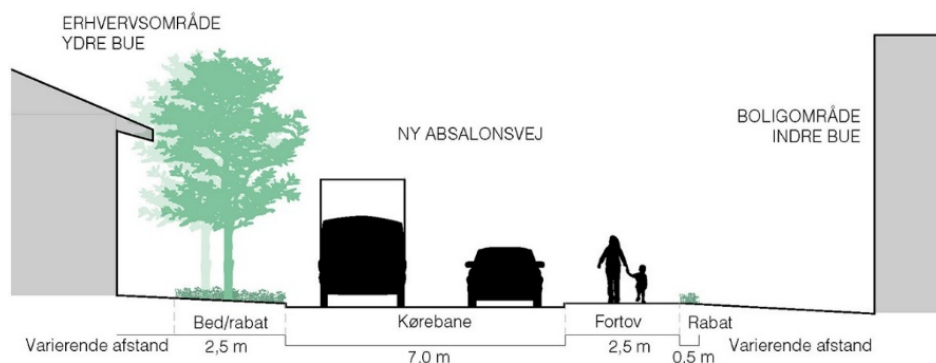
- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Indre Ringvej, Middagshøjvej (vej A – A), den nye fordelingsvej (vej B - B) og "Hærvejen" (vej C – C) efter princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til eksisterende vej A - A (Middagshøjvej)¹⁷ som vist på kortbilag 2, men med et ændret udlæg.

Vej A - A udlægges i en bredde på mindst 11 m med en kørebanebredde på mindst 7 m, fortov på mindst 1,5 m i begge sider af vejen, samt en rabat på mindst 0,5 m i begge sider af vejudlægget.

Der gives mulighed for etablering af en parkeringslomme langs vej A - A, hvor lastbiler kortvarigt kan parkere i forbindelse med vareindlevering til dagligvarebutikken (se illustrationsplan side 10).

- 5.3 Der udlægges areal til en lysregulering på Indre Ringvej, placeret efter princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Der udlægges areal til nye veje¹⁸, som vist på kortbilag 2, med følgende bredder:

Vej B – B: Udlægges i en bredde på mindst 12,5 m med en kørebanebredde på mindst 7 m, en rabat med træbeplantning og bed på mindst 2,5 m mod vest, samt et fortov på mindst 2,5 m og en rabat på mindst 0,5 m mod øst (se vejledende illustrationssnit).



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

¹⁷ Vej A – A (Middagshøjvej) forventes fastholdt som offentlig vej i henhold til lov om offentlige veje.

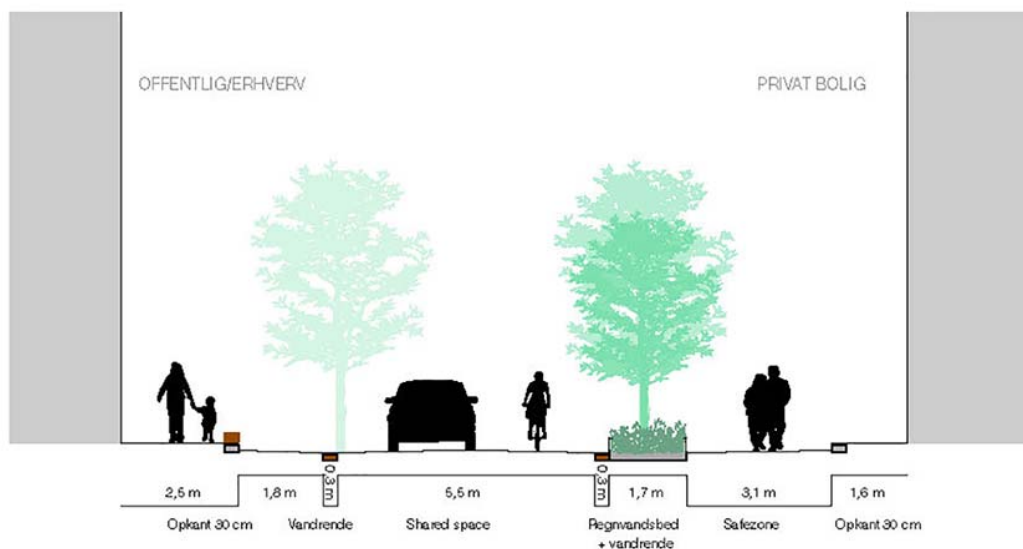
¹⁸ Vej B – B og vej C - C forventes udlagt som offentlig vej i henhold til lov om offentlige veje. Vejene D - D og vejene E - E forventes udlagt som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

Vej C – C ("Hærvejen"): Udlægges i en varierende bredde som vist på kortbilag 2 med en kørebanebredde for cyklister og biler på mindst 5,5 m samt "safezone" for gående på begge sider af kørebanen i varierende bredde (se vejledende snit).

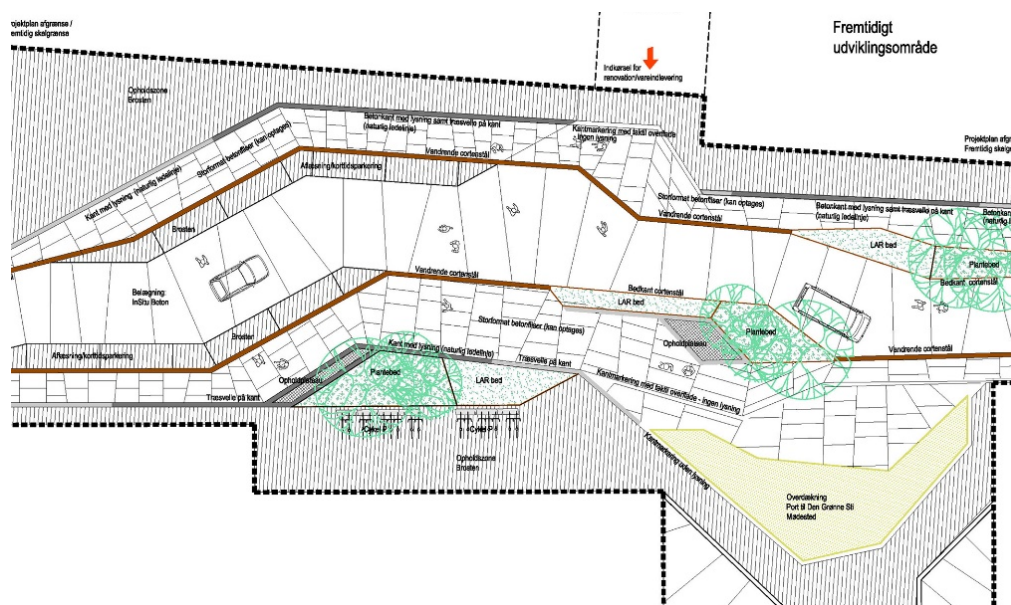
Mellem safezonen og kørebanen kan der etableres regnvandsbede, plantebede, opholdsplateauer og korttidsparkering, og der udlægges areal til opholdszoner mellem safezonen og boligområderne på begge sider af Hærvejen (se vejledende planudsnit).

Centralt på Hærvejen udlægges der areal til "Banebypladsen" (se vejledende planudsnit og kortbilag 2), hvor der gives mulighed for særlige aktivitetszoner, overdækning og lignende.

Hærvejen skal udformes som "shared space"¹⁹.



Vejledende snit for udlæg af Hærvejen.
(Fra "Projektplan for infrastruktur i Viborg Baneby").

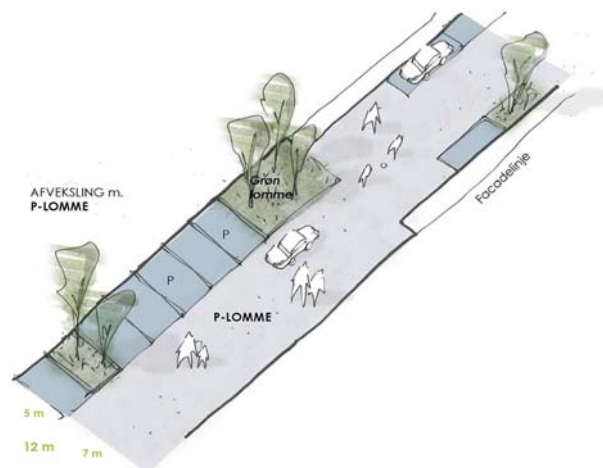
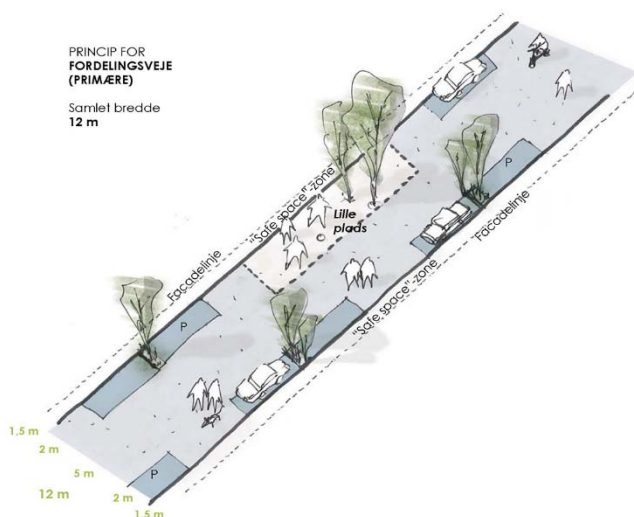


Vejledende planudsnit for udlæg af Hærvejen.
(Fra "Projektplan for infrastruktur i Viborg Baneby").

¹⁹ "Shared space" betyder, at vejen udformes på cyklisters og gåendes præmisser, men med mulighed for bilkørsel på op til 15 km/t.

Vej D – D (placeret i princippet som vist på kortbilag 2):

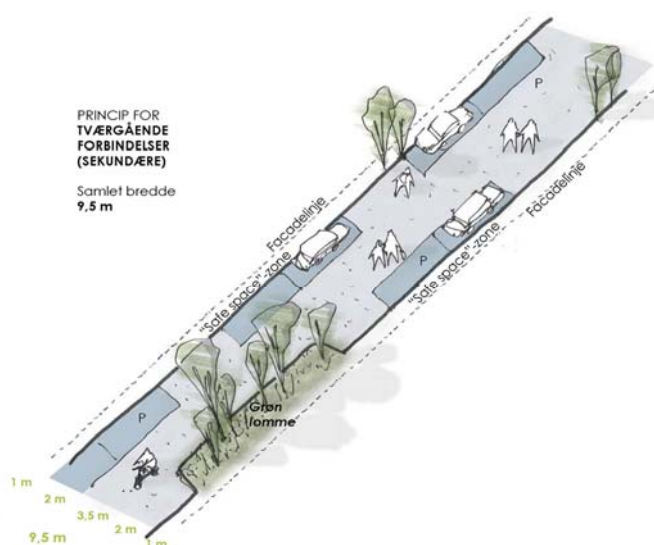
Udlægges i en bredde af 9-12 m med en kørebanebredde på mindst 5 m, og variationer af parkering, mindre rekreative områder og beplantning, samt en "safezone" (rabat) på mindst 1,5 m i den ene eller begge sider af vejen - se illustrationen "princip for fordelingsveje". Ift. safezone kan der være enkeltvis undtagelser – se illustrationen "afveksling med p-lomme".



Princip for vejene D – D (interne fordelingsveje).

Vej E – E (placeret i princippet som vist på kortbilag 2):

mindst 3,5 m, og variationer af parkering, mindre rekreative arealer og beplantning, samt en "safezone" (rabat) på mindst 1 m i den ene eller begge sider af vejen, som vist på illustrationen "princip for tværgående forbindelser (sekundære)".



Princip for vejene E – E (sekundære veje).

5.5 Vejadgang:

Delområde Ia

Der må ikke etableres overkørsler for biltrafik mellem delområde Ia og delområde IV ("Hærvejen").

Veje, der er vist på kortbilag 2, skal lukkes for bilkørsel mellem delområde Ia og delområde IV (Hærvejen) med pullertløsning eller lignende. Der kan alene gives mulighed for én gennemkørsel for renovationskøretøjer, vareindlevering, brandkøretøjer og lignende, med placering efter princippet som vist på kortbilag 2, og det skal her sikres, at der ikke bliver øvrig gennemkørende biltrafik.

Delområde III

Vejadgang til delområde III må kun ske via overkørsler til Middagsvej²⁰. Det skal sikres, at der ikke bliver gennemkørende biltrafik fra delområde III til delområde Ia og II via fx afskærmende beplantning.

5.6 Veje må kun belægges med fast belægning såsom asfalt, betonsten, brosten etc.

Ved parkeringspladser, der er placeret inden for vejarealet, kan der ligeledes bruges græsarmering.

Ved opholdsarealer, grønne lommer og lignende, der er placeret inden for vejarealet, gælder ovenstående krav til belægning ikke.

Stier

5.7 Der udlægges areal til sti a – a som vist på kortbilag 2 i en bredde af mindst 5 m med en stibredde på mindst 3 m og med mindst 1 m rabat på hver side²¹. Stiforbindelsen skal fungere som adgang for cyklister og gående fra vej B – B til de interne veje i boligområdet.

5.8 Stien skal belægges med fast belægning såsom asfalt, betonsten, brosten etc.

Parkering

5.9 Der skal som udgangspunkt etableres parkeringspladser i henhold til kommuneplanens generelle parkeringskrav²²:

- Ved tæt-lav boligbebyggelse: 1½ p-plads pr. bolig, heraf mindst hver fjerde plads i det fri.
- Ved etageboligbebyggelse: henholdsvis 1½ p-plads pr. bolig ved boliger over 80 m² bruttoetageareal og 1 p-plads pr. bolig ved boliger under 80 m² bruttoetageareal.
- Ved liberale erhverv, mindre butikker o. lign.: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter).
- Ved dagligvarehandel: 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter).
- Ved restaurationer o. lign.: 1 p-plads pr. 10 siddepladser.
- Ved hoteller: 1 p-plads pr. 2 værelser.

²⁰ Eksisterende villaer inden for delområdet kan fortsat vejforsynes fra Erik Glippings Vej / Hærvejen indtil grundene evt. omdannes til andet formål (fx etageboliger eller liberalt erhverv).

²¹ Sti a – a forventes udlagt som privat fællessti i henhold til lov om private fællesveje.

²² Hvis parkeringskrav for den enkelte bebyggelse ikke kan overholdes ved etablering af p-pladser på egen grund, skal der tinglyses p-pladser andre steder inden for lokalplanområdet til brug for den konkrete bebyggelse (fx i p-hus).

- Ved kulturelle formål (fx teater eller biograf): 1 p-plads pr. 7 siddepladser.
- Ved Ungdomsboliger, kollegier o. lign.: 1 p-plads pr. 2 boliger (enheder).
- Ved daginstitutioner: 1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 10 børn.
- Ved Skoler: 1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 5 elever over 18 år.

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

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 %

- 5.10 Parkering må kun etableres i p-hus, under terræn eller i vejarealer ved vejene D – D og E – E (jf. § 5.4). Der kan herudover etableres parkeringsområde på terræn i forbindelse med dagligvarebutik i delområde III.

Der kan gives tilladelse til parkering under terrændæk under forudsætning af, at terrændækket indrettes som opholdsareal, og at det er omkranset af bebyggelse, så det hævede terrændæk ikke er synligt fra veje eller stier.

I omdannelsesperioden, hvor en del af området fortsat ikke er omdannet, kan der tillades midlertidige parkeringsarealer på terræn indtil der er etableret et parkeringshus til områdets interne brug.

Det er en forudsætning af der etableres et p-hus inden for delområdet Ia når højst 30 % af det samlede areal af delområde Ia, Ib, II og III er omdannet jf. § 16.3.

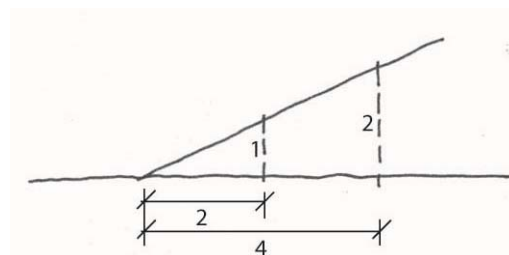
- 5.11 Parkeringspladser skal udformes i henhold til "Vejregler for parkeringsanlæg samt afmærkning på kørebane".
- 5.12 Der skal etableres tilstrækkelig cykelparkering inden for lokalplanområdet.
- I forbindelse med skoler, institutioner og større liberale erhverv (mere end 100 m² bruttoetageareal) dog mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 4 elever og/eller 4 ansatte.
- 5.13 Parkeringsarealer må kun etableres med fast belægning såsom asfalt, betonsten, brosten etc., samt græsarmering.
- Midlertidige parkeringsarealer (jf. § 5.10) kan dog tillades med grusbelægning eller lignende.
- 5.14 Ved parkeringsareal i forbindelse med dagligvarebutik skal der etableres beplantning jf. § 10.3 og § 10.4.

Belysning af veje og stier

- 5.15 Belysning af vejene D – D, E – E og parkeringsarealer må kun etableres med en lyspunktshøjde på max. 5 m., og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.
- Belysning af vejene D – D og E – E skal være med samme type maste og armatur for alle vejene.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.
- I forbindelse med etablering af vej B – B og vej C – C ("Hærvejen") kan terrænet reguleres, så det er hensigtsmæssigt for vejenes forløb, og de tilstødende arealer kan tilpasses og udjævnes i forhold til vejene.
- 6.2 Terrænet må reguleres med højst +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn.
- Dette gælder dog ikke ved eventuel etablering af regnvandsbassiner.
- På fælles opholdsarealer kan der, i forbindelse med rekreative funktioner såsom lommeparker og lignende, etableres lokale terrænreguleringer (uden støttemure) på højst +/- 1,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.
- 6.3 Der må ikke etableres støttemure højere end 0,5 m mod veje og fællesarealer.
- 6.4 Ud over støttemure må terrænregulering ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2 (se illustration).



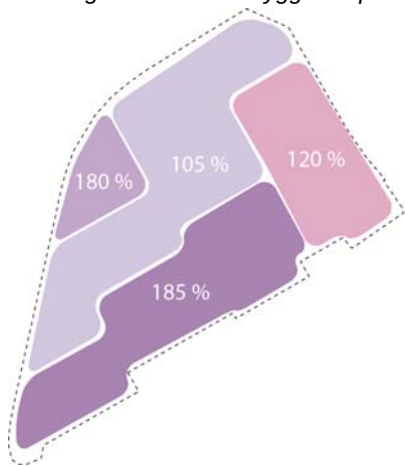
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

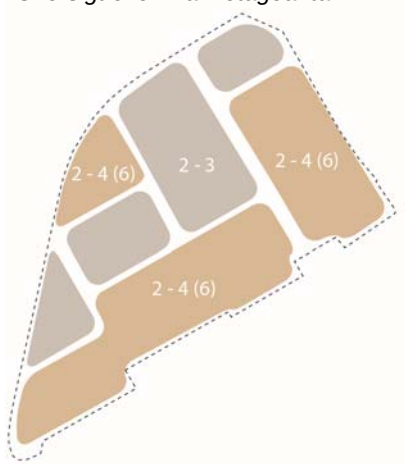
- 7.1 Byggemuligheden for de enkelte delområder fremgår af nedenstående skema:

Delområde	Max. bebyggelsesprocent	Etageantal	Max. bygningshøjde (fra byggemodnet terræn)
Ia	185 %	Mindst 2 etager og højst 4 etager. Ved sammenhængende bebyggelse, kan bebyggelsen tillades i 1 etage, under forudsætning af, at hovedparten af bebyggelsen er i mindst 2 etager. Herudover mulighed for op til 6 etager ved bebyggelse, der grænser op til delområde IV - dog højst 50 % af det enkelte byggeprojekts samlede fodaftrek.	Op til 4 etager: 15 m Op til 6 etager: 21 m
Ib	180 %	Mindst 2 etager og højst 4 etager. Herudover mulighed for op til henholdsvis 6 etager for højst 50 % og 5 etager for højst 25 % af det enkelte byggeprojekts samlede fodaftrek.	Op til 4 etager: 14 m Op til 6 etager: 20 m
II	105 %	Mindst 2 etager og højst 3 etager.	12 m
III	120 %	Mindst 2 etager og højst 4 etager. Herudover mulighed for op til 6 etager ved bebyggelse oven på dagligvarebutik. Ved etablering af dagligvarebutik skal der ved mindst 50 % af butikkens fodaftrek etableres bebyggelse oven på butikken i mindst 3 etagers højde. Den resterende del af butikken kan tillades i 1 etages højde.	Op til 4 etager: 15 m Op til 6 etager: 21 m

Oversigt over max. bebyggelsesprocent.



Oversigt over max. etageantal.



Den samlede byggemulighed svarer til en bebyggelsesprocent på højst 150 % for lokalplanområdet under et.

- 7.2 Ved sokkelgrunde i delområde II må bebyggelsesprocenten ikke overstige 200 % ved bebyggelse i to etager eller 300 % ved bebyggelse i 3 etager under forudsætning af, at den samlede bebyggelsesprocent for delområdet ikke overstiger 105 %.
- 7.3 Mindre bygninger som cykelskure, kundevoognsskure, 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.
- 7.4 Mindre bygningsdele som elevatorårne, tekniske installationer og lignende kan opføres op til 4 meter højere end max. bygningshøjde, som beskrevet i § 7.1

Elevatorårne, 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 bygningshøjde.

Bebyggelsens placering

- 7.5 Der fastlægges udgangsbyggelinjer i skel mod delområde IV ("Hærvejen"), og udvalgte steder i vejskel inden for delområde II som vist på kortbilag 2.

Hvis der ændres på placering af vejudlæg, skal udgangsbyggelinjer følge med.

Bebyggelse skal i stueplan fremstå som sluttet bebyggelse mod udgangsbyggelinjen og med facader placeret i udgangsbyggelinjen, efter princippet som vist på illustrationsplanen side 10. Dog jf. § 7.7.

I bebyggelsen kan etableres porte, ubebyggede passager og lignende.

- 7.6 Der kan opføres et parkeringshus til lokalplanområdets interne brug. Parkeringshuset må ikke grænse op til Hærvejen.

Delområde III

- 7.7 Der skal holdes en afstand på mindst 5 m til skel, mod eksisterende villaer i delområdet, ved bebyggelse i op til 3 etagers højde.

Der skal holdes en afstand på mindst 15 m til skel, mod eksisterende villaer i delområdet, ved bebyggelse der er højere end 3 etager.

Hvis eksisterende villaer i delområdet erstattes af ny bebyggelse til fx etageboliger eller liberale erhverv, gælder reglerne om udgangsbyggelinje - jf. § 7.5.

- 7.8 Der må ikke etableres baraklignende bygninger, midlertidige paviljoner og andre bygninger af midlertidig karakter samt stationære telte.

Generelt

- 7.9 Bygninger kan sammenbygges over 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.

- 7.10 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.²³

- 7.11 Ved etablering af boligbebyggelse inden for det "støjbelastede område" som vist på kortbilag 2 (henholdsvis 10 m og 20 m fra vejmidte), skal bebyggelsen etableres med facadeisolerende foranstaltninger, i et omfang, så de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes jf. § 12.2.

- 7.12 Garager og carporte kan sammenbygges over skel. Uden sammenbygning må garager og carporte ikke placeres nærmere end 1 m fra naboskel (inkl. udhæng og tagrende).

Redskabsskure, cykelskure, drivhuse, kundevognsskure og lignende mindre bygninger må ikke placeres nærmere end 1 m fra skel (inkl. udhæng og tagrende).

- 7.13 Der kan, inden for delområde IV (Hærvejen), samt områder der anvendes til fælles opholdsareal, kun opføres legehuse, legepladser, overdækninger, funktioner til sportsaktiviteter og lignende i overensstemmelse med områdernes anvendelse til rekreative formål.

²³ Vej- og stiskel defineres i denne lokalplan som værende afgrænsningen af vejudlægget/stiudlægget for den enkelte vej/sti – jf. § 5.4 og § 5.7, og som vist på kortbilag 2.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Bæredygtighed

- 8.1 Ved opførelse af ny bebyggelse, skal der vælges mindst to af nedenstående løsninger, der bidrager til begrønning og bæredygtighed i området²⁴.

I delområde II er det et krav, at løsning A vælges som den ene af løsningerne.

Løsning B og D kan ikke vælges samtidigt.

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.²⁵

C. *Grønne facader*

Etablering af beplantning, som i løbet af en årrække vil dække et areal svarende til mindst 20 % af bygningens primære facade²⁶, 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 m² bebygget bruttoetageareal inden for det delområde, hvor bebyggelsen er placeret.

Facader

Delområde Ia, Ib og III

- 8.2 Udvendige bygningssider må kun udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), stål, glas, beton, samt som pudsede facader (puds-systemer).

Facader kan begrønnes med klatreplanter og lignende.

²⁴ 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.

²⁵ Tagterrasser og lignende skal ikke medregnes som en etage inden for lokalplanområdet.

²⁶ Bygningens primære facade defineres her som den, der ligger ud mod den nærmeste vej. Ved bygninger, der grænser op til delområde IV ("Hærvejen"), er den primære facade altid den, der vender mod delområde IV.

- 8.3 Ved bygninger der grænser op til delområde IV ("Hærvejen") gælder følgende:
- Bygningernes hovedindgange skal placeres ud mod delområde IV.
 - Stueetagen, ved facader der vender mod delområde IV, skal etableres med 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. Diskrete mønstre og højst ét logo eller butiksnavn pr. vindue kan tillades.
 - Stueetagen, ved facader der vender mod delområde IV, skal etableres som "aktive facader" (fx butiksvinduer, vinduer ind til en restaurant eller lignende) eller "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 "Hærvejen".
- 8.4 Ved opførelse af parkeringshus skal alle parkeringshusets facader begrønnes med klatreplanter eller lignende, så facaderne i løbet af en årrække vil fremstå med en sammenhængende beplantning, der dækker mindst 75 % af hver enkelt facade.

Delområde II

- 8.5 Udvendige bygningssider må kun udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), stål, glas, beton, træbeklædning, samt som pudsede facader (puds-systemer).

Facader kan begrønnes med klatreplanter og lignende.

Der skal herudover vælges en af følgende to muligheder for hver sammenhængende bygningsrække:

- A. *Ensartethed*: Det overordnede valg af materialekategori til udvendige bygningssider (fx tegl eller træ), skal være det samme for alle bygninger langs den enkelte bygningsrække.
 - B. *Variation*: Der kan benyttes forskellige materialekategorier til udvendige bygningssider langs den enkelte bygningsrække, under forudsætning af, at der ikke benyttes samme overordnede materialekategori ved 2 bygninger der ligger op ad hinanden (fx ikke to teglbygninger op ad hinanden).
- 8.6 Tilbygninger skal udføres med samme konstruktioner, materialer og taghældning som beboelsesbygningen.

Delområde III

- 8.7 Ved opførelse af dagligvarebutik gælder følgende:
1. På alle butikkens facader, skal der etableres vinduer svarende til mindst 20 % af den enkelte facade.
 2. Der må højst tildækkes 30 % af det enkelte vindue. Tildækningen skal ske med ensartet film, sandblæsning eller lignende. Diskrete mønstre og højst ét logo eller butiksnavn pr. vindue kan tillades.
 3. Mindst én indgang til butikken skal være synlig fra delområde IV ("Hærvejen").

Generelt

- 8.8 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ eller zink.
- 8.9 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 § 8.5.
- 8.10 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale integreres i facader.
- 8.11 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.12 Stærke signalfarver må kun anvendes på mindre bygningsdele jf. § 8.9.
- 8.13 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Tage

- 8.14 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 45°.
- 8.15 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.

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader. Hvis de stilles på tage skal de placeres med en afstand til bygningens facader på mindst 2 gange solfangerens højde.
- 8.16 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.²⁷ Dette gælder dog ikke solceller, solfangere eller ved glastage på udestuer.
- 8.17 Vandrette tagflader skal så vidt muligt kunne anvendes som opholdsareal.²⁸

§ 9 SKILTNING²⁹

- 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.

²⁷ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

²⁸ Tagterrasser og lignende skal ikke medregnes som en etage inden for lokalplanområdet.

²⁹ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrativ Viborg Kommune".

- 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 må alene i delområde III opstilles højst ét fritstående skilt/pylon med et areal over 0,7 m² til dagligvarebutikken.

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

Skiltet skal placeres vinkelret på vejskel og må ikke placeres i oversigtsarealer ved adgange. Skiltet skal holde en afstand på mindst 5 m til naboskel og mindst 1 m til vej- og stiskel.

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

- 9.6 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.

Facadeskiltning må kun placeres i stueetagen.

- 9.7 I delområde III må der højst etableres ét facadeskilt på hver af butikkens facader. Disse skilte må have en størrelse på højst 4 m² pr. skilt. Herudover kan der etableres skiltning i forbindelse med indgangsparti.
- 9.8 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,5 m² med virksomhedens navn, logo og adresse.

Skiltet skal monteres på facaden og tilpasses denne. Bygningsdetaljer, vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tagfod.

Flaggrupper

- 9.9 Der må ikke opstilles flaggrupper inden for lokalplanområdet.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, terrasser eller parkering skal fremstå som grønne områder. Dette gælder dog ikke for delområde IV (Hærvejen).
- 10.2 Ved boligbebyggelse skal der etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 % af boligbebyggelsens bruttoetageareal.
- Ved tæt-lav boliger skal de 10 % anlægges som fælles opholdsareal på terræn.

Ved etageboliger skal mindst 5 % anlægges som fælles opholdsareal på terræn. De øvrige 5 % kan etableres som tagterrasser, altaner eller lignende til den enkelte bebyggelse.

Ved etageboliger oven på dagligvarebutik kan alle 10 % etableres som tagterrasse eller lignende til den enkelte bebyggelse.

Det enkelte fælles opholdsareal skal være mindst 100 m².

Hegn og beplantning

Delområde III

- 10.3 Parkeringsarealer i forbindelse med dagligvarebutik skal udformes med beplantning, der afskærmer mod de omkringliggende veje, så bilister ikke får lysmæssige gener fra parkerede biler og lignende. Beplantningen skal holdes på butikkens egen grund.

- 10.4 Ved parkeringsareal i forbindelse med dagligvarebutik skal der for hver 8. parkeringsplads plantes mindst et træ inden for parkeringsarealet eller til afgrænsning af parkeringsarealet.

Træer, der placeres inden for belagte arealer, skal sikres et plante-hul svarende til mindst 10 m³ jord pr. træ. Plante-huller skal etableres efter princippet som vist på illustration.

Generelt

- 10.5 Hegn langs stiskel, vejskel og fælles/grønne opholdsarealer må kun etableres som levende hegn, og skal holdes på egen grund.

Levende hegn kan indadtil suppleres med trådhegn.

Der kan dog etableres faste hegn i form af vækstskeerme i forbindelse med støjafskærmning eller afskærmning af varegård.

I delområde IV (Hærvejen) kan der etableres faste hegn, hvis det er nødvendigt til konkrete rekreative funktioner. Dette dog under forudsætning af, at hegnene etableres i et transparent eller semi-transparent materiale, der er tilpasset områdets anvendelse til offentligt område med rekreative funktioner – fx plexiglas, panelhegn af metal eller lignende.

- 10.6 Affaldsstationer, redskabsskure og andre mindre bygninger skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning. Hegning skal udføres i overensstemmelse med § 10.5.

Dette gælder dog ikke for nedgravede affaldsstationer (molokker).

Oplag og udstilling

Delområde III

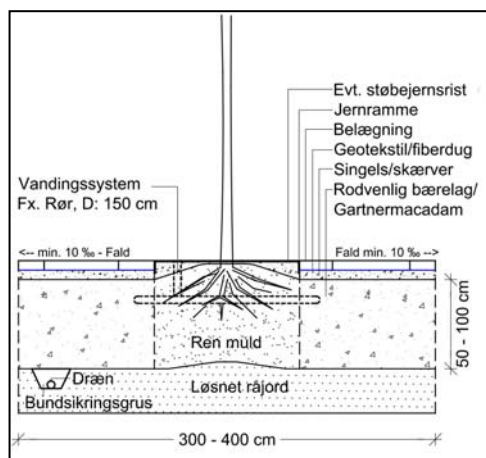
- 10.7 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagspladser.

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

Oplag må ikke være højere end afskærmningens højde.

- 10.8 Udstilling må kun ske på arealer i tilknytning til indgangspartier.

Generelt



Princip for plante-hul i befæstede arealer.

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

Støjafskærmning

- 10.10 Ved etablering af fælles opholdsarealer inden for det "støjbelastede areal" som vist på kortbilag 2 (henholdsvis 10 m og 20 m fra vejmidte), skal der etableres støjafskærmning mod vej A – A og/eller vej B – B.

Inden etablering skal det ved konkrete beregninger dokumenteres, at grænseværdierne kan overholdes.

Støjafskærmning skal placeres på egen grund med en udstrækning og højde, så de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniiveau fra vejtrafikstøj mod udendørs opholdsarealer kan overholdes – jf. § 12.2, og skal desuden opføres jf. § 10.11.

- 10.11 Hvis der etableres støjskærme inden for lokalplanområdet skal disse etableres som vækstskeer og beplantes, så afskærmningen fremstår som en sammenhængende beplantning.

Belysning

- 10.12 Udendørs belysning på den enkelte grund, herunder belysning af bygningsdele og afskærmede oplag, må etableres med en lyspunktshøjde på højst 4 m.

Belysningen skal desuden etableres som nedadrettet belysning med en maksimal udbredelsesgrad på 45 gr., og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

Belysning af veje skal ske jævnfør § 5.15.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Der må kun opføres mindre tekniske anlæg inden for lokalplanområdet som fx små transformerstationer ("kompaktstationer").

Mindre tekniske anlæg skal enten 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 varmforsyning³⁰.

- 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 parabler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.

³⁰ 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.

- 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:
- 30-40 boliger pr. installation
 - 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 erhvervsformål.

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

- 12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.³¹

Ved etablering af dagligvarebutik, 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:

- Sove- og opholdsrum med åbne vinduer (svarende til et åbningsareal på 0,35 m² pr. vindue): Lden 46 dB.
- Boligområder, institutioner, skoler, udendørs opholdsarealer, parker og lignende: Lden 58 dB
- Hoteller, kontorer og lignende: Lden 63 dB

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 127, lokalplan nr. 127A og lokalplan nr. 164 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 456.

³¹ 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 dB(A) for centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder og 45/40/35 dB(A) for boligområder med åben-lav bebyggelse.

§ 14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes en fælles grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i området (undtaget delområde IV og V).

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af vejarrealer, stier, fælles parkeringspladser, fælles opholdsarealer, grønne områder, beplantning, LAR-anlæg og lignende.

Efter anlæg af områderne skal grundejerforeningen desuden varetage nyetableringer i de fælles opholdsarealer og de fælles områder som beskrevet ovenfor.

- 14.2 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 14.3 Grundejerforeningen skal dannes senest når 30 % af det samlede areal af delområderne Ia, Ib, II og III er omdannet til funktioner som beskrevet i denne lokalplan.
- 14.4 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 14.5 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

§ 15 SERVITUTTER

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

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 456 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 24e, Viborg Markjorder

Tinglyst: 30.07.1948

Titel: Dok om fri udsigt mv.

Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 26al, 26t, Viborg Markjorder

Tinglyst: 17.01.1951

Titel: Dok om fri udsigt

Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 26a, 26t, 62a, Viborg Markjorder

Tinglyst: 17.01.1951

Titel: Dok om fri udsigt

Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 26d, Viborg Markjorder

Tinglyst: 23.01.1951

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 26c, 26l, Viborg Markjorder

Tinglyst: 23.01.1951

Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.

Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 26b, Viborg Markjorder
Tinglyst: 18.05.1951
Titel: Dok om sporvejstrafik, forbud mod kørsel over jernbanespor
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 26c, 26l, Viborg Markjorder
Tinglyst: 06.12.1951
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 26b, 26l, Viborg Markjorder
Tinglyst: 06.12.1951
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 26a
Tinglyst: 03.11.1953
Titel: Forsyning / afløb
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 26c, 26l, Viborg Markjorder
Tinglyst: 24.09.1957
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 26ak, 26al, 26u, 26t, 26a, 62a, Viborg Markjorder
Tinglyst: 07.03.1958
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv., anlæg af stamspor
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 26t, 26al, Viborg Markjorder
Tinglyst: 23.12.1959
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv., fri udsigt.
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 26ak, Viborg Markjorder
Tinglyst: 06.01.1960
Titel: Ekspropriationsfortegnelse
Påtaleberettiget: Ingen - servitutten findes ikke i akten.

Matr.nr. 26c, Viborg Markjorder
Tinglyst: 15.11.1961
Titel: Dok. om ret til at bygge op mod skel samt ret til at nedgrave
varmeslanger mv.
Påtaleberettiget: Ejeren af matr. nr. 26c

Matr.nr. 26ak, Viborg Markjorder
Tinglyst: 27.09.1963
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 26ak, Viborg Markjorder
Tinglyst: 19.12.1963
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv. anlæg af sidespor
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 26ak, Viborg Markjorder
Tinglyst: 11.02.1965
Titel: Dok om bebyggelse, benyttelse mv.
Påtaleberettiget: Ingen - servitutten ikke findes i akten.

Matr.nr. 62a, Viborg Markjorder
Tinglyst: 30.06.1965

Titel: Dok om forsynings-/afløbsledninger mv.
Påtaleberettiget: Ejeren af matr.nr. 62a

Matr.nr. 26c, Viborg Markjorder
Tinglyst: 15.03.1974

Titel: Dok. om færdselsret mv.
Påtaleberettiget: Ejeren af matr.nr. 26d

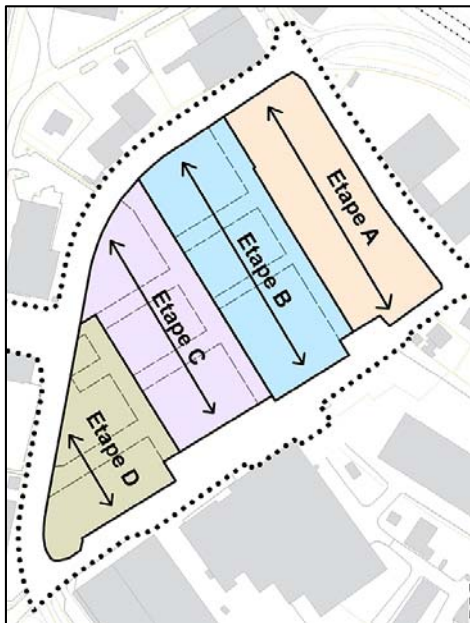
Matr.nr. 26c, Viborg Markjorder
Tinglyst: 15.03.1974
Titel: Dok. om færdselsret mv.
Påtaleberettiget: Ejeren af matr.nr. 26l

Matr.nr. 26b, Viborg Markjorder
Tinglyst: 05.03.1979
Titel: Dok om forbud mod at forhandle eller forbruge mm af andre
motorbrændstoffer end leveret af Dansk Shell A/S.
Påtaleberettiget: Dansk Shell A/S

Matr.nr. 62a, Viborg Markjorder
Tinglyst: 22.06.1983
Titel: Brugsret for A/S Viborg Tømmerhandel, A.J. Ambrosius
Påtaleberettiget: Ejeren af matr.nr. 62a.

Matr.nr. 26t, Viborg Markjorder
Tinglyst: 26.05.2003
Titel: Dok. ang. forbud mod at drive virksomhed med køb og salg af
kontormøbler og kontorartikler.
Påtaleberettiget: Ejeren af matr.nr. 26t

§ 16 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER



Princip for etapevis udbygning af lokalplanområdet.

16.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug³², før³³:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3 og § 11.4.³⁴
- Veje og stier er etableret jf. § 5 og inden for hele den enkelte etape (A, B, C eller D), som bebyggelsen er placeret inden for (se illustration, samt afsnittet "disponering" i redegørelsen).
- Parkering til den enkelte bebyggelse er etableret jf. § 5
- Bæredygtighedstiltag er etableret, jf. § 8.1.
- Fælles opholdsarealer er anlagt jf. § 10.2.
- Hegn og beplantning er etableret jf. § 10.
- Der er etableret facadeisolerende foranstaltninger i bebyggelsen, inden for det "støjbelastede område" (som vist på kortbilag 2), i et omfang, så de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes – jf. § 12.2.

16.2 I delområde III må dagligvarebutik ikke tages i brug³⁵, før³⁶:

- Vej A – A er omlagt jævnfør § 5.2.
- Det ved konkrete beregninger er dokumenteret, at Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder kan overholdes i forhold til de omkringliggende boliger mv.
- Der er etableret bebyggelse i mindst 3 etagers højde oven på butikken ved mindst 50 % af butikkens fodaftryk – jf. § 7.1.
- Udendørs oplag er indhegnet / afskærmet i overensstemmelse med § 10.7.

16.3 Når højst 30 % af det samlede areal af delområderne Ia, Ib, II og III er omdannet til funktioner som beskrevet i denne lokalplan, må ny bebyggelse eller ændret anvendelse i delområde Ia, Ib, II og III ikke tages i brug³⁷, før³⁸ der er etableret et parkeringshus til lokalplanområdets interne brug inden for delområde Ia.

³² Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

³³ Hvis der dispenseres fra ibrugtningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

³⁴ Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

³⁵ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

³⁶ Hvis der dispenseres fra ibrugtningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

³⁷ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

³⁸ Hvis der dispenseres fra ibrugtningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

Tilladelser fra myndigheder

- 16.4 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.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 456 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 10. februar 2016

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
1

- Lokalplan 456
- Delområde afgrænsning
- Udgangsbyggelinje
- Princip vejudlæg
- - - Lukning for bilkørsel
- ▨ Banebypladsen
- Støjbelastet område
- ▲ Vejadgang for renovation
- △ Vejadgang til lokalplanområdet
- △ Stiadgang til lokalplanområdet
- × Ny lysregulering

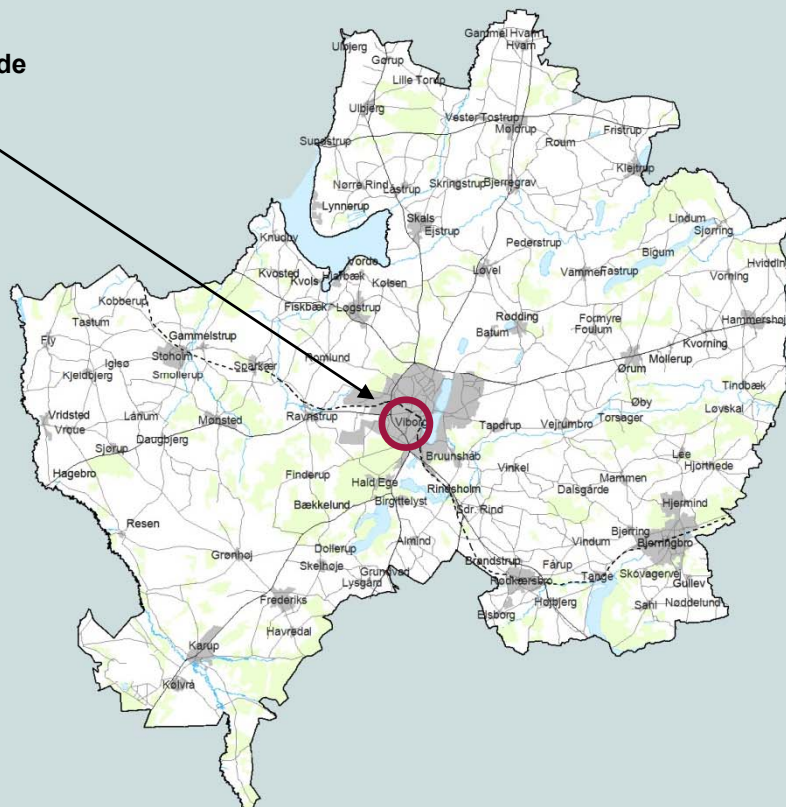
Lokalplan nr. 456
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:1.250 (ved print i A3 - 100%)
Viborg Kommune

Tillæg nr. 59 til Kommuneplan 2013-2025

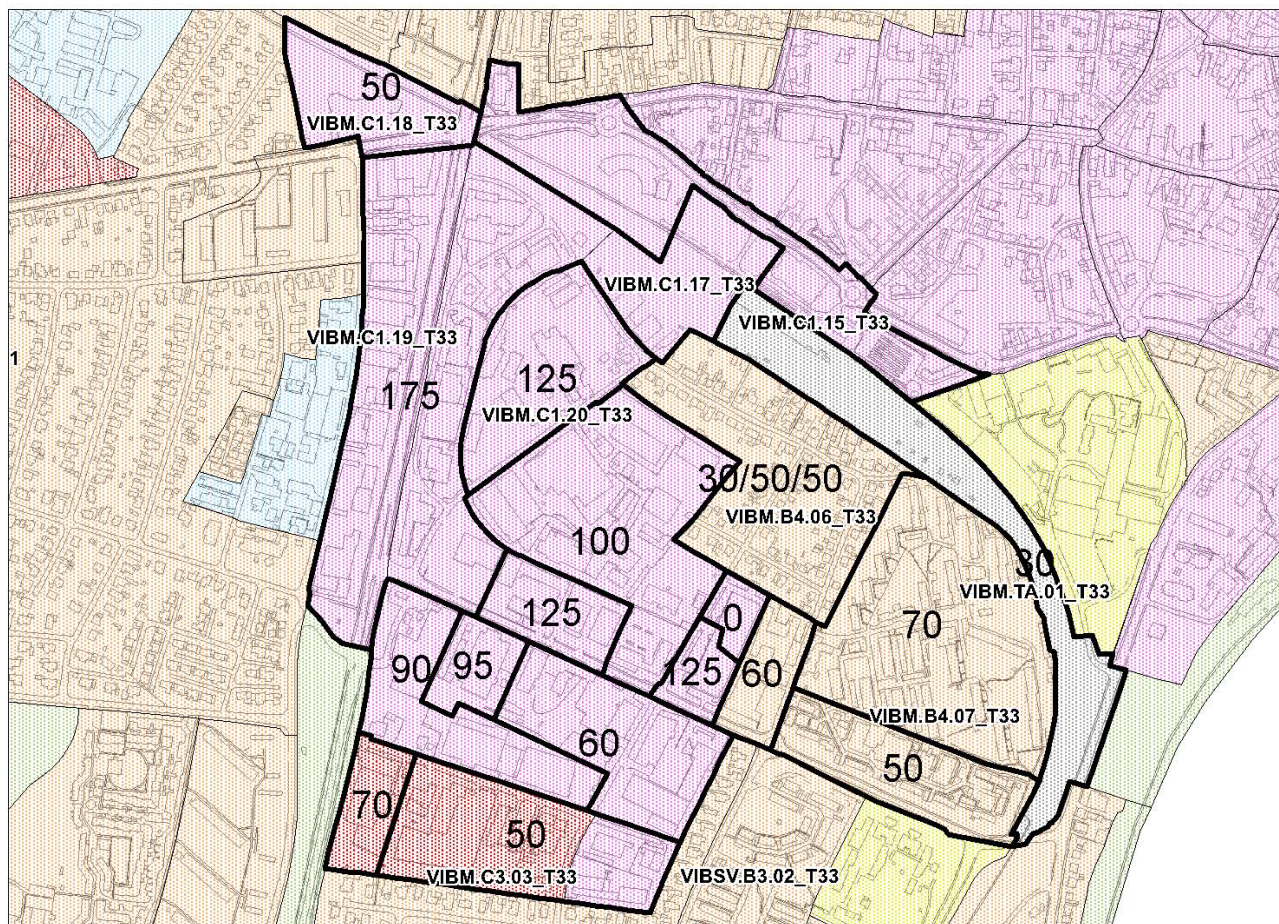
Nye rammebestemmelser for centerområde i Viborg Baneby Rammeområde VIBM.C1.20_T59

Forslag

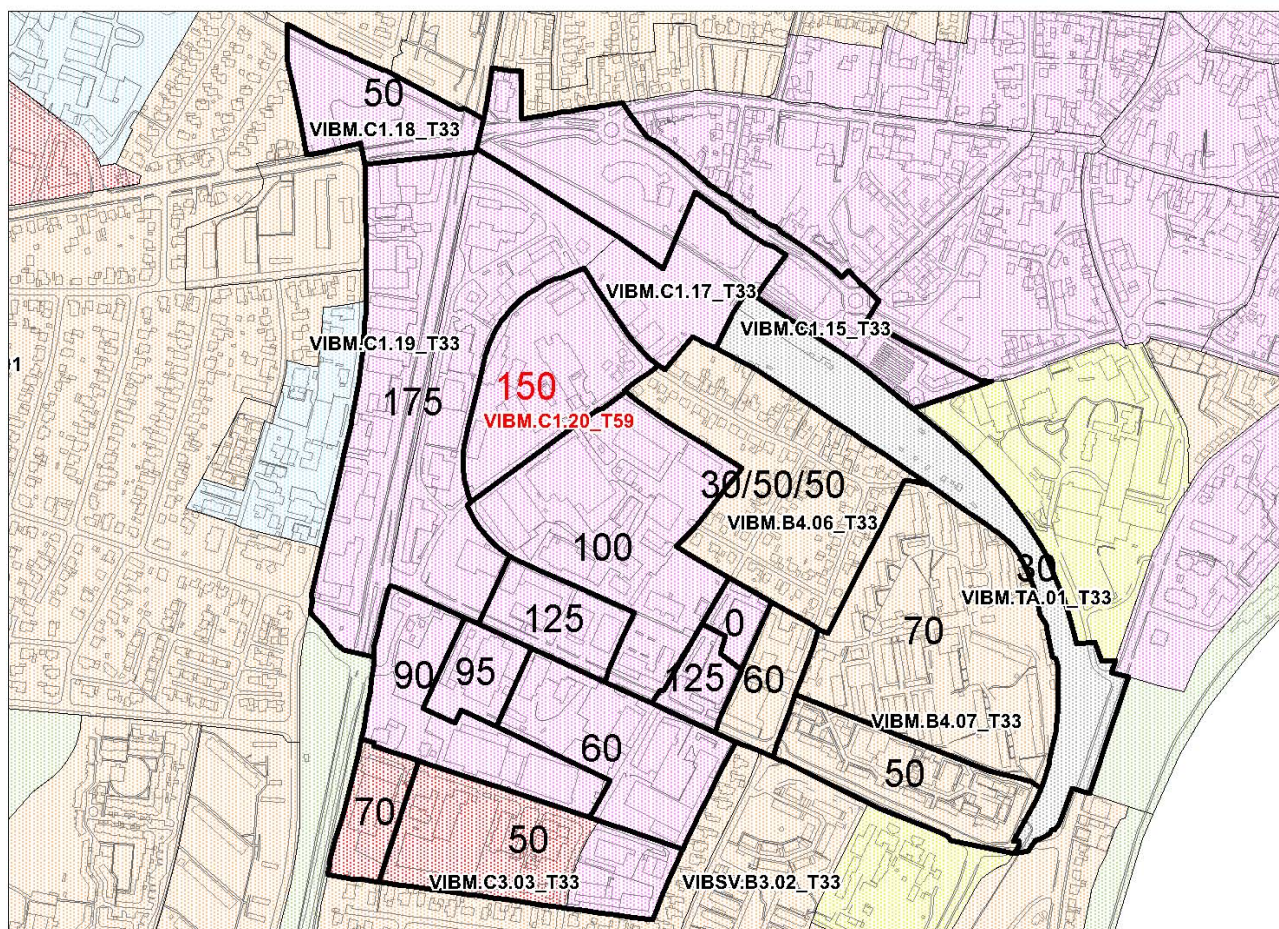
Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE



Eksisterende bebyggelsesprocent



Ny bebyggelsesprocent med vedtagelsen af kommuneplantillæg nr. 59

REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013 - 2025 er, at give mulighed for en øget bebyggelsesprocent i det område i Viborg Banby, der er omfattet af forslag til lokalplan nr. 456 (Gardits ejendom), og som ligger inden for det nuværende rammeområde VIBM.C1.20_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, trafik anlæg, 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

Hele lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBM.D1_T24 og rammeområde VIBM.C1.20_T33 i Kommuneplan 2013-2025.

Rammeområde VIBM.D1_T24 er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger, at der kan etableres butikker på op til 2000 m² inden for et afgrænset område ved Middagshøjvej, samt at der kan etableres mindre butikker på højst 200 m² langs "Hærvejen".

Rammeområde VIBM.C1.20_T33 er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger, at der kan opføres bebyggelse i 2-4 etagers højde, samt op til 6 etager for en mindre del af området, og at den maksimale bebyggelsesprocent er 125 % for lokalplanområdet som helhed.

Fremtidige planforhold

Fremtidige rammebestemmelser

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025, hvad angår rammer. Med kommuneplantillægget ændres bebyggelsesprocenten fra 125 % til 150 % for den del af rammeområde VIBM.C1.20_T33, der er omfattet af forslaget til lokalplan nr. 456.

Der er inden for området udlagt arealer til Hærvejen og en kommende fordelingsvej i området. Da udlæg til kommende offentlige infrastruktur-anlæg ikke kan medregnes i områdets bebyggelsesprocent, vil det kræve mulighed for en højere bebyggelsesprocent, hvis man skal opnå den samme bebyggelsesmæssige tæthed, som der oprindeligt var lagt op til for området.

For det nye rammeområde gælder endvidere retningslinjer i Kommuneplan 2013 - 2025.

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. 456. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslaget.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde **VIBM.C1.20_T59** ændres med vedtagelsen af tillæg nr. 59:

- Følgende særbestemmelse:

Der gives mulighed for en bebyggelsesprocent på højst 150 % for det område, der er omfattet af forslag til lokalplan nr. 456 (Gardits ejendom).

De øvrige rammebestemmelser for rammeområde **VIBM.C1.20_T59** videreføres fra rammeområde **VIBM.C1.20_T33**.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 59 til Kommuneplan 2013 – 2025 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 10. februar 2016.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den **X 201X**.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

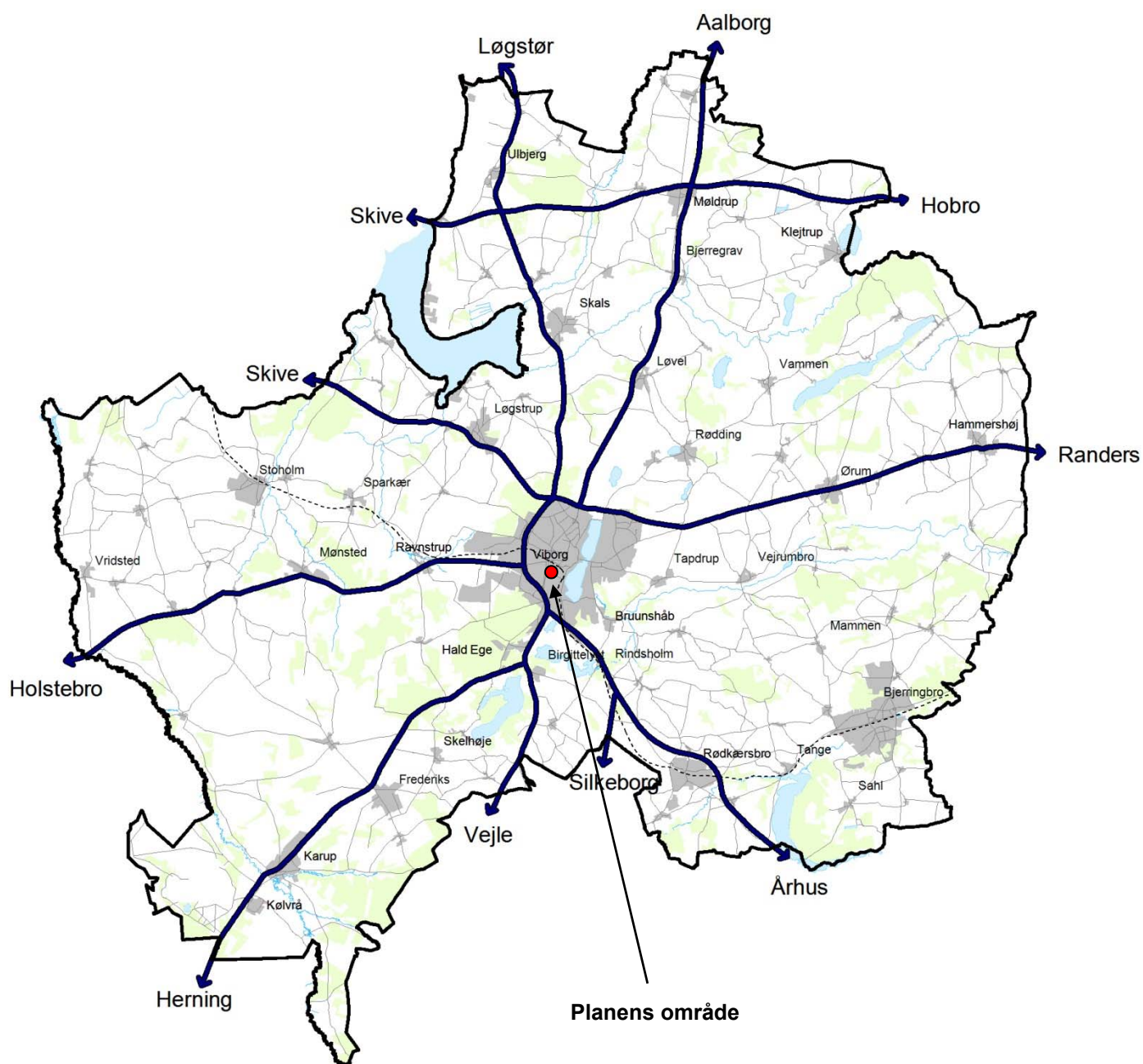
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 59 til Kommuneplan 2013 - 2025 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 18. februar til den 13. april 2016.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den 13. april 2016. 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