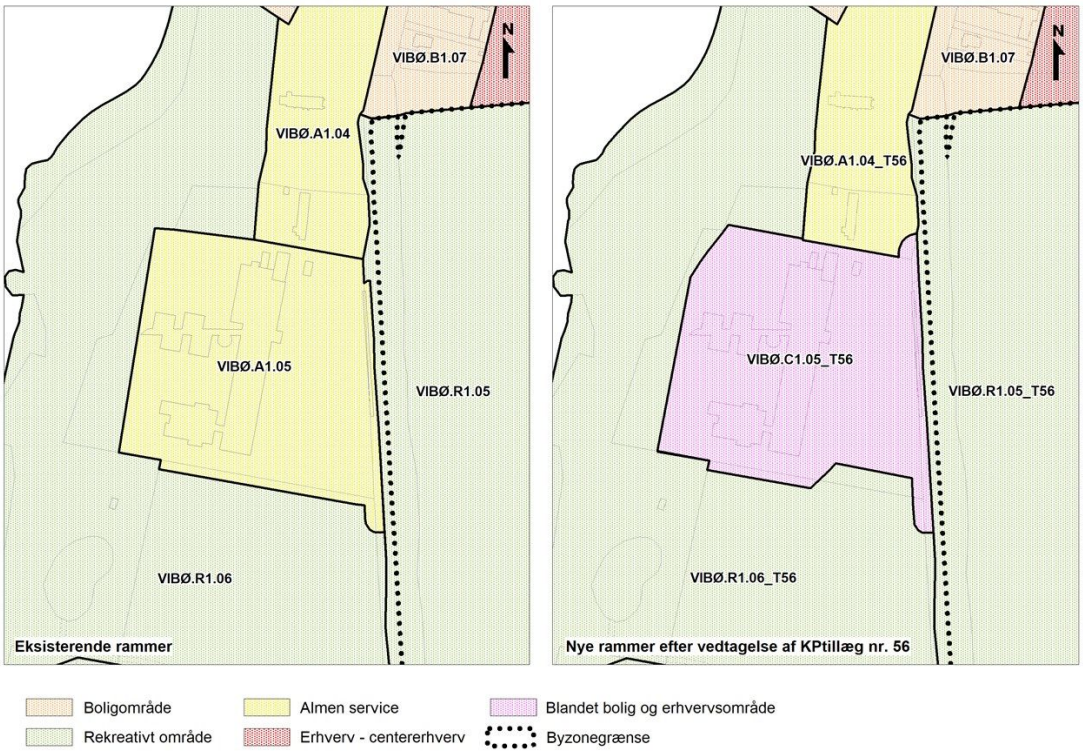
BILAG 5

Tillæg 56 - Viborg Øst

UDKAST



Formål

Byrådet ønsker at give mulighed for at omdanne et område fra uddannelsesformål (tidligere Mercantec) til centerformål (blandet bolig og erhverv). Dette forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2017-2029.

Tillægget medfører, at der udlægges et nyt rammeområde VIBØ.C1.05_T56 og samtidig justeres grænserne mellem rammeområdet og de tilstødende rammeområder. Det betyder, at der indenfor det nye rammeområde kan planlægges for centerformål (blandet bolig og erhverv), så som almen service, boliger, liberale erhverv, kulturelle institutioner, hotel og restauration. Tillægget medfører desuden en mindre ændring i udpegningen af værdifuldt landskab øst for Søndersø (retningslinje 11).

Der er udarbejdet en miljørapport til planforslaget. Miljørapporten kan ses på www.viborg.dk/plan.

Idéfase

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har byrådet fra den 19. december 2019 til den 30. januar 2020 indkaldt idéer og forslag til den kommende planlægning i henhold til planlovens § 23c. Under idéfasen modtog kommunen 34 høringssvar, der primært omhandlede: Bebyggelsens omfang og placering ift. landskab og/eller kulturmiljø, Anvendelsesmuligheder, Trafik og miljø og Planproces.

Bemærkninger om landskab og kulturmiljø, trafikstøj, samt ønske om mere retvisende

visualiseringer indgår i miljørapporten. Forslag om maksimalt 3 etager imødekommes delvist, da der kun gives mulighed for 4 etager på det lavere liggende terræn, hvor dele af den eksisterende bebyggelse har en bygningshøjde på ca. 14,7m. Forslag til anvendelse af de eksisterende bygninger imødekommes delvist, da der i rammeområdet gives mulighed for centerformål. Forslag om borgermøde om planlægningen imødekommes.

Retningslinjer

For de nye rammeområder VIBØ.C1.05_T56, VIBØ.A1.04_T56, VIBØ.R1.05_T56 og VIBØ.R1.06_T56 gælder særligt følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

1.2 Arealudlæg til nye boliger og erhverv

1.2.7. Opholdsarealer

Der indsættes en særbestemmelse om, at der ved boliger skal udlægges opholdsareal svarende til mindst 10% af bebyggelsens bruttoetageareal, heraf mindst 5% som fælles opholdsareal. Kravet svarer til Viborg og Bjerringbro bymidter (centerformål). Rammeområdet VIBØ.C1.05_T56 til centerformål ligger med god forbindelse til det omgivende bynære landskab.

1.4 Bynære landskaber

I den øst- og sydlige del af Viborg er der udlagt areal til Viborg Naturpark. Hensigten med de bynære landskaber er at sikre og udvikle de kvaliteter, som landskabet rummer til gavn for alle. Rammeområdet er i forvejen udlagt til et bymæssigt formål. Det er ikke hensigten med Viborg Naturpark at forhindre byudvikling på arealer, der allerede er planlagt til bymæssigt formål.

3 Veje og øvrig infrastruktur

Eksisterende overordnede stiforbindelse langs Vinkelvej opretholdes.

Eksisterende overkørsler til Vinkelvej 20 opretholdes.

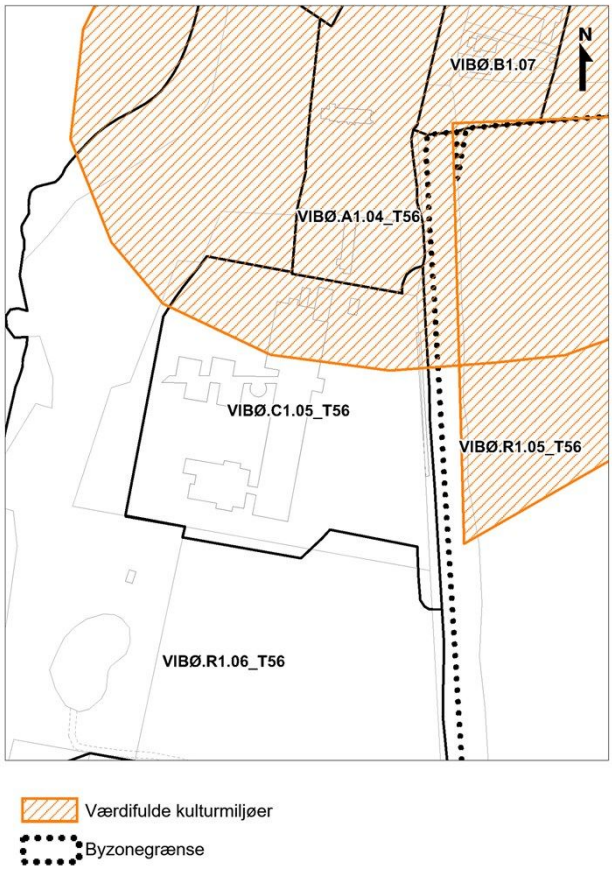
5 Støj og lys

5.2 Støjbelastede arealer i byzone og sommerhusområder må ikke udlægges til miljøfølsom anvendelse, med mindre det i lokalplanlægningen sikres, at der etableres støjdæmpende foranstaltninger.

En støjberegning viser, at den østlige del af rammeområde VIBØ.C1.05_T56 er belastet af trafikstøj fra Vinkelvej. Der skal derfor i lokalplanlægningen sikres foranstaltninger, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.

7 Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger

Inden for de særligt beskyttelsesværdige kulturmiljøer og landsbyer skal de kulturhistoriske værdier så vidt muligt beskyttes. Byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb, der i væsentlig grad vil forringe oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier, må ikke finde sted.



Den nordlige del af planområdet ligger inden for udpegningen af kulturmiljø nr. 9 (Asmild Kloster og Asmild Kirke). Vurdering af den visuelle påvirkning af det værdifulde kulturmiljø som følge af mulig fremtidig bebyggelse i rammeområdet indgår i miljørapporten.

11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

I de værdifulde landskaber skal de landskabelige værdier beskyttes. Beskyttelseshensynet skal tillægges særlig stor vægt i kommunens afgørelser og planlægning. Anlægsarbejder og byggeri må ikke tillades placeret i de værdifulde landskaber, hvis det indebærer en forringelse af de landskabelige værdier, der ligger til grund for udpegningen.

Byggeri og anlæg **uden for** de værdifulde landskaber og de geologiske interesseområder må ikke tillades placeret eller udformet, så de i væsentlig grad forringer de landskabelige og geologiske værdier i disse områder.



Den sydvestlige del af planområdet ligger inden for udpegningen. Arealet fremstår som græsareal med bebyggelse uden særskilt landskabelig værdi. Afgrænsningen foreslås derfor tilpasset det fremtidige rammeområde VIBØ.C1.05_T56 som vist på kortudsnit ovenfor.

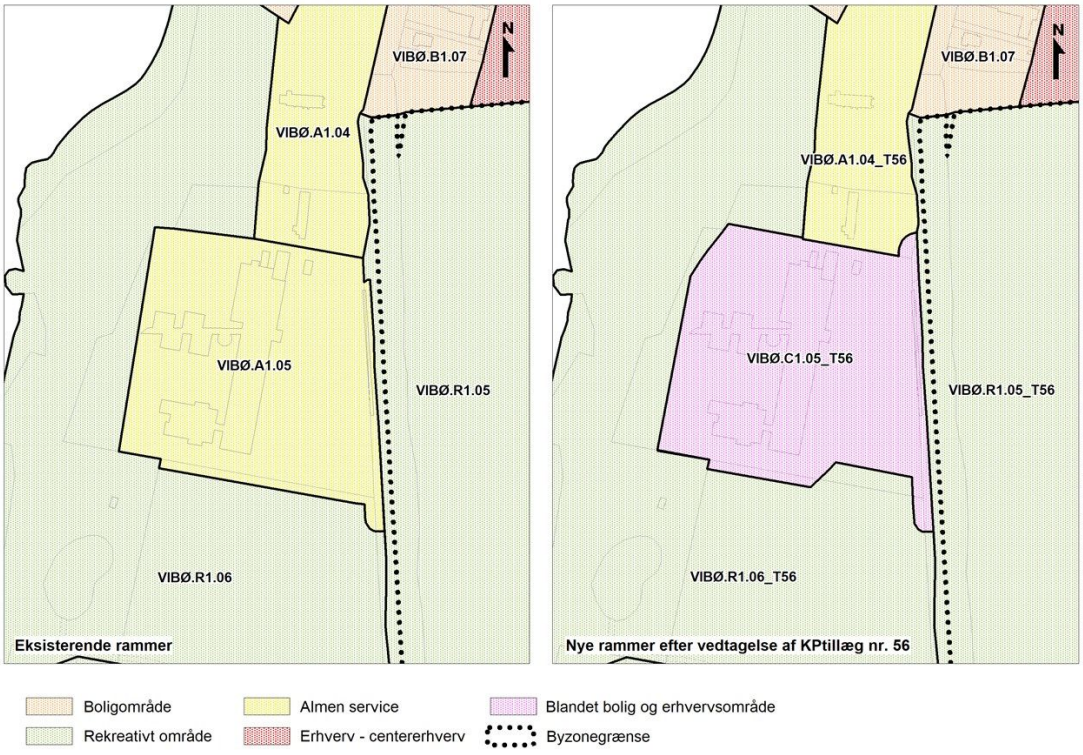
Vurdering af den visuelle påvirkning af det værdifulde landskab som følge af mulig fremtidig bebyggelse i rammeområdet indgår i miljørapporten.

14 Klimatilpasning

14.3 I planlægningen af nye byområder og byomdannelsesområder skal risiko for oversvømmelse indgå i planlægningsprocessen. Hvor det er muligt, skal regnvand nyttiggøres eller afledes lokalt. Hvor det er muligt skal regnvand indgå rekreativt i byrummet.

Rammer

Planen justerer afgrænsningen mellem de eksisterende rammeområder VIBØ.A1.04, VIBØ.R1.05 og VIBØ.R1.06. De nye rammeområder VIBØ.A1.04_T56, VIBØ.R1.05_T56 og VIBØ.R1.06_T56 har samme rammebestemmelser som de tidligere rammeområder VIBØ.A1.04, VIBØ.R1.05 og VIBØ.R1.06. Samtidig udlægges et nyt rammeområde VIBØ.C1.05_T56 .



Det nye rammeområde VIBØ.C1.05_T56 udlægges som et af kommuneplanens C1-rammeområder - blandet bolig og erhverv. Området kan anvendes til almen service, boliger, liberale erhverv, kulturelle institutioner, hotel og restauration. Der udlægges ikke areal til butikker (detailhandel).

Den maksimale bebyggelsesprocent ændres fra 40% til 55% af området som helhed. Det maksimale etageantal ændres fra 2 etager til 4 etager og den maksimale bygningshøjde fra 12 m til 13 m, se dog særbestemmelse.

Redegørelse i forhold til 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, trafikanlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 2,6 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 Nørreådalen mv. Der er ingen fuglebeskyttelsesområder og Ramsar-områder i nærheden. Der er ingen beskyttede naturtyper i eller tæt på planområdet. Planforslaget vurderes ikke at påvirke bevaringsstatus for udpegningsgrundlag i Natura 2000-netværket.

Bilag IV- og rødlistede arter

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.

Det forudsættes, at store træer i fredskov vest for området bevares. På den baggrund vurderes planforslaget ikke at påvirke særlige arter, herunder bilag IV-arter og 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 centerformål i et område uden særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Landsplandirektiver

Planområdet er ikke omfattet af et landsplandirektiv.

Kystnærhedszonen

Planområdet er ikke i kystnærhedszonen.

Råstofplan

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

Byvækst

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde til blandet bolig og erhverv (centerformål). Rammeområdet er et allerede bebygget areal i byzone.

Detailhandel

Der udlægges ikke areal til ny detailhandel.

Produktionsvirksomheder

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

Nabokommuner

Planområdet ligger ikke nær en nabokommune.

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. 2, nr. 2. Sådanne planer skal i følge § 8, stk. 1, nr. 3 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. Forundersøgelsen (screeningen) viser, at det er sandsynligt, at realiseringen af planen kan medføre en væsentlig indvirkning på miljøet med hensyn til:

- Værdifuldt landskab
- Værdifuldt kulturmiljø (kirke)
- Vejtrafikstøj

Der er derfor udarbejdet en miljørapport til planforslaget, der beskriver planforslagets indvirkning på miljøet. Miljørapporten er i høring sammen med planforslaget.

Der vil ved den endelige vedtagelse af planforslaget blive udarbejdet en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planen, og hvordan miljørapporten og evt. høringssvar er taget i betragtning.

Offentliggørelse og retsvirkninger

Vedtagelse

Forslag til tillæg nr. 56 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X 2021

Når kommuneplantillægget er vedtaget endeligt, indarbejdes det i den samlede kommuneplan.

Offentliggørelse

Når byrådet har godkendt et forslag til kommuneplantillæg, skal det i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når høringen er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning, eventuelle indsigelser og ændringsforslag kan imødekommes. Herefter kan tillægget vedtages endeligt.

Hvis byrådet efter den offentlige høring vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt forslag til kommuneplantillæg.

Forslag til tillæg nr. 56 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 2021. Der afholdes borgermøde om forslaget den xx xx 2021.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget OG MILJØRAPPORT skal være modtaget senest den x 2021.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan & Byggeri via hjemmesiden www.viborg.dk/plan (INDSÆT ALIAS) via boksen ”Indsend høringssvar”.

Retsvirkninger

Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen. Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Byrådet kan dog modsætte sig byggeri og anlæg, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvis der ikke er en gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området. Inden for byzoner eller sommerhusområder, kan byrådet fastlægge rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen og modsætte sig byggeri og anlæg, som er i modstrid med dem.

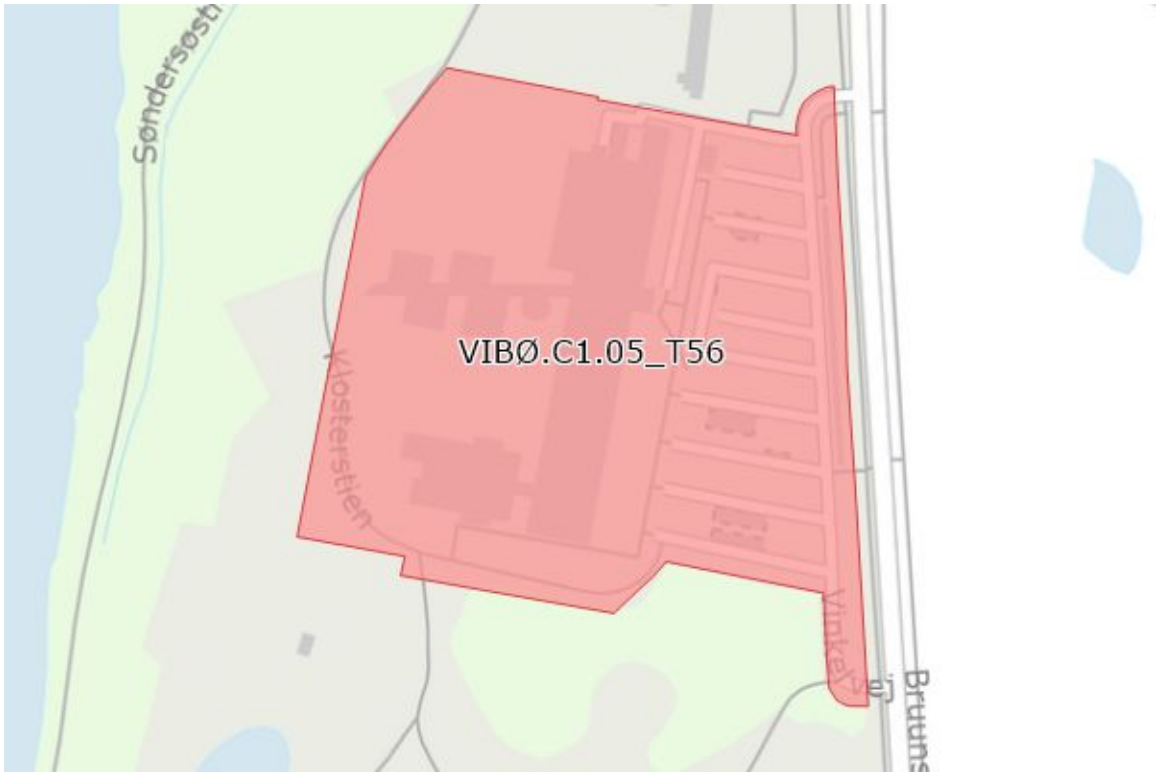
Kommuneplanen forpligter derimod byrådet. Det betyder, at Viborg Kommune skal fremme tiltag, som er i overensstemmelse med planen. Det kan f.eks. ske ved at udstede tilladelser eller lade lokalplaner udarbejde, som muliggør realisering af kommuneplanen.

Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplantillæg udarbejdes oftest for at sikre, at en lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for f.eks. anvendelse, bebyggelsesprocent, byggehøjder mv.

Indholdsfortegnelse

VIBØ.C1.05_T56 - Viborg Øst Bycenter	10
VIBØ.R1.05_T56 - Viborg Øst Grønne arealer	13
VIBØ.R1.06_T56 - Viborg Øst Grønne arealer	15
VIBØ.A1.04_T56 - Viborg Øst Almen service	17

VIBØ.C1.05_T56 - Viborg Øst Bycenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **etageboligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **publikumsorienterede serviceerhverv**, **ferie- og kongrescenter**, **område til offentlige formål**, **kulturelle institutioner**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage
Almen service: Ja
Detailhandel: Nej
Liberale erhverv: Ja
Egentlige erhverv: Kun restauration, hvis de i overensstemmelse med retningslinje 1.2, samt hotel og mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **55%** af området som helhed

Maksimale antal etager er **4**

Maksimal højde er **13 m**

Den maksimale højde er 13 m. Ved byggeri i 4 etager (3½ etager med høj trempel) med saddeltag på min. 40 gr. er maksimal højde dog 15m

Ved boliger skal der udlægges opholdsareal svarende til mindst 10% af bebyggelsens bruttoetageareal, heraf mindst 5% som fælles opholdsareal.

I den videre planlægning skal det sikres, at rammeområdet disponeres, så ny bebyggelse tilpasses landskabet og Asmild Kirke. Bebyggelsen skal være lavest nærmest Asmild Kirke, samt det omgivende landskab, og maks. 4 etager midt på den lavere liggende del af rammeområdet. Den kuperede del mod nordvest friholdes for bebyggelse. Ny bebyggelse skal desuden udformes som adskilte volumener, så der fremkommer landskabskiler og kig gennem bebyggelsen.

I lokalplanlægningen skal der sikres foranstaltninger, så Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

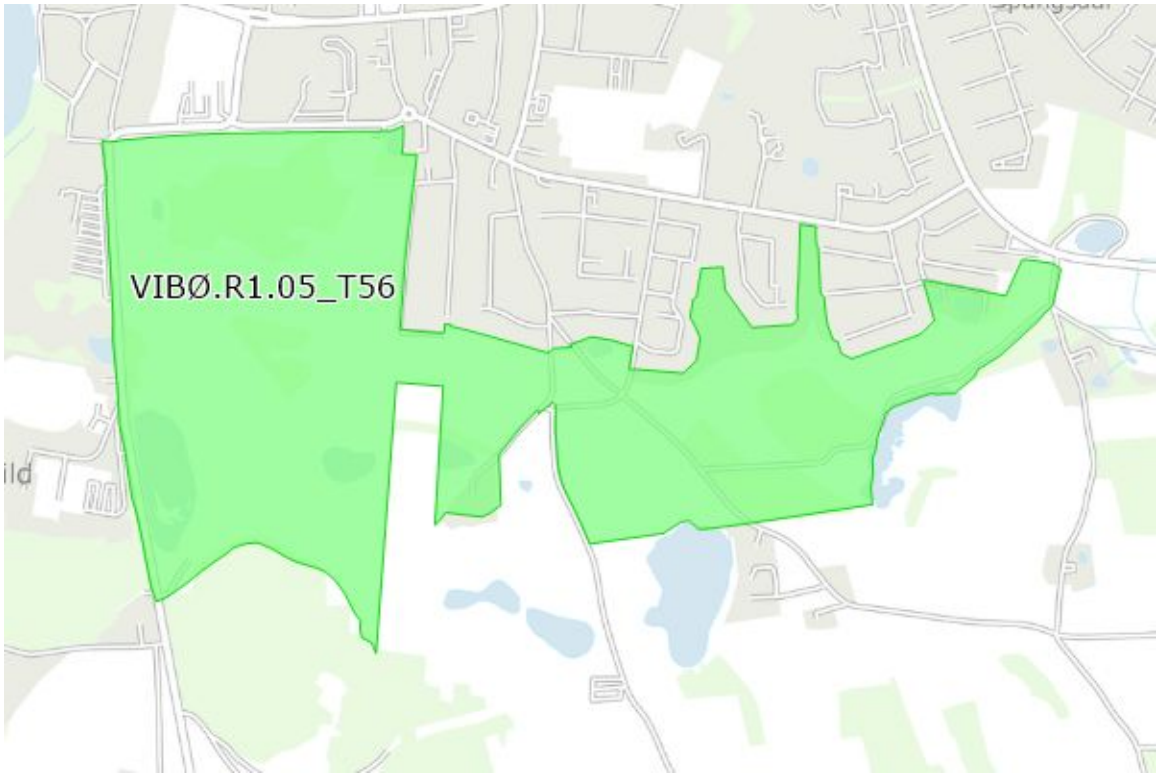
Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBØ.R1.05_T56 - Viborg Øst Grønne arealer



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boligtype inkl. fællesanlæg: Ejendommen Møllevej 24 må anvendes til en bolig/hobbylandbrug, samt til formål i overensstemmelse med områdets rekreative anvendelse.
Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området jf. retningslinje 2.
Almen service: Nej
Liberale erhverv: Nej
Egentlige erhverv: Nej
Øvrige formål: Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner m.m.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

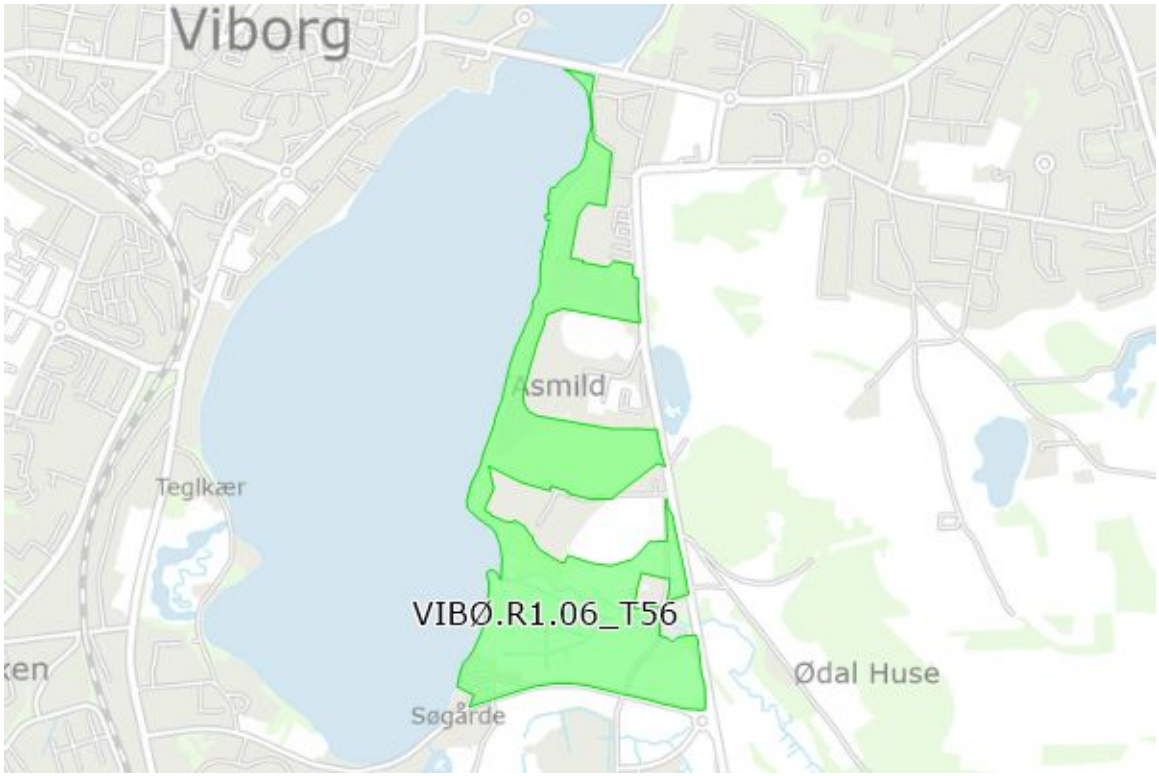
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Alene driftsmæssigt nødvendigt byggeri/ anlæg.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBØ.R1.06_T56 - Viborg Øst Grønne arealer



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Nej.
Almen service: Nej.
Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området jf. retningslinje 2.
Liberale erhverv: Nej.
Egentlige erhverv: Nej.
Øvrige formål: Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner og andre tekniske anlæg mm.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

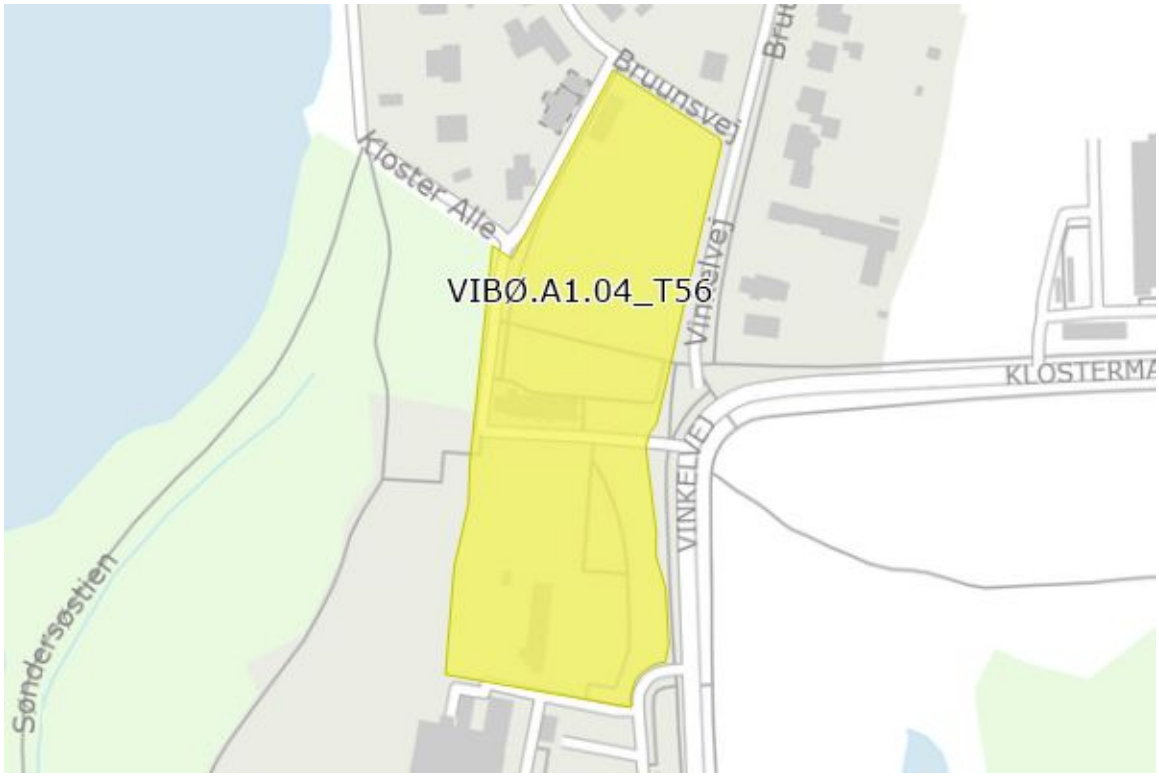
Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Alene driftsmæssigt nødvendigt byggeri/anlæg.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBØ.A1.04_T56 - Viborg Øst Almen service



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **religiøse institutioner og gravpladser**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Kun i tilknytning til områdets hovedanvendelse.
Detailhandel: Nej
Liberale erhverv: Nej
Egentlige erhverv: Nej
Øvrige formål: Kun mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed

Maksimal højde er **12 m**

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning