

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 402

Centererhverv ved Holstebrovej 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 tillæg nr. 1. til lokalplan nr. 402 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 201x.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den **x 201x.**

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

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 402
Centererhverv ved Holstebrovej i Viborg

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

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

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	14
§ 1	Lokalplanens formål	15
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	15
§ 3	Anvendelse	15
§ 4	Udstykning	15
§ 5	Veje, stier og parkering.....	15
§ 6	Terrænregulering	16
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	16
§ 8	Bebyggelsens udseende	16
§ 9	Skiltning	16
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	16
§ 11	Tekniske anlæg	16
§ 12	Miljøforhold	16
§ 13	Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt	16
§ 14	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	17
	Vedtagelse.....	18
	Lokalplanens retsvirkninger	19
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan	20

Lokalplantillægget er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANTILLÆGGETS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Dette tillæg til lokalplan nr. 402 er udarbejdet, da Byrådet på baggrund af et konkret projekt ønsker at give mulighed for, at der, ud over de eksisterende anvendelsesmuligheder, også kan etableres hotel på den pågældende ejendom ved Holstebrovej i Viborg.

Formål

Tillægget til lokalplan nr. 402 har til formål at muliggøre etablering af hotel indenfor et konkret byggefelt i lokalplanområdet, hvorfor dette tilføjes til lokalplanens anvendelsesbestemmelser.

Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 402 er lokalplan nr. 402 stadig gældende med de ændringer, som fremgår af tillægget.



Luftfoto ca. 1: 3.000



B. EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet afgrænses af jernbanen og Himmerlandsstien mod nord og af Holstebrovej mod syd. Umiddelbart øst for området ligger Indre Ringvej – vest for området ligger et parcelhusområde.

Lokalplanen omfatter ejendommene Holstebrovej 2-6, og området har tidligere været anvendt til garage for Arriva og DSB.

Planområdet fremstår udbygget med fire længebygninger i 2 til 5 etagers højde på baggrund af bestemmelserne i lokalplan nr. 402. De to laveste bygninger mod vest anvendes til fastfoodrestauranter, mens der i de to højeste bygninger er blandt andet restaurant, fitnesscenter og kontorer.

Størstedelen af ejendommens ubebyggede arealer er befæstet og anvendes primært til parkering og interne veje. Langs Holstebrovej er der et grønt forareal.

Der henvises desuden til redegørelsen vedr. eksisterende forhold i lokalplan nr. 402.

C. LOKALPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Der henvises til afsnit A vedr. lokalplanens baggrund og formål.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanlægning

Rammeområde

Størstedelen af lokalplanområdet er i Kommuneplan 2017-2029 for Viborg Kommune omfattet af rammeområde VIBM.C1.18, der er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Den vestlige del af Holstebrovej ligger i kommuneplanens rammeområde VIBSV.B3.01, der er udlagt til boligområde med etageboliger.

Retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

2 Detailhandel og butiksområder

11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjerne.

Lokalplaner

Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 402 er lokalplan nr. 402 stadig gældende med de ændringer, som fremgår af tillægget.

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 ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Der aflyses ingen servitutter.

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.

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 – herunder til boliger.

Drikkevandsinteresser

Der er ikke særlige drikkevandsinteresser i området.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Der henvises til redegørelsen vedr. sektorplaner/teknisk forsyning i lokalplan nr. 402.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Der henvises til redegørelsen vedr. tilladelser fra andre myndigheder i lokalplan nr. 402.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Der henvises til redegørelsen vedr. tilladelser fra Viborg Kommune i lokalplan nr. 402.

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).

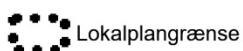
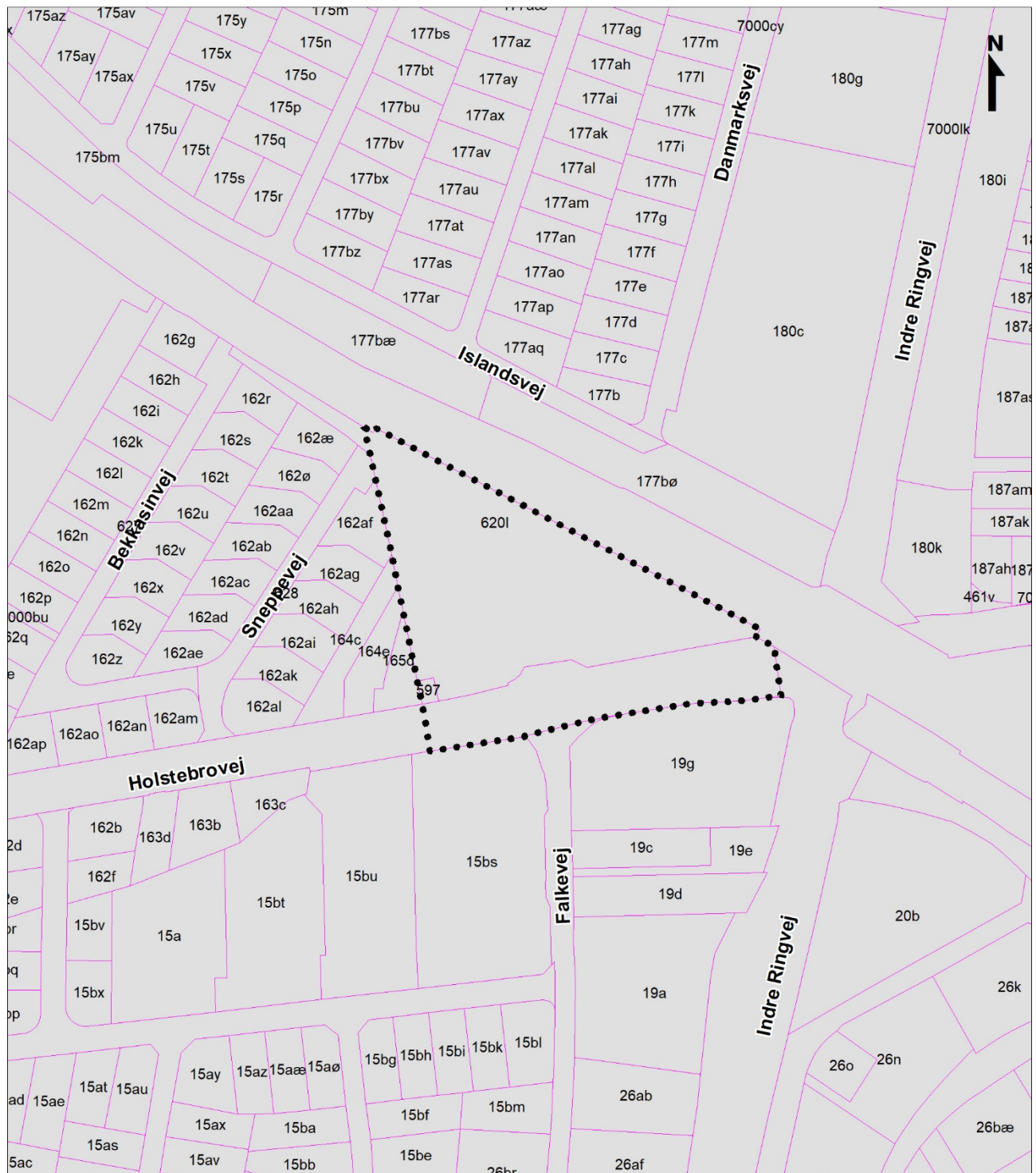
Tillægget er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslaget giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde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

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

- der ikke er nogen særlige naturbeskyttelsesinteresser el.lign. i lokalplanområdet,
- realiseringen ikke medfører en væsentlig forøgelse af trafikken i området,
- der kun er tale om en mindre anvendelsesændring i en del af lokalplanområdet.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplangrænse



Matrikelskel



Byzone

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 402
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:3.000
Viborg Kommune, maj 2019

TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 402 FOR CENTERERHVERV VED HOLSTEBROVEJ 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

Der henvises til formålsbestemmelserne i § 1 i Lokalplan 402.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

Der henvises til bestemmelserne om afgrænsning og zonestatus i § 2 i Lokalplan 402.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som er vist på kortbilag 2.

Delområde I må kun anvendes til centererhverv så som liberale erhverv, restauration, forlystelse, engroshandel, mindre produktion og værksteder i tilknytning til ovennævnte funktioner samt et selvbetjeningstankanlæg.

I byggefelt c kan der ydermere etableres hotel.

Der kan etableres tekniske anlæg til områdets forsyning, til telekommunikation og lignende.

Delområde II udlægges til vejareal.

- 3.2 Byggefelt d kan kun anvendes til transformerstation.

§ 4 UDSTYKNING

Der henvises til udstykningsbestemmelserne i § 4 i Lokalplan 402.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.6 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:

- Ved liberale erhverv, engroshandel og lign.: 1 p-plads pr 50 m² bruttoetageareal
- Ved restauration: 1 p-plads pr. 10 siddepladser
- Ved hotel: 1 p-plads pr. 2 værelser

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

Der henvises desuden til anvendelsesbestemmelserne i § 3 i Lokalplan 402.

§ 6 TERRÆNREGULERING

Der henvises til terrænreguleringsbestemmelserne i § 6 i lokalplan 402.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Der henvises til bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering i § 7 i lokalplan 402.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Der henvises til bestemmelserne om bebyggelsens udseende i § 8 i lokalplan 402.

§ 9 SKILTNING¹

Der henvises til bestemmelserne om skiltning i § 9 i lokalplan 402.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Der henvises til bestemmelserne om ubebyggede arealer, beplantning m.m. i § 10 i lokalplan 402.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

Der henvises til terrænreguleringsbestemmelserne i § 6 i lokalplan 402.

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.²

Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder:

- 55/45/40 dB(A) for centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder (herunder hotelformål)

¹ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

² 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.

- 12.2 Ved ny bebyggelse og ændring af anvendelse skal bebyggelsen 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, restauranter og lignende Lden 63 dB

- 12.3 Ved ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra forbikørende tog kan overholdes.

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

- Restauranter, kontorer og lignende. Lden 69 dB

Det vejledende vibrationsniveau fra forbikørende tog er ved lokalplanens udarbejdelse 75 dB KB-vægtet.

Ny bebyggelse kan ikke have støj eller vibrationsfølsom anvendelse³, med mindre det kan dokumenteres, at støj- og vibrationsniveauet kan overholdes.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

Der ophæves ingen lokalplaner med nærværende tillæg.

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

Der henvises til bestemmelserne om betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder i § 14 i lokalplan 402.

³ Liberale erhverv (kontorer mv.) er vibrationsfølsomme formål jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 1/1997 om støj og vibrationer fra jernbaner.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 402 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den x

Ulrik Wilbek / Lasse Jacobsen
Borgmester Kommunaldirektør

Lokalplantillægget er endeligt vedtaget den x

Ulrik Wilbek / Lasse Jacobsen
Borgmester 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.

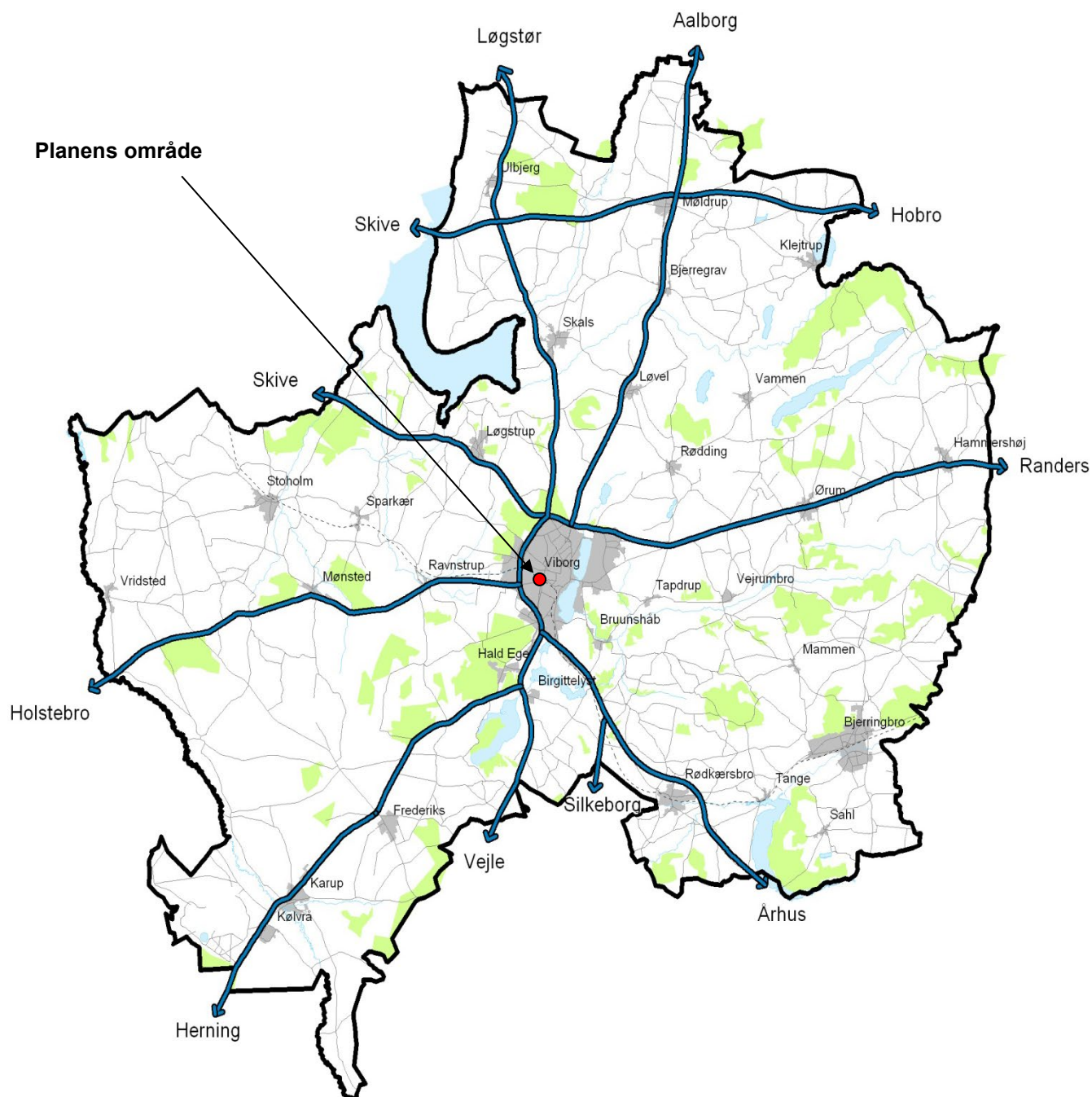
Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. dog lov om planlægning § 48, stk. 3.

Byrådets afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60 i lov om planlægning.

KORTBILAG 2 – ANVENDELSESPLAN

Der henvises til kortbilag 2 i lokalplan nr. 402.



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

