

Boligområde ved Reberbanen 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. 537 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 18. juni til den 13. august 2020.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 13. august 2020.

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

Forslag til lokalplan nr. 537
Boligområde ved Reberbanen i Viborg

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	11
E.	Bindinger på planområdet	16
F.	Miljøvurdering	17

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	20
§ 1	Lokalplanens formål	21
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	21
§ 3	Anvendelse	21
§ 4	Udstykning	21
§ 5	Veje, stier og parkering.....	22
§ 6	Terrænregulering	22
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	22
§ 8	Bebyggelsens udseende	23
§ 9	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	26
§ 10	Tekniske anlæg	26
§ 11	Miljøforhold	26
§ 12	Ophævelse af lokalplan	26
§ 13	Servitutter	27
§ 14	Betingelser for ibrugtagning.....	27
	Vedtagelse.....	28
	Lokalplanens retsvirkninger.....	29
	Lortbilag 2 - anvendelsesplan.....	31

Bilag

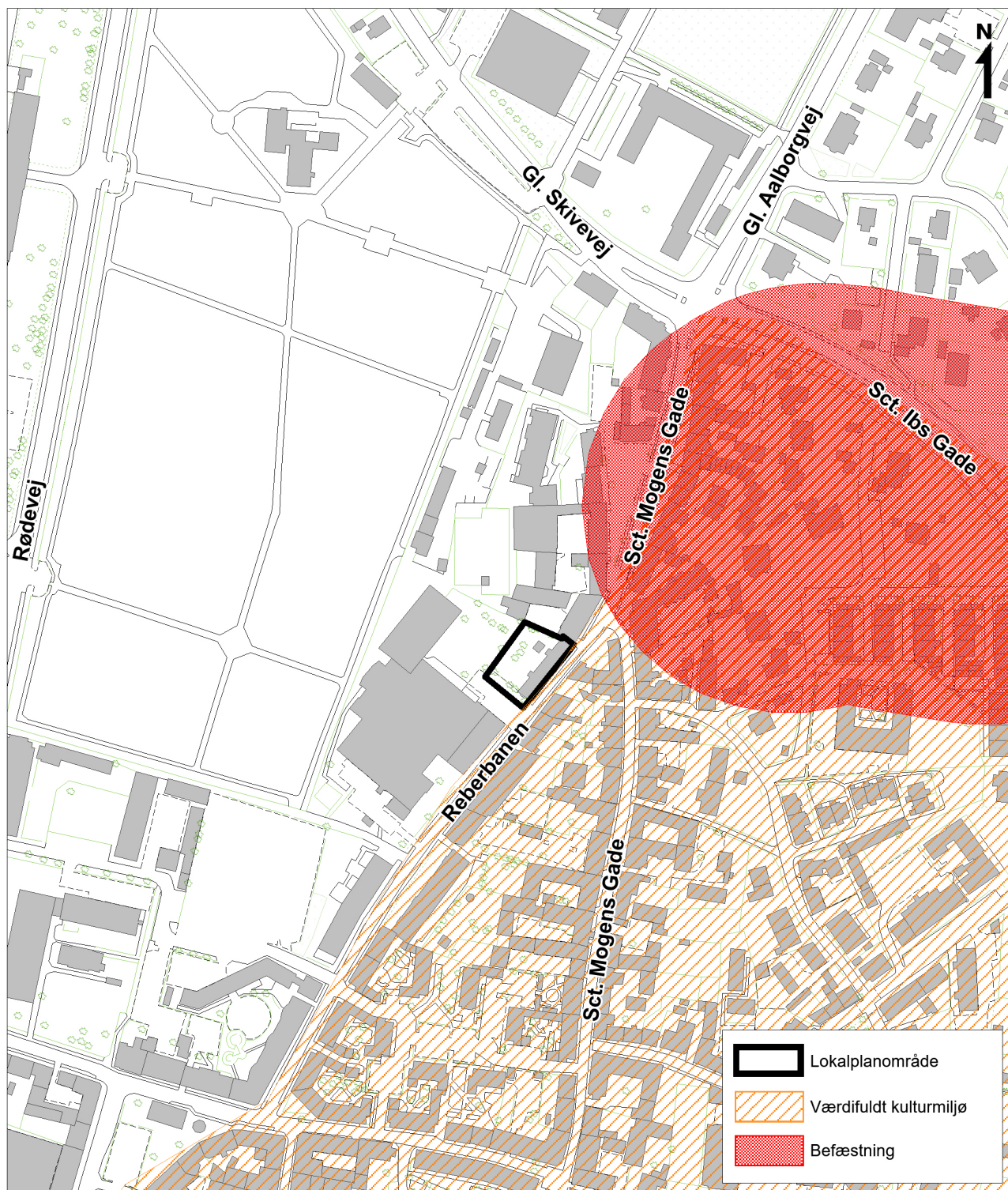
Bilag 1

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 53 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
Illustrationen side 10 er udarbejdet af Fjelsø A/S/Wainø Frandsen By og landskabsarkitekter.

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 at opføre boliger i eksisterende bygning ved Reberbanen nr. 27 i Viborg.

Bygningen har tidligere været anvendt til børnehave, men har stået tom siden 2015. Med den nye planlægning udlægges området til boligområde. Ejendommen er en bevaringsværdig bygning.

Formål

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af etageboliger og tæt-lav boliger i den eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen har til formål at tage udgangspunkt i bygningens oprindelige disponering, hvor der indrettes 4 rækkehuse med tilhørende gårdhaver. Byggeriet skal forholde sig til og respektere eksisterende arkitektur i bevaringskategori 3¹.

Lokalplanen sikrer bevaring af eksisterende bevaringsværdige bebyggelse på Reberbanen 27.

¹ Alle ejendomme i Viborg Kommune med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4 efter kulturarvsstyrelsens SAVE-register er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen. Den bevaringsværdige bygning (jf. kortbilag 2) må kun nedrives, ændres eller ombygges med tilladelse fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde. Ifølge kapitel 5 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, uden en forudgående offentlig bekendtgørelse af nedrivningstilladelsen. Byrådet kan efter nedrivningsanmeldelsens offentliggørelse nedlægge forbud mod nedrivning af bevaringsværdige bygninger.



Luffoto ca. 1: 500



Foto 1. Ældre foto af Reberbanen 27. Skorstenene og de fire døre er en del af de bevaringsværdige elementer.



Foto 2. Eksisterende bevaringsværdige bebyggelse. På nabohusets gavl ses et Henry Heerup maleri.



Foto 3. Skorstenene er karakteristiske og fortæller om bygningens oprindelige indretning.



Foto 4. Bagsiden af bygningen og eksisterende have.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området er beliggende i Viborg Midtby og afgrænses af Reberbanen mod øst, Sct. Mogensgade mod nord, parkeringsplads mod syd og grønt areal til Viborg Ungdomsskole mod vest.

Området

Lokalplanen omfatter ejendommen Reberbanen 27 matr.nr. 10a Viborg Bygrunde på 945 m². Ejendommen har tidligere været anvendt boliger til "otte enlige Fruentimmere" og senest til institution.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er overvejende fladt. Der står et gammelt asketræ på hjørnet mod Reberbanen.

Historisk baggrund

Gadeforløbet ved Reberbanen er udpeget som værdifuldt kulturmiljø og skal bevares i dens nuværende form. Området ligger i Viborgs middelalderlige bydel om er omfattet af Viborg Bevaringsplan fra 1972.

Bebyggelse og anlæg

Bebyggelsen langs Reberbanen består typisk af boligejendomme i 2½-3½ etager i rødt tegl, samt byhuse i 1½ etage.

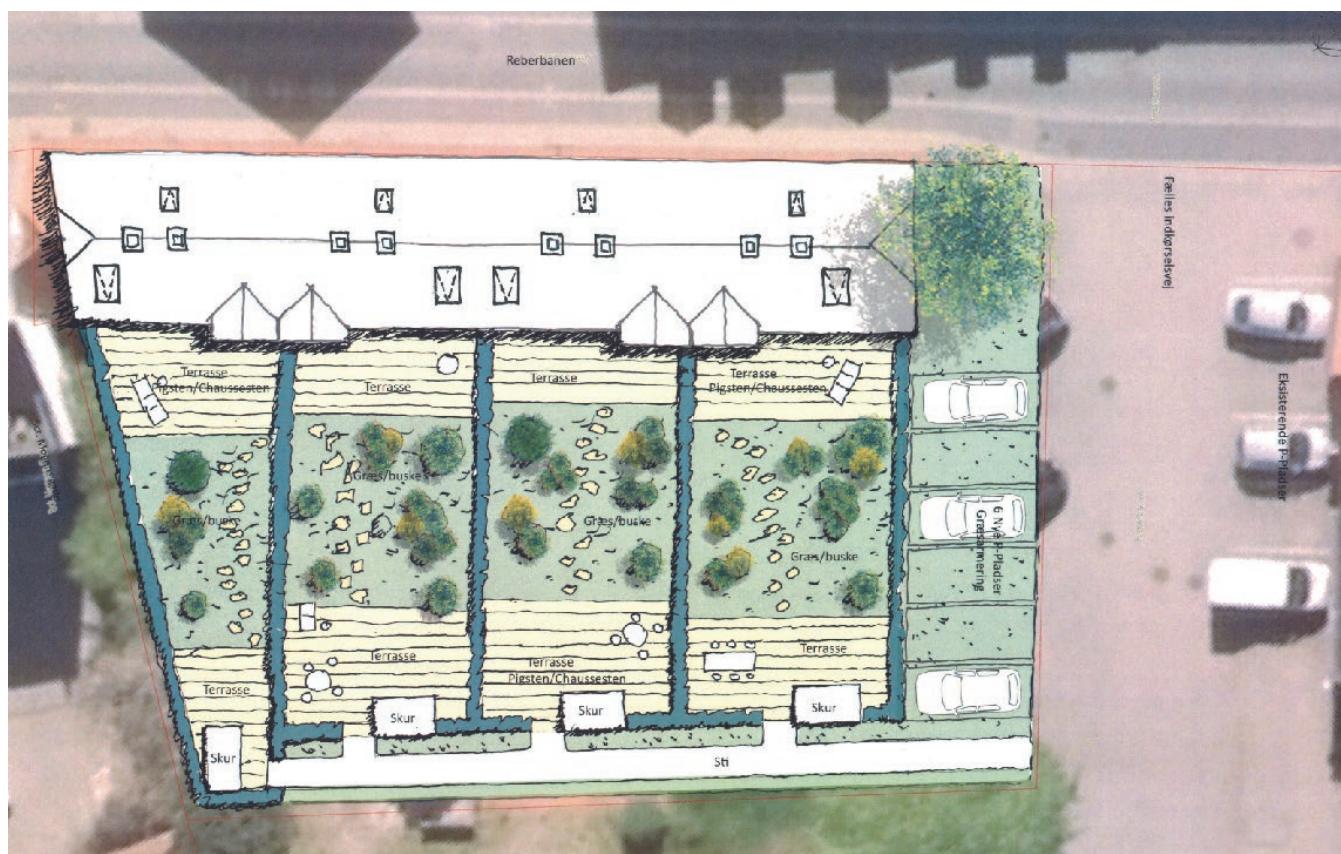
Eksisterende bygning i lokalplanområdet er fra 1851 og er bevaringsværdig. Bygningen er bygget som stiftelse af købmand og kæmner Lars Worre (død 1853) til beboelse for "8 Enker eller andre enlige Fruentimmere".

Bygningen fremstår som et harmonisk og velproportioneret gulkalket længehus med rødt tegltag. Bebyggelsen bidrager i kraft af sin størrelse og placering til gadebilledet. Bygningen har en fin ubrudt tagflade med otte skorstene placeret parvist i tagryggen. Ejendommen er i dag i dårlig udvendig stand.

Med lokalplanen skal det sikres, at der ikke sker en nedrivning af den historiske bygning.

Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra Reberbanen fra eksisterende parkeringsplads ved Ungdomsskolen.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres (ikke målfast).



Foto 5. Ældre foto af Reberbanen 27 fra Viborg Bevaringsplan fra 1972. Sokkel, døre og vinduer er mørke, skorstene i blank murværk.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for boliger i lokalplanområdet og indeholder bestemmelser for eksisterende bevaringsværdige bebyggelse, udformning og omfang.

Lokalplanen udlægger området til boliger med mulighed for at etablere tæt-lav og etageboliger i 2 etager. Lokalplanen sikrer at den bevaringsværdige bygning bevares med et oprindeligt udtryk. Såfremt den skulle nedbrænde kan den genopføres eller der kan opføres en ny bygning i stil med den ældre omkringliggende bebyggelse.

Anvendelse

Lokalplanen definerer et byggefelt, hvori der kan etableres bebyggelse til ovennævnte formål. Det resterende areal kan bruges til sti, parkering og opholdsarealer mv. i sammenhæng med området som anvendelse.

Bebyggelse

Den eksisterende bebyggelse mod Reberbanen på ca. 265 m² (byggefelt A) skal bevares. En eventuel erstatningsbebyggelse skal opføres i samme udformning og materialer som den eksisterende og med gulmørke døre og vinduer.

Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på max. 75% for den enkelte ejendom.

Med planen gives mulighed for at indrette 4 boliger i den eksisterende bevaringsværdige bygning. For at opnå god kontakt mellem bolig og have, kan der opføres havevendte karnapper på facaden mod gården. For at disse karnapper opleves harmoniske på bygningsfacaden skal de opføres parvist og tilpasses eksisterende bebyggelse i form og materialevalg.

Lokalplanen sikrer, at bebyggelsen i lokalplanområdet skal fremstå som en harmonisk helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

Veje, stier og parkeringsforhold

Vej: Lokalplanområdet får vejadgang fra eksisterende vej Reberbanen over ungdomsskolens grund.

Parkering: Der etableres parkeringspladser til boligerne ved eksisterende parkering ved bygningens gavl mod syd.

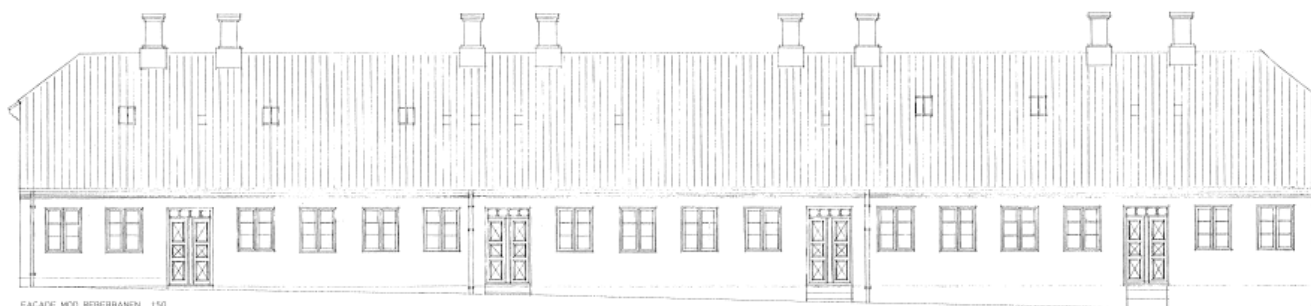
Sti: Der etableres en stiforbindelse fra eksisterende parkeringsplads, som sikrer adgang til boligerne fra Reberbanen.

Ubebyggede arealer

Gårdrummene skal indrettes til grønne gårdrum til boligerne.

Der skal etableres hækliggende beplantning ved parkeringsarealet, for at afgrænse parkeringsarealet og give parkeringsarealerne et grønnere udtryk. Eksisterende træ bevares med lokalplanen.

Tegning herunder viser bygningens facade mod Reberbanen.



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

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 vej anlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 4 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 Nørre Å og Fuglebeskyttelsesområde nr. 24 Hjarbæk Fjord og Simsted Fjord. 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

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIMB.C1.09 i Kommuneplan 2017-2029, der udlægger området til centerområde i Viborg Midtby, blandet bolig og erhverv.

Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger området til uddannelsesinstitutioner.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

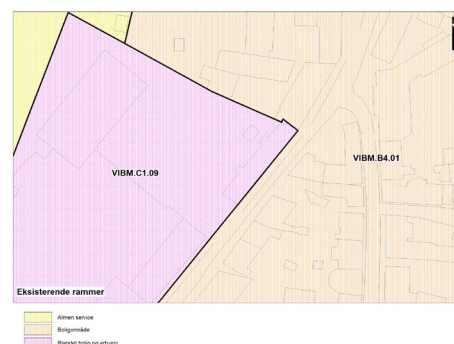
- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 7 Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår afgrænsning af rammer.

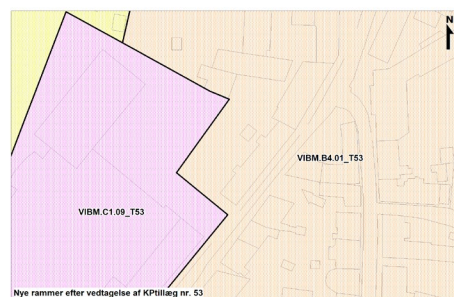
Der er udarbejdet et tillæg nr. 53 til Kommuneplan 2017-2029.

Med kommuneplantillægget ændres rammernes afgrænsning, så planen er i overensstemmelse med området der er udlægges til boligområde.

Forslag til tillæg nr. 53 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.



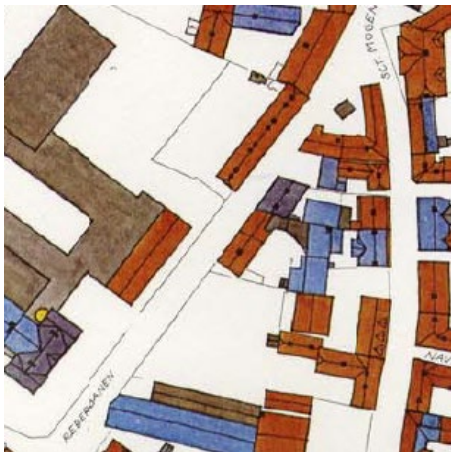
Eksisterende kommuneplanrammer.



Fremtidige kommuneplanrammer.



Udsnit fra Viborg Bevaringsplan 1972, der viser belægninger og bevoksninger.



Udsnit fra Viborg Bevaringsplan 1972, der viser tagflader og skorstene. Skorstene er angivet. Rød farve angiver tegltag.



Vignet fra midtbyplan. Området er omfattet af Bevaringsbladet.

Bevaringsplan Viborg 1972

Ejendommen inden for planområdet er reguleret af Bevaringsplan Viborg 1972. Ifølge Bevaringsplanen skal vedligeholdelse, ombygning og fornyelser i bebyggelsen, samt behandling af gader og pladser ske, så området kan bevare og forhøje sin arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi.

Lokalplanen er i overensstemmelse med principperne i Bevaringsplanen.

Viborg Midtbyplan

Lokalplanområdet er placeret i udkanten af "Bevaringsbladet" i Viborg Midtbyplan, der omfatter Viborgs middelalderby omkring domkirken, Nytorv, Sct. Mogens Gade mv. Området er kendetegnet ved den ældre bevaringsværdige bygningsmasse og byrummenes variation mellem smalle gadeforløb og åbne torve og pladser. Bebyggelsen anvendes primært til bolig og offentlige formål.

Lokalplanen er i overensstemmelse med intentionerne i Viborg Midtbyplan.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 117A Centerformål - Rebslagerkarreén mellem Reberbanen og Rødevej, sikre områdets anvendelse til centerformål, herunder liberale erhverv, offentlige institutioner, butikker, boliger og lignende.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 537 ophæves lokalplan nr. 117A 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.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Viborg Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

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 takstation, 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.

Ifølge Kommunes Vandforsyningsplan 2012-2022 skal området forsynes af Energi Viborg Vand.

Varmeforsyning

Spildevand

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

Området er p.t. fælleskloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommens 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.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet er ikke udpeget som risikoområde, men der kan være risiko for oversvømmelse på grund af overfladiske afstrømning på bagsiden af bygningen. Grundejer bør derfor sikre nye bygninger og følsomme installationer mod oversvømmelser.

Affald

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan 2014-2019. Ejendommen er omfattet af Viborg Kommunes projekt for affaldshåndtering i midtbyen. Affaldet håndteres udenfor lokalplanområdet.



Kortet herover viser en potentiel risiko for oversvømmelse på bagsiden af bygningen.

Antenneanlæg

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

Der kan opsættes mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m, når særlige betingelser er opfyldt.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

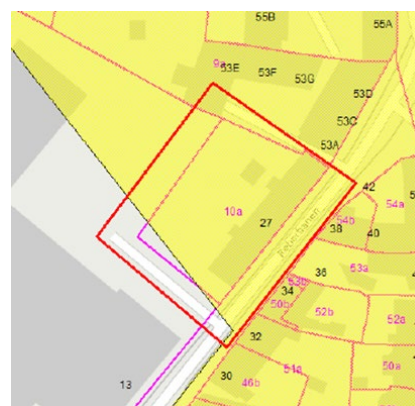
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

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.

Det er museets vurdering, at der er risiko for forekomst af ukendte fortidsminder i området, der berøres af ovennævnte anlægsarbejde.

For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder i området, er det nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning). En juridisk bindende udtalelse i henhold til museumslovens § 25 kan derfor kun fremsendes såfremt 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.



Museum. Risiko for væsentlige fortidsminder.

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 genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Bevaringsværdige bygninger

En bygning udpeges som bevaringsværdi, hvis den er af væsentlig betydning for området og hvis den kan fortælle om byggeskik, arkitektur og kulturhistorie. Udpegning som bevaringsværdig gælder alene bygningens ydre udformning.

Det er Viborg Kommune, der har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger, og kommunen kan udpege bygninger som bevaringsværdige i kommuneplanen eller udarbejde bevarende lokalplaner til sikring af bygningerne.

Alle ejendomme i Viborg Kommune med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4, jf. Kulturstyrelsens SAVE-register, er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen.

Den bevaringsværdige bygning på Reberbanen 27 (jf. kortbilag 2) må kun nedrives, ændres eller ombygges med tilladelse fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde. Ifølge kapitel 5 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, uden en forudgående offentlig bekendtgørelse af nedrivningstilladelsen. Byrådet kan efter nedrivningsanmeldelsens offentliggørelse nedlægge forbud mod nedrivning af bevaringsværdige bygninger.

Alle bygningsarbejder samt opsætning af antenner, skiltning mv. på den bevaringsværdige bygning på Reberbanen 27 (jf. kortbilag 2) eller nedrivning kræver ifølge kapitel 5 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer tilladelse fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje §§ 49-50 og/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 ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslagene giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslagene påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

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:

- Der er ingen beskyttede naturtyper i planområdet eller områdets nærhed.
- Det vurderes, at bevaringsstatus for udpegningsgrundlag i Natura 2000-netværket ikke påvirkes af planforslaget.
- Trafikbelastningen ikke øges væsentligt.

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

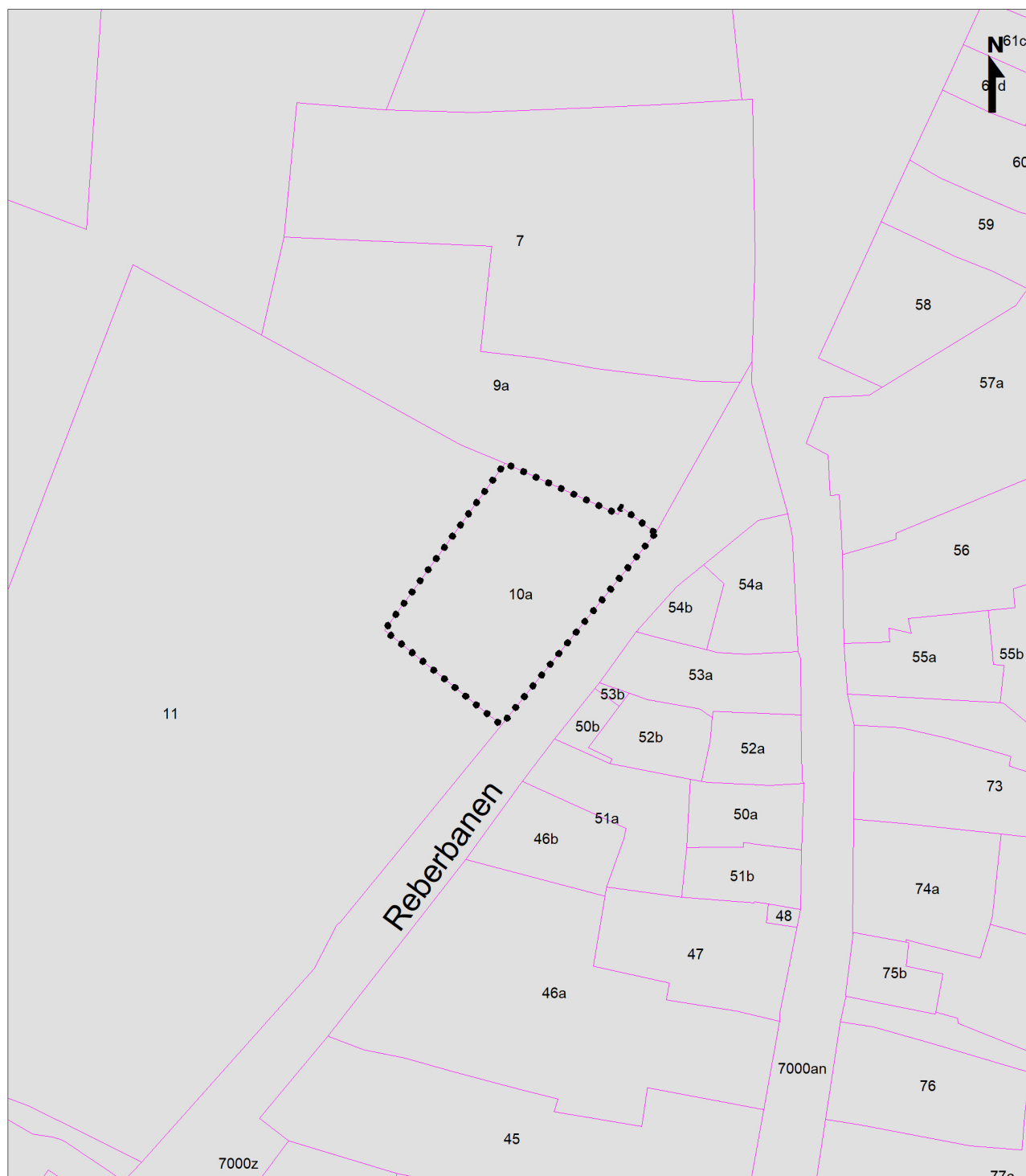
Miljøkonsekvensvurdering af konkrete projekter (VVM)

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøkonsekvensvurdere konkrete projekter og anlæg. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og 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
-  Matrikelskel
-  Byzone

Lokalplan nr. 357
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:1.000
Viborg Kommune, januar 2020

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 537 FOR ET BOLIGOMRÅDE 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 boligområde i form af tæt – lav bebyggelse og etageboliger,
 - at sikre, at eksisterende træ bevares,
 - at sikre, at forandringer af den bevaringsværdige bebyggelse ved Reberbanen sker i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur,
 - at området vejbetjenes fra Reberbanen.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 10a Viborg Bygrunde, 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 boligområde i form af tæt-lav bebyggelse og etagebolig.
- 3.2 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen,
 - at** ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og
 - at** virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.
- 3.3 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der udover skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,5 m² med virksomhedens navn, logo og adresse.
- Skiltet skal monteres på facaden og tilpasses denne. Bygningsdetaljer, vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tagfod.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Området kan udstykkes som storparcel til etagebeboliger eller tæt-lav bebyggelse som enkelt parceller. Ved enkelt parceller skal

grundstørrelsen være mindst 150 m² grundareal pr. bolig. Grunde skal have et areal på mindst 150 m² og højst 200 m².

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Reberbanen som vist på kortbilag 2.

Sti

- 5.2 Der udlægges en sti a-a som vist på kortbilag 2.²
- 5.3 Stien udlægges i en bredde af 3 m med en stibredde på 1,5 og med fast belægning.

Parkering

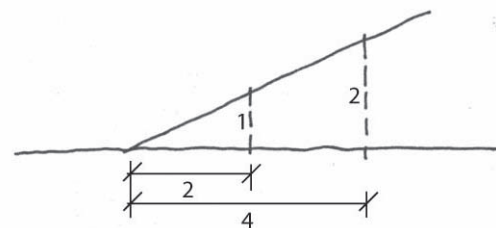
- 5.4 Parkeringsarealer skal placeres inden for arealet som vist på kortbilag 2.
- 5.5 Adgang til parkeringsarealer må kun ske fra Reberbanen som vist på kortbilag 2.
- 5.6 Inden for lokalplanområdet skal der etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:
- 1 p-plads pr. rækkehusbolig og ½ p-plads pr. etagebolig.
- 5.7 Der skal etableres 1 handicapparkeringsplads i området (på 3,5 x 5 m).
- 5.8 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.9 Parkeringsarealer må kun etableres med asfalt, græsarmeringssten eller belægningssten.

Belysning

- 5.10 Belysning af sti og parkeringsarealer må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4 m, og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn indtil 1 m fra skel.
- 6.2 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.
- 6.3 Der må ikke etableres støttemure.

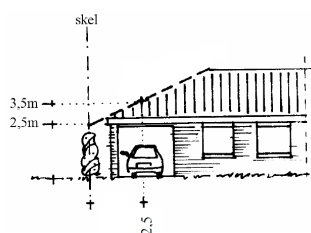


§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 75%.

² Stien forventes udlagt som offentlig sti i henhold til lov om offentlige veje.



- 7.2 Den eksisterende hovedbygning i byggefelt A skal bevares.

Bebyggelsen må ikke nedrives, ændres eller ombygges uden tilladelse fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde³.

Såfremt det på grund af brand eller lignende bliver nødvendigt at nedrive bygningen, skal bebyggelsen genopføres med samme placering, omfang, proportioner og materialer som den nedbrændte eller nedrevne bebyggelse.

Alternativt kan der etableres en ny bebyggelse i 1½ etage med længdefacade mod Reberbanen inden for byggefelt A, som er vist på kortbilag 2. Bygningen må højst have det samme etageareal som den eksisterende hovedbygning (265 m²) og op til 4 (8) boligenheder.

- 7.3 Bebyggelse må opføres i højst 1½ etager.

- 7.4 Bygningshøjden på bolig må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn.

- 7.5 Mindre bygninger såsom cykelskure, redskabsskure og lignende, kan placeres uden for byggefelter og må ikke overstige 2,5 m målt fra terræn.

Tilbygning

- 7.6 På de på kortbilag nr. 2 viste bagbyggelinjer kan der opføres karnapper eller mindre tilbygninger. Tilbygning må opføres i max. 1 etage.

- 7.7 Karnapper opføres parvist, som vist på bilag. Bredden per karnap må ikke overstige 1/3 af boligenhedens facadebredde.

- 7.8 Hver karnap må højst være 12 m² bruttoareal og skal opføres indenfor bagbyggelinje, se kortbilag 2.

- 7.9 Karnapper udføres i murværk som primært facademateriale, kalket/malet samme farve som øvrige bygningsfacader.

- 7.10 Karnapper kan udføres med spidsgavle mod haven. Tage skal udføres med røde vingetegl som eksisterende bygning.

- 7.11 Facadehøjde til tagrende må ikke overstige eksisterende facadehøjde.

Bebyggelsens placering

- 7.12 Ved tæt-lav bebyggelse kan bygninger sammenbygges over skel.

Mod vejskel, stiskel og naboskel uden sammenbygning må tæt-lav bebyggelse ikke bygges nærmere end 2,5 m fra skel.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

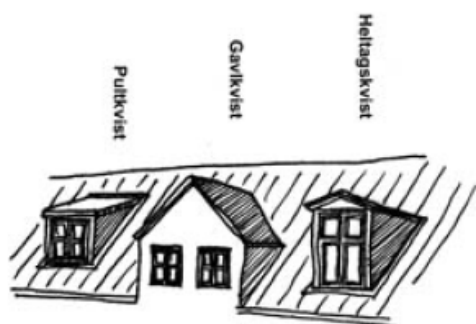
- 8.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

³ Ydre ændringer og evt. ombygning af bygninger med høj bevaringsværdi kan kun tillades, hvis det kan dokumenteres, at ændringen sker i overensstemmelse med bygningens oprindelige byggestil og ændringen samtidig indgår harmonisk i forhold til nabobebyggelse og områdets bevaringsværdige helhed.

- 8.2 Udformningen skal tilpasses omgivelserne under hensyntagen til den fremtrædende placering i bybilledet.
- 8.3 Udvendige bygningssider skal udføres i pudset tegl.
- 8.4 Facaders oprindelige vandrette og lodrette opdeling skal bevares og reableres. Vindues- og dørhuller må ikke tilmures eller på anden måde blændes eller tildækkes.
- 8.5 Hvis facader fremstår svarende til den oprindelige overflade skal denne bevares. Facader må ikke dækkes af beklædninger af træ, klinker eller pladematerialer og lignende.
- 8.6 Oprindelige arkitektoniske facadedetaljer og ornamentik skal bevares.
- 8.7 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ.
- 8.8 Mindre bygningsdele som kviste, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder samt udhuse og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ.
- 8.9 Der kan ikke etableres solceller eller solfangere i lokalplanens område, dog maks. 10 m² per enhed.
- 8.10 Mindre bygninger som udhuse og lign. skal opføres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materiale- og farvevalg for bebyggelsen under et.
- 8.11 Facade mod Reberbanen og gården må kun fremstå i gul eller hvidpudset mur.
- 8.12 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.13 Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende farvevalg for ejendommen under ét. Facader skal fremstå som en helhed og have et ensartet farvevalg for en facadedel / facadelængde under et, f.eks. hvidt gesimsbånd, okkergul facade og mørk sokkel.
- 8.14 Der må ikke anvendes stærke signalfarver, mønstre og andre effekter.
- 8.15 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort. (se bilag med jordfarveskala bagest i lokalplanen)

Tage

- 8.16 Ved ombygning eller renovering af den på kortbilag 2 viste bevaringsværdige bygning gælder følgende bestemmelser:
- Ved udskiftning af tag skal den eksisterende tagform opretholdes eller føres tilbage til den oprindelige tagform, og valg af tagmateriale skal tilpasses bygningens øvrige arkitektoniske udtryk. Tagbeklædning udføres i røde vingetegl, lille/gammelt dansk format.
 - Der må ikke anvendes blanke, spejlende eller vedvarende reflekterende tagmaterialer.
- 8.17 Tage må kun udføres med eksisterende taghældning på ca. 45°.



Vignet der viser eksempel på kviste.

- 8.18 Tag skal udføres med valm (skråflade mod gavlene).
- 8.19 Til tagbeklædning må kun anvendes vingetegltagsten uden false.
- 8.20 Der kan ikke etableres solceller eller solfangere i området.
- 8.21 Til tagbeklædning må der ikke anvendes plast, gummi eller ståltag.
- 8.22 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.⁴
- 8.23 Der må kun opføres kviste på facaden mod gården.
- 8.24 Kviste skal udføres som heltagskviste (sadeltag), pultkviste eller gavkviste. Kviste skal udformes, så de harmonerer med facadens opdeling og proportioner og udformes i samme byggestil som bygningen.
- Flunker (siderne) skal udføres med udvendig beklædning i zink gives samme overfladebehandling som bygningens facader.
- Tagvinduer kan kun etableres med en størrelse på højst 54 x 76 cm / 4 sten (ikke godkendt som redningsåbning). Der kan dog i særlige tilfælde tillades, at der monteres den mindste type brandredningsovenlys mod gården og højst 2 stk. i forbindelse med beboelsesrum, der nødvendiggør dette.
- 8.25 Der kan tillades indtil 2 ovenlys, kviste eller karnapper på bygningen der vender mod gården. De må max. udgøre 20 % af tagfladens længde og skal placeres og udformes, så de respekterer bygningens facaderytme. Evt. ovenlys skal udføres som bevaringsovenlys.
- 8.26 Mod gaden kan der tillades maks. 2 ovenlys per bolig etableret som bevaringsovenlys med 4 sten. De skal placeres symmetrisk i tagfladen.
- 8.27 Mod gården kan tillades to kviste pr. bolig udført som saddeltagskvist, zinkklædte flunker, tag i zink, vingetegl eller pultkvist.

Vinduer

- 8.28 Oprindelige vinduer skal så vidt muligt vedligeholdes og bevares.
- 8.29 Nye vinduer skal tilpasses de oprindelige vindueshuller med en størrelse, udformning og opdeling der svarer til de oprindelige vinduer.
- 8.30 Vinduer i den bevaringsværdige bygning skal udføres som koblede rammer eller med forsatsvinduer. Der må ikke påklistres sprosser på en gennemgående rude.
- 8.31 Vinduesrammer og sprosser skal udføres i træ og males med en dækkende farve. Der må ikke anvendes plastvinduer. Glaslister skal udføres i træ.

⁴ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

- 8.32 Der må ikke anvendes vinduer med tonede ruder eller buet glas. Vinduer må ikke overmales, påklistres eller blændes, så det får karakter af afblænding.

§ 9 BEPLANTNING

Hegn og beplantning

- 9.1 Hegn i naboskel mod andet jordstykke, sti, vej eller fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn af hjemmehørende art. Det kan f.eks. være slåen, tjørn, røn, navr eller bøg.
- 9.2 Bevaringsværdigt asketræ mod Reberbanen, som vist på kortbilag 2 skal bevares ved vedligeholdelse og om nødvendigt med genplantering med tilsvarende plantetyper.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 10.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Antenner

- 10.4 Paraboler og antenner må ikke placeres på bygningsfacader og tage, der vender ud mod veje, grønne områder og stier. Paraboler og antenner må ikke tildække bygningselementer som fx gesimser, vinduer, altaner, skorstene og lign.
- 10.5 Der må ikke placeres paraboler og antenner på den på kortbilag 2 viste bevaringsværdige bygning.

Affaldssortering

- 10.6 Området er omfattet af fælles affaldsløsninger for midtbyen.

§ 11 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

- 11.1 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:

- Boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende: L_{den} 58 dB

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 12.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 117A Centerformål – Rebslagerkarréen mellem Reberbanen og Rødevej.

§ 13 SERVITUTTER

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

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

- 14.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug⁵, før⁶:
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.
 - Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. § 5.
 - Hegn og beplantning er etableret, jf. § 9.

⁵ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁶ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 537 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 17. juni 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.

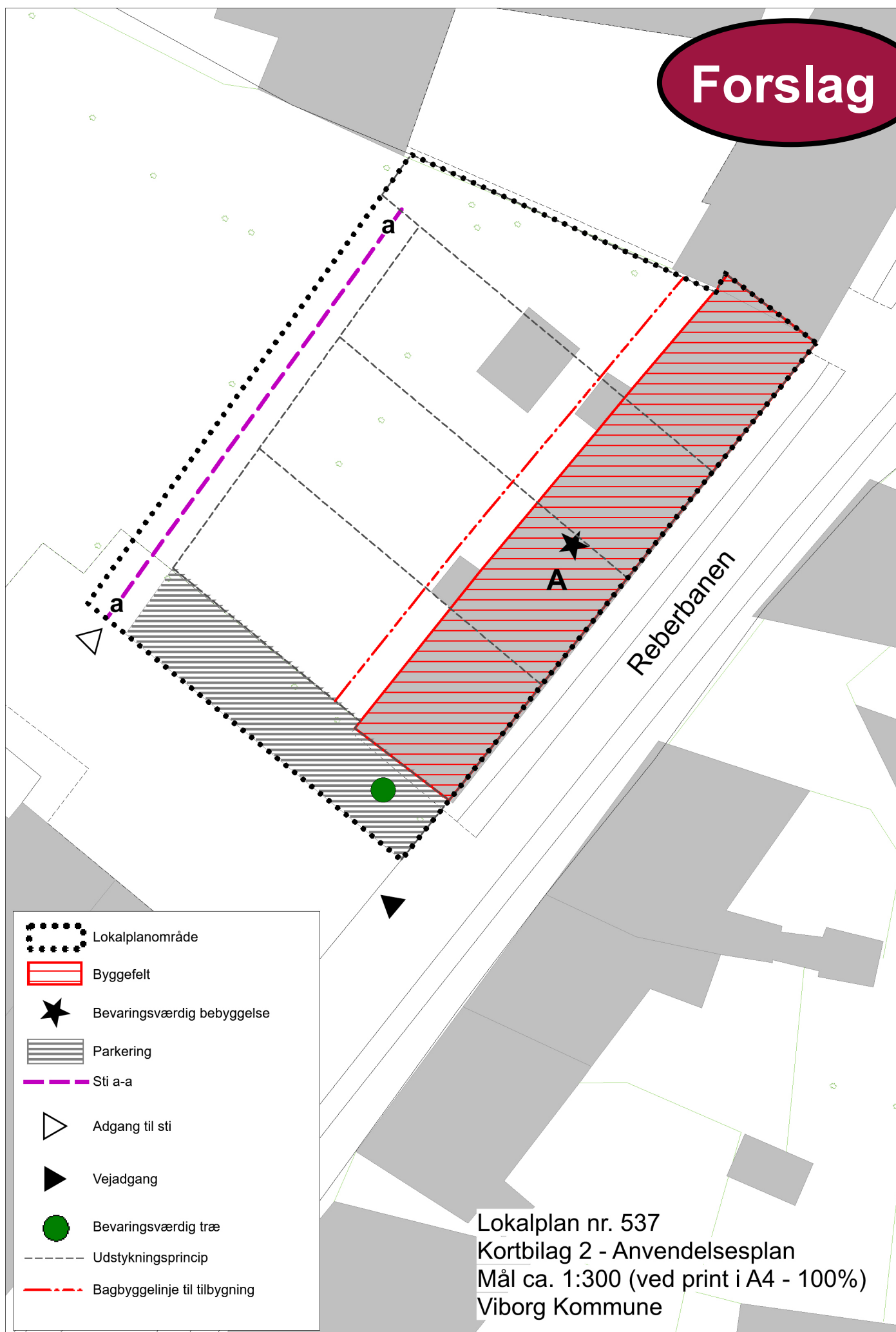
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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.

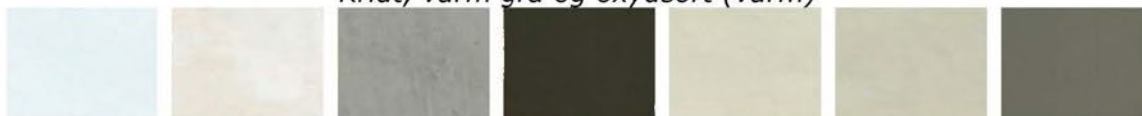
Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

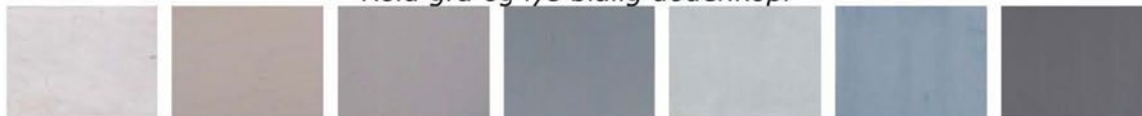
Forslag



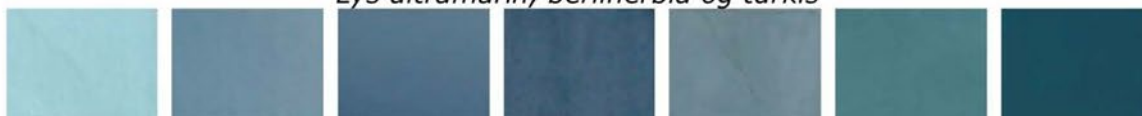
Kridt, varm grå og oxydsort (varm)



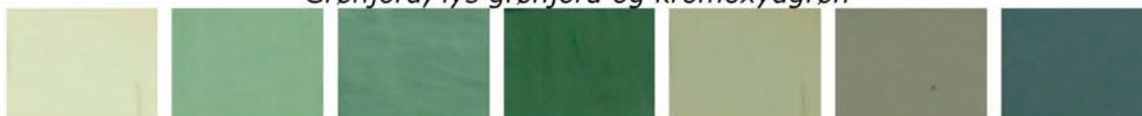
Kold grå og lys blålig dodenkopf



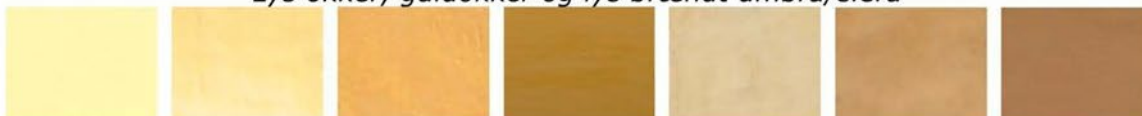
Lys ultramarin, berlinerblå og turkis



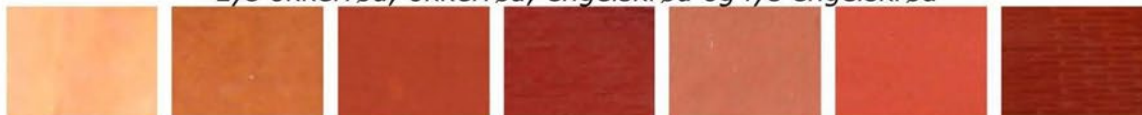
Grønjord, lys grønjord og kromoxydgrøn



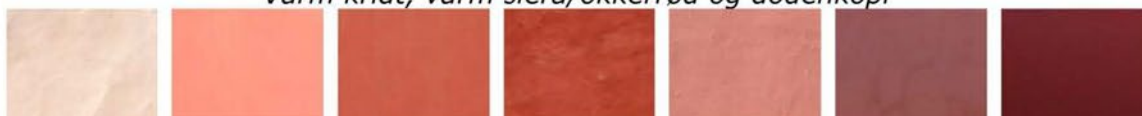
Lys okker, guldokker og lys brændt umbra/siera



Lys okkerrød, okkerrød, engelskrød og lys engelskrød

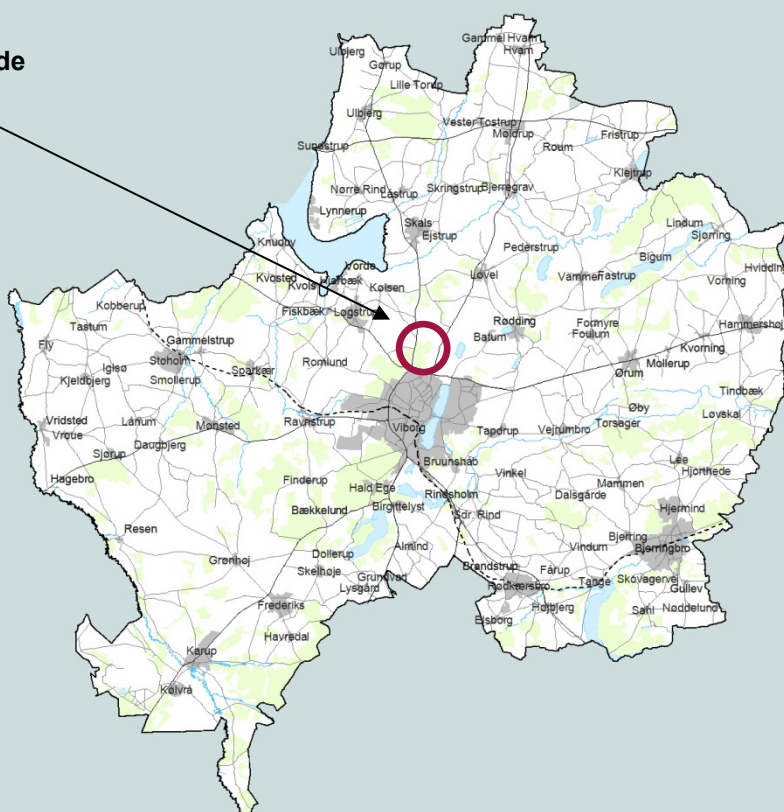


Varm kridt, varm siera/okkerrød og dodenkopf

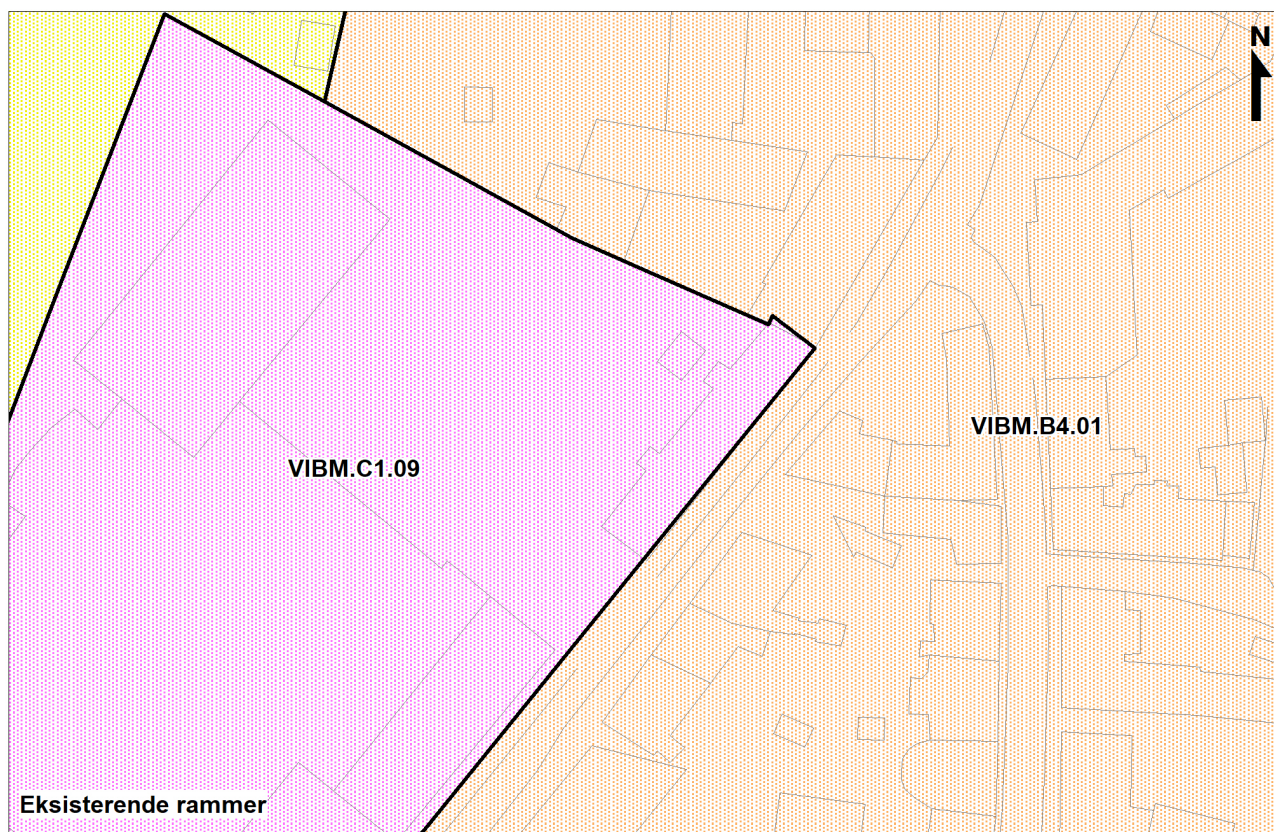


Rammebestemmelser for boligområde ved Reberbanen i Viborg - Rammeområde VIBM.C1.09_T53, VIBM.B4.01_T53

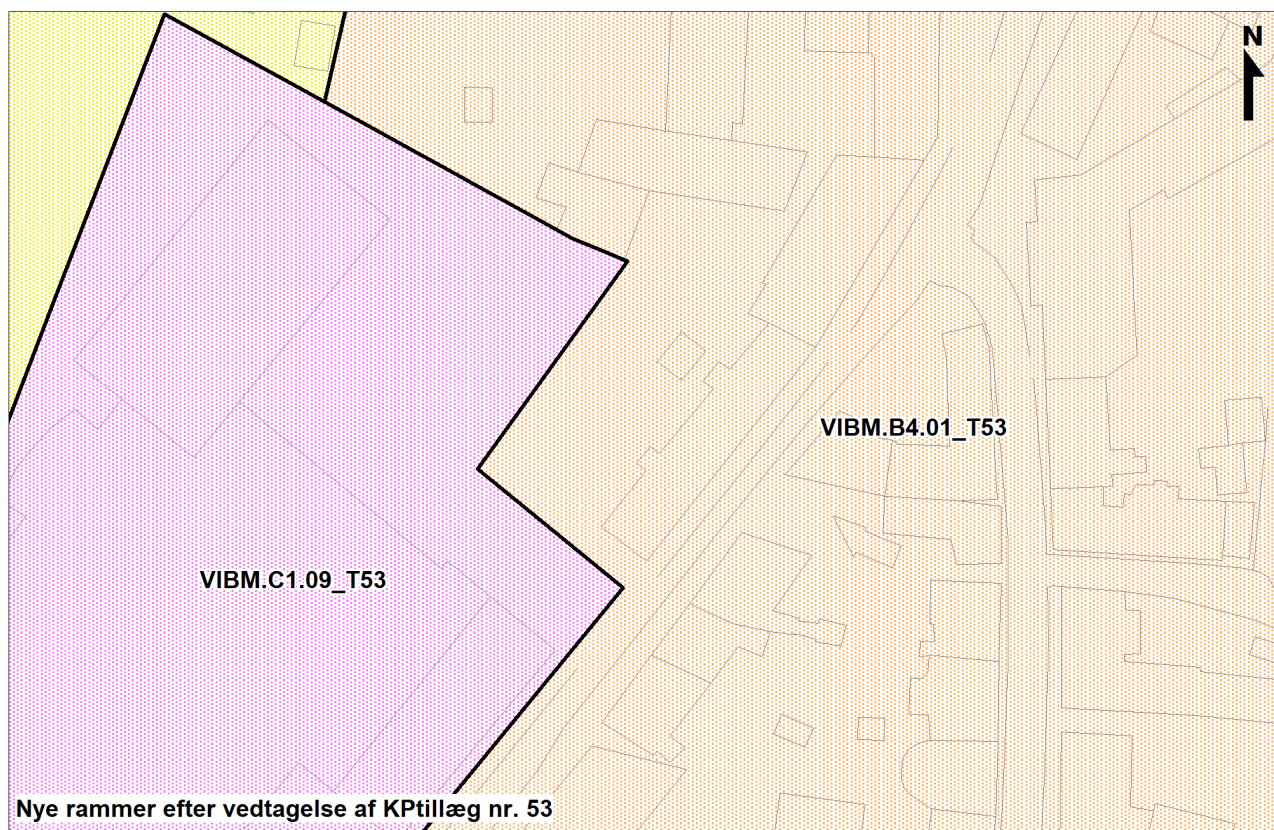
Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE



- Almen service
- Bologområde
- Blandet bolig og erhverv



INDLEDNING

Formål

Byrådet ønsker at fremme et projekt for boliger i eksisterende bebyggelse ved Reberbanen.

Dette forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2017-2029. Tillægget medfører, at der justeres på afgrænsningen mellem rammeområde VIBM.C1.09 og VIBM.B4.01. Forslaget sikrer, at anvendelsen ændres fra blandet bolig og erhverv til boligområde.

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 537, som omfatter det samme område som kommuneplantillæggets område.

RETNINGSLINJER

For de nye rammeområder VIBM.C1.09_T53 og VIBM.B4.01_T53 gælder følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 7 Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger

Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

RAMMER

Planen justerer afgrænsningen mellem de eksisterende rammeområder VIBM.C1.09 og VIBM.B4.01. De nye rammeområder VIBM.C1.09_T53 og VIBM.B4.01_T53 har samme rammebestemmelser som de tidligere rammeområder VIBM.C1.09 og VIBM.B4.01.

Før- og efter-kort kan ses på side 2.

For rammeområde VIBM.C1.09_T53 gælder:

Nummer

VIBM.C1.09_T53

Navn

Viborg Midtby Bycenter og bydelscenter

Generel anvendelse

Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv

Specifik anvendelse er angivet til etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, butikker, publikumsorienterede serviceerhverv, kulturelle institutioner og uddannelsesinstitutioner.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Almen service: Uddannelsesinstitutioner

Boliger inkl. fællesanlæg: Etageboliger

Detailhandel: Dagligvare- og udvalgswarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder samt efter kriterier i retningslinje 2 om detailhandel.

[Detailhandelsbestemmelser, retningslinje 2.](#)

Liberale erhverv: Ja

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted 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 110 % for det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er 4

Maksimal højde er 18 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1

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.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 4

Klasse 4 omfatter virksomheder og anlæg, der er noget belastende for omgivelserne. Skal placeres i erhvervsområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til miljøfølsom anvendelse 100 m.

Der kan jf. retningslinje 2 indpasses butikker i miljøklasse 4 i centerområder (butikker med natlevering), hvor det ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

For rammeområde VIBM.B4.01_T53 gælder:

Nummer

VIBM.B4.01_T53

Navn

Viborg Midtby Blandede boliger

Generel anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse.

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja

Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.

Detailhandel: I særlige tilfælde kan der indpasses enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. [retningslinje 2](#).

Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. [retningslinje 1](#).

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1 samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 80 % af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

Bebyggelsesprocenten er dog maks. 110 syd for Ll. Sct Hans Gade og syd for Sct. Villads Stræde, samt dog maks. 90 for bebyggelsen på hjørnet af Sct. Ibs Gade og Rosenstræde inden for lokalplan nr. 378.

Maksimalt antal etager er 15 m og 4 etager inden for lokalplan nr. 378 (Sct. Ibs Gade og Rosenstræde).

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1

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.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 2

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Der kan i særlige tilfælde indpasses enkeltstående butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder jf. retningslinje 2, hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Ejendommen Sct. Mogensgade 18A kan anvendes til pilgrimsherberg med højst 10 værelser eller 50 sovepladser.

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. 4 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 Nørre Å og Fuglebeskyttelsesområde nr. 24 Hjarbæk Fjord og Simsted Fjord. 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 Hovedvandopland 1.5 Randers Fjord. Planen er i overensstemmelse hermed.

Oversvømmelse og erosion

Området er ikke udpeget som risikoområde, men der kan være risiko for oversvømmelse på grund af overfladiske afstrømning på bagsiden af bygningen. Grundejer bør derfor sikre nye bygninger og følsomme installationer mod oversvømmelser.

Beskyttelse af grundvandet

Der er inden for planområdet ingen områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller borer til almene vandværker som kræver beskyttelse ift. grundvand og drikkevand.

Landsplandirektiver

Planområdet er ikke omfattet af et landsplandirektiv.

Råstofplan

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

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.



Kortet herover viser en potentiel risiko for oversvømmelse på bagsiden af bygningen.

Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 537. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 53 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 17. juni 2020.

Ulrik Wilbek / Lasse Jacobsen
Borgmester Kommunaldirektør

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

Ulrik Wilbek / Lasse Jacobsen
Borgmester Kommunaldirektør

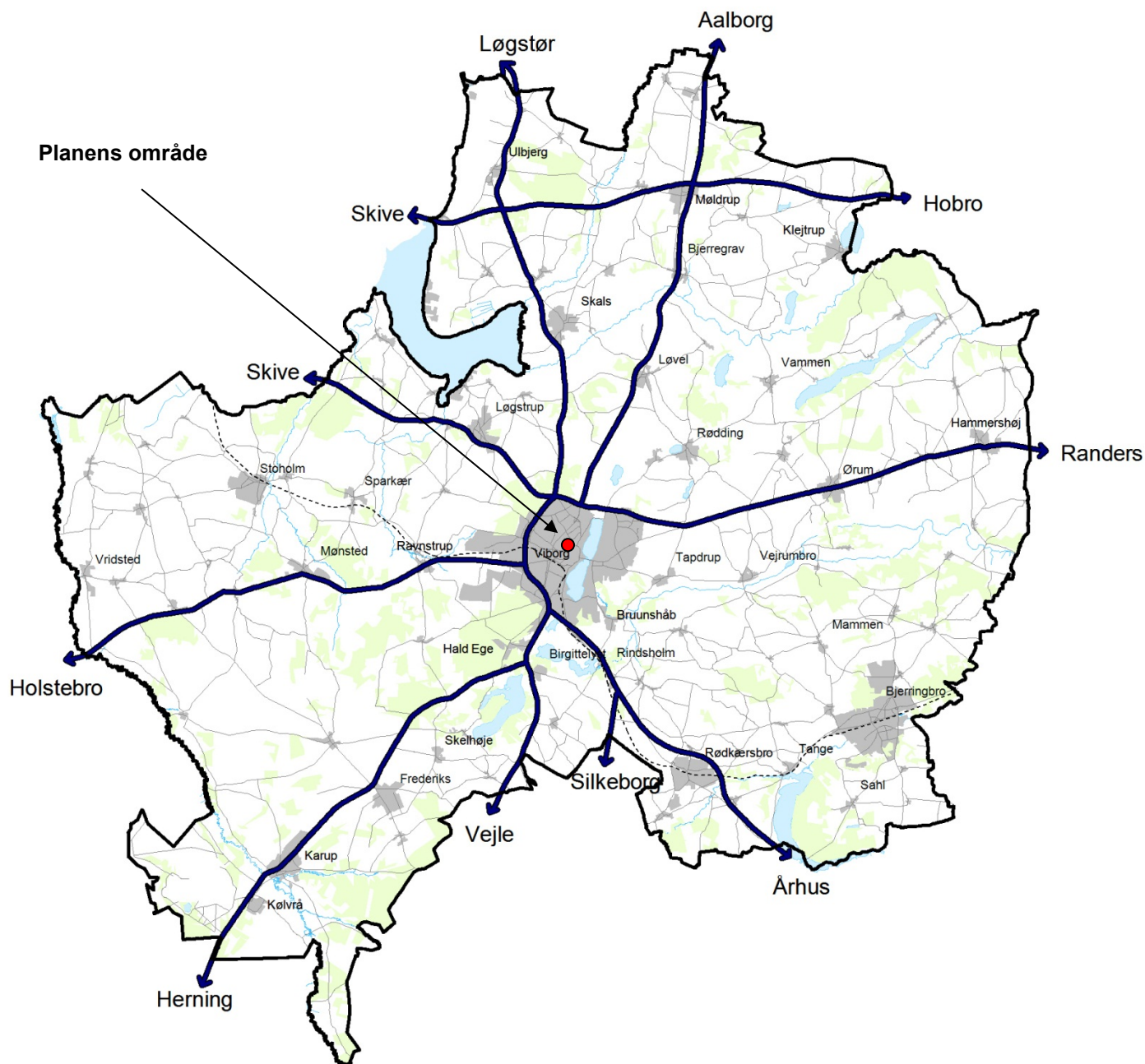
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 53 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 18. juni til den 13. august 2020.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den 13. august 2020.

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



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk