

Lokalplan nr. 530

Lokalcenter ved Koldingvej 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. 530 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 30. januar til den 27. februar 2020.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 27. februar 2020.

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

Forslag til lokalplan nr. 530
Lokalcenter ved Koldingvej 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	22
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 8	Bebyggelsens udseende	24
§ 9	Skiltning	25
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	26
§ 11	Tekniske anlæg	28
§ 12	Miljøforhold	28
§ 13	Servitutter	28
§ 14	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	29
	Vedtagelse.....	31
	Lokalplanens retsvirkninger	32
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	33

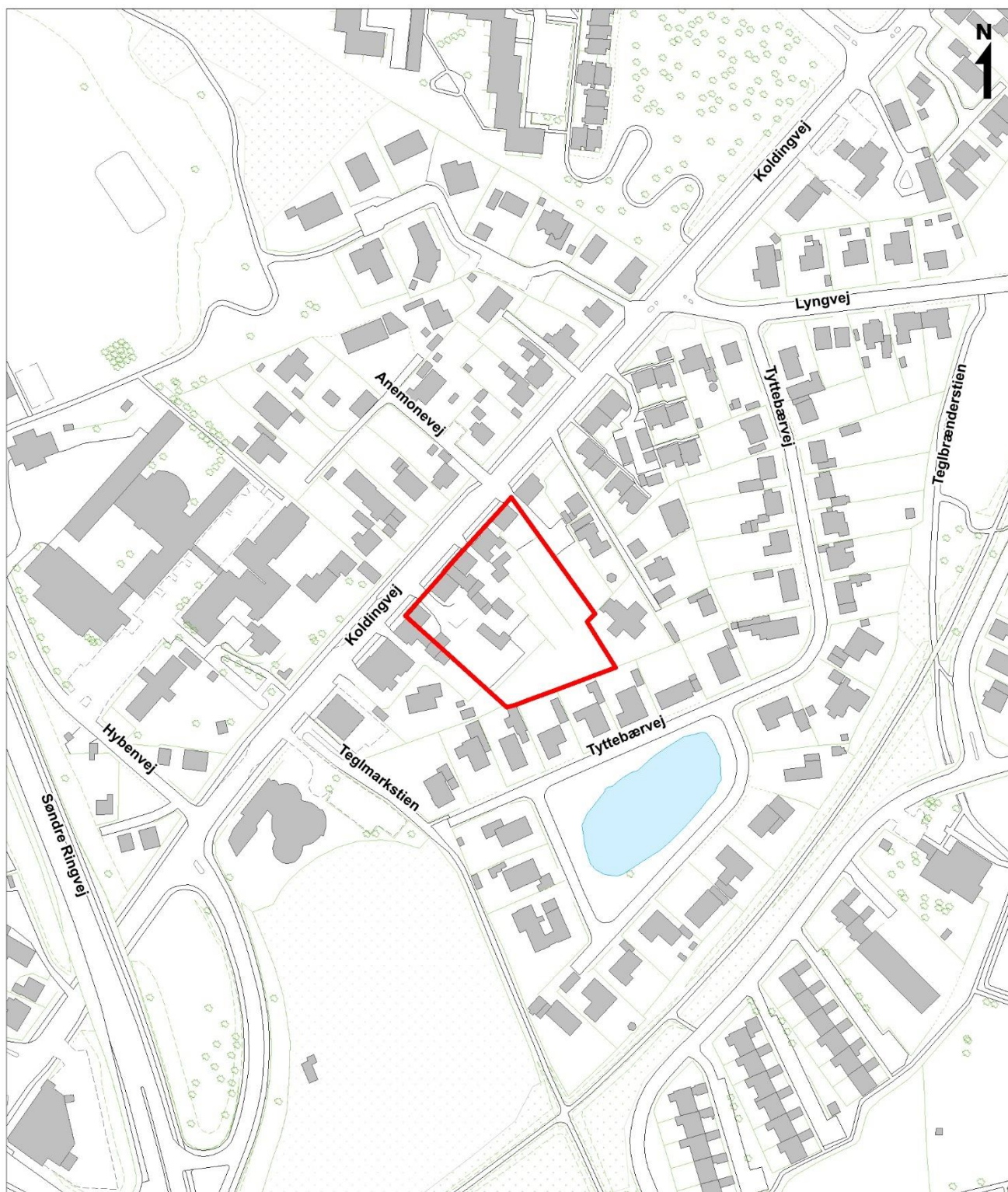
Kommuneplantillæg

Bilag

Forslag til tillæg nr. 48 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
Illustrationer på side 10 og 12 er udarbejdet af Jacobsens Tegnastue.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 3.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for en dagligvarebutik i lokalcentret ved Koldingvej i Viborgs sydlige del.

Formål

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

Lokalplanen sikrer, at området får et præsentabelt bymæssigt udtryk, idet ny bebyggelse skal etableres med bymæssige facader med vinduer mod Koldingvej og indgangsparti trukket ud mod vejen. Der stilles krav til bebyggelsens omfang og ydre fremtræden mod Koldingvej for at sikre en tilpasning til nabobebyggelsen.

Af hensyn til den by- og bygningsmæssige sammenhæng skal varegården placeres væk fra Koldingvej og afskærmes, så oplag ikke bliver synligt. Der skal etableres bøgehække mellem parkeringsarealer og Koldingvej, og der skal etableres støjafskærmning mod naboer.



Luftfoto ca. 1: 3.000



Koldingvej 61



Koldingvej 63



Koldingvej 65



Koldingvej 67



Koldingvej 69

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Området

Lokalplanen omfatter ejendommene Koldingvej 61 - 69B og på nabo-ejendommene er der et pizzeria og flere butikker. Området omgrænses af boliger mod nord, øst og syd. Lokalplanen omfatter et område på ca. 5.900 m². Området er fladt og uden særlig beplantning.

Bebyggelse og anlæg

Der er fem eksisterende forhuse i området på Koldingvej 61 - 69B, som er opført i perioden 1921 til 1932. De har bevaringsværdi 5-6 efter Kulturarvsstyrelsens SAVE-register. I registreringen efter den såkaldte SAVE-metode er bygninger med bevaringsværdierne 5-6 karakteriseret som jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren. Det er kun ejendomme, der har en bevaringsværdi fra 1 til og med 4 efter Kulturarvsstyrelsens SAVE-register, der er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen og registreret i SAVE.

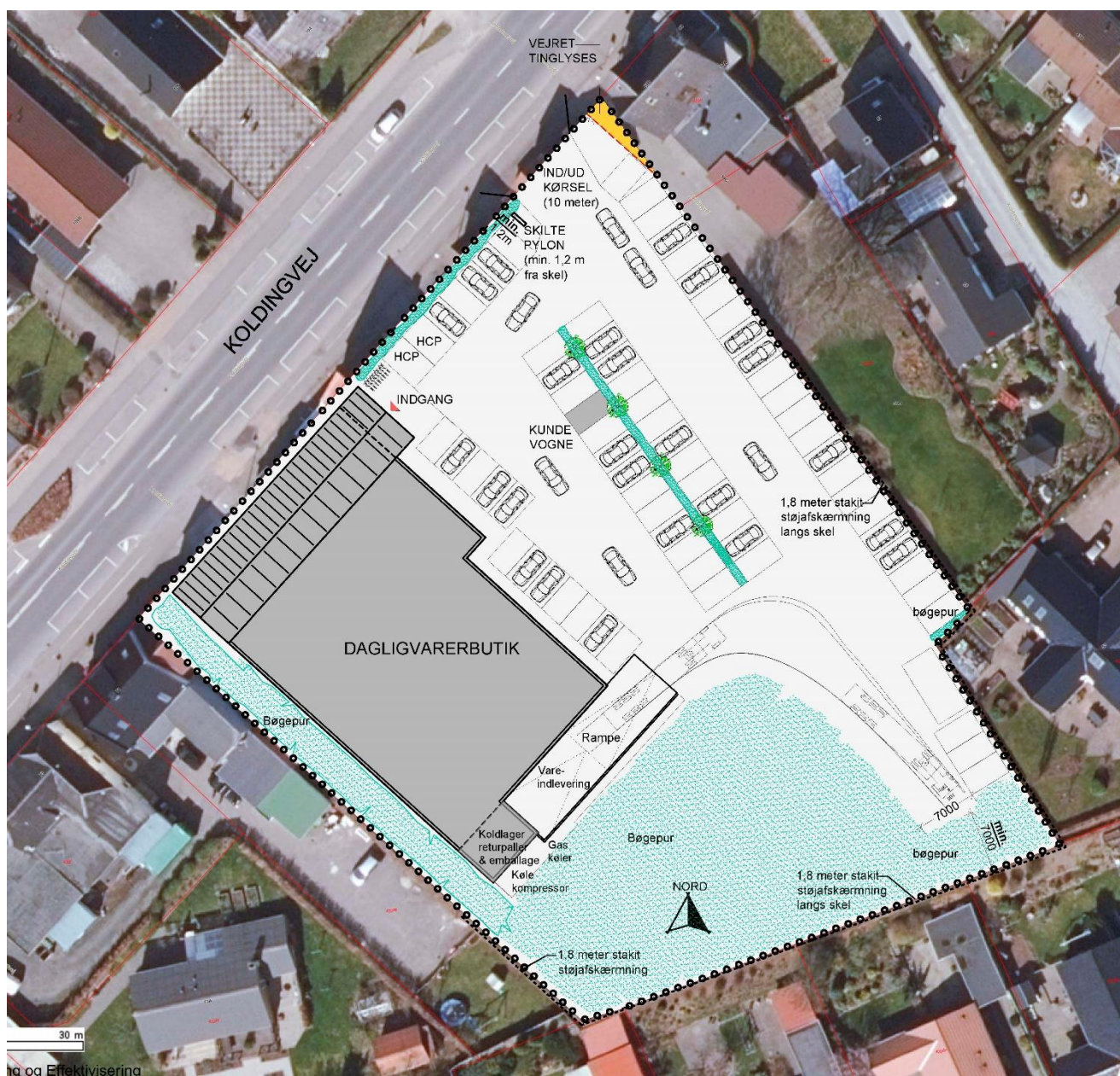
Bygningerne definerer et bymiljø langs Koldingvej og giver området sin karakter af lokalcenter.

Trafik

Ejendommene i lokalplanområdet har vejadgang direkte til Koldingvej. Mod nord grænser området op til en overkørsel til Koldingvej 59.

Teknik

Der er ledninger placeret i offentligt fortov langs Koldingvej samt kabelskabe der er trukket ind til husene ved henholdsvis nr. 61 og nr. 65/67. Disse skabe skal sikres inden evt. nedrivning af eksisterende huse, da skabene forsyner andre huse på Koldingvej.



ca. 1: 750

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for centerformål i form af dagligvarebutikker, udvalgsvarebutikker, liberale erhverv, restauranter, forlystelse, offentlige formål samt mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner. Der kan etableres en butik med et bruttoetageareal på op til 1.200 m².

Lokalplanen sikrer bl.a., at bebyggelse placeres med facade mod Koldingvej og indgangsparti til butik trækkes ud mod Koldingvej af hensyn til by- og bygningsmæssige sammenhænge. Af samme grund skal varegården placeres væk fra vejen og afskærmes, så oplag ikke bliver synligt.

Desuden sikres det, at der etableres støjafskærmning mod omkringliggende boliger.

Bebyggelse

Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser skal sikre, at området får et præsentabelt bymæssigt udtryk og at bebyggelsen indpasses i forhold til eksisterende gadeforløb og arkitektur.

For at sikre at bebyggelsen fremstår med høj arkitektonisk kvalitet langs Koldingvej, fastlægger lokalplanen, at alle bygningssider skal udføres i tegl.

Der udlægges to byggefeltet.

- I byggefelt A mod Koldingvej skal bebyggelsen opføres som en sammenhængende randbebyggelse med en facadehøjde på 5,5 – 6,2 m. Randbebyggelsen kan opføres i op til 2 etager med udnyttet tagetage og kan opføres i op til 10,5 m højde. I byggefeltets afgrænsning mod Koldingvej fastlægges en udgangsbyggelinje, som betyder, at facaden skal placeres præcist i denne linje. Der stilles krav om, at der skal etableres vinduer i stueetagen mod Koldingvej. Desuden skal randbebyggelsen opføres med symmetrisk saddeltag med tagryg parallelt med Koldingvej.
- I byggefelt B kan der opføres bebyggelse (ud fra randbebyggelsen i byggefelt A) i 1 etage og med en højde der ikke overstiger facadehøjde på bebyggelse i byggefelt A - max. 6,0 m.

Vejadgang

Lokalplanen fastlægger placeringen af en overkørsel til Koldingvej, som skal fungere som lokalplanområdets eneste vejadgang. Realisering af lokalplanen forventes at medføre en forøget trafik til og fra området. På baggrund af et trafiknotat vurderes det, at der er tilstrækkelig kapacitet på Koldingvej, så den forventede mertrafik kan afvikles på tilfredsstillende vis. Desuden vurderes mertrafikken ikke at påvirke trafikafviklingen i det nærliggende kryds ved Lyngvej.

Lokalplanen giver mulighed for at opstille ét større fritstående skilt ved overkørslen, men af hensyn til oversigtsforholdene skal det placeres mindst 1,2 m fra vejskel. Af hensyn til de trafikale forhold skal overkørslen etableres med en fysisk adskillelse i forhold til overkørslen på naboegrunden.

For at forhindre blænding af trafikanter på Koldingvej stilles der krav om afskærmning med bøgepur af parkeringsareal mod Koldingvej.

Ubebyggede arealer

Der udlægges et grønt areal i den sydlige del af området, hvilket giver afstand fra parkering og bebyggelse til naboerne mod syd. Af nabohensyn skal det beplantes med bøgpur eller buske, så arealet ikke kan benyttes af køretøjer.

På baggrund af en støjberegning stiller lokalplanen krav om, at der skal etableres en mindst 1,8 m høj støjskærm langs størstedelen af områdets skel mod naboer. Støjskærmen skal placeres på egen grund inden for lokalplanområdet og for at sikre et grønt udtryk skal den beplantes med klatreplanter.



Opstalt med illustration af projekt for en dagligvarebutik set fra Koldingvej i forhold til nabobebyggelse.



3D-visualisering til illustration af projekt for en dagligvarebutik set fra Koldingvej i forhold til nabobebyggelse.

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.

Natura 2000-områder

Planområdet ligger ca. 3 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 35 (Hald Ege mv.). Der er ingen Ramsar-områder i nærheden. Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og den mindre ændring i områdets karakter ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Bilag IV-arter

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBSV.C1.01 i Kommuneplan 2017-2029.

Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger

- at bebyggelse skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet langs Koldingvej,
- at butikker ikke må være større end 1.000 m²,
- at bebyggelse og butikker skal placeres med facade og adgang mod Koldingvej af hensyn til by- og bygningsmæssige sammenhænge,
- at der skal tages særlige hensyn til de trafikale forhold ved placering af nye butikker.

Endvidere er området udlagt som butiksområde VIBSV.D2.1, der fastlægger et samlet butiksareal på 3.000 m² og butiksstørrelser på max. 1.000 m².

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1.2.6 at ny bebyggelse i centrale byområder som hovedregel skal opføres med facade i en linje, der respekterer gadeforløbet, og at bygningshøjder skal afstemmes efter nabobygninger og gadens helhedsindtryk, så der sikres såvel en bygningsmæssig sammenhæng som en bymæssig variation.

2.3 at butikker skal tilpasses områdets bymiljø, bygningsstruktur og by- og bygningsmæssige sammenhænge, skal placeres, hvor der er god infrastruktur og tilgængelighed for alle og ikke må ikke medføre væsentlige gener i form af støj og trafik.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår den maksimale bebyggelsesprocent og den maksimale størrelse af den enkelte butik.

Forslag til tillæg nr. 48 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.

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 1.200 m² butikker inkl. eksisterende butikker. Der er ved lokalplanens udarbejdelse registreret 75 m² detailhandel, så lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres 1.125 m² ny detailhandel.

Den enkelte butik må ikke være større end 1.200 m².

De eksisterende bygninger definerer et bymiljø langs Koldingvej og giver området sin karakter af lokalcenter. Lokalplanen vil ændre på bymiljøet, da en realisering af lokalplanen forudsætter, at alle bygninger på ejendommene nedrives.

Området ændres fra flere ejendomme med hver sin vejadgang til at blive et område med en større byggemulighed i den ene del og parkeringsareal i den anden del med én vejadgang. Det vurderes, at områdets disponering sikrer en hensigtsmæssig trafikafvikling.

For at sikre et åbent og levende butiksmiljø skal den nye bebyggelse opføres med facade og indgangsparti trukket ud mod Koldingvej og facaden skal opføres med en stor andel åbninger med glas.

Området disponeres med et grønt område bagved bygningen og det sikres, at der etableres støjafskærmning mod omkringliggende boliger, som det er forudsat i det projekt, der ligger til grund for lokalplanudarbejdelsen.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1 – 3. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 1 – 3 bør der som udgangspunkt være en afstand på 0 - 50 m til forureningsfølsomme anvendelser.

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

Trafikplan

Trafikplan for Viborg Kommune, som blev vedtaget af byrådet den 20. december 2017 indeholder forslag til tiltag på Koldingvej omkring rampe-tilslutningen til Rute 26. Det er en flytning af tilslutningen til rute 26, men en midlertidig løsning kan være en signalregulering af det sydlige rampekryds og krydset ved Finderupvej. Der er også forslag vedrørende cykelstien mellem Søndre Skole og Finderupvej.

Vandforsyning

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

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. Realisering af lokalplanen med bebyggelse og parkeringsarealer betyder, at der skal ske intern forsinkelse af regnvand på egen grund for at overholde krav til afløbskoefficient. En mulighed kan være at etablere et regnvandsbed for nedsivning af regnvand i den sydlige del af området, hvor lokalplanen udlægger et grønt areal.

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).

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak samles i ejendommens skelbrønd.

Antenneanlæg

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

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.

Den nordvestlige del

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

Da museet har frigivet den nordvestlige del af området, er det ifølge museumslovens § 27 stk. 5 staten, der skal afholde udgifterne til eventuelle undersøgelser i dette område.

Den sydøstlige del

Museet vurderer, at der er nogen sandsynlighed for forekomst af ukendte fortidsminder i den ubebyggede del af området.

For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder i den sydøstlige del af området, er det nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning). En juridisk bindende udtalelse i henhold til museumslovens § 25 kan derfor kun udarbejdes, hvis museet får mulighed for at foretage en forundersøgelse af det berørte areal. Museet anbefaler, at en prøvegravning gennemføres i god tid inden anlægsarbejdet skal påbegyndes.

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

Lokalplanområdet ligger i byzone. Alle arealer er områdeklassificeret, hvilket indebærer, at de kan være lettere forurennet.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet jord. Forureningen skal anmeldes til Viborg Kommune, og arbejdet må først



Kort med frigivne områder markeret med grønt, mens arealer med risiko for fortidsminder er markeret med gult.

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).

Planforslagene er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslagene er omfattet af lovens bilag 2, pkt. 10.b. Planforslagene 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 planforslagene omfatter et eksisterende kommuneplanlagt lokalcenter for detailhandel, vurderes det, at planforslagene indeholder mindre ændringer ift. gældende planer.

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

- Omfanget af byggeriet ikke afviger væsentligt fra omkringliggende bebyggelse
- Der inddrages ikke jomfruelig jord
- Naturinteresserne er begrænsede
- Trafikbelastningen ikke øges væsentligt
- Støjgener forebygges gennem krav om afskærmning

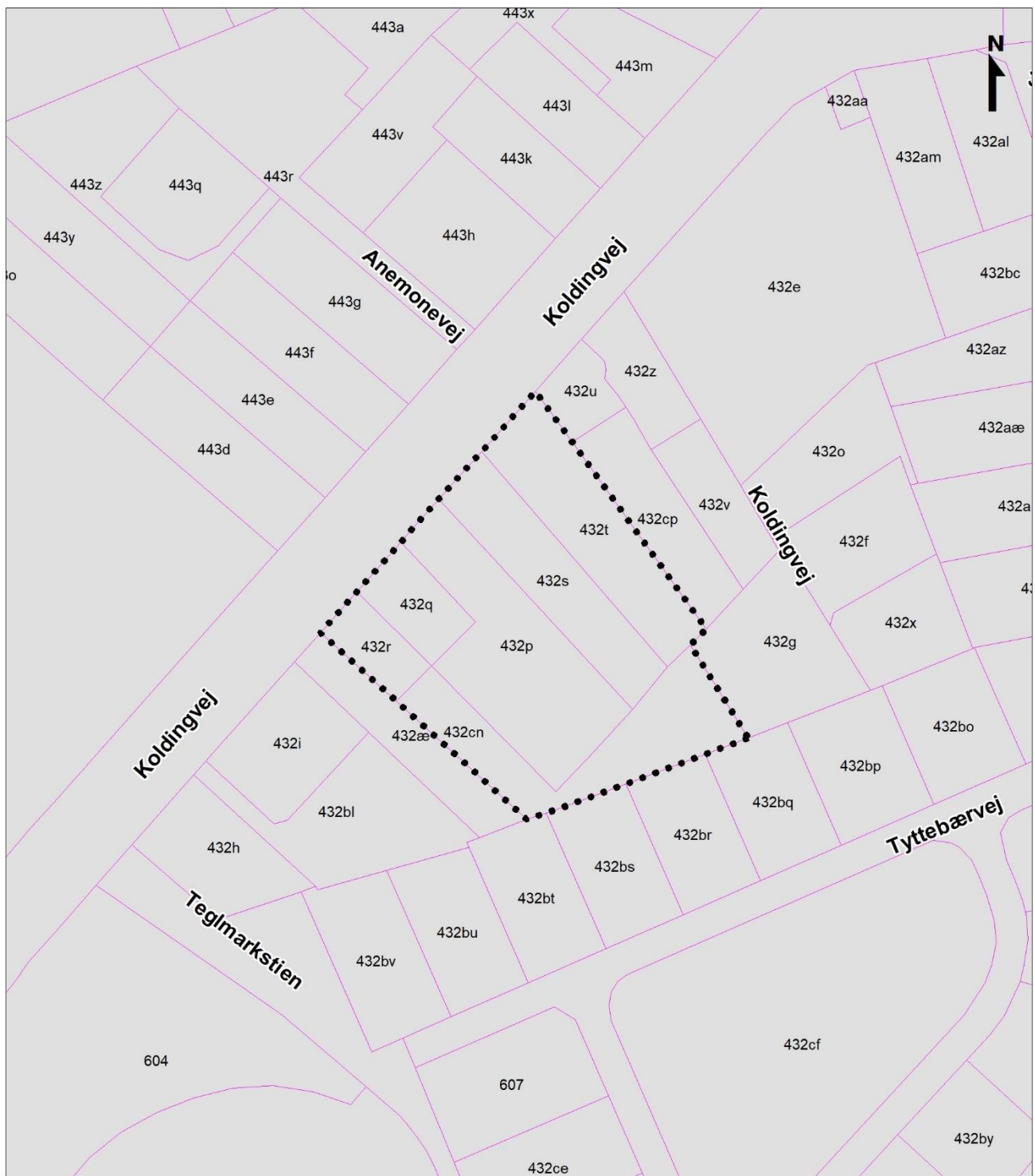
Afgørelsen om at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering offentliggøres sammen med planforslagene og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

Miljøkonsekvensvurdering af konkrete projekter (VVM)

Det vurderes, at planlægningen ikke giver mulighed for konkrete projekter, der kan medføre krav om en screening og evt. efterfølgende miljøkonsekvensrapport.

Der vil blive taget stilling til, om evt. projekter skal miljøkonsekvensvurderes ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



-  Lokalplanområde
-  Matrikelstel
-  Byzone

Lokalplan nr. 530
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:1.500
Viborg Kommune, september 2019

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 530 FOR ET LOKALCENTER VED KOLDINGVEJ 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 centerformål – herunder detailhandel,
 - at sikre præsenteret bebyggelse med bymæssig facade mod Koldingvej af hensyn til by- og bygningsmæssige sammenhænge.
 - at sikre en hensigtsmæssig placering af vejadgang, indgangsparti og varegård, samt
 - at sikre støjafskærmning mod omkringliggende boliger.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 432cn, 432p, 432q, 432r, 432s og 432t, Viborg Markjorder samt alle parceller, der efter den 1. januar 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 i form af dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker, liberale erhverv, restauranter, forlystelse, offentlige formål samt mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner.
- 3.2 Området må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 1-3¹.
- 3.3 Der må ikke etableres nye boliger.

Detailhandel

- 3.4 Der må højst etableres 1.200 m² bruttoetageareal til detailhandel inkl. eksisterende detailhandel² inden for lokalplanområdet.
- Bruttoetagearealet³ for den enkelte dagligvarebutik / udvalgswarebutik må ikke overstige 1.200 m².

¹ Detailhandel uden aktiviteter eller vareindlevering i tiden kl. 18-07 er som udgangspunkt miljøklasse 1-3. Detailhandel med vareindlevering i aften og natperioder er som udgangspunkt miljøklasse 4.

² Der er pt. registreret 75 m² eksisterende detailhandel svarende til, at der kan etableres 1.125 m² ny detailhandel.

³ Til bruttoetagearealet til detailhandel medregnes alle arealer, der anvendes til butiksformål, herunder salgsarealer, lagre, overdækkede varegårde, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv. efter reglerne i bygningsreglementet. Kældre, der anvendes til ovennævnte, medregnes uanset deres højde i forhold til det omgivende terræn.

Ved 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. BR2018, § 455, stk. 4.3.

§ 4 UDSTYKNING

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

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra én overkørsel til Koldingvej som vist på kortbilag 2.

Kørearealet frem til overkørslen skal etableres med en kantsten eller lignende, så der bliver en passende adskillelse af trafikken til og fra overkørslen i forhold øvrig færdsel på grunden og nabo-grunden.

Parkering

- 5.2 Der udlægges areal til vej og parkering som vist på kortbilag 2.
- Såfremt en del af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, kan dette areal anvendes til parkerings- og færdselsareal.
- 5.3 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: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter)
 - Ved liberale erhverv: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal
 - Ved restauration: 1 p-plads pr. 10 siddepladser.
- 5.4 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.5 Parkeringsarealer må kun etableres med fast bund og belægningssten eller asfalt.
- 5.6 For hver 14. parkeringsplads skal der plantes mindst et træ inden for parkeringsarealet. Træer, der placeres inden for belagte arealer, skal sikres plante-øer svarende til mindst 10 m² jord pr. træ.

§ 6 TERRÆNREGULERING

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

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

7.1 Byggemuligheden på de enkelte jordstykker fremgår af nedenstående skema:

Matr. nr.	Byggefelt	Max. bebyggelse (etageareal)	Max etageantal	Max. bygningshøjde
432p	A	320	2½	10,5 m
432q	A	360	2½	10,5 m
432r	A	250	2½	10,5 m
432p	B	1.070	1	6,0 m
432q	B	270	1	6,0 m
432r	B	170	1	6,0 m
432cn	B	260	1	6,0 m

(Matrikelnummer 432s og 432t har kun byggemulighed jf. § 3.3 og § 7.13. Den samlede byggemulighed svarer til en bebyggelsesprocent på højst 46 % for området under et.)

Byggefelt A

- 7.2 I byggefelt A skal bebyggelsen opføres som en sammenhængende randbebyggelse i op til 2 etager med udnyttet tagetage.
- 7.3 I byggefelt A må bygningshøjden ikke overstige 10,5 m målt fra gadeniveau.
- 7.4 I byggefelt A skal bygningen opføres med en facadehøjde på 5,5 m – 6,2 m målt fra gadeniveau til skæringen mellem facade og tag.

Byggefelt B

- 7.5 Der må kun opføres ny bebyggelse i byggefelt B, hvis den bygges sammen med ny bebyggelse i byggefelt A.
- 7.6 I byggefelt B må der opføres bebyggelse i højst 1 etage.
- 7.7 I byggefelt B må bygningshøjden ikke overstige 6,0 m målt fra terræn.

Mindre bygningsdele som tekniske installationer og lignende kan opføres på tag op til 1 meter højere end max. bygningshøjde, og skal have en afstand til bygningens facade, der er mindst lige så lang som den højde bygningsdelen rager op over bygningshøjden.

- 7.8 Bebyggelse i byggefelt B må ikke opføres med en bygningshøjde der overstiger facadehøjden i byggefelt A.

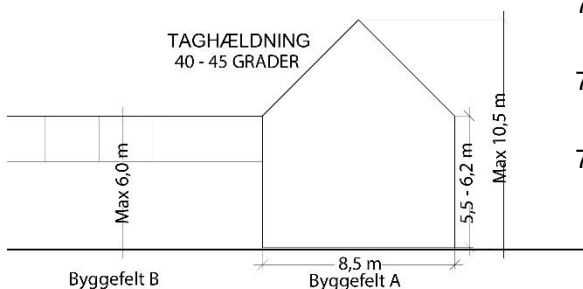


Illustration af max. bygningshøjder, samt taghældning og facadehøjder i byggefelt A

Mindre bygninger

- 7.9 Mindre bygninger, der kan placeres uden for byggefeltet jf. § 7.13 må opføres med en bygningshøjde på højst 4 meter målt fra terræn. Disse bygninger må hver højst være 10 m².

Bebyggelsens placering

- 7.10 Bebyggelse må kun placeres inden for byggefelt A og B, der er vist på kortbilag 2⁴, dog med undtagelse for mindre bygninger jf. § 7.13.
- 7.11 Der fastlægges en udgangsbyggelinje 12,5 m fra midten af Koldingvejs vejmatrikel, som vist på kortbilag 2.
Bygninger skal placeres med mindst 20 m facade i denne linje.
- 7.12 Hvis der etableres en butik, skal dens indgangsparti placeres ved bygningens hjørne mod Koldingvej.
- 7.13 Mindre bygninger, såsom kundevognsskure og lignende må placeres inden for arealet der er udlagt til adgangs-, parkerings- og færdselsareal med en afstand på mindst 10 m fra lokalplanområdets afgrænsning.
- 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 Bebyggelsen skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl).
- 8.3 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder samt mindre bygninger, såsom kundevognsskure og lignende kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2.
- 8.4 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op-hænges på eller integreres i facader i byggefelt B, men ikke i byggefelt A.
- 8.5 Der skal etableres vinduer i stueetagen mod Koldingvej svarende til mindst 20 % af facaden i facader mod Koldingvej.
Der må højst tildækkes 30 % af det enkelte vindue.
- 8.6 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.7 Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende farvevalg for bebyggelse i byggefelt A og B under ét.

⁴ Byggefelternes afgrænsning mod det udlagte parkeringsareal er sammenfaldende med skellet mellem matrikel nr. 432p og 432s. Byggefelternes afgrænsning mod sydvest er 2,5 m fra lokalplangrænsen i skellet til matrikel nr. 432æ. Bredden på byggefelt A er 8,5 m. Byggefelt A er 330 m² og byggefelt B er 1.770 m².

- 8.8 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.
- 8.9 Der må ikke anvendes stærke signalfarver, mønstre og andre effekter.

Tage

- 8.10 Tag på randbebyggelsen i byggefelt A må kun udformes som symmetrisk saddetag med en taghældning på 40 - 45 grader.
- Tagryg på randbebyggelsen skal være parallel med udgangsbygginjen jf. § 7.11.
- 8.11 Tage på øvrig bebyggelse end randbebyggelsen må kun udføres med en taghældning på 0 - 30 grader.
- 8.12 Til tagbeklædning i byggefelt A og B må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer.
- Tage i byggefelt B kan desuden udføres som grønne tage, der beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.
- Ved en taghældning på mindre end 5 grader kan der desuden anvendes sort tagpap uden listedækning.
- Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.
- 8.13 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.⁵ Dog kan der etableres solceller jf. § 8.12.
- 8.14 I byggefelt A må der ikke opføres tekniske anlæg på taget. I byggefelt B skal ventilationsanlæg og lignende tekniske anlæg oven på tag udformes, så de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Anlæggene skal fremtræde i mørke nuancer (sort/mørk grå/brun) eller afskærmes med inddækning som fremtræder i førnævnte farver.

§ 9 SKILTNING⁶

- 9.1 Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker. Dog må der på facade i byggefelt B mod arealet der er udlagt til parkering jf. kortbilag 2 monteres max. 5 klappammer til tilbudsskilte på facaden med en skilteflade på højst 0,7 m² pr. skilt.
- 9.2 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.
- 9.3 Billboards, bannere og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

⁵ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

⁶ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Større fritstående skilte

- 9.4 Der må kun opstilles ét større fritstående skilt fælles for virksomheder og butikker i lokalplanområdet. Skiltet skal placeres ved overkørslen til Koldingvej jf. § 5.1, og mindst 1,2 m fra vejskel.
- 9.5 Skiltet må højst være 6 m højt målt fra terræn, og skiltefladens areal må ikke overstige 12 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".

Facadeskiltning

- 9.6 Der må højst etableres ét facadeskilt pr. butik/virksomhed inkl. logoskilt på hver facade. Udformning og placering af skilte for forskellige butikker/virksomheder på samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.
- 9.7 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.
- 9.8 Hvis der etableres en butik, må facadeskilte kun placeres over indgangspartiet, som skal placeres jf. § 7.12.

Flaggrupper

- 9.9 Der må ikke opstilles enkeltstående flag eller flaggrupper.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.**Ubebyggede arealer**

- 10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til adgangs-, parkerings- eller færdselsareal, skal fremstå som grønne områder.

Hegn og beplantning

- 10.2 Der udlægges grønne arealer som vist på kortbilag 2, som skal beplantes og vedligeholdes med bøgepur, buske eller lignende tæt beplantning på en sådan måde, at køretøjer ikke kan færdes på arealet. Arealet kan evt. samtidigt fungere som et regnbed for nedsivning af regnvand.
- 10.3 Der skal etableres en tæt hækbeplantning med to planterækker i en bredde af mindst 1 m som afgrænsning af parkeringspladser mod Koldingvej i form af bøgepur, stedsegrønne planter eller lignende, som udgangspunkt mindst med en udstrækning som vist på kortbilag 2.

Højden på den afgrænsende beplantning skal være mindst 0,8 m og må ikke overstige 1,2 m målt fra terræn.

Støjafskærmning

- 10.4 Der skal etableres en isoleret støjskærm mellem boligbebyggelsen og lokalplanområdet mod vest og syd. Støjskærmen skal placeres mod skel, på egen grund⁷ med en udstrækning, der sikrer, at de vejledende støjgrænser for virksomheder mod boligområder kan overholdes. Placeringen skal følge princippet vist på kortbilag 2⁸.

Støjskærmen skal være mindst 1,8 m høj og have en fladevægt på mindst 10 kg/m². Støjskærmen skal være tæt og fremstå sammenhængende og ensartet. Støjskærmen skal etableres som en vækstskærm og skal beplantes med klatreplanter i form af vildvin, vedbend eller lignende, så afskærmningen fremstår med en sammenhængende beplantning.

- 10.5 Vedligehold af beplantningen, der er fastlagt jf. § 10.2-10.4, indebærer, at der skal genplantes i samme omfang som tidligere, hvis den på noget tidspunkt går ud eller lider anden skade.

Oplag og udstilling

- 10.6 Der må ikke udendørs parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg i området.
- 10.7 Udendørs oplag må kun ske i en indhegnet og afskærmet varegård og skal placeres inden for byggefelt B, som er fastlagt jf. § 7.10. Varegården skal afskærmes af mindst 2 m høje teglmure i samme materialer, som de primære bygningers facader, hvilket jf. § 8.2 kan være blank mur, pudset eller tyndpudset tegl.

Oplaget må ikke være højere end murene og der må ikke etableres nogen form for oplag uden for den afskærmede varegård.

- 10.8 Der må kun ske udendørs udstilling, hvis der etableres en butik og i så fald må udstillingen kun ske på arealer i tilknytning til indgangspartiet ved bygningens hjørne mod Koldingvej jf. § 7.12. Det udstillede må ikke have karakter af oplag såsom produkter i transportemballage.

Belysning

- 10.9 Udendørs belysning på den enkelte grund, herunder belysning af bygningsdele, afskærmede oplag, veje og parkeringsarealer, må etableres med en lyspunktshøjde på højst 3,5 m og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

⁷ Der er tale om et eget hegn. Hegnets vedligeholdelse påhviler grundejer, medmindre vedligeholdelse anderledes jf. hegnslovens §§ 20 og 21.

⁸ Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberegning.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 11.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Antenner

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

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

- 12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.⁹
- 12.2 Ved etablering af detailhandel skal støjafskærmning omkring varegårde udformes, så de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes i forhold til de omkringliggende boliger.
- 12.3 Ved ny bebyggelse og ændring af anvendelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

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

- kontorer og lignende: L_{den} 63 dB

§ 13 SERVITUTTER

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

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 530 ophæves følgende inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 432p og 432s, Viborg Markjorder

Tinglyst: 17.03.1960

Titel: Dok om overkørsel, fælles ind- og udkørsel mv
Servitутten udlægger et areal på tværs af skel til fælles indkørsel til de to ejendomme for alle og enhver som færdes til og fra ejendommene. Lokalplanområdets vejadgang reguleres fremadrettet af lokalplanen.

Påtaleberettiget: Ejere og brugere af de to ejendomme.

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), 55/55/55 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.

Matr.nr. 432p og 432q, Viborg Markjorder

Tinglyst: 22.04.1999

Titel: Deklaration om bebyggelsesprocent

Servitutten pålægger ejendommene at beregning af ejendommernes bebyggelsesprocent skal ske for de 2 ejendomme under et. Byggemuligheden reguleres fremadrettet af lokalplanen vha. byggefeltet.

Påtaleberettiget: Viborg Kommune

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

14.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug¹⁰, før¹¹:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.
- Parkeringsarealer er etableret jf. § 5.
- Støjafskærmning¹² er etableret i henhold til § 10.
- Hegn og beplantning er etableret, jf. § 10 og § 5.
- Varegård er afskærmet i overensstemmelse med § 10.

¹⁰ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

¹¹ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

¹² Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberregning.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 530 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 22. januar 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.

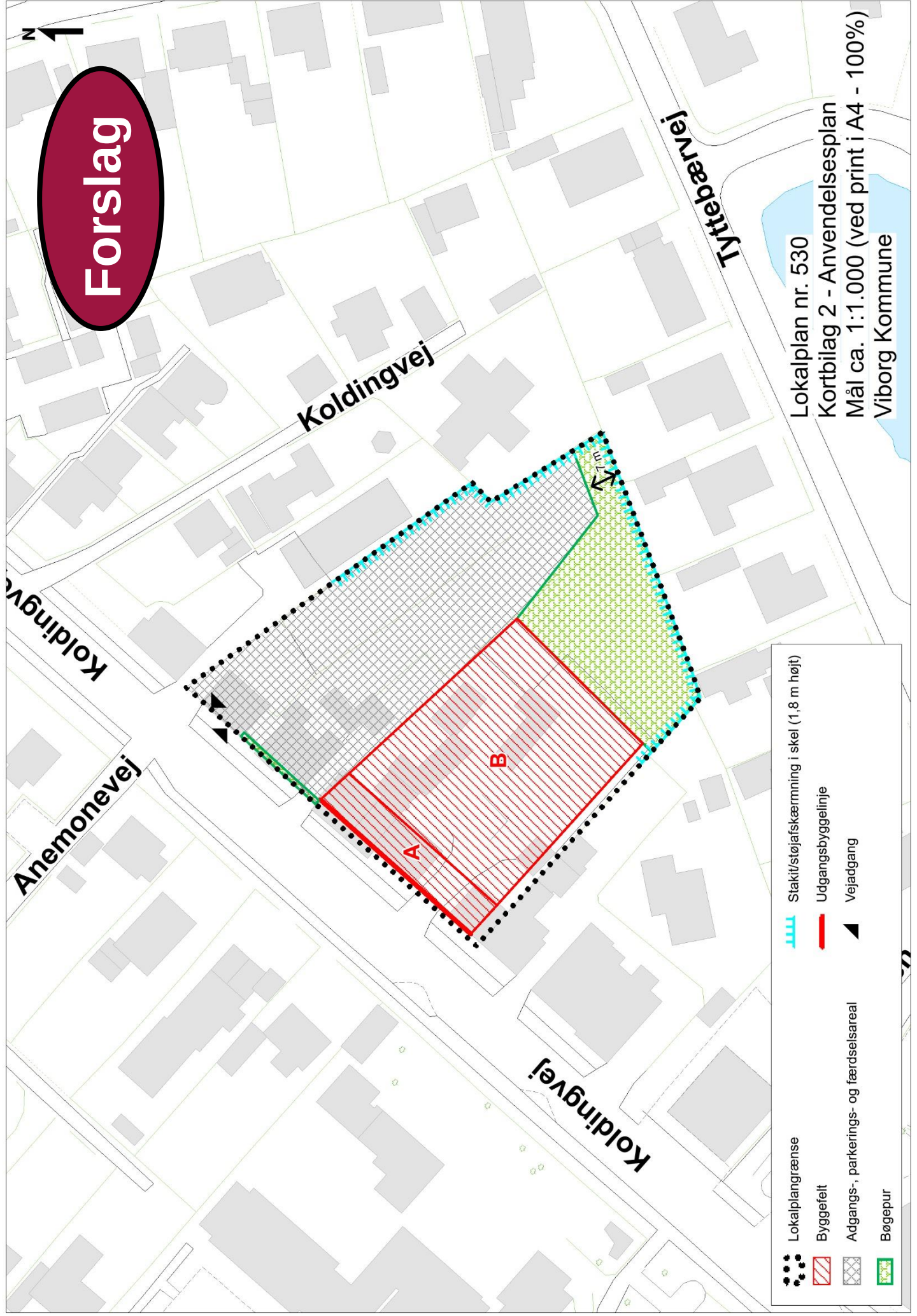
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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

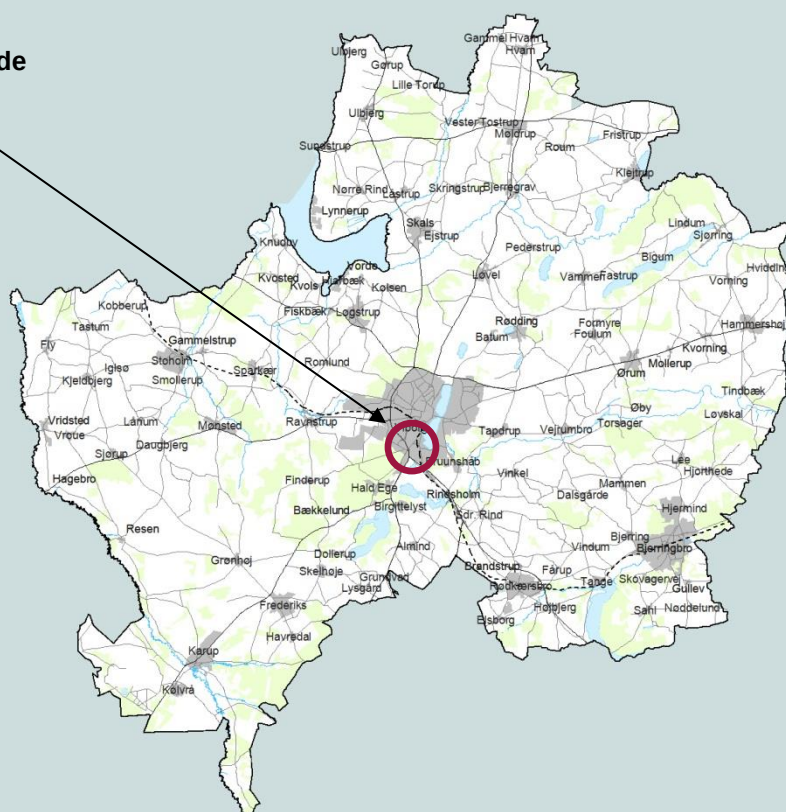


Tillæg nr. 48 til Kommuneplan 2017-2029

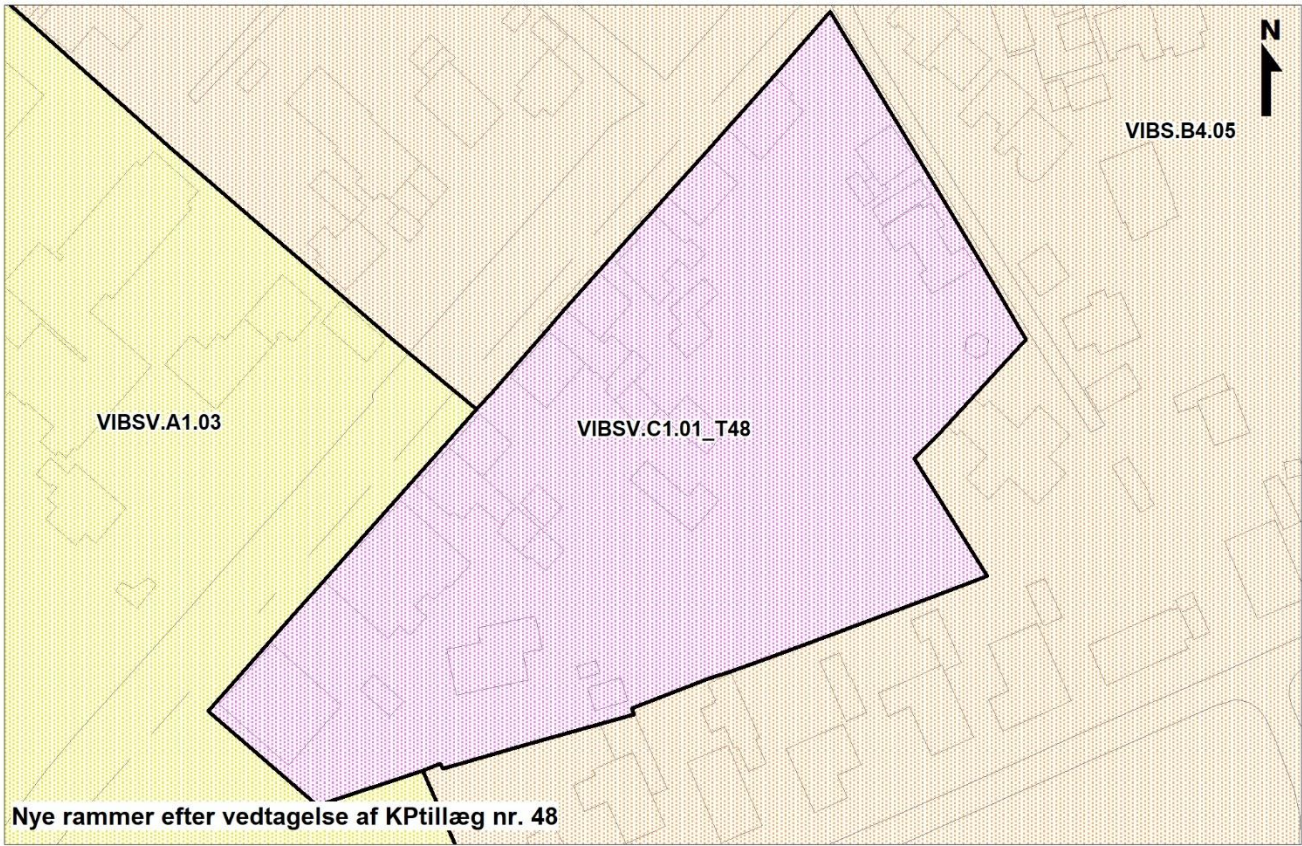
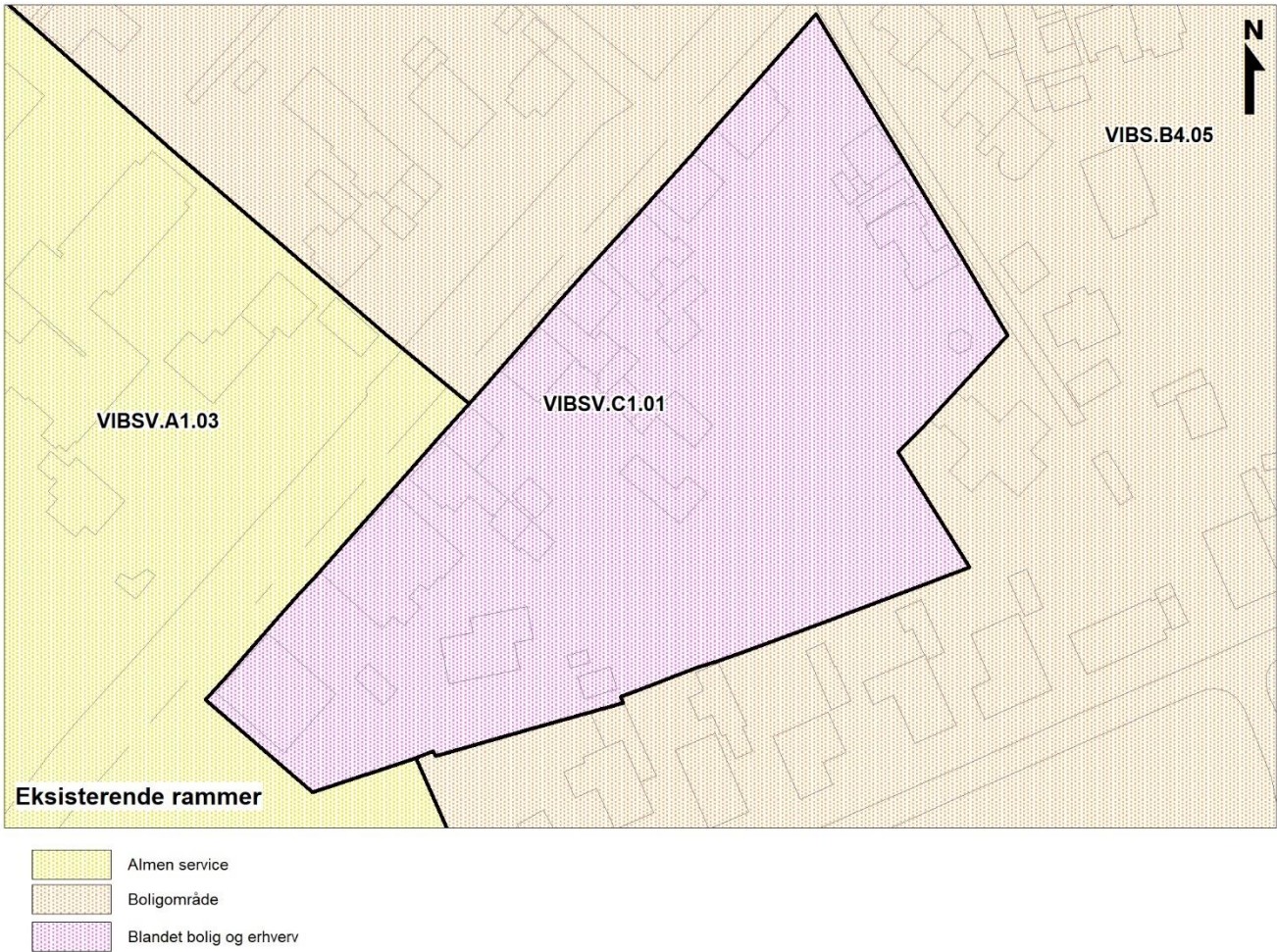
Retningslinjer og Rammebestemmelser for Rammeområde VIBSV.C1.01_48 og VIBSV.D2.1_48

Forslag

Tillæggets område

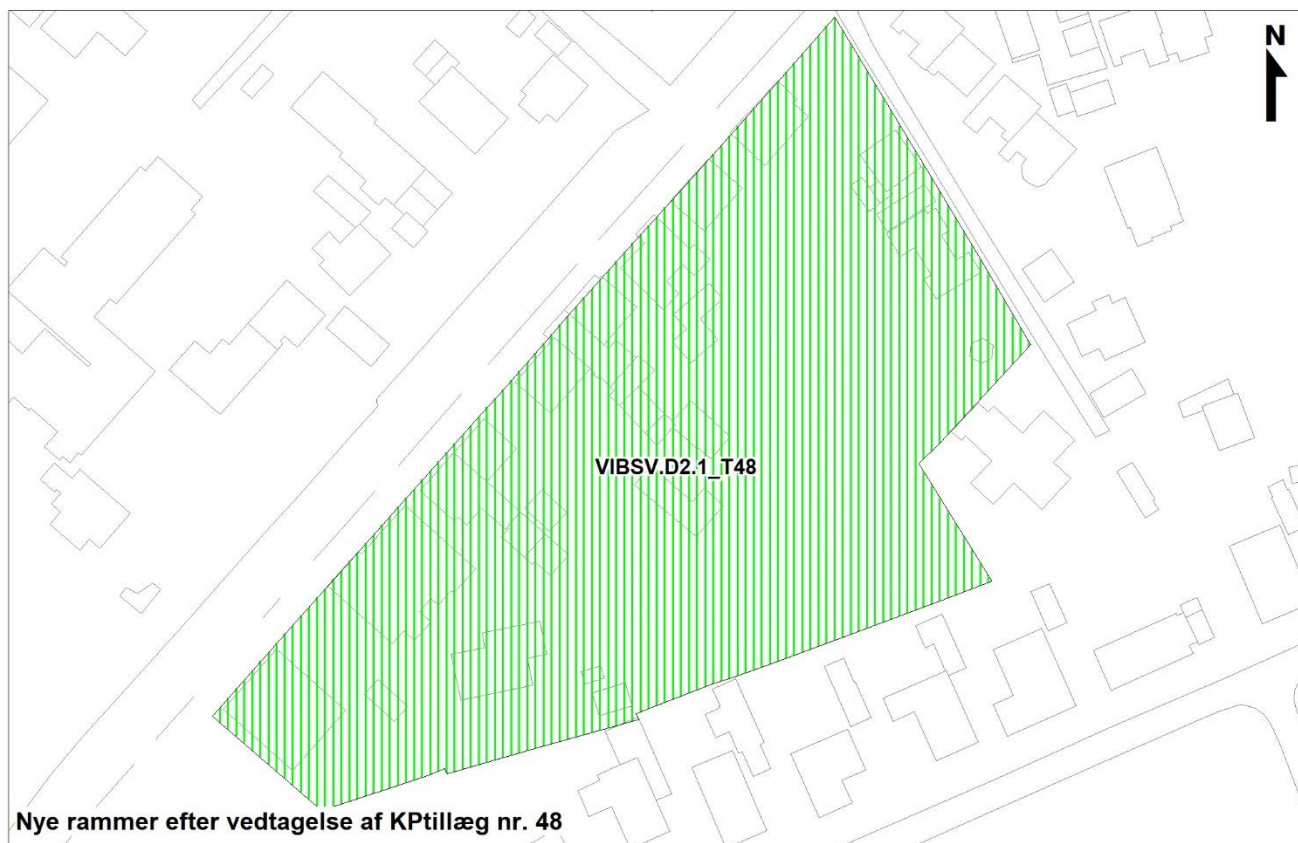


VIBORG
KOMMUNE





 Butiksområde



INDLEDNING

Formål

Byrådet ønsker at fremme et projekt for en dagligvarebutik. Dette forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2017-2029. Tillægget medfører, at der ændres i bestemmelserne for rammeområde VIBSV.C1.01 og i retningslinjen for butiksområde VIBSV.D2.1.

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 530, 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
VIBSV.D2.1	Lokalcenter	1000/1000	3.000

til:

Område	Områdetype	Max. butiksstørrelse m ² Dagligvarer/udvalgsvarer	Max. samlet bruttoetageareal til detailhandel
VIBSV.D2.1 T48	Lokalcenter	1200/1200	3.000

RAMMER

Ændring af max. butiksareal

Som følge af en ændring af planloven er det blevet muligt at planlægge for dagligvarebutikker i et lokalcenter med et bruttoetageareal på op til 1.200 m² inkl. personalefaciliteter mv., hvor det tidligere maksimale bruttoetageareal var på 1.000 m² + 200 m² personalefaciliteter mv.

Med kommuneplantillægget ændres den maksimale størrelse af den enkelte butik fra 1.000 m² til 1.200 m² inden for rammeområde VIBSV.D2.1, og for rammeområde VIBSV.D2.1 udgår bestemmelsen om maksimal butiksstørrelse.

Ændring af max. bebyggelsesprocent

Der tilføjes særbestemmelse for rammeområde VIBSV.C1.01, så de i rammen gældende maksimale bebyggelsesprocenter for 432cn, 432p, 432q, 432r, 432s og 432t, Viborg Markjorder (området omfattet af forslag til lokalplan nr. 530) ændres fra at gælde for den enkelte matrikel til at gælde for dette område som helhed.

Denne ændring gør det muligt udlægge et byggefelt på fire af de ovennævnte matrikler i lokalplan nr. 530. For matriklerne med byggefelt vil byggemuligheden være op til 150 %, mens der vil være to matrikler, hvor der ikke udlægges et byggefelt. For lokalplanområdet som helhed vil byggemulighederne svare til en bebyggelsesprocent på ca. 46 %.

Det nye rammeområde VIBSV.C1.01_T48 udlægges som et af kommuneplanens centerområder.

Det nye rammeområde VIBSV.D2.1_T48 udlægges som et af kommuneplanens lokalcenterområder, som kan anvendes til erhverv og detailhandel.

For rammeområde VIBSV.C1.01_T48 gælder:

Nummer
VIBSV.C1.01_T48
Navn
Viborg Sydvest Bycenter og bydelscenter
Generel anvendelse
Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv. Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, offentlige formål, kulturelle institutioner.
Generelle anvendelsesbestemmelser
Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage Almen service: Ja. Detailhandel: Dagligvare- og udvalgswarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder samt efter kriterier om detailhandel jf. retningslinje 2. Liberale erhverv: Ja. Egentlige erhverv: Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner. Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.
Zonestatus
Planlagt zone er byzone
Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er 60 % af det enkelte jordstykke Maksimale antal etager er 2,5 Maksimal højde er 12 m <i>For boligområde – åben-lav gælder</i> Maksimal bebyggelsesprocent er 30 % af det enkelte jordstykke Maksimale antal etager er 2 Maksimal højde er 8,5 m <i>For boligområde – tæt-lav gælder</i> Maksimal bebyggelsesprocent er 40 % af det enkelte jordstykke Maksimale antal etager er 2 Maksimal højde er 8,5 m
Miljø
Mindste tilladte miljøklasse er 1 <i>Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres i med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</i> Maksimalt tilladte miljøklasse er 3

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad. Kan placeres i randzonen i erhvervsområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m. Der kan dog etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener.
Udstykning Rammen regulerer ikke udstykning
Særlige bestemmelser Bebyggelse skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet langs Koldingvej. Bebyggelse og butikker skal placeres med facade og adgang mod Koldingvej af hensyn til by- og bygningsmæssige sammenhænge. Ved placering af nye butikker skal der tages særlige hensyn til de trafikale forhold. For matrikel nr. 432cn, 432p, 432q, 432r, 432s og 432t, Viborg Markjorder (området omfattet af forslag til lokalplan nr. 530) er den maksimale bebyggelsesprocent 60 % for dette område som helhed.

For rammeområde VIBSV.D2.1_T48 gælder:

Nummer VIBSV.D2.1_T48
Navn Viborg Sydvest Lokalcenter
Generel anvendelse Generel anvendelse er centerområde. Specifik anvendelse er angivet til lokalcenter.
Generelle anvendelsesbestemmelser Maksimal butiksetagemeter - dagligvarer: 1.200 m² Maksimal butiksetagemeter - udvalgsvarer: 1.200 m² Maksimal samlet butiksetagemeterareal: 3.000 m² Detailhandelsbestemmelser, retningslinje 2
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. 3 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 35 (Hald Ege mv.). Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og den mindre ændring i områdets karakter 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 Hovedvandområde 1.2 Limfjorden. 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.

Da befæstelsesgraden øges, bør der arbejdes med løsninger som mindsker belastningen af kloaksystemet i området. Tilslutning af yderligere befæstelse uden kompenserende tiltag, vil sandsynligvis medføre, at kloaksystemet i området bliver overbelastet, hvilket kan medføre oversvømmelser fra kloakken indenfor og udenfor lokalplanområdet.

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 råstofgrave-områder eller råstofinteresseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet.

Detailhandel

Kommuneplantillægget ændrer kun på den maksimale butiksstørrelse inden for lokalcenteret og ikke på omfanget af det eksisterende bruttoetageareal til butiksførmål. Det vurderes, at kommuneplantillægget understøtter en bæredygtig detailhandel, hvor der er mulighed for et bredt udbud af decentral service i sammenhæng med et passende stort kundegrundlag og en god tilgængelighed for de forskellige trafikarter. Den maksimale butiksstørrelse tilpasses områdets karakter i forhold til at realisere butikspjekter og fremmer dermed bymiljøet i området. Ændringen i maksimal butiksstørrelse vurderes ikke at have væsentlig betydning for, hvor stort et opland der kan betjenes af butikkerne, der placeres inden for lokalcenteret. Dermed tilgodeser planlægningen fortsat målene i den kommunale detailhandelsplanlægning.

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

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 48 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 22. januar 2020.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

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

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

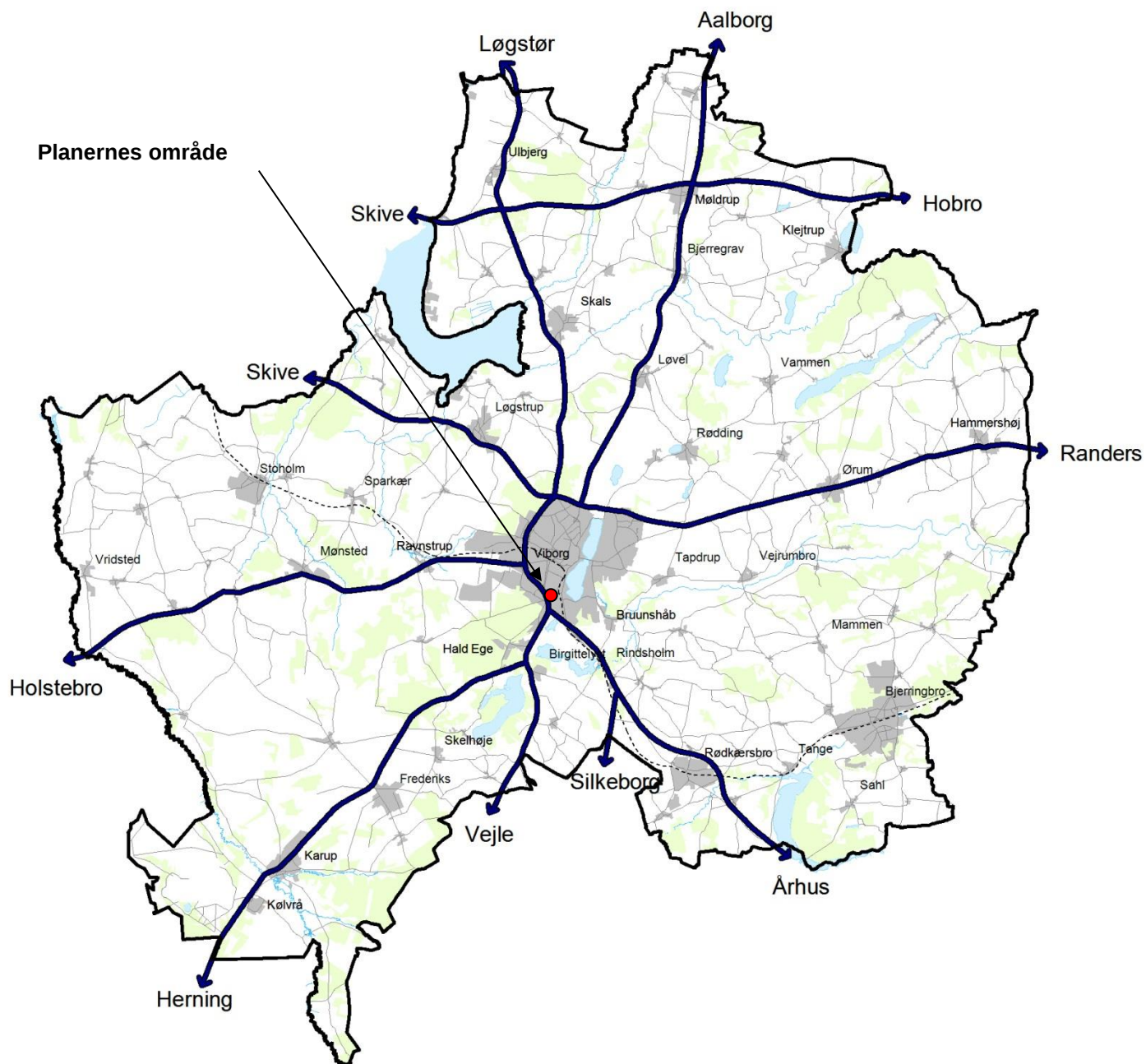
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 48 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 30. januar til den 27. februar 2020.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den 27. februar 2020.

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



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk