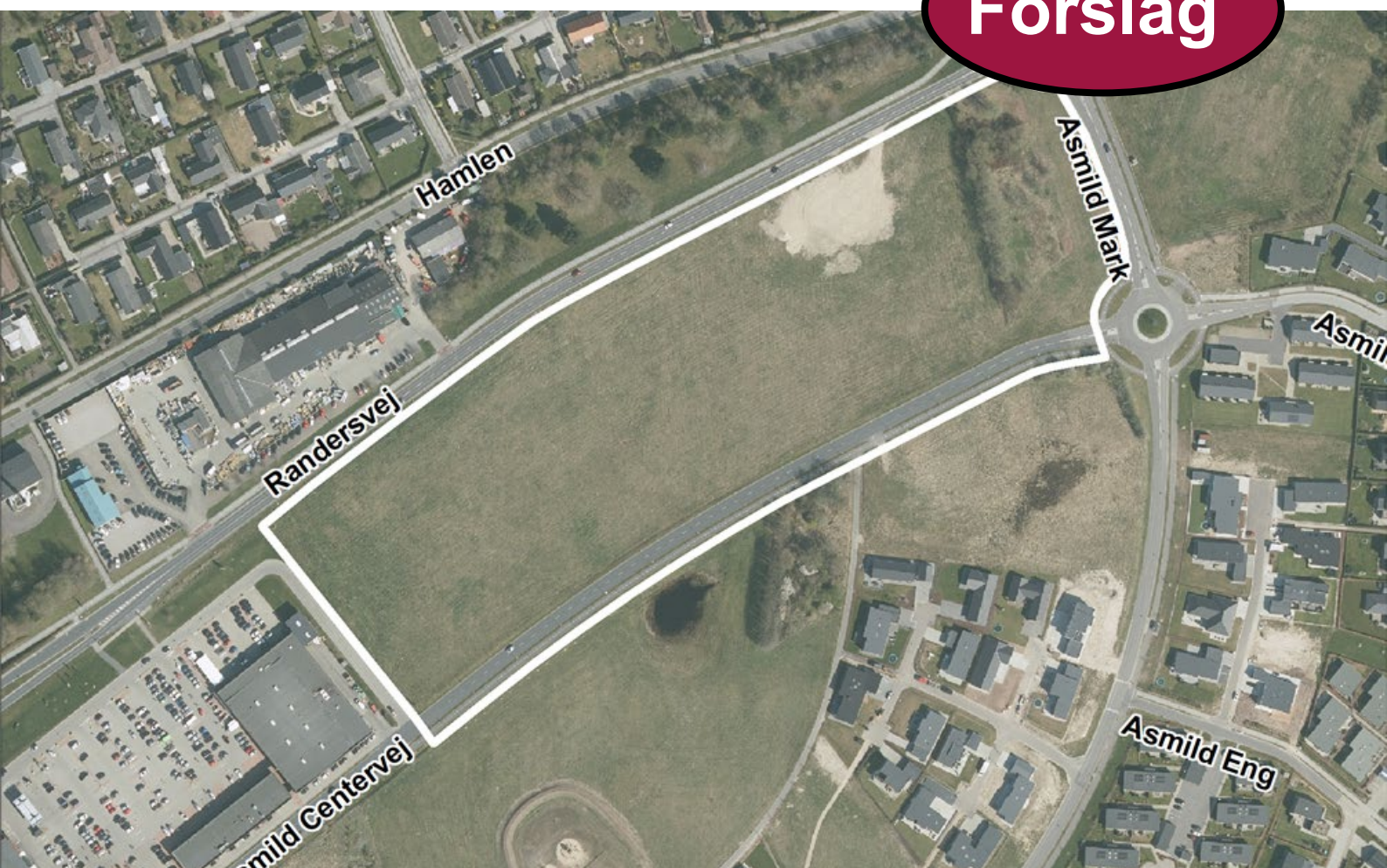


Lokalplan nr. 529

Centererhverv ved Asmild Centervej 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 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 lokalplan nr. 529 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 14. december 2020 til den 18. januar 2021.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 18. januar 2021.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen "Indsend dine bemærkninger".

**Forslag til lokalplan nr. 529
centererhverv ved Asmild Centervej 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	13
E.	Bindinger på planområdet	17
F.	Miljøvurdering	18

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	20
§ 1	Lokalplanens formål	21
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	21
§ 3	Anvendelse	21
§ 4	Udstykning	22
§ 5	Veje, stier og parkering.....	22
§ 6	Terrænregulering	25
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	25
§ 8	Bebyggelsens udseende	26
§ 9	Skiltning	27
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	29
§ 11	Tekniske anlæg	30
§ 12	Miljøforhold	30
§ 13	Ophævelse af lokalplan	31
§ 14	Grundejerforening.....	31
§ 15	Servitutter	31
§ 16	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	31
	Vedtagelse.....	33
	Lokalplanens retsvirkninger.....	34
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	35

Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 55 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
Illustrationen side 10 er udarbejdet af Lars Krog Hansens Tegnestue.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 8.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at muliggøre et konkret projekt for etablering af en tømmerhandel ved bydelscenteret ved Asmild Centervej i Viborg.

Lokalplanen skal give mulighed for etablering af detailhandel med særlig pladskrævende varer i den nordøstlige del af området, mens den centrale del af området vil blive udlagt til bydelscenter.

Formål

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til bydelscenter og centererhverv.

Lokalplanen sikrer, at området skal fremstå præsentabelt med bymæssige facader og grønne forarealer. Bebyggelse til bydelscenter skal etableres med et facadeudtryk og i materialer, der passer til det eksisterende bydelscenter, så området kommer til at fremstå som en helhed.

Der må ikke være synligt udendørs oplag, og udendørs varegårde og lign. skal afskærmes.

Der udlægges arealer til veje, stier og parkering, der sikrer en hensigtsmæssig trafikafvikling i området.



Luftfoto ca. 1: 4.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses af Randersvej mod nord, Asmild Centervej mod syd og Asmild Mark mod øst. Del af Asmild Centervej ligger inden for planområdet.

Området ligger i forlængelse af det eksisterende bydelscenter, som ligger vest for planområdet ud mod Tapdrupvej

Syd for Asmild Centervej ligger et større område udlagt til blandt andet boligområde. Dog er den nordlige del udlagt til henholdsvis grønt område og almen service, hvilket fungerer som en buffer mellem centerområdet og boliger.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 5,8 ha.

Lokalplanen omfatter matrikelnummer 9ac, 4e og 2f samt del af matrikelnummer 7000I, Gl. Asmild By, Asmild

Området fremstår i dag ubebygget.

Landskab og beplantning

Områdets landskab opleves forholdsvis fladt men dog med en hældning mod nordøst mod Asmild Mark, hvor terrænet falder særligt i den østligste del.

Området fremstår som brakmark.

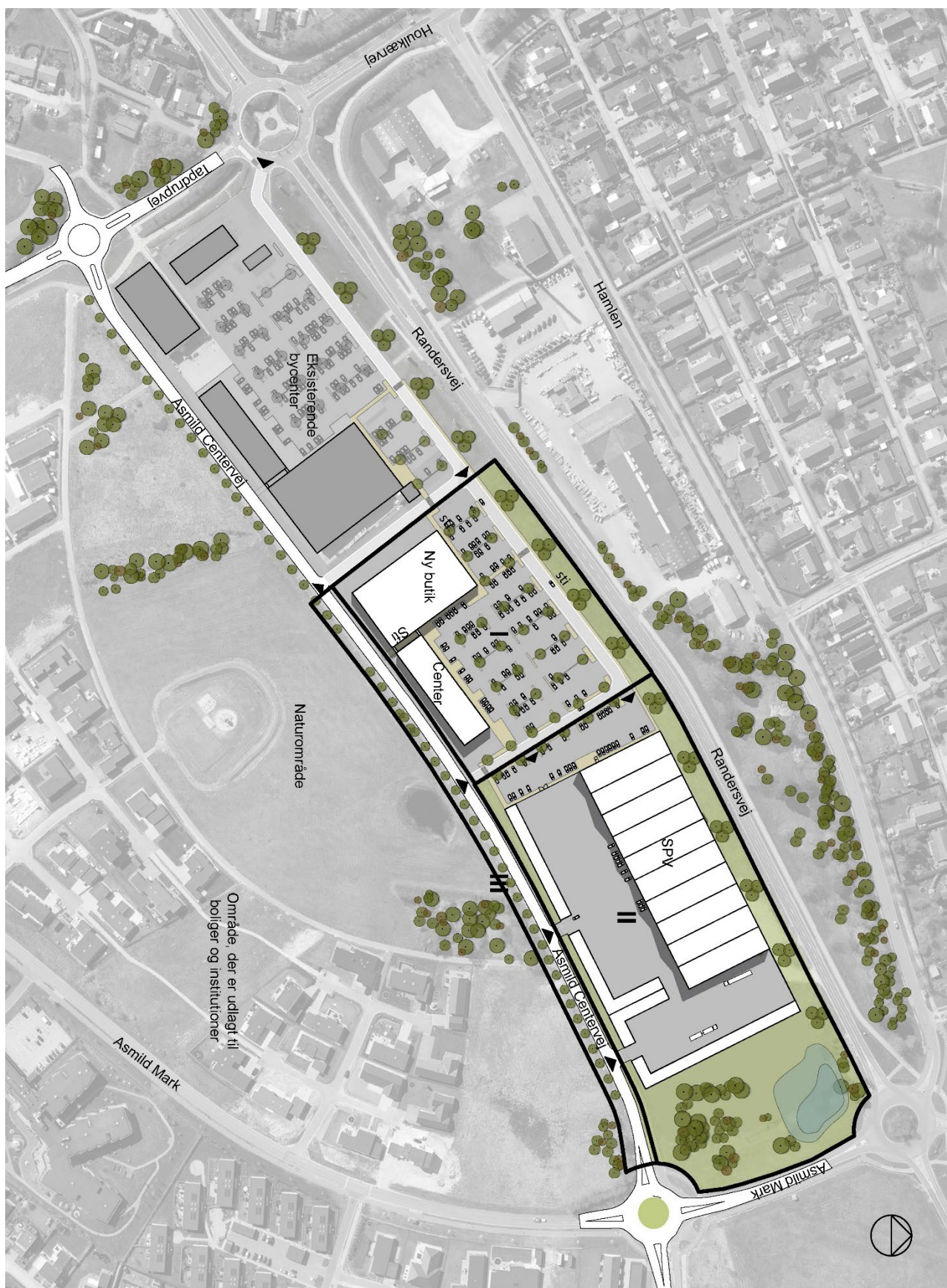
Bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdet er ubebygget. Vest for lokalplanområdet er et bydelscenter, som lokalplanområdet bliver en direkte forlængelse af.

Trafik

Området vejforsynes henholdsvis fra det eksisterende bydelscenter samt fra flere adgangsveje fra Asmild Centervej

Der er en dobbeltrettet cykelsti nord for Randersvej, syd for Asmild Centervej og øst for Asmild Mark. Det nuværende bydelscenter vest for planområdet er forbundet med de omkringliggende områder via stiforbindelser ved Rema 1000 i den vestlige del af området, en sti til Asmild Centervej centralt i området samt via en mindre sti på tværs af Randersvej til boligområderne ved Hamlen og Plejlen.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger området til centerformål i form af et bydelscenter og centererhverv.

Anvendelse

Delområde I udlægges til bydelscenter. Der kan etableres butikker, liberale erhverv, almen service, restauranter, forlystelse og mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker. Der kan i alt etableres 2.000 m² detailhandel i delområdet.

Delområde II udlægges til centererhverv. Der kan etableres liberale erhverv, almen service, engroshandel, restauranter, forlystelse, erhvervsrelateret uddannelse samt 10.700 m² detailhandel med særlig pladskrævende varer.

Delområde III udlægges til vejareal i overensstemmelse med nuværende forhold.

Disponering og bebyggelse

Bydelscenteret – delområde I

Bydelscenteret disponeres som en sammenhængende bebyggelse, der ligger placeret omkring et samlet parkeringsareal. Bebyggelsen skal placeres inden for udlagte byggefelter, og facader skal placeres i en udgangsbyggelinje mod Asmild Centervej.

Bebyggelse kan etableres i op til 2 etager med en højde på op til 8,5 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for delområdet under et.

Bebyggelse skal udføres i tegl i mørke rødlige nuancer. Hensigten er, at bebyggelsen kommer til at fremstå som en arkitektonisk helhed, og at der opnås en visuel sammenhæng mellem bebyggelsen i det eksisterende bydelscenter øst for og udvidelsen.

Der skal etableres vinduer i mindst 20 % af facaderne mod parkeringsarealet og mod Randersvej.

Mellem byggefelterne og Asmild Centervej udlægges en bufferzone, der kan anvendes til vareindlevering mv.

Centererhverv – delområde II

Området til centererhverv kan disponeres som én stor grund.

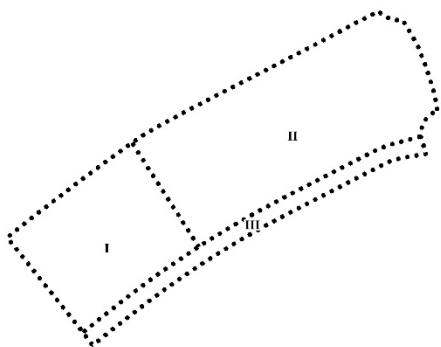
Bebyggelse kan etableres i op til 3,5 etager med en højde på op til 15 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 35 % for området under et.

Bebyggelse på grunde mod Randersvej skal placeres med facade i en påbudt facadebyggelinje 12 m fra vejskel mod Randersvej. Bebyggelse skal i facadebyggelinjen have en facadehøjde på mindst 6 m, og der skal etableres vinduer i mindst 20 % af facaden mod Randersvej.

Veje, stier og parkeringsforhold

Begge delområder vejforsynes via det eksisterende bydelscenter fra rundkørsel ved Tapdrupvej og Randersvej samt ad eksisterende vejadgang fra Asmild Centervej umiddelbart vest for lokalplanområdet mod bydelscenteret.

Der etableres ydermere supplerende adgangsvej fra Asmild Centervej i den østligste del af delområde I, ligesom der muliggøres en adgang til bufferzone i delområde I til vareindlevering mv. fra Asmild Centervej.



I området til centererhverv, delområde II, skal etableres to nye vejadgange fra Asmild Centervej til aflastning samt tungere trafik.

Lokalplanen sikrer, at der skal etableres stiforbindelse gennem delområde I til delområde II samt gennem delområde I til Asmild Centervej.

I forhold til parkeringsnormen er der tilføjet lempede krav for lagerfunktion og overdækkede arealer i forbindelse med butikker med særlig pladskrævende varer (SPV). Dette er gjort for at tage hensyn til den potentielt større mængde af udendørs oplag, som SPV-butikker kan ønske at afskærme. Særligt afskærmninger af udendørs oplag vurderes ikke at generere den samme trafik eller kundemængde som de øvrige butiksarealer, hvorfor kravet til parkering er lempet for overdækninger og lagerfunktion.

Ubebyggede arealer

Der udlægges et grønt forareal i en bredde af ca. 12 m mod Randersvej og Asmild Mark og i delområde II ca. 6 m mod Asmild Centervej.

Det grønne forareal skal fremstå som græsareal (evt. med LAR løsninger), og mod Randersvej skal der etableres grupper af løvtræer.

Der må ikke etableres bebyggelse, faste hegn, parkeringspladser eller lignende inden for de grønne forarealer. Der kan etableres skiltning, der skal placeres vinkelret på vejskel.

For at sikre, at området fremstår præsentabelt, må udendørs oplag kun etableres inden for afskærmede varegårde.

D. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Beskyttelse af vandmiljøet

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.5 Randers Fjord. Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Beskyttelse af grundvandet

Der er ingen særlige drikkevandsinteresser inden for området.

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 2,5 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk" og 10 km fra Fuglebeskyttelsesområde nr. 16 "Tjele Langsø". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Bilag IV-arter

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne VIBØ.C1.03_T23 - *Viborg Øst Bycenter og bydelscenter - blandet bolig og erhverv* og VIBØ.C3.02 - *Viborg Øst Centererhverv – erhvervsområde* i Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 *Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling*
- 2 *Detailhandel og butiksområder*

Området er omfattet af retningslinje 2, hvor området er udlagt til hhv. bydelscenter (VIBØ.D2.3_T23) og suppleringsområde med særlig pladskrævende varer (VIBØ.D3.1_T23).

- 3 *Veje og øvrig infrastruktur*

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 2 (VIBØ.D3.1_T23), hvad angår det samlede maksimale areal til detailhandel og den maksimale størrelse af den enkelte butik.

Det samlede areal til detailhandel hæves fra 15.000 m² til 17.000 m². Heraf er 6.300 m² fastlagt i lokalplan nr. 381, og 10.700 m² fastlægges i nærværende lokalplan.

Forslag til tillæg nr. 55 til Kommuneplan 2017-2029 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. 433 for Bydelscenter og centerer-hverv ved Asmild Centervej i Viborg samt tillæg nr. 1 til denne. Derudover er den østligste del af området omfattet af lokalplan nr. 436 for område til boligformål, almen service og liberale erhverv ved Asmild Mark i Overlund.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 529 ophæves lokalplan nr. 433, tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 433 og lokalplan nr. 436 for dette område.

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

Lokalplanområdet er opdelt i to delområder til bl.a. butiksformål: delområde I er udlagt til bydelscenter med mulighed for dagligvare- og udvalgswarebutikker. Delområde II er udlagt til suppleringsområde med mulighed for butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Lokalplanen giver mulighed for, at der i delområde I kan etableres i alt 2.000 m² detailhandel i form af dagligvarebutikker og udvalgswarebutikker. Størrelsen af den enkelte butik må ikke overstige 2.000 m². Området er ubebygget.

I suppleringsområdet i delområde II kan der etableres i alt 10.700 m² detailhandel til særlig pladskrævende varer. Størrelsen af den enkelte butik må ikke overstige 10.000 m². Området er ubebygget.

I delområde II kan der kun etableres detailhandel med særlig pladskrævende varer. Særlig pladskrævende varer er f.eks. biler, motorcykler, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og køkkener samt ammunition og eksplosiver.

Anvendelsen til detailhandel er i overensstemmelse med områdets eksisterende anvendelse, hvor der både findes et bydelscenter inden for lokalplanområdet og et suppleringsområde med bl.a. byggemarked og bilforhandler på den modsatte side af Randersvej.

Området ligger centralt placeret i Viborgs østlige bydel ved det overordnede vejnet, hvor Randersvej er indfaldsvej til Viborg, og Houlkærvej og Tapdrupvej er en del af det overordnede vejnet. Bydelscenteret kan vejforsynes fra den eksisterende rundkørsel ved Tapdrupvej og Houlkærvej, hvor der også er trafiksikker adgang for fodgængere og cyklister via stier under rundkørslen. Området vejforsynes endvidere fra Asmild Centervej.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for detailhandel i miljøklasse 1 – 3 og centererhverv i miljøklasse 1-4, dog skal erhverv i miljøklasse 4 placeres mindst 50 m fra vejskel mod Asmild Centervej. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 3-4 bør der som udgangspunkt være en afstand på 50-100 m til forureningsfølsomme anvendelser så som boliger.

Der er fra området til centererhverv ca. 75 - 100 m til de nærmeste boliger, der ligger nord for Hamlen. Arealet mellem boligområdet og området til centererhverv gennemskæres af Randersvej og Hamlen samt et grønt område med støjvold og beplantning.

Området syd for lokalplanområdet – mellem Asmild Centervej og Asmild Mark – er udlagt til blandede boligformål. Den nordligste del af området er udlagt til grønt område, idet der i dette område er arkæologiske interesser, og en del af området er udlagt til almen service. Dette område skaber afstand mellem centerområdet og boliger. Der fastsættes endvidere bestemmelse om, at der skal være 50 m til vejskel fra erhverv i miljøklasse 4.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at varegårde skal afskærmes, så vareindlevering ikke medfører støjgener.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget, offentligt bekendtgjort lokalplan/byplanvedtægt på tidspunktet, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.

- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, f.eks. ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lods-ejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.

- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er byrådet, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal byrådet følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- at kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- at kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- at kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- at kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- at ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- at byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- at ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- at kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og - i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen - senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Energi Viborg Vand A/S's forsyningsområde og skal forsynes herfra.

Varmeforsyning

Området ligger i Viborg Fjernvarmes forsyningsområde.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan, og spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes.

Området er p.t. separatkloakeret.

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).

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak kobles på ejendommens skelbrønde til henholdsvis spildevandssystemet og regnvandssystemet.

I forbindelse med regnvandskloakeringen af lokalplanområdet, kan det blive nødvendigt at etablere LAR-løsninger i området på baggrund af den forventelig høje befæstelsesgrad.

Affald

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan.

Antenneanlæg

Der kan etableres antennemaster og lignende i området til centerhverv.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

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

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Lokalplanområdet ligger i byzone.

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.

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje §§ 49-50 eller lov om private fællesveje §§ 62-63.

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 omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslaget er omfattet af lovens bilag 2, pkt. 10, litra b. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Ifølge § 8, stk. 2, nr. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

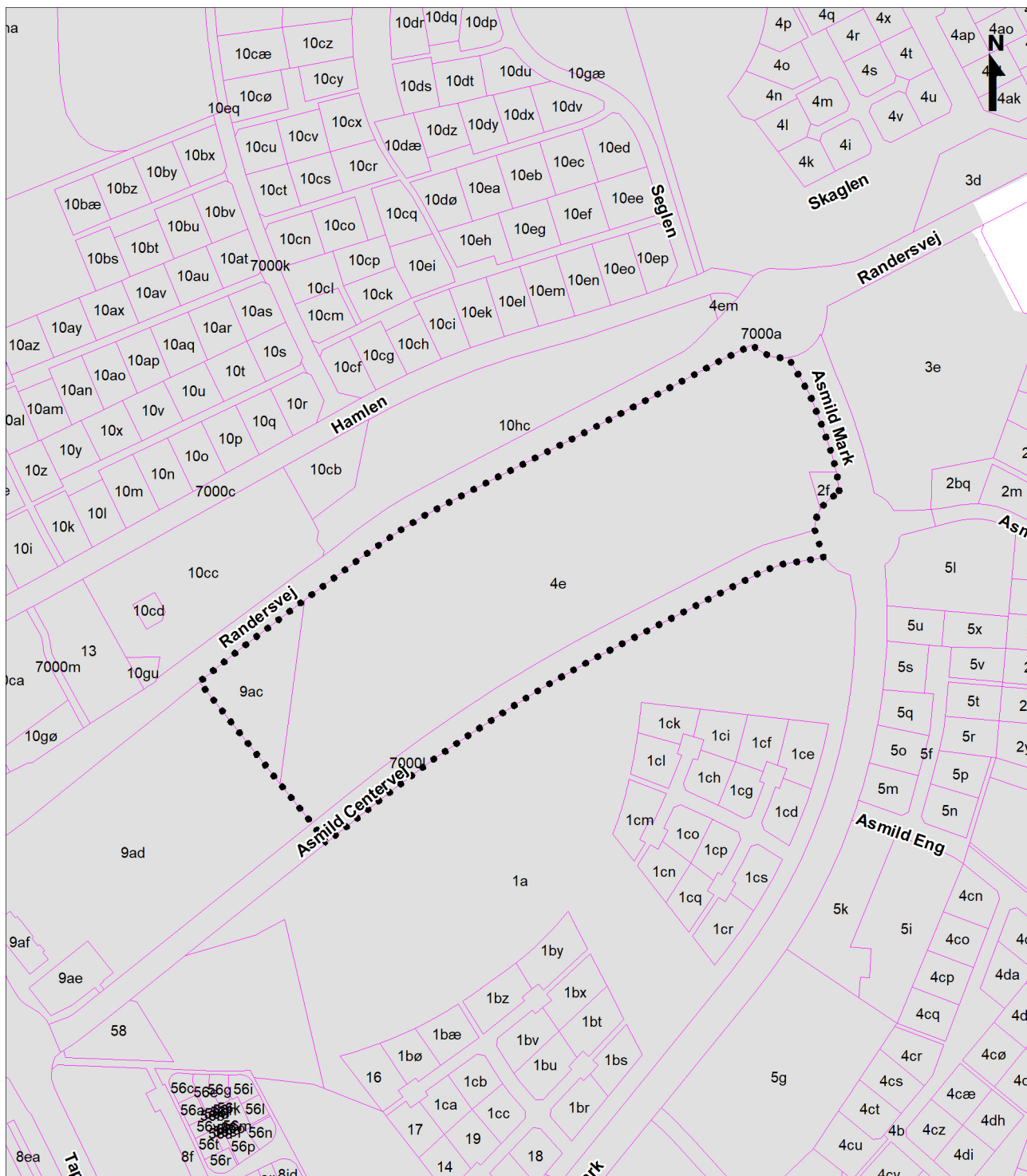
Da planforslaget omfatter en del af et udlagt bydelscenter, et udlagt suppleringsområde samt en mindre udvidelse dertil, vurderes det, at planforslaget omfatter et mindre område på lokalt plan.

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:

- naturinteresserne er begrænsede,
- der inddrages ikke jomfruelig jord,
- området kan vejforsynes hensigtsmæssigt gennem det eksisterende vejnet, og
- der sikres, at anvendelsen ikke medfører støj i forhold til naboejendomme.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



••• Lokalplangrænse

□ Matrikelskel

■ Byzone

Lokalplan nr. 529
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:4.000
Viborg Kommune, oktober 2020

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 529 FOR CENTERERHVERV VED ASMILD CENTERVEJ I VIBORG

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til bydelscenter og centererhverv,
 - at sikre, at området fremstår præsenteret med bymæssige facader og grønne forarealer,
 - at sikre, at bebyggelse etableres med et sammenhængende arkitektonisk udtryk,
 - at fastlægge retningslinjer for bebyggelse, oplagring og skiltning, der sikrer, at området fremstår præsenteret, og
 - at udlægge arealer til veje, stier og parkering, der sikrer en hensigtsmæssig trafikafvikling i området.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 9ac, 4e og 2f samt del af matrikelnummer 7000I, Gl. Asmild By, Asmild, samt alle parceller, der efter oktober 2020 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

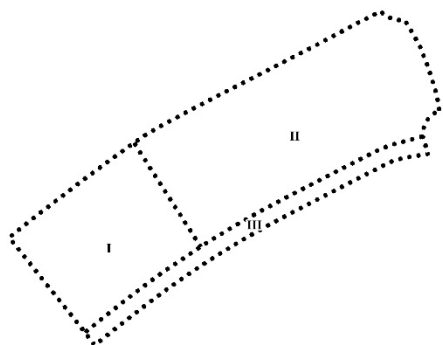
- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I	Bydelscenter
Delområde II	Centererhverv
Delområde III	Vejarealer

- 3.3 **Delområde I** må kun anvendes til bydelscenter så som dagligvare- og udvalgswarebutikker, liberale erhverv, almen service, restauranter, forlystelse og mindre fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker.

Funktioner må etableres i miljøklasse 1-3¹.

- 3.4 Der kan etableres i alt 2.000 m² bruttoetageareal til detailhandel i delområde I.



¹ Detailhandel uden vareindlevering i tiden 18-07 er som udgangspunkt miljøklasse 1-3.

Bruttoetagearealet² for den enkelte butik må ikke overstige 2.000 m².

- 3.5 **Delområde II** må kun anvendes til centererhverv så som liberale erhverv, engroshandel, restauranter, forlystelse, erhvervsrelateret uddannelse samt detailhandel med særlig pladskrævende varer.

Funktioner kan etableres i miljøklasse 1-3. Dog kan der etableres værksteder og mindre produktion i op til miljøklasse 4 i tilknytning til øvrige funktioner, under forudsætning af at de placeres mindst 50 m fra vejskel mod Asmild Centervej.

Desuden kan der etableres vaskehal inden for delområdet.

- 3.6 Der må kan etableres i alt 10.700 m² bruttoetageareal til detailhandel med særlig pladskrævende varer i **delområde II**.

Bruttoetagearealet for den enkelte butik med salg af særlig pladskrævende varer må ikke overstige 10.000 m².³

- 3.7 Der må ikke etableres nogen form for boliger i lokalplanområdet

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Delområde I og II må kun udstykkes som en grund pr. delområde, jf. dog § 4.2.

Der kan derudover udstykkes sokkelgrunde svarende til bygninger og varegårde + 1 m under forudsætning af, at der etableres det fornødne antal parkeringspladser som fælles parkering.

Udstykning skal ske i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2.

- 4.2 Veje i lokalplanområdet kan udstykkes som private fællesveje.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Der udlægges areal til veje som vist på kortbilag 2.⁴

- 5.2 Vejadgang til delområde I og II må kun ske som vist på kortbilag 2.

Der kan derudover etableres højst 1 overkørsel fra Asmild Centervej til bufferzone med varegårde, vareindlevering mv. i delområde I.⁵

Delområde II skal udover adgangsvej fra vej A-A forsynes med to overkørsler fra Asmild Centervej som vist på kortbilag 2. Placeringen af disse kan afvige op til 50 m i forhold til kortbilag 2.

² Til bruttoetagearealet til detailhandel medregnes alle arealer, der anvendes til butiksførmål, 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.

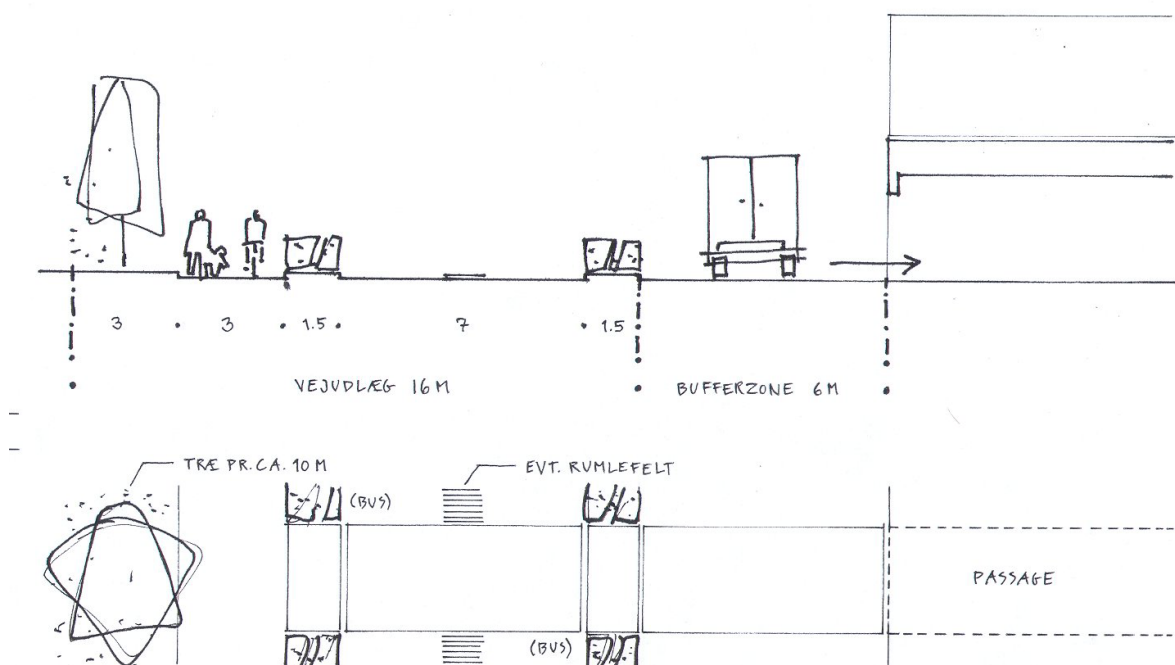
³ Butikker med særlig pladskrævende varer er jf. planlovens § 5n, stk. 1, nr. 3 butikker, der alene forhandler f.eks. biler, motorcykler, trailere, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer, køkkener, samt ammunition og eksplosiver.

⁴ Vej A-A forventes udlagt som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

⁵ Der kan til denne overkørsel alene forventes overkørselstilladelse til varegårde og varelevering. Den kan således ikke anvendes som indkørsel til kundeparkering.

- 5.3 Vej A-A udlægges med en bredde på mindst 10 m med en kørebanebredde på mindst 6 m.
- 5.4 Veje skal følge det byggemodnede terræn. Rabat skal afvandes mod vej og stige med mindst 5 % væk fra vejen. Dette gælder også, hvor der etableres overkørsler.
- 5.5 Vejadgang B udlægges som adgangsvej til vareindlevering. Der må ikke ske gennemkørsel for personbiltrafik fra vejadgang B til vej A-A og arealer til parkering⁶.
- 5.6 I delområde I kan der mellem byggelinje og vejskel mod Asmild Centervej etableres bufferzone med fast belægning til vareindlevering som vist på nedenstående vejprofil. Alternativt kan der etableres udeområder til eventuelle restauranter, caféer eller lignende i dette areal.

Der må ikke etableres parkeringspladser inden for bufferzonen.



Vejprofil for Asmild Centervej samt bufferzone

Stier

- 5.7 Der udlægges areal til stier som vist på kortbilag 2.
- Sti y-y skal udlægges og anlægges i en belagt bredde af mindst 2,5 m.
- Sti x-x skal udlægges i en bredde af mindst 4 m med en stibredde på mindst 3 m og mindst 1 m rabat mellem stien og vej A-A.
- Sti y-y skal forbinde sti x - x med Asmild Centervej, men stiens placering inden for byggefeltet mod Asmild Centervej kan flyttes op til 50 m i forhold til placering vist på kortbilag 2.

⁶ Der kan for vejadgang B kun forventes overkørselstilladelse til trafik til vareindlevering og lign.

Der skal etableres stier/fodgængerzoner foran alle facader med indgange til butikker, restauranter, forlystelse og liberale erhverv.

Fodgængerzoner og interne stier på parkeringspladser skal etableres med en bredde på mindst 2 m.

Parkering

- 5.8 I **delområde I** skal parkeringsarealer placeres inden for områder udlagt til parkering eller inden for byggefelt som vist på kortbilag 2.

Hvis parkeringspladser etableres inden for byggefelter og ikke afgrænses af bebyggelse mod byggelinje mod Asmild Centervej/bufferzone, skal de afgrænses mod byggelinje af hæk eller mur i samme materialer som den omkringliggende bebyggelse, så der ikke kan ske gennemkørsel til Asmild Centervej.

Hæk eller mur skal have en højde på mindst 1 m.

- 5.9 Adgang til parkeringsarealer i delområde I må kun ske fra vej A-A som vist på kortbilag 2.

- 5.10 I **delområde II** skal parkeringspladser placeres inden for bygge-linjer vist på kortbilag 2.

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

- Ved dagligvarehandel: 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter).
- Ved udvalgsvarerhandel, herunder særlig pladskrævende varer: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter, men ekskl. lagerfunktion/overdækkede arealer).
- Ved lagerfunktion/overdækkede arealer i forbindelse med butik med særlig pladskrævende varer: 1 p-plads pr. 200 m².
- Ved liberale erhverv: 1 p-plads pr 50 m² bruttoetageareal.
- Ved restaurant: 1 p-plads pr. 10 siddepladser.
- Ved værksteder og lign. i tilknytning til øvrige funktioner: 1 p-plads pr 50 m² bruttoetageareal.

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

Ved udstykning af sokkelgrunde i delområde I og II jf. § 4.1 kan parkeringspladser etableres som parkeringsareal for flere ejendomme. Parkeringspladser skal etableres inden for det pågældende delområde.

- 5.12 Der må ikke etableres parkeringspladser inden for det grønne forareal mod Randersvej og mellem byggelinje og vejskel mod Asmild Centervej.

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

- 5.14 Der skal etableres den nødvendige cykelparkering - dog mindst:

- 1 plads pr. 3 ansatte
- I **delområde I** mindst 1 plads pr. 100 m² bruttoetageareal ekskl. lagerareal.

Belysning

- 5.15 Belysning af vej A-A må kun etableres med armaturer med en lyspunktshøjde på max. 6 m.

Belysning af stier, interne vejarealer og parkering må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 3,5 m.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet, i områder hvor der kan udstykkes grunde, reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.

- 6.2 Terrænet i **delområde I** må reguleres med +/- 1 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

I **delområde II** må terrænet reguleres med +/- 3 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

Dette gælder dog ikke ved eventuel etablering af regnvandsbassiner eller andre LAR-løsninger.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING**Bebyggelsens omfang**

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 % i **delområde I** og 35 % i **delområde II**.
- 7.2 Ved udstykning af sokkelgrunde må bebyggelsesprocenten ikke overstige 100 % ved bebyggelse i en etage og 200 % ved bebyggelse i to etager under forudsætning af, at den samlede bebyggelsesprocent for delområdet er i overensstemmelse med § 7.1.
- 7.3 I **delområde I** må bygninger opføres i op til 2 etager og med en bygningshøjde på højst 8,5 m målt fra terræn.
- 7.4 I **delområde II** må bygninger opføres i op til 3,5 etager og med en bygningshøjde på højst 15 m målt fra terræn.
- 7.5 I **delområde II** skal bebyggelse, der placeres i udgangsbyggelinje mod Randersvej jf. § 7.8 fremstå med en facadehøjde på mindst 6 m⁷. Dette gælder dog ikke for halvtage i udgangsbyggelinje.
- 7.6 Tekniske anlæg, antennemaster og skorstene og lignende, der er nødvendiggjort af en bygnings funktion, kan opføres med en højde på op til 15 m.

Bebyggelsens placering**Delområde I**

- 7.7 Bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 2.

Mod parkeringsareal kan byggefeltet overskrides med op til 3 m ved indgangspartier og lign.

⁷ Bebyggelsen skal således etableres i to etager eller som en etage med stor højde.

Mod Asmild Centervej kan der inden for bufferzone etableres afskærmninger af varegårde og lignende uden for byggefeltet. Afskærmninger skal holde en afstand på mindst 2,5 m til vejskel.

Mindre bygninger så som vognly til kundevogne og lign. må placeres inden for arealer udlagt til parkering.

- 7.8 Der fastlægges en udgangsbyggelinje 6 m fra vejskel langs Asmild Centervej som vist på kortbilag 2.

Bygninger skal placeres med del af facade i denne linje.

Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må tilbagerykkes fra byggelinjen.

Bebyggelse kan rykkes tilbage fra byggelinjen under forudsætning af, at der i stedet etableres en mur til afskærmning af varegårde mv. i byggelinjen. Denne mur skal fremstå i samme materialer som facaden på en nærvæd liggende bebyggelse og med en højde på mindst 2 m.

- 7.9 Indgangspartier skal placeres mod arealer udlagt til parkering. Dog kan der etableres sekundære indgange mod Asmild Centervej.

Delområde II

- 7.10 Der fastlægges en udgangsbyggelinje 12 m fra vejskel mod Randersvej og Asmild Mark, som vist på kortbilag 2.

De primære bygninger på grunde, der grænser mod Randersvej, skal placeres med facade i udgangsbyggelinjen.

Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må tilbagerykkes fra byggelinjen.

- 7.11 Der fastlægges byggelinje 6 m fra vejskel langs Asmild Centervej som vist på kortbilag 2.
- 7.12 Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse mellem byggelinjer og vejskel.
- 7.13 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra naboskel.

Generelt

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

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 I **delområde I** skal bebyggelse fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v. for delområderne under et.
- I **delområde II** skal bebyggelse fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v. på den enkelte ejendom.
- 8.2 I **delområde I** skal udvendige bygningssider udføres i tegl (blank mur) i mørke rødlige nuancer.

Op til 25 % af de udvendige bygningssider kan fremstå i træ, beton, granit, glas, ophængte/monterede facadematerialer / beklædninger som skærmtegl, plademateriale (herunder stålplader), eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader (puds-systemer).

- 8.3 I **delområde II** skal udvendige bygningssider udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), træ, beton, granit, glas, ophængte/monterede facadematerialer / beklædninger som skærmtegl, plademateriale (herunder stålplader), eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader (puds-systemer).
- 8.4 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger, i zink eller i træ i mørke farver.
- 8.5 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2 og 8.3
- 8.6 Solceller og solfangere kan ophænges på, opstilles på eller integreres i facader og tagflader.
- 8.7 I **delområde I** skal der etableres vinduer svarende til mindst 20 % af facaden mod Randersvej og mod parkeringsarealer.
- I **delområde II** skal der etableres vinduer svarende til mindst 20 % af facaden i bygninger, der etableres med facade i udgangsbyggelinje mod Randersvej og mod parkeringsarealer.
- Disse vinduer må ikke blændes eller på anden vis tildækkes.
- 8.8 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.9 Stærke signalfarver, mønstre og effekter må kun anvendes i begrænset omfang og kun på mindre bygningsdele.

Tag

- 8.10 I **delområde I** skal tage fremstå med fladt tag – med en taghældning mellem 0° og 10° uden udhæng for at sikre en sammenhængende arkitektonisk udtryk.
- I **delområde II** skal tage fremstå med fladt tag, med ensidig taghældning eller saddeltage med en taghældning mellem 0° og 15°.
- Mindre bygninger så som udhuse, vognly og lign. kan dog udføres med større taghældning og tagudhæng i begge delområder.

§ 9 SKILTNING⁸

- 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.

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

- 9.3 Billboards, bannere og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".
- 9.4 Der kan opsættes mindre henvisnings- og oplysningsskilte i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Større fritstående skilte

- 9.5 Der kan kun opstilles ét større fritstående skilt/en pylon med et areal over 0,7 m² pr. ejendom.
- For ejendomme med en længde på mere end 100 m mod Randersvej kan der etableres to skiltepyloner, hvis der er en afstand på mindst 50 m mellem pylonerne og mindst 20 m til naboskel.
- I **delområde II** kan der udover dette etableres ét større fritstående skilt/en pylon mod Asmild Centervej placeret jf. § 9.8.
- 9.6 Skiltet må højst være 6 m højt målt fra terræn, og skiltefladens areal må ikke overstige 12 m².
- Alternativt må skiltet være op til 12 m højt målt fra terræn, og skiltefladens areal må i så fald ikke overstige 4 m².
- 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".
- 9.7 Der kan etableres ét selvstændigt skilt/pylon samt et prisskilt til det i § 3.5 nævnte vaskehalsanlæg.
- 9.8 Mod Randersvej og Asmild Mark skal større fritstående skilte placeres mindst 2 m fra vejskel.
- Mod Asmild Centervej må skilte kun placeres mellem byggelinje og vejskel.
- 9.9 Større fritstående skilte skal placeres vinkelret på vejskel og må ikke placeres i oversigtsarealer ved overkørsler.

Facadeskiltning

- 9.10 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 facadehøjde.
- Der må højst etableres ét større facadeskilt pr. ejendom på hver facade. Ved ejendomme med en længde på mere end 100 m kan der dog etableres flere, såfremt der er minimum 50 m mellem.

Flaggrupper

- 9.11 Der kan højst opstilles én flaggruppe pr. ejendom med højst tre flagstænger i op til 12 meters højde. Flaggruppen skal etableres mellem 6 og 12 m fra vejskel og mindst 10 m fra naboskel.
- Der kan tillades flere flaggrupper på en ejendom, hvis der er en afstand på mindst 50 m mellem flaggrupperne og mindst 10 m til naboskel.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier eller parkering, skal fremstå som grønne områder. Desuden kan der etableres LAR-løsninger, såfremt disse fremtræder med et naturligt udtryk jf. § 11.7.
- 10.2 Der udlægges arealer til grønne forarealer langs veje som vist på kortbilag 2.
- De grønne forarealer skal fremstå som grønne arealer med blomster, naturstauder eller naturgræs. Der kan plantes grupper med hjemmehørende træer og buske pr. 50 m.
- Der må ikke etableres bebyggelse, faste hegn, parkering eller belægning (med undtagelse af tværgående stier og overkørsler) inden for grønne forarealer.
- 10.3 På sydsiden af Asmild Centervej skal der bevares et træ placeret ca. hver 10 m. Hvis træer skal fældes pga. sygdom eller lign, skal der plantes et nyt træ.

Hegn og beplantning

- 10.4 Der må ikke etableres levende eller faste hegn inden for de grønne forarealer.
- Desuden må der ikke etableres hegn direkte i afgrænsningen mellem delområde I og delområde II.
- 10.5 Hegn i naboskel, mod veje og hegn i og langs byggelinjer mod grønne forarealer må kun etableres som levende hegn. Dog må hegn i delområde II ydermere etableres som faste hegn.
- Hegn mod vejskel skal etableres på egen grund.
- Levende hegn kan suppleres af trådhegn med en højde på højst 2 m. Trådhegn skal placeres bag de levende hegn.
- 10.6 Faste hegn må kun etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for den enkelte ejendom.

Oplag og udstilling

- 10.7 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og skal placeres bag de i § 7.8 og 7.10 nævnte byggelinjer. Udendørs oplag må ikke være synligt fra Randersvej, Asmild Centervej og Asmild Mark.
- Udendørs udstilling må gerne være synligt
- I **delområde I** skal afskærmning bestå af faste hegn eller mure i samme materialer som de nærliggende bygningers facader, og afskærmningen skal fremstå med en facadehøjde, der er tilpasset de omgivende bygningsanlæg.
- I **delområde II** kan afskærmning bestå af faste hegn eller ugenomsigtig beplantning, der kan suppleres med trådhegn.
- 10.8 I **delområde I** må varegårde og lignende kun placeres inden for byggefelter samt bufferzone mod Asmild Centervej.
- 10.9 Der må ikke etableres udstilling i grønne forarealer.

- 10.10 Henstilling af uindregistrerede biler og lignende skal have karakter af udstilling.
- 10.11 Udendørs belysning på den enkelte grund, herunder belysning af bygningsdele, må etableres med en lyspunktshøjde på højst 5 m og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Transformere og lignende skal indhegnes med hækbeplantning eller espalier. De må ikke opstilles mellem byggelinjer og vejskel.
- 11.2 Der kan etableres tekniske anlæg, antennemaster og lignende i **delområde II**.
- 11.3 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 11.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Affaldssortering

- 11.6 Der skal sikres areal til kildesortering af affald inden for den enkelte ejendom.

Arealet skal placeres inden for varegårde eller afskærmes med mur, hegn eller lign. mod Randersvej, Asmild Mark og Asmild Centervej.

Regnvandshåndtering

- 11.7 I området kan der etableres et regnvandsbassin samt regnvandsbede til lokal afledning af regnvand.

Regnvandsbassin og -bede skal udformes, så de fremtræder som en naturlig sø/grøft, og skråningsanlæg omkring må ikke udføres med en hældning, der er stejlere end 1:5.

- 11.8 Der skal udarbejdes en vandhåndteringsplan, inden lokalplanområdet tages i anvendelse. Det skal i vandhåndteringsplanen dokumenteres, at krav til afløbskoefficienten overholdes. Det skal derudover dokumenteres, at bygninger og øvrige følsomme anlæg er sikret mod oversvømmelse i forbindelse med kraftig regn og skybrud.

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

- 12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.⁹

⁹ Virksomhederne må som udgangspunkt ikke overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

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

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

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

- Hoteller, kontorer og lignende: L_{den} 63 dB

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 433 og tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 433 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 529.

§ 14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes grundejerforening for hhv. delområde I og delområde II med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i delområdet.

- 14.2 Grundejerforeningerne skal varetage drift og vedligeholdelse af veje, stier, fælles parkeringspladser og grønne forarealer i delområde I.

Efter anlæg af områderne skal grundejerforeningerne desuden varetage nyetableringer.

- 14.3 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.

- 14.4 Den enkelte grundejerforening skal oprettes senest, når 30 % af området er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.

- 14.5 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.

- 14.6 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.

§ 16 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 16.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse må ikke tages i brug¹⁰, før:

¹⁰ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet. Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.
- Der er udarbejdet vandhåndteringsplan jf. § 11.8.

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse i **delområde I** må ikke tages i brug, før:

- Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. § 5 og kortbilag 2, herunder vej A-A.
- Grønne forarealer er etableret jf. § 10
- Varegårde, affaldsstationer, udendørs oplag og transformere i delområdet er afskærmet i overensstemmelse med § 10.

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse i **delområde II** må ikke tages i brug, før:

- Vejadgange i delområdet er etableret jf. § 5.
- Parkeringspladser og grønne forarealer er etableret på den enkelte ejendom jf. § 5 og § 10.
- Varegårde, affaldsstationer, udendørs oplag og transformere på den enkelte ejendom er afskærmet i overensstemmelse med § 10.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 529 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 9. december 2020

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt 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.

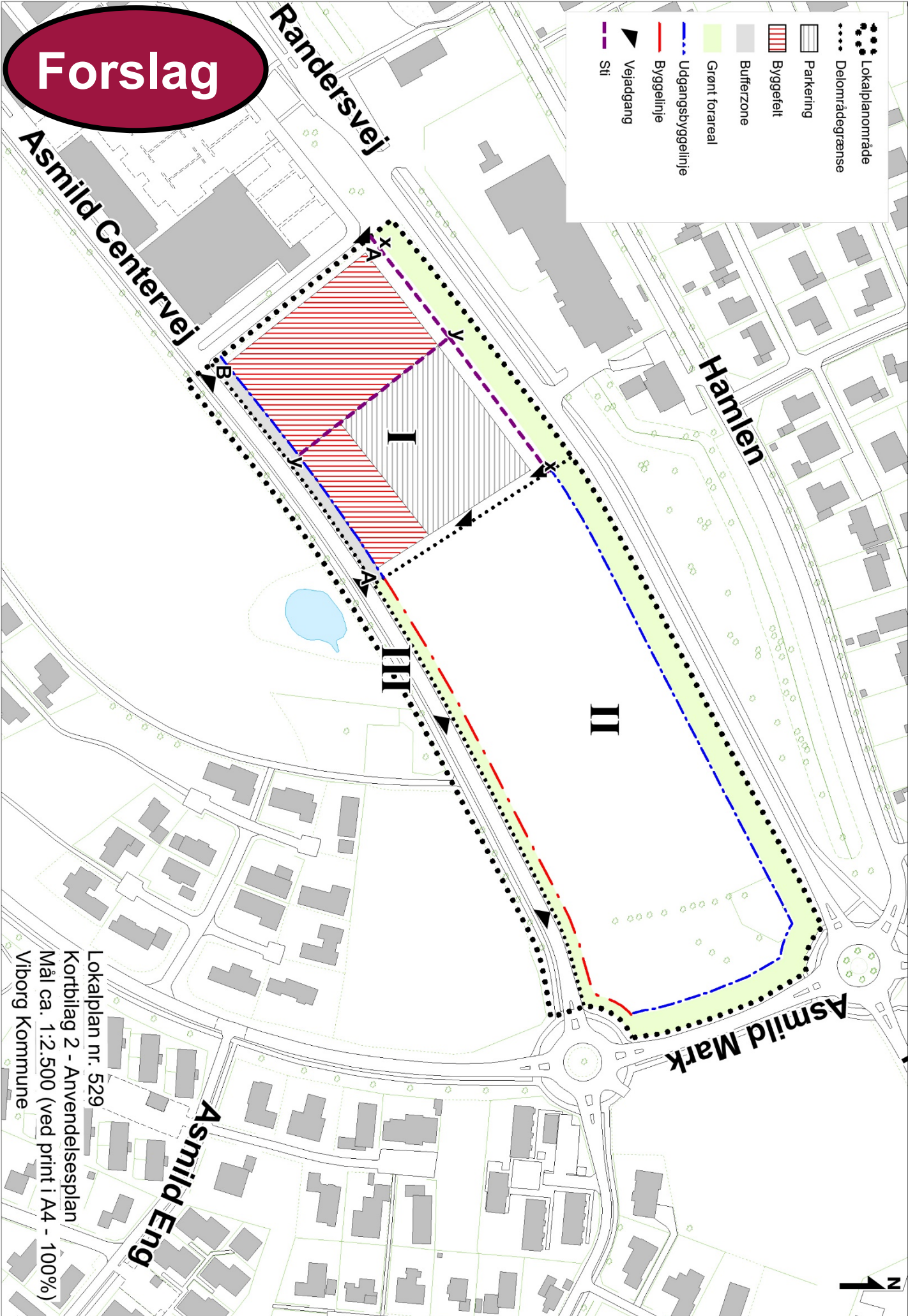
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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 Planklagenævnet 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.

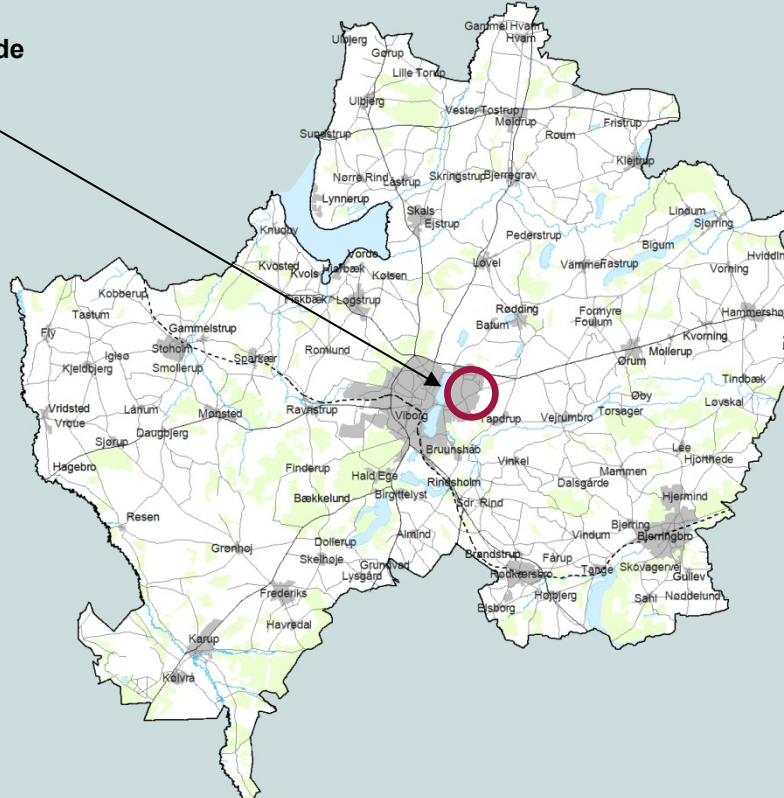
Forslag



Lokalplan nr. 529
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:2.500 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Retningslinjer og rammebestemmelser for VIBØ.D3.1_T55

Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE

LÆSEVEJLEDNING

Kommuneplanens indhold

Kommuneplanen er byrådets plan for den fysiske udvikling af kommunen de kommende 12 år. Den formidler byrådets prioriteringer for arealanvendelsen af byerne og det åbne land. En kommuneplan består af fire dele:

- *Hovedstruktur og retningslinjer* - angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen
- *Rammer for lokalplaners indhold* - angiver de overordnede bestemmelser for et mindre geografisk område i form af anvendelse, omfanget af fremtidigt byggeri og fremtidig zone
- *Redegørelse* - angiver forholdet til anden lovgivning og planlægning
- *Kort*

Reglerne for kommuneplanen er fastlagt i planloven.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen revideres hvert 4. år. Hvis en udvikling ikke går som forventet, eller byrådet ønsker en anden udvikling, er der mulighed for at udarbejde et tillæg. Desuden kan byrådet udarbejde et tillæg for udvalgte temaer i kommuneplanen, som gives et særskilt fokus. Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen, og indarbejdes heri, når det er vedtaget.

Kommuneplanens og tillægs retsvirkninger

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

Det betyder samtidig, at byrådet kan modsætte sig udstykning og bebyggelse i byzone, som er i strid med kommuneplanens bestemmelser om rækkefølgen af udbygningen af bolig- og erhvervsområder – med mindre der er en gældende lokalplan for området. Rammeområderne er nummeret fortløbende. Med mindre andet er nævnt, angiver nummeret rækkefølgen for udbygningen (eks. xxxx.B4.09 før xxxx.B4.10).

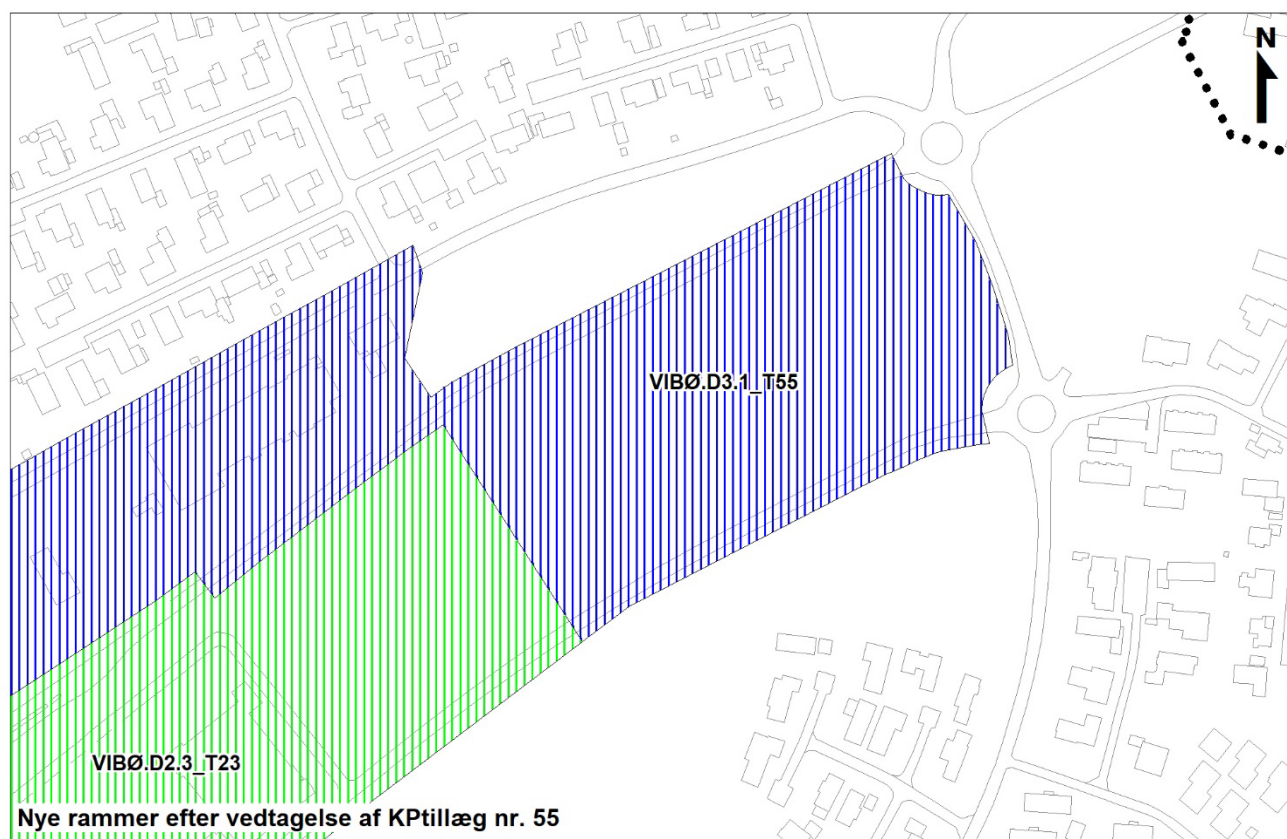
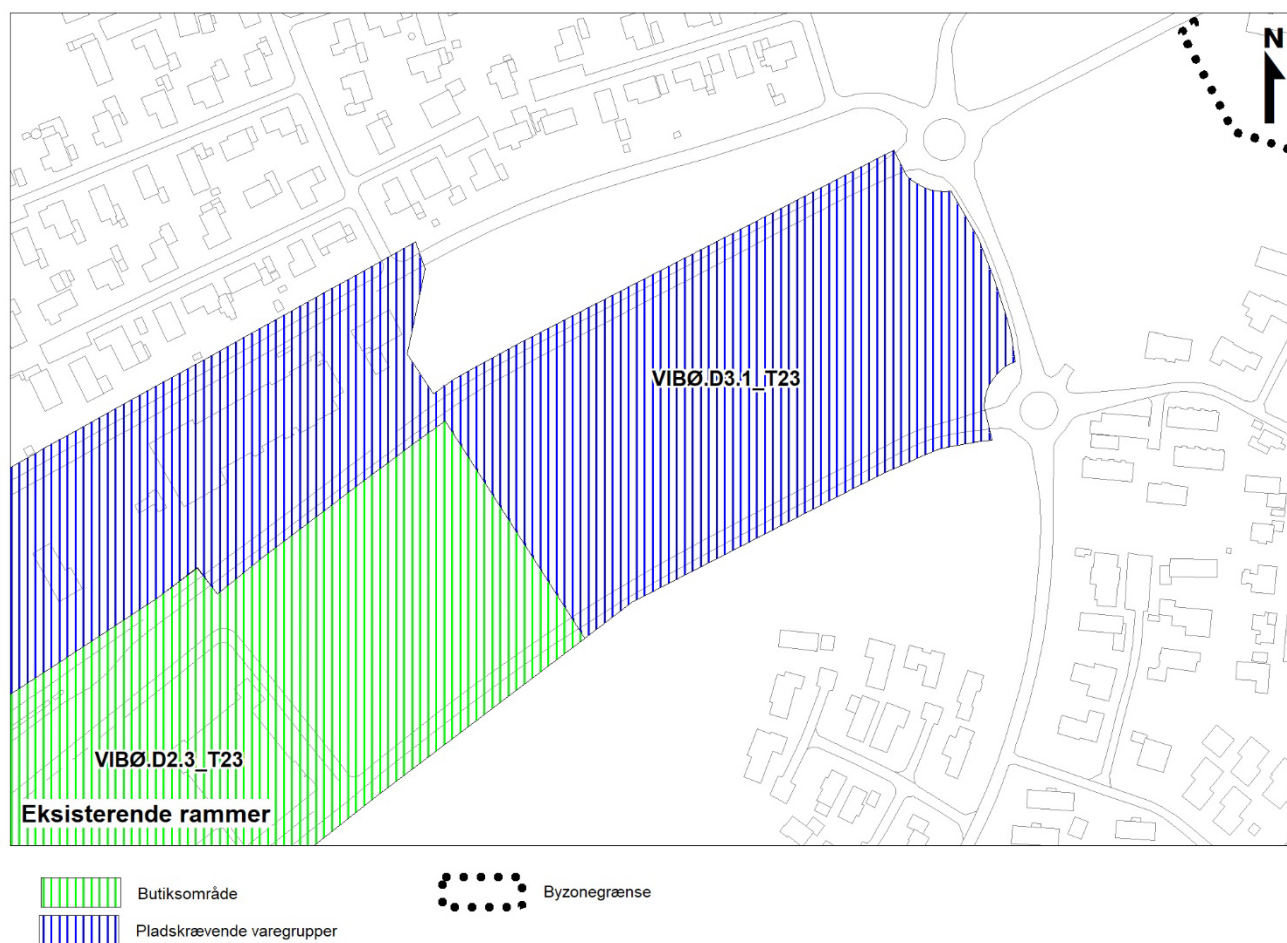
Byrådet kan også modsætte sig bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer i byzone og sommerhusområder, hvis det er i strid med kommuneplanens rammedel – medmindre området er udlagt til offentligt formål, eller området er omfattet af en gældende lokalplan.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Når et område er udlagt i kommuneplanen, kan der udarbejdes en lokalplan. Et område kan kun overføres fra landzone til byzone ved lokalplanlægning. Lokalplanen fastlægger mere detaljerede bestemmelser for udstykning og bebyggelse af et område.

INDHOLD

Indledning	1
Retningslinjer	5
Rammer	5
Redegørelse	7
Miljøvurdering	8
Vedtagelse og offentliggørelse	9



INDLEDNING

Formål

Byrådet ønsker at fremme et konkret projekt for en butik, som forhandler særlig pladskrævende varer (SPV). Dette forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2017-2029. Tillægget medfører, at der ændres i retningslinjen for butiksområde VIBØ.D3.1_T23 ift. samlede areal til detailhandel og den maksimale butiksstørrelse.

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 529, som omfatter et mindre område end kommuneplantillæggets område.

RETNINGSLINJER

Retningslinje 2.1 henviser til et skema, som fastlægger bestemmelser for områder udlagt til detailhandel (butiksområder). En del af dette skema ændres fra:

Område	Områdetype	Max. butiksstørrelse m ² Dagligvarer/udvalgsvarer	Max. samlet bruttoetageareal til detailhandel
VIBØ.D3.1_T23	Suppleringsområde	0/5.000	15.000

til:

Område	Områdetype	Max. butiksstørrelse m ² Dagligvarer/udvalgsvarer	Max. samlet bruttoetageareal til detailhandel
VIBØ.D3.1_T55	Suppleringsområde	0/10.000	17.000

RAMMER

Ændring af max. butiksstørrelse

Med kommuneplantillægget ændres den maksimale størrelse af den enkelte butik fra 5.000 m² til 10.000 m² inden for rammeområdet VIBØ.D3.1_T23. Hermed muliggøres etablering af en større butik med salg af særlig pladskrævende varer inden for området omfattet af lokalplan nr. 529.

Ændring af max. samlet detailhandelsareal

Med kommuneplantillægget ændres det maksimale areal til detailhandel i fra 15.000 m² til 17.000 m² inden for rammeområdet VIBØ.D3.1_T23. Hermed muliggøres udlæg af 10.700 m² til detailhandel i lokalplan nr. 529, hvormed det konkrete projekt kan rummes inden for rammerne.

Det nye rammeområde VIBØ.D3.1_T55 udlægges som et af kommuneplanens suppleringsområder, som kan anvendes til erhverv og detailhandel med særlig pladskrævende varer.

For rammeområde VIBØ.D3.1_T55 gælder:

Nummer
VIBØ.D3.1_T55
Navn
Viborg Øst Suppleringsområde
Generel anvendelse
Generel anvendelse er centerområde Specifik anvendelse er angivet til butikker med særlig pladskrævende varer
Generelle anvendelsesbestemmelser
Suppleringsområde (SPV) Maksimal butiksetagemeter - udvalgsware: 10.000 m ² Maksimal samlet butiksetagemeterareal: 17.000 m ² <u>Se retningslinje 2 Detailhandel og butiksområder</u>
Zonestatus
Planlagt zone er byzone
Bebyggelsesomfang
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang
Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

REDEGØRELSE

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 2,5 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 "*Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk*" og 10 km fra Fuglebeskyttelsesområde nr. 16 "*Tjele Langsø*". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Bilag IV- og rødlistede arter

I planlægningen af nye områder skal der tages særligt hensyn til udvalgte dyre- og plantearter, som er sjældne og i fare for at forsvinde eller allerede er forsvundet.

Viborg Kommune vurderer, at planområdet og dets nærområde ikke udgør et oplagt yngle- og rasteområde for Bilag IV-arter eller rødlistede arter.

Beskyttelse af vandmiljøet

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

Oversvømmelse og erosion

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

Beskyttelse af grundvandet

Planlægningen er ikke væsentlig i forhold til interesser for beskyttelse af drikkevandsinteresser. Viborg Kommune vurderer yderligere, at planlægningen ikke indebærer en væsentlig risiko for grundvandet.

Landsplandirektiver

Planområdet er ikke omfattet af et landsplandirektiv.

Kystnærhedszonen

Planområdet er ikke i kystnærhedszonen.

Råstofplan

I Råstofplan 2016 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgraveområder eller råstofinteresseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet.

Detailhandel

Kommuneplantillægget ændrer på den maksimale butiksstørrelse inden for suppleringsområdet samt øger omfanget af den samlede, maksimale bruttoetageareal til butiksmål med 2.000 m².

Ændringen af den maksimale butiksstørrelse vurderes ikke at ændre områdets overordnede karakter, ligesom den mindre forøgelse af bruttoetagearealet vurderes at være af mindre væsentlig betydning.

Området er trafikalt let tilgængeligt, placeret langs Randersvej, som er en indfaldsvej til Viborg. Trafikstrukturen i området er i dag indrettet med Asmild Centervej som en parallelvej til Randersvej. Denne har et bredt vejudlæg og kan klare tung trafik og varelevering til området.

Der er god tilgængelighed for alle trafikarter, herunder busbetjening langs Randersvej med busstop 70 meter vest for planområdet og langs Asmild Mark øst for området. Alle omgivende veje har dobbeltrettet cykelsti (Randersvej, Asmild Centervej og Asmild Mark).

Parkeringsmulighed sikres indenfor planområdet, jf. lokalplan nr. 529.

Produktionsvirksomheder

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

MILJØVURDERING

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

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 55 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 9. december 2020.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt den **X 202X**.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

OFFENTLIGGØRELSE

Forslag til tillæg nr. 55 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 14. december 2020 til den 18. januar 2021.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den 18. januar 2021.

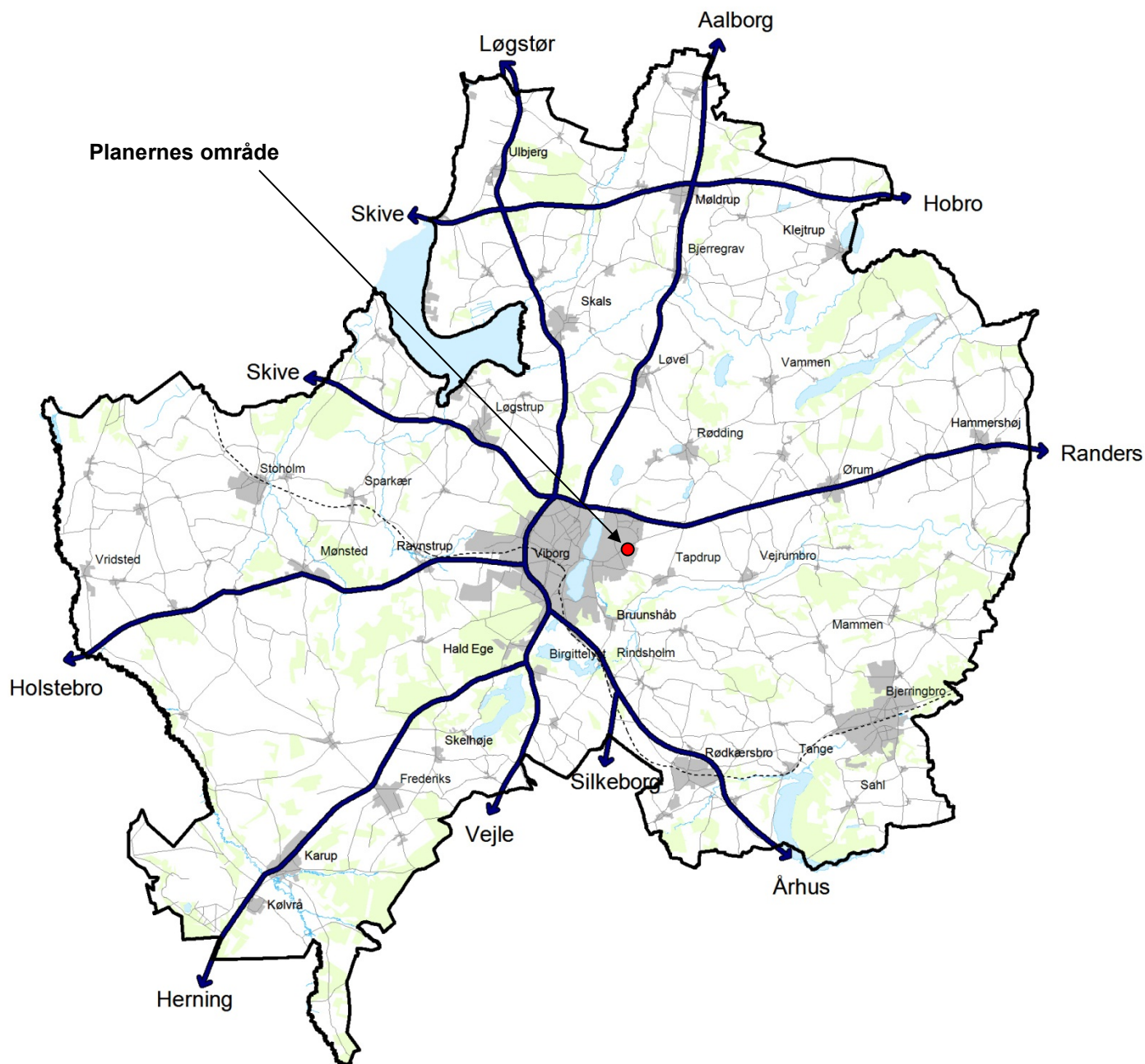
De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen "Indsend høringssvar".

Offentlig høring

Et forslag til et kommuneplantillæg skal i offentlig høring i mindst 4-8 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et forslag til kommuneplantillæg ændres. 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 planforslaget offentliggøres igen.



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Tlf.: 87 87 87 87
plan@viborg.dk
www.viborg.dk

