

Lokalplan nr. 560

For centerområde ved Vestervangsvej 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. 560 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den x til den x 202x.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den x 202x.

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

**Forslag til lokalplan nr. 560
For centerområde ved Vestervangsvej i Viborg**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	11
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	14
E.	Bindinger på planområdet	18
F.	Miljøvurdering	19

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	21
§ 1	Lokalplanens formål.....	22
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	22
§ 3	Anvendelse.....	22
§ 4	Udstykning.....	22
§ 5	Veje, stier og parkering	23
§ 6	Terrænregulering	24
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering.....	24
§ 8	Bebyggelsens udseende.....	25
§ 9	Skiltning.....	26
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.....	26
§ 11	Tekniske anlæg	27
§ 12	Miljøforhold.....	28
§ 13	Ophævelse af lokalplan.....	28
§ 14	Grundejerforening.....	28
§ 15	Servitutter	28
§ 16	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	29
	Vedtagelse	30
	Lokalplanens retsvirkninger	31
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan	33

Kommuneplantillæg

Bilag

Forslag til tillæg nr. 75 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Landinspektørfirmaet LE34 A/S.
Illustrationen side 10 og 12 er udarbejdet af Årstiderne Arkitekter.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for at etablere etageboliger ved Vestervangsvej i den nordvestlige del af Viborg. Området indeholder store kontorbygninger som over en længere periode har stået tomme. Med lokalplanen ønskes det at give mulighed for at ændre anvendelse og udvide en del af bebyggelsen til etageboliger.

Formål

Lokalplanen har til formål at udlægge området til centerområde, som kan indpasses i området uden at give anledning til miljøgener. Lokalplanen sikrer mulighed for at omdanne en del af erhvervsområdet til boligformål.

Lokalplanen giver således mulighed for, at der i området kan indrettes etageboliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, undervisning, område til offentlige formål samt kulturelle institutioner.



Luftfoto ca. 1: 2.000



Den eksisterende bebyggelse set fra Indre Ringvej.



Den vestlige del af den eksisterende bebyggelse set mod nord fra den interne vej.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses mod nord af en erhvervsjendom med lager og kontor, mod øst afgrænses området af Indre Ringvej. Mod syd afgrænses området af åben – lav boligbebyggelse langs Pilevej og Egevej samt en motorcykelforhandler. Mod vest afgrænses området af kontorbebyggelser og Vestervangsvej.

Området ligger omringet af bymæssig bebyggelse i overgangen mellem boliger og erhvervsjendomme.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommene Vestervangsvej 4a-4d.

Området anvendes i dag til kontorformål.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er fladt. Beplantningen inden for området består af løvfældende træer, som primært er placeret langs områdets nordlige samt sydlige afgrænsning. Derudover findes der klippede hække og græsarealer.

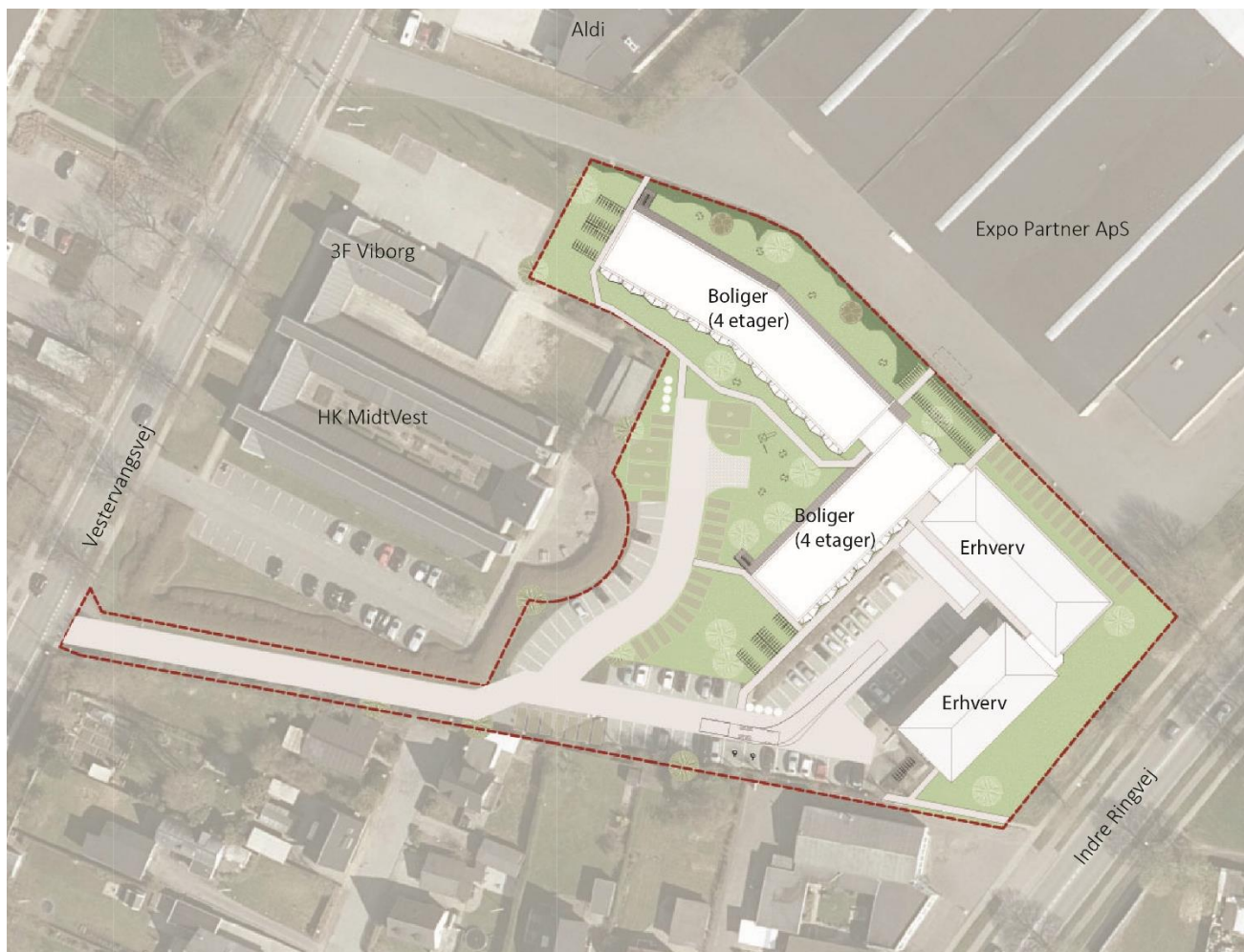
Bebyggelse og anlæg

Inden for området findes der et større kontorbyggeri, bestående af 4 sammenbyggede bygningskroppe. Byggeriet er ophørt i 1986 og indeholder ca. 5.000 m² erhvervsareal. Bebyggelsen er opført i 2 etager med saddeltag og valmede gavle. Byggeriet fremstår ensartet med facader i lys beton, vinduer med hvide rammer og et tag med brune tagsten.

Trafik

Området har vejadgang fra Vestervangsvej. Inden for området findes interne veje som vejforsyner områdets parkeringspladser.

Der er to mindre stier, som giver passagemulighed til ejendommen mod nord.



Ikke målfast

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres.



C. LOKALPLANENS INDHOLD

Med lokalplanen gives mulighed for, at der kan ske en ændret anvendelse af eksisterende kontorbygninger samt en udvidelse af bebyggelsen. Dog fastholdes dele af bebyggelsen til erhvervsformål.

Lokalplanen udlægger området til centerområde med mulighed for, at der i området kan indrettes etageboliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, offentlige formål samt kulturelle institutioner.

Disponering

Lokalplanen fastholder den eksisterende, overordnede struktur i området, idet planlægningen primært skal give mulighed for en omdannelse af eksisterende bebyggelser. Dog gives mulighed for, at der kan bygges to etager yderligere på dele af eksisterende bebyggelser mod nordvest.

Gennem lokalplanens bestemmelser sikres et grønt areal, der friholdes for bebyggelse langs Indre Ringvej. Således at der opnås en præsentabel indgang og rolige forarealer mod indfaldsvejen til byen.

Vejadgang vil også fremtidigt primært foregå via Vestervangsvej.

Anvendelse

Området inddeles i to delområder, som vist på kortbilag 2.

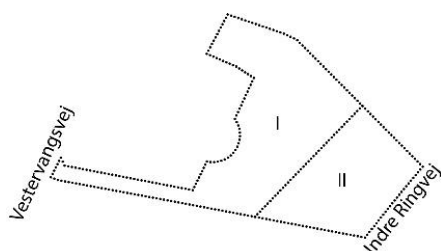
Lokalplanen giver mulighed for, at delområde I kan anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse samt erhvervsformål inden for miljøklasse 1-2, som kan indpasses i området. Lokalplanen giver mulighed for, at der i området kan indrettes kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, undervisning, offentlige formål, som fx sundhedshus samt kulturelle institutioner som fx udstillinger.

Delområde II som er særligt støjbelastet af Indre Ringvej kan kun anvendes til erhvervsformål inden for miljøklasse 1-2, som kan indpasses i området. Lokalplanen giver mulighed for, at der i området kan indrettes kontor- og serviceerhverv, undervisning, publikumsorienterede serviceerhverv, offentlige formål, som fx sundhedshus samt kulturelle institutioner som fx udstilling.

Bebyggelse

For at fastholde områdets overordnede, eksisterende struktur, udlægges med lokalplanen byggefeltet, der svarer til eksisterende bebyggelses placeringer, jf. kortbilag 2. Der må kun opføres mindre tilbygninger i form af fx indgangspartier, altaner, karnapper mv. uden for byggefeltet, dog med en overskridelse på maks. 2 m. Trappetårne kan udføres med en overskridelse på maks. 3 m. Der kan opføres garage, udhuse mv. uden for byggefeltet, dog ikke inden for friholdt bræmme langs Indre Ringvej og ikke nærmere skel mod naboer end 0,5 m.

Indenfor delområde I må der foretages ombygning af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen må fremstå i op til 4 etager og med en samlet maks. bygningshøjde på 15 m. Hvis der foretages ombygning og bebyggelsen kommer til at fremstå i mere end 2 etager, skal der ske en horisontal opdeling af facaden gennem materialevalg, farveskifte og lign. for således at nedbryde bebyggelsens skala.

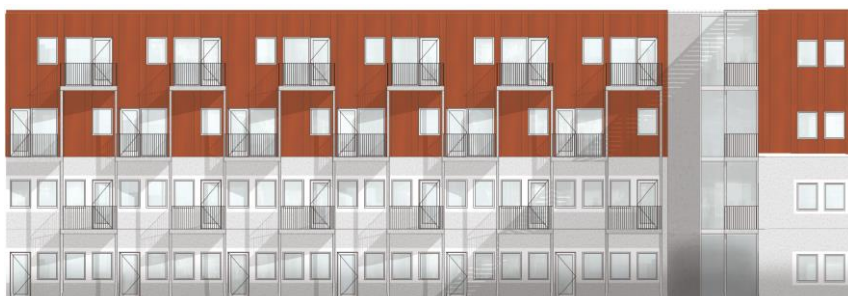


Vignet af lokalplanens delområder.



Visualisering af hvordan facader kan udformes ved bebyggelse i 4 etager.

Det tillades dog, at mindre dele af facaden, fx ved opførelse af trappe-tårn, føres igennem med samme facademateriale fra sokkel til tagkant.



Eksempel på hvordan der kan laves "bånd" af samme facademateriale fra sokkel til tagkant.

For at sikre en tilpasning til omgivelserne gives der ikke mulighed for at bygge i 4 etager nærmest Indre Ringvej og eksisterende boliger mod syd. Indenfor delområde II må bebyggelsen fremstå i maks. 3 etager og med en maks. bygningshøjde på 12 m.

Der skal mod Indre Ringvej – indfaldsvejen til byen, sikres en præsentabel facade, der henvender sig ud mod Indre Ringvej. Derfor stiller lokalplanen krav om, at facader ud mod Indre Ringvej skal udføres med vinduesbånd, der fremstår symmetriske og uden større lukkede facader uden vinduer. Vinduer skal fordeles i facaden ligeligt. Der må ikke etableres synlige porte i facaden mod Indre Ringvej.

Veje, stier og parkeringsforhold

Eksisterende vejadgang fra Vestervangsvej fastholdes, som vist på kortbilag 2. Vejadgangen giver adgang til fælles parkeringsarealer, der udlægges mellem bebyggelserne, delvist inden for delområde I og delområde II.

I den nordøstlige del af området udlægges der yderligere parkeringsarealer, der skal betjene området. Vejadgang til disse parkeringsarealer skal ske fra en fælles adgangsvej til erhvervsområdet beliggende nord for lokalplanområdet, som sikres ved tinglysning af en vejret.

Ubebyggede arealer

Indenfor delområde I skal der i tilknytning til boligbebyggelsen udlægges areal til fælles opholdsareal svarende til mindst 15 % af delområdets areal. Opholdsarealerne udlægges primært syd og vest for eksisterende bebyggelse således for at opnå gode solforhold til ophold.

Indenfor delområde II skal et forareal langs Indre Ringvej friholdes for bebyggelse, oplag, udstilling og hegn og fremstå som et åbent græsareal for at sikre åbne arealer ud mod indfaldsvejen til byen. Ligeledes stilles der krav til antal, størrelse og udformning af skilte, der skal begrænses ud mod Indre Ringvej, så den del af indfaldsvejen også fremstår rolig og imødekommende.

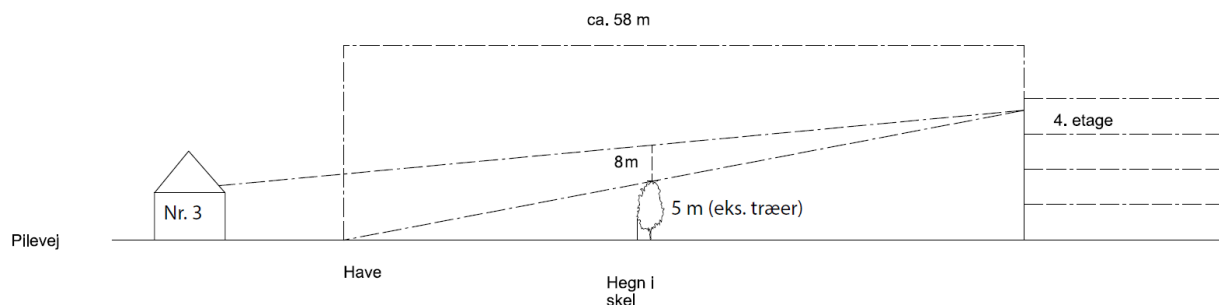
Skygge- og indblik

På grund af områdets disponering og bebyggelsens placering på grunden ift. omgivelserne vurderes, at opførelse af yderligere to etager på dele af eksisterende bebyggelse ikke vil give anledning til skyggegener for de omkringliggende naboer.

I middags-, eftermiddags- og aften timerne vil den øgede byggehøjde medføre større skyggekast i nordlig og nordvestlig retning. Nord for lokalplanområdet finder man virksomheden Expo Partner ApS, og arealet nærmest lokalplanområdet anvendes til trafikarealer. Øvrige omkringliggende naboer herunder parcelhuse på Pilevej vil pga. bebyggelsens placering i området og afstande ikke berøres af skyggeafkast.

Det vurderes ligeledes, at øget bygningshøjde ikke vil give anledning til interne skyggegener. Bebyggelsen er indrettet med opholdsarealer mod syd og sydvest, som giver gode muligheder for indretning af opholdsarealer med gode solforhold.

Der gives alene mulighed for at øge bygningshøjden for den vestlige del af bebyggelsen. Bebyggelsen må opføres i op til 4 etager og med en samlet maks. bygningshøjde på 15 m. Nærmeste have til et parcelhus er beliggende i en afstand fra bebyggelsen i op til 4 etager på ca. 35 m. Det kan ikke udelukkes, at man fra den nye bebyggelses 4. etage kan se ned i haven på naboejendommen. Langs skel mod de eksisterende boliger mod syd findes der i dag en række træer, som har en højde på ca. 5 m. Lokalplanen stiller krav om at disse træer skal bevares og/eller suppleres, således der maksimalt er 5 m mellem stammerne på træer langs skel. Træerne skal være af arter, som opnår en højde på min. 10 m i fuld udvokset tilstand. Træerne vil således have en betydelig skærmende effekt jf. nedenstående figur. Det vurderes, at pga. afstanden og træernes betydelige afskærmende effekt vil indbliksgener ikke være væsentlige. Jf. Jan Gehls "Byer for mennesker" er det først ved afstande på mindre end 30 m, at man kan genkende personer, man ikke kender godt, ligesom afstande skal være endnu mindre, før man kan opfatte intime detaljer som ansigtsudtryk og følelser ved andre mennesker.



Illustration, som viser, at den øgede bygningshøjde ved kombination med træer langs skel ikke vil medføre væsentlige indbliksgener.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Beskyttelse af vandmiljøet

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

Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger ikke i område med særlige drikkevandsinteresser eller i indvindingsoplande til almene vandforsyninger, og planerne er i overensstemmelse med statens interesser for beskyttelse af drikkevandsinteresser.

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. 5 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord, Simsted og Nørre Ådale samt Skravad Bæk". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden. Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og planens indhold 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.

Kommuneplanlægning

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBNV.C3.02_T68 i Kommuneplan 2017-2029. Området er udlagt til erhvervsområde.

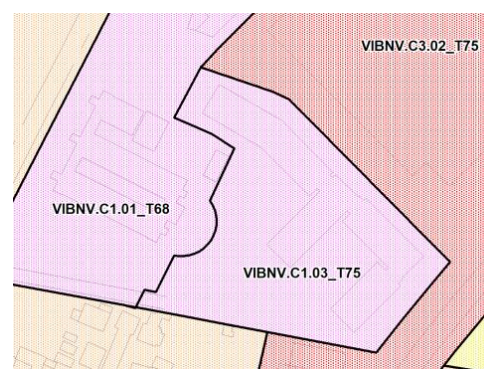
Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger at bebyggelsen skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet mod Indre Ringvej. I rammeområdet må der desuden ikke etableres nye boliger.

Den vestlige del af lokalplanområdet, der omfatter del af adgangsvejen til området, er omfattet af rammeområde VIBNV.C1.01_T68, er udlagt til centerområde. Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger, at der ikke må etableres boliger langs Indre Ringvej samt syd og øst for Vævervej. Ligeledes skal bebyggelsen fremstå med høj arkitektonisk kvalitet mod Indre Ringvej.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 5 Støj og lys

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår rammebestemmelserne for anvendelse af området, maks. højde og etageantal.



Rammer efter vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 75.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 75 til Kommuneplan 2017-2029.

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde til centerformål VIBNV.C1.03_T75, som erstatning af for en del af rammeområde VIBNV.C3.02_T68. Det nye rammeområde giver mulighed for opførelse af etageboliger og at ny bebyggelse kan opføres med en maks. bygningshøjde på 15 m og i maks. 4 etager.

Forslag til tillæg nr. 75 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.

Kommuneplantillægget medfører en større ændring af kommuneplanens rammebestemmelser. Byrådet har derfor fra den 20. maj til den 17. juni 2021 indkaldt idéer og forslag til planlægningen. Viborg Kommune modtog ingen bemærkninger i høringsperioden.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 452 Erhvervs- og centerområde i Viborgs Nordvestlige bydel inkl. tillæg nr. 1 og tillæg nr. 2.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 560 ophæves lokalplan nr. 452 inkl. tillæg nr. 1 og tillæg nr. 2 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.

Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Følsom anvendelse

En lokalplan må kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv. kan sikre mod den fremtidige anvendelse mod støjgener, jf. planlovens § 15a.

Vejtrafikstøj

Jf. Miljøstyrelsens vejledning om "Støj fra veje", vejledning nr. 4 fra 2007 eller senere udgave, er de vejledende grænseværdier for trafikstøj ved boliger, herunder udendørs opholdsarealer, og for offentlige institutioner som f.eks. undervisning L_{den} 58 dB. For liberale erhverv mv. er støjgrænseværdien L_{den} 63 dB.

Lokalplanområdet grænser op til Indre Ringvej, der er forholdsvis trafikbelastet. Lokalplanen udlægger området til centerområde, hvor arealet nærmest Indre Ringvej ikke må anvendes til boliger.

Der er udført en beregning af støjen fra trafikken på Indre Ringvej og Vestervangsvej. Støjberegningen viser, at støjen overstiger støjgrænsen på facader og på terræn ud mod Indre Ringvej, dog ikke med støj over 68 dB, som er grænsen for, hvornår der ikke bør planlægges for boliger. Det vurderes således, at de gældende krav om indendørs støj kan overholdes. Beregningen viser, at støjgrænserne kan overholdes for facader i delområde I, der kan anvendes til centerområde.

Lokalplanens område udlægges til centerområde (blandede byfunktioner) i kommuneplanen. Lokalplanen giver mulighed for en blanding af byerhverv og støjfølsomme anvendelser. Derfor vurderer Viborg Kommune, at de lempede støjvilkår iht. Miljøstyrelsens vejledning om bestemmelser om huludfyldning, kan tages i anvendelse. Dvs. at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier kan afviges og der kan accepteres et støjniveau på facaden på op til 68 dB mod, at der etableres støjreducerende tiltag, således at bygningsreglementets regler om maksimalt indendørs støjniveau kan overholdes.

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan foretages afbødende foranstaltninger. Ved ændret anvendelse eller ny bebyggelse skal det dokumenteres at miljøstyrelsens støjgrænseværdier kan overholdes.

Virksomhedsstøj

Støjbelastning fra virksomheder må ikke overstige de vejledende støjgrænseværdier fra erhverv, som er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning om "Ekstern støj fra virksomheder", vejledning nr. 5 fra 1984 eller senere udgave.

I nærheden af lokalplanområdet ligger en dagligvarebutik samt virksomheden Expo Partner ApS. Der er foretaget en undersøgelse af støjen fra virksomhederne for at sikre, at den nye boligbebyggelse ikke sætter skærpede krav til de eksisterende virksomheder.

Beregninger af støj fra erhverv viser, at der ikke sker overskridelse af støjgrænserne ved den nye boligbebyggelse.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1 – 2. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Erhverv i miljøklasse 1 – 2 kan som udgangspunkt indpasses i områder med forureningsfølsomme anvendelser, herunder fx boliger.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

- Der skal foreligge en vedtaget, offentligt bekendtgjort lokalplan/byplanvedtægt på tidspunktet, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.

- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, f.eks. ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lods-ejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

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

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

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

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

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

Ifølge Kommunes Vandforsyningsplan 2012-2022 skal området forsynes med drikkevand fra Energi Viborg Vand A/S.

Varmeforsyning

Området ligger i Viborg Varme's forsyningsområde, og ny og eksisterende bebyggelse kan tilsluttes fjernvarme.

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 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.

Affald

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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.

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

Da museet har frigivet området, er det ifølge museumslovens § 27 stk. 5 staten, der skal afholde udgifterne til eventuelle undersøgelser.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

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.

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).

Planforslaget er ikke omfattet af bilag 1 og 2, men giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter. Ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

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 krav om miljøvurdering, da:

- Omfanget af byggeriet ikke afviger væsentligt fra eksisterende planlagte bebyggelse.
- Der inddrages ikke jomfruelig jord.
- Støjgener forebygges gennem krav om afskærmning.
- I forbindelse med omdannelse af grønne områder, vurderes der at være potentiale for at aflede regnvand via LAR-anlæg.

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

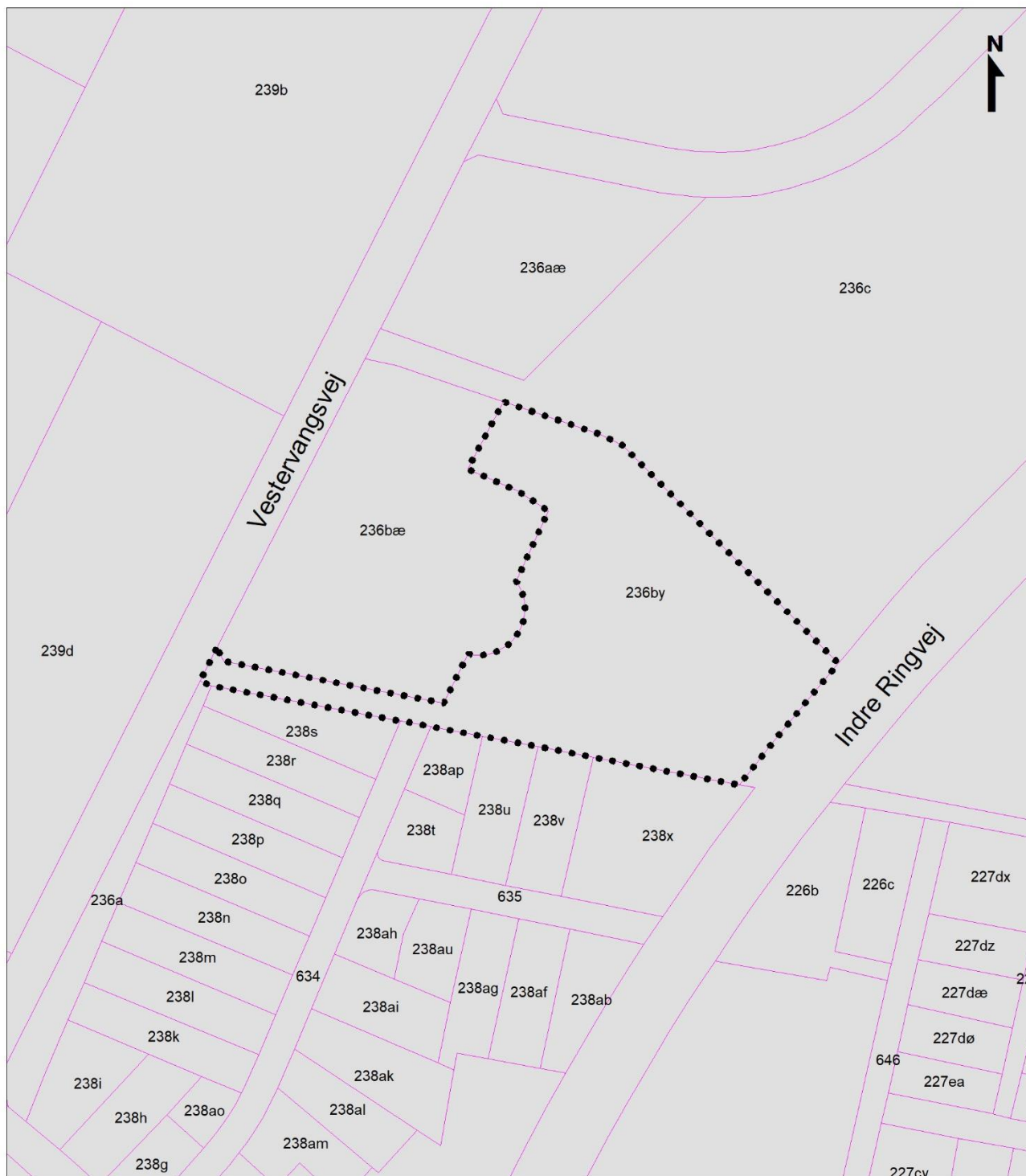
Miljøkonsekvensvurdering af konkrete projekter (VVM)

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



Lokalplan nr. 560
 Kortbilag 1 - Matrikelkort
 Mål ca. 1:2.000
 Viborg Kommune, september 2021

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 560 FOR CENTEROMRÅDE VED VESTERVANGSVEJ I VIBORG

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 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 centerområde,
 - at give mulighed for omdannelse fra erhverv til boliger,
 - at sikre vejadgang til området sker fra Vestervangsvej.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 236by, Viborg Markjorder, samt alle parceller, der efter den 9.12.2021 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerområde.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:
- | | |
|---------------------|---|
| Delområde I | Boligformål og erhvervsformål miljøklasse 1-2 |
| Delområde II | Erhvervsformål miljøklasse 1-2 |
- 3.3 Delområde I må kun anvendes til boliger i form af etageboliger, erhvervsformål som kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, undervisning, offentlige formål samt kulturelle institutioner.
- 3.4 Delområde II må kun anvendes til erhvervsformål som kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, undervisning, offentlige formål samt kulturelle institutioner.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Området kan udstykkes som storparceller eller sokkelparceller.
- 4.3 Ejendomme til tekniske anlæg, transformere og lignende kan udstykkes så grunden mindst svarer til anlæggets sokkelflade + 1 m herom.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Vestervangsvej, som vist på kortbilag 2. Der kan desuden ske adgang til parkeringspladser fra matr.nr. 236c, Viborg Markjorder.
- 5.2 Der skal udlægges areal til vejene A – A og B - B som vist på kortbilag 2¹.
- 5.3 Vejene skal udlægges i en bredde af min. 7 m med en kørebanebredde på min. 5 m.
- 5.4 Ved interne veje skal der etableres vendemulighed svarende til en 12 m lastbil.

Stier

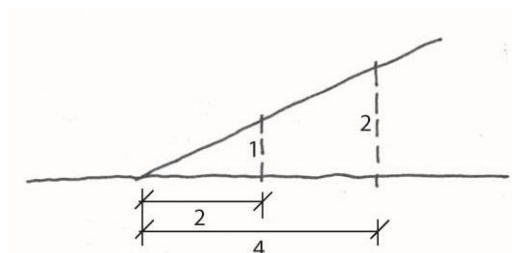
- 5.5 Der skal udlægges areal til stien, som vist på kortbilag 2².
- 5.6 Stien skal udlægges i en bredde af min. 3,5 m med en stibredde på mindst 2 m og med mindst 0,75 m rabat på hver side.

Parkering

- 5.7 Parkeringsarealer skal placeres som vist i princippet på kortbilag 2.
- 5.8 Der skal inden for lokalplanområdet etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:
 - Ved etageboligbebyggelse: 1½ p-plads pr. bolig over 80 m², samt 1 p-plads pr. bolig under 80 m² på fælles parkeringsareal, heraf mindst hver fjerde plads i det fri.
 - Ved kontor- og serviceerhverv, klinikker og publikumsorienterede serviceerhverv: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.
 - Ved undervisning min. 1 p-plads pr. 2 ansatte og min. 1 p-plads pr. 5 elever over 18 år.
 - Ved kulturelle formål 1 p-plads pr. 10 personer.
- 5.9 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.10 Der skal ved undervisning, institutioner og større liberale erhverv³ etableres cykelparkering svarende til mindst 1 pr. 4 ansatte og elever.

Belysning

- 5.11 Belysning af stier, veje og parkeringsarealer må kun etableres med en lyspunktshøjde på max. 5 m., og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.



¹ Vej A – A og B - B forventes udlagt som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

² Stierne a – a og b – b forventes udlagt som private fællestier i henhold til lov om private fællesveje.

³ Med større liberale erhverv menes virksomheder med minimum 100 ansatte.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.
- 6.2 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.
- 6.3 Støttemure er kun tilladt, såfremt de ikke er synlige fra Indre Ringvej.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke må ikke overstige 100 %.
- 7.3 Ved sokkelgrunde til etageboliger må bebyggelsesprocenten ikke overstige 100 % ved bebyggelse i en etage, 200 % ved bebyggelse i to etager, 300 % ved bebyggelse i tre etager og 400 % ved bebyggelse i fire etager under forudsætning af, at det samlede etageareal ikke overstige 6.325 m² for delområde I og 3.550 m² for delområde II⁴.
- 7.4 Bebyggelse indenfor delområde I må opføres i højst 4 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 15 m målt fra terræn.
- 7.5 Bebyggelse inden for delområde II må opføres i højst 3 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 12 m målt fra terræn.

Bebyggelsens placering

- 7.6 Bebyggelse må kun placeres inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag 2.

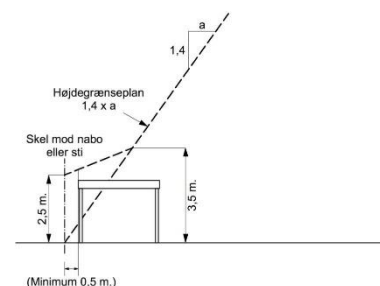
Byggefelter kan overskrides med højst 2 m ved påbygning af indgangspartier, altaner, altangange, elevatorårne, karnapper mv.

Ved trappetårne kan byggefelter overskrides med højst 3 m.

- 7.7 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse, varegårde, indhegnede oplagspladser og lignende mindre bygninger må opføres udenfor byggefelter, men dog ikke inden for friholdt bræmme langs Indre Ringvej, jf. § 10.4.

Garager og lign. skal dog opføres mindst 0,5 m fra naboskel og stiskel (inkl. udhæng og tagrende). Højden må ikke overstige en skrå linje fastlagt fra 2,5 meters højde i skel til 3,5 meters højde i en afstand af 2,5 m fra skel (jf. illustration). Højder måles fra terræn.

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



⁴ De angivne etagearealer svarer til en bebyggelsesprocent for hvert delområde på 100.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Bebyggelse indenfor det enkelte delområde skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 8.2 Bebyggelse mod Indre Ringvej skal have et repræsentativt udseende og fremstå med facade der henvender sig mod Indre Ringvej uden større lukkede facader.

Bebyggelsen skal mod Indre Ringvej fremstå med vinduesbånd, der fremstår symmetriske og tilpasset bebyggelsens facade. Vinduer skal fordeles ligeligt i facaden. Vinduer mod Indre Ringvej må ikke tildækkes.

Der må ikke etableres synlige porte i facade mod Indre Ringvej.

- 8.3 Ved bygninger på mere end 2 etager, skal der ske horisontal opdeling af facaden. Opdeling kan ske ved materialeskift, farveskift og lignende.

Det tillades dog, at mindre dele af facaden føres igennem med samme facademateriale fra sokkel til tagkant.

- 8.4 Med undtagelse af enkelte mindre bygningsdele, må der ikke anvendes stærke signalfarver, mønstre og andre effekter. Facader skal fremstå som en helhed og have et ensartet farvevalg for en facadedel/facadelængde under et.
- 8.5 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op- hænges på eller integreres i facader.
- 8.6 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.7 Altaner og altangange kan udføres som helt eller delvist indeliggende altaner og altangange eller som påhængte altaner.
- Altaner og altangange skal udføres med fast bund. Værn på altaner og altangange skal fremstå åbne eller transparente og udføres i enten glas, træ eller metal. Værn i metal skal udføres med lodrette, slanke balustre, med strækmetalplader eller perforerede metalplader.
- 8.8 Støjdæmpende facadematerialer, vinduer og udluftningsåbninger skal indtænkes i bebyggelsens udformning som arkitektoniske integrerede facadeelementer.

Der kan opsættes støjskærme ved udendørs opholdsarealer og ved altaner.

Tage

- 8.9 Tage skal udføres som saddeltage, med ensidig taghældning eller med fladt tag.
- 8.10 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20⁵.

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning op- hænges på, stilles på eller integreres i tagflader.



Princip medgennemgående facade- materialer fra sokkel til tagkant.

⁵ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

§ 9 SKILTNING⁶

- 9.1 Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker.
- 9.2 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.
- 9.3 Billboards, bannere og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".
- 9.4 Der kan opsættes mindre henvisnings- og oplysningsskilte i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Større fritstående skilte

- 9.5 Der kan kun opstilles ét fritstående skilt med et areal over 0,7 m² pr. ejendom.

Skiltet må højst være 6 m højt målt fra terræn, og skiltefladens areal må ikke overstige 12 m².

Ved flere virksomheder skal der etableres en fælles skiltepylon eller et fælles skilt for virksomhederne på ejendommen.

Skilte skal placeres vinkelret på vejskel.

Øvrig skiltning må kun omfatte skiltning på en del af facaden og mindre henvisnings- og oplysningsskilte i overensstemmelse med "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Facadeskiltning

- 9.6 Skiltning og markiser skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og følge opdelingen af vinduer, døre og porte, der ikke må tildækkes.

Der må ikke skiltes over tagfod.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier, terrasser eller parkering, skal fremstå som grønne områder.
- 10.2 Indenfor delområde I, skal der i tilknytning til etageboligbebyggelsen etableres fælles udendørs opholdsarealer svarende til 15 pct. af delområdet.
- 10.3 Indenfor delområde II skal der udlægges et grønt forareal på minimum 10 m langs Indre Ringvej.

Det grønne forareal skal henligge som græsareal evt. med enkeltstående buske og solitære træer. Dog med undtagelse af tværgående stier og adgange inden for forarealet. Ligeledes kan der etableres græsarmering til brandvej i forarealet.

Det grønne forareal skal friholdes for oplag, udstilling og hegn.

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

Hegn og beplantning

- 10.4 Faste hegn skal etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for bebyggelsen under et.

Private opholdsarealer på terræn i form af terrasser må ikke afskærmes med faste hegn mod fælles opholdsarealer, men der kan dog opsættes faste hegn som adskillelse mellem tilgrænsende private opholdsarealer.

Faste hegn, indhegning og afskærmning må ikke etableres nærmere end 10 m fra Indre Ringvej.

Faste hegn mod Indre Ringvej skal afskærmes med beplantning i form af levende hegn, klatreplanter eller lign. med mindre hegnet er udført i samme materiale som facaden mod vejen.

Hegn i naboskel og langs naboskel må etableres som trådhegn og skal suppleres med levende hegn. Trådhegn må etableres med en højde på højst 2 m.

- 10.5 Langs områdets afgrænsning mod sydøst skal eksisterende træer bibeholdes og suppleres således, at der opnås en sammenhængende række af træer. Træerne skal plantes med en indbyrdes afstand på maks. 5 meter. Der skal plantes træer af arter, der opnår en min. højde på 10 m.

Træerne må kun fældes efter forudgående tilladelse fra Viborg Kommune. Såfremt træerne er udlevet eller svækket af svamp eller sygdom, tillades det at træerne fældes. Der vil blive stillet krav om genplantning.

Oplag

- 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 og affaldsstationer må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagspladser.

Afskærmning skal bestå af beplantning, faste hegn eller mure i samme materialer som bygningers facader.

Belysning

- 10.8 Udendørs belysning på den enkelte grund, herunder belysning af bygningsdele, afskærmede oplag, veje og parkeringsarealer, må etableres med en lyspunktshøjde på højst 4 m og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

§ 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.

Affaldssortering

- 11.4 Der skal udlægges et fællesareal til kildesortering af affald ved boliger i delområde I.

§ 12 MILJØFORHOLD**Støj og vibrationer**

- 12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser⁷.
- 12.2 Ved ny bebyggelse og ændring af anvendelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj som udgangspunkt kunne 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
- Hoteller, kontorer og lignende: L_{den} 63 dB

De vejledende grænseværdier indendørs:

- Indendørs for boliger, undervisningslokaler og lign. med åbne vinduer L_{den} 46 dB og 33 dB med lukkede vinduer
- Indendørs for kontorlokaler med åbne vinduer L_{den} 51 dB og 38 dB med lukkede vinduer.

Såfremt grænseværdierne er overskredet udendørs på bygningsfacaden, skal der etableres facadeisolerende foranstaltninger så de indendørs grænseværdier kan overholdes.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 452 inkl. tillæg nr. 1 og tillæg nr. 2 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 560.

§ 14 GRUNDEJERFORENING

Ingen bestemmelser

§ 15 SERVITUTTER

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

⁷ 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: 55/45/40 d(A) for centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder.

§ 16 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

16.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebyggede arealer indenfor det enkelte delområde må ikke tages i brug⁸, før⁹:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.2 og 11.3.
- Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. § 5.2 – 5.10.
- Fælles opholdsarealer er anlagt i delområde I, jf. § 10.2.
- Støjreducerende tiltag er etableret i henhold til § 12.2, med mindre at det kan dokumenteres, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra trafik kan overholdes.
- Affaldsstationer og udendørs oplag er indhegnet / afskærmet i overensstemmelse med § 10.7.

Tilladelser fra myndigheder

16.2 Hvis et areal er kortlagt som forurenede eller områdeklassificeret, skal Viborg Kommune:

- godkende al flytning af jord fra de pågældende områder.
- give tilladelse til ændret anvendelse eller påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde til følsom arealanvendelse dvs. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller institution.

⁸ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁹ 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. 560 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt 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 private 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

N
1

Vestervangsvej

Vævervej

Indre Ringvej

Pilevej

Egevej

Delområde I

Delområde II

Signaturforklaring

- Lokalplanområde
- Delområdegrænse
- ▨ Byggefelt
- - - Byggelinje
- ▲ Vejadgang
- Vejudlæg
- Parkering
- - - Sti
- Beplantning

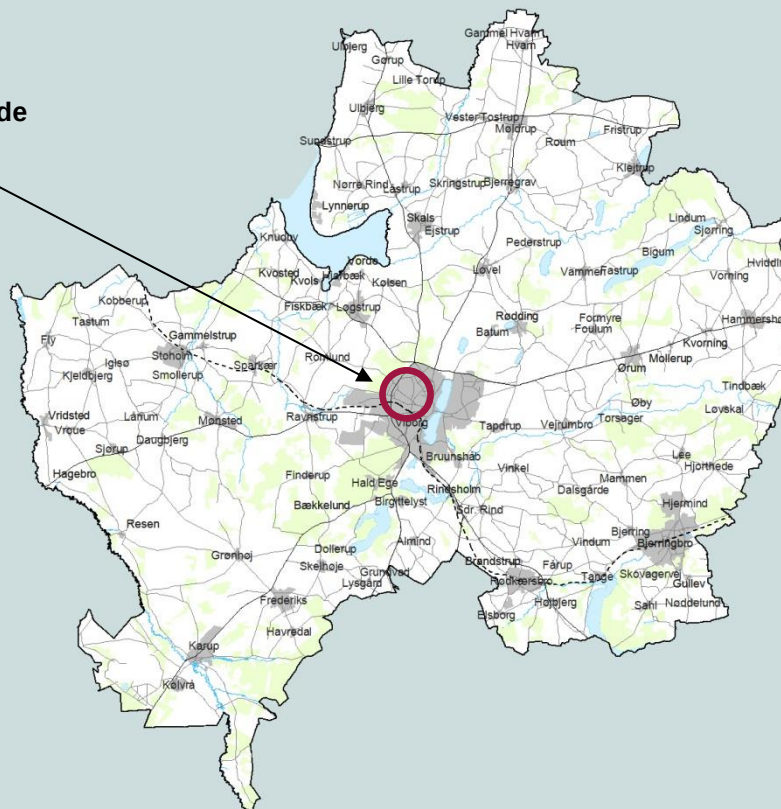
Lokalplan nr. 560
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1: 1.500 (ved print i A4)
Viborg Kommune

Tillæg nr. 75 til Kommuneplan 2017-2029

Rammebestemmelser for område til centerformål ved Vestervangsvej i Viborg

Rammeområde VIBNV.C1.03_T75

Forslag

VIBORG
KOMMUNE

LÆSEVEJLEDNING

Kommuneplanens indhold

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

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

Reglerne for kommuneplanen er fastlagt i planloven.

Kommuneplantillæg

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

Kommuneplanens og tillægs retsvirkninger

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

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

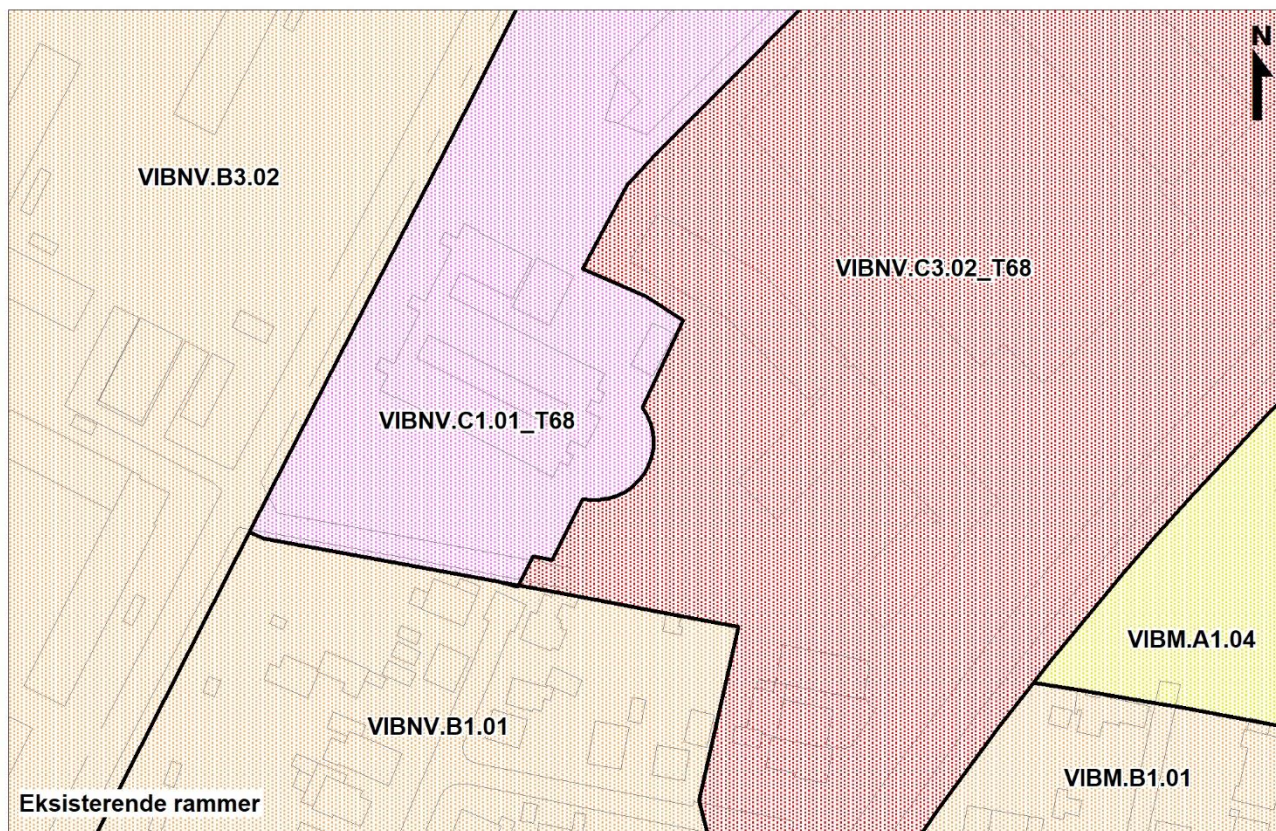
Byrådet kan også modsætte sig bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer i byzone og sommerhusområder, hvis det er i strid med kommuneplanens rammedel – med mindre området er udlagt til offentligt formål, eller området er omfattet af en gældende lokalplan.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

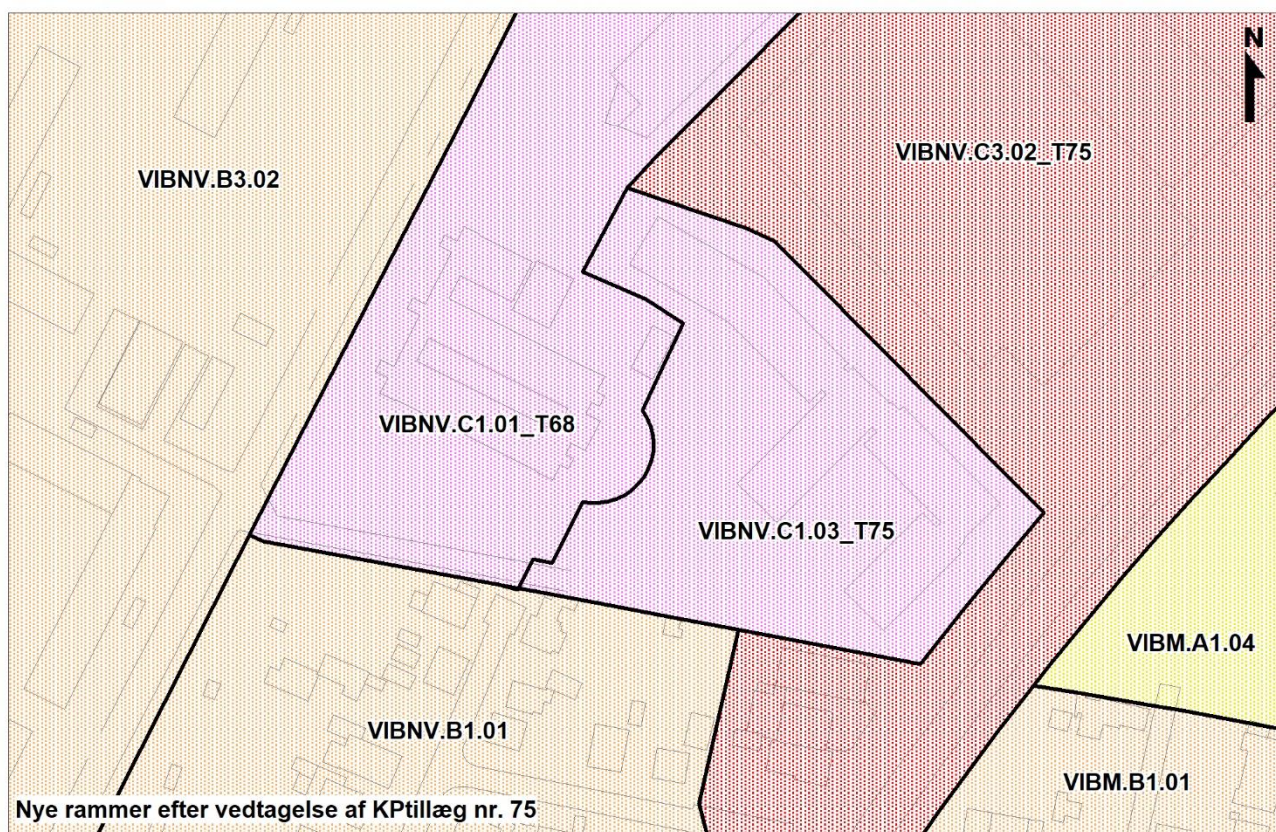
Når et område er udlagt i kommuneplanen, kan der udarbejdes en lokalplan. Et område kan kun overføres fra landzone til byzone ved lokalplanlægning. Lokalplanen fastlægger mere detaljerede bestemmelser for udstykning og bebyggelse af et område.

INDHOLD

Indledning	5
Retningslinjer	5
Rammer	6
Redegørelse	8
Miljøvurdering	9
Vedtagelse og offentliggørelse	10



- | | | | |
|---|---------------|---|--------------------------|
|  | Almen service |  | Blandet bolig og erhverv |
|  | Boligområde |  | Erhverv - centererhverv |



INDLEDNING

Formål

Byrådet ønsker at fremme et konkret projekt for et området ved Vesterangsvej i den nordvestlige del af Viborg. Området indeholder store kontorbygninger, der i en årrække har stået tomme. Planlægningen skal give mulighed for, at omdanne samt udvide dele af eksisterende bebyggelser til etageboligbebyggelse eller en blanding af bolig- og erhvervsformål.

Dette forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2017-2029. Tillægget medfører, at der udlægges et nyt rammeområde VIBNV.C1.03_T75. Det betyder, at der indenfor rammeområdet kan planlægges for centerområde med boliger.

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 560, der omfatter det samme område.

Idéfase

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har byrådet fra den 20. maj til den 17. juni 2021 indkaldt idéer og forslag til den kommende planlægning i henhold til planlovens § 23 c. Under idéfasen modtog kommunen ingen høringssvar.

RETNINGSLINJER

For det nye rammeområde VIBNV.C3.02_T75 gælder følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 5 Støj og lys

Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

Retningslinjen omhandler bl.a. at der i nye boligområder for etageboliger skal etableres fælles opholdsarealer svarende til mindst 15 pct. af områdets areal. Det bør tilstræbes, at der i tilknytning til erhvervs virksomheder etableres opholds- og friarealer til de ansatte, men dette er dog ikke et krav.

Desuden fremgår, at der langs byernes indfaldsveje skal sikres, at bebyggelse og forarealer opleves som en helhed. Retningslinjen omhandler også parkeringsnorm, der fastsætter krav til antal parkeringspladser for forskellige anvendelser.

Støj og lys

Støjbelastede arealer i byzone må ikke udlægges til miljøfølsom anvendelse, medmindre det i lokalplanlægningen sikres, at der etableres støj-dæmpende foranstaltninger.

Planområdet grænser op til eksisterende erhvervsområder mod nord, der rummer lager, kontor samt detailhandel. Beregninger af støj fra erhverv mod viser, at der ikke sker overskridelse af støjgrænserne ved den nye boligbebyggelse i rammeområdet og at boligbebyggelse ikke vil medføre skærpede krav til de omkringliggende erhvervs nuværende drift. Med kommuneplantillægget udlægges området til centerområde, men alene erhvervsformål i miljøklasse 1-2, der som udgangspunkt kan indpasses i områder med forureningsfølsomme anvendelser, herunder

fx boliger. Det kan vise sig nødvendigt, at der i forbindelse med indretning af boliger i området skal etableres støjdæpende foranstaltninger.

Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

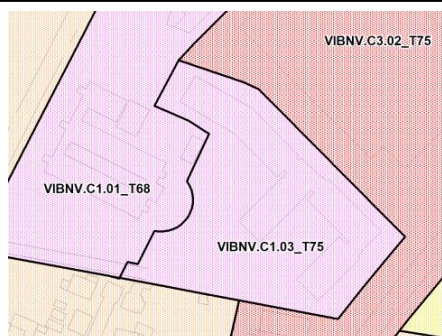
RAMMER

Størstedelen af planområdet er omfattet af rammeområde VIBNV.C3.02_T68 i Kommuneplan 2017-2029, mens den vestlige del af planområdet er omfattet af rammeområde VIBNV.C1.01_T68

Formålet med kommuneplantillægget er at udlægge et nyt rammeområde til centerområde. Herunder etageboligbebyggelser samt erhvervsformål som f.eks. kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, offentlige formål samt kulturelle institutioner.

Med kommuneplantillægget udlægges nyt rammeområde VIBNV.C1.03_T75 har samme afgrænsning som lokalplanområdet for lokalplan nr. 560, dog med undtagelse af vejarealet mod vest. Dette areal forbliver en del af rammeområde VIBNV.C1.01_T68. Tilsvarende reduceres eksisterende kommuneplanramme VIBNV.C3.02_T68. Der ændres ikke på indholdet i de eksisterende kommuneplanrammer.

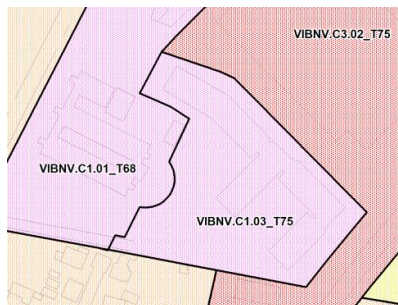
For rammeområde VIBNV.C1.03_T75 fastsættes maks. etageantal til 4 etager og maks. bygningshøjde fastsættes til 15 m, således der kan bygges ovenpå den eksisterende bebyggelse og dermed muliggøre at arealer friholdes på terræn, selvom der bygges mere i området. For rammeområdet fastsættes en maks. bebyggelsesprocent på 100.



For rammeområde VIBNV.C3.02_T75 gælder:

Nummer
VIBNV.C1.03_T75
Navn
Viborg Nordvest bycenter
Generel anvendelse
Generel anvendelse er centerområde. Specifik anvendelse er angivet til etageboligbebyggelser, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål samt kulturelle institutioner.
Generelle anvendelsesbestemmelser
Boliger inkl. fællesanlæg: Etageboliger. Almen service: Ja Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2. Liberale erhverv: Ja Egentlige erhverv: Nej Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelser samt mindre tekniske anlæg.
Zonestatus
Zonestatus ved lokalplanlægning: byzone
Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er 100 % for det enkelte jordstykke. Maksimalt antal etager er 4 Maksimal højde er 15 m
Miljø
Mindst 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 2 <i>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.</i>
Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning
Særlige bestemmelser
Bebyggelsen skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet mod indre Ringvej.

For rammeområde VIBNV.C3.02_T68 ændres afgrænsningen med vedtagelsen af tillæg nr. 75.



For rammeområde VIBNV.C3.02_ T75 gælder:

Nummer

VIBNV.C3.02_ T75

Navn

Viborg Nordvest Centererhverv

Generel anvendelse

Generel anvendelse er erhverv

Specifik anvendelse er angivet til kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, publikumsorienterede serviceerhverv, område til offentlige formål, kulturelle institutioner

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Ja

Detailhandel: Nej

Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner samt engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2.

Øvrige formål: Kun restauration og forlystelser samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 100 % for det enkelte jordstykke.

Maksimalt antal etager er 3

Maksimal højde er 12 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, som er noget belastende for omgivelserne, og derfor som hovedregel bør placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 100 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Bebyggelsen skal fremstå med høj arkitektonisk kvalitet mod indre Ringvej.

REDEGØRELSE FOR ANDEN PLANLÆGNING

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. 5 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord, Simested og Nørre Ådale samt Skravad Bæk". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden planens indhold ikke - hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer - er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller i områdernes integritet.

Bilag IV- og rødlistede arter

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

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

Beskyttelse af vandmiljøet

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

Oversvømmelse og erosion

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

Beskyttelse af grundvandet

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde til centerområde i form af etageboliger, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv, undervisning, offentlige formål samt kulturelle institutioner i et område uden særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller i indvindingsoplande til almene vandforsyninger. I kommende lokalplanlægning for området bestemmes, at der skal ske tilslutning til fællesanlæg som forudsætning for ibrugtagning. På grundlag heraf vurderer Viborg Kommune, at planen er i overensstemmelse med statens interesser for beskyttelse af grundvandet.

Landsplandirektiver

Planområdet er ikke omfattet af et landsplandirektiv.

Kystnærhedszonen

Planområdet er ikke i kystnærhedszonen.

Råstofplan

I Råstofplan 2020 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgrave-områder eller råstofinteresseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet.

Byvækst

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde til centerområde.

Rammeområdet er et allerede bebygget areal i byzone.

Produktionsvirksomheder

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

MILJØVURDERING

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). Nærværende forslag til kommuneplantillæg fastsætter rammer for fremtidige anlægstilladelser og er omfattet af miljøvurderingslovens § 8, stk. 1, nr. 3. Sådanne planer skal kun miljøvurderes, hvis de på baggrund af en screening må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

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

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 75 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den **X 202X**.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

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

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

OFFENTLIGGØRELSE

Forslag til tillæg nr. 75 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den **x til den **x 202X**.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den **x 202X**.

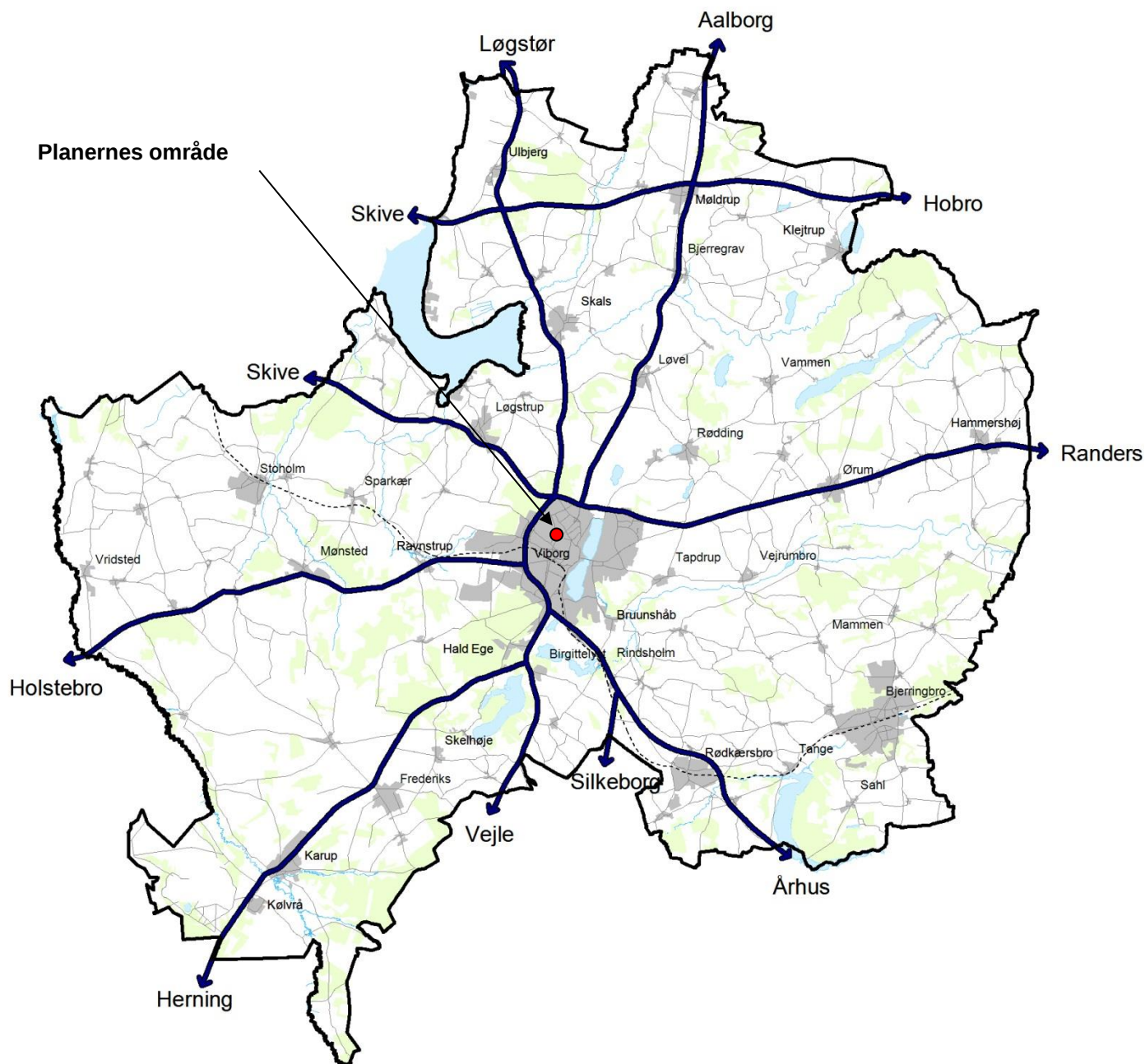
De skal sendes til Viborg Kommune, Plan og Byggeri via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen "Indsend høringssvar".

Offentlig høring

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

Ved den endelige vedtagelse kan et forslag til kommuneplantillæg ændres. Borgere, der berøres væsentligt af disse ændringer, får mulighed for at udtale sig, inden forslaget vedtages endeligt.

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



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan og Byggeri

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

planogbyggeri@viborg.dk
www.viborg.dk

