

UDKAST

Lokalplan nr. 426

Udvidelse af butiksområde 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 offentliggøres i mindst 8 uger. 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. 426 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den xx til den xx 2017.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten skal være modtaget af Viborg Kommune senest den xxx 2017. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg

E-mail: plan@viborg.dk

Forslag til lokalplan nr. 426
Udvidelse af butiksområde ved Holstebrovej i Viborg

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	OVERSIGTSKORT	6
A.	LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	7
	LUFTFOTO	8
B.	EKSISTERENDE FORHOLD	9
	ILLUSTRATIONSPLAN	10
C.	LOKALPLANENS INDHOLD	11
D.	LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING ..	13
E.	BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	17
F.	MILJØVURDERING	18
	KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT	20
§ 1	LOKALPLANENS FORMÅL	21
§ 2	AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	21
§ 3	ANVENDELSE	21
§ 4	UDSTYKNING	22
§ 5	VEJE, STIER OG PARKERING	22
§ 6	TERRÆNREGULERING	23
§ 7	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	23
§ 8	BEBYGGELSENS UDSEENDE	24
§ 9	SKILTNING	25
§ 10	UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.	26
§ 11	TEKNISKE ANLÆG	28
§ 12	OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT	28
§ 13	SERVITUTTER	28
§ 14	BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER	29
	VEDTAGELSE	30
	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	31
	KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN	33

Bestemmelser

Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er vedlagt som bilag.

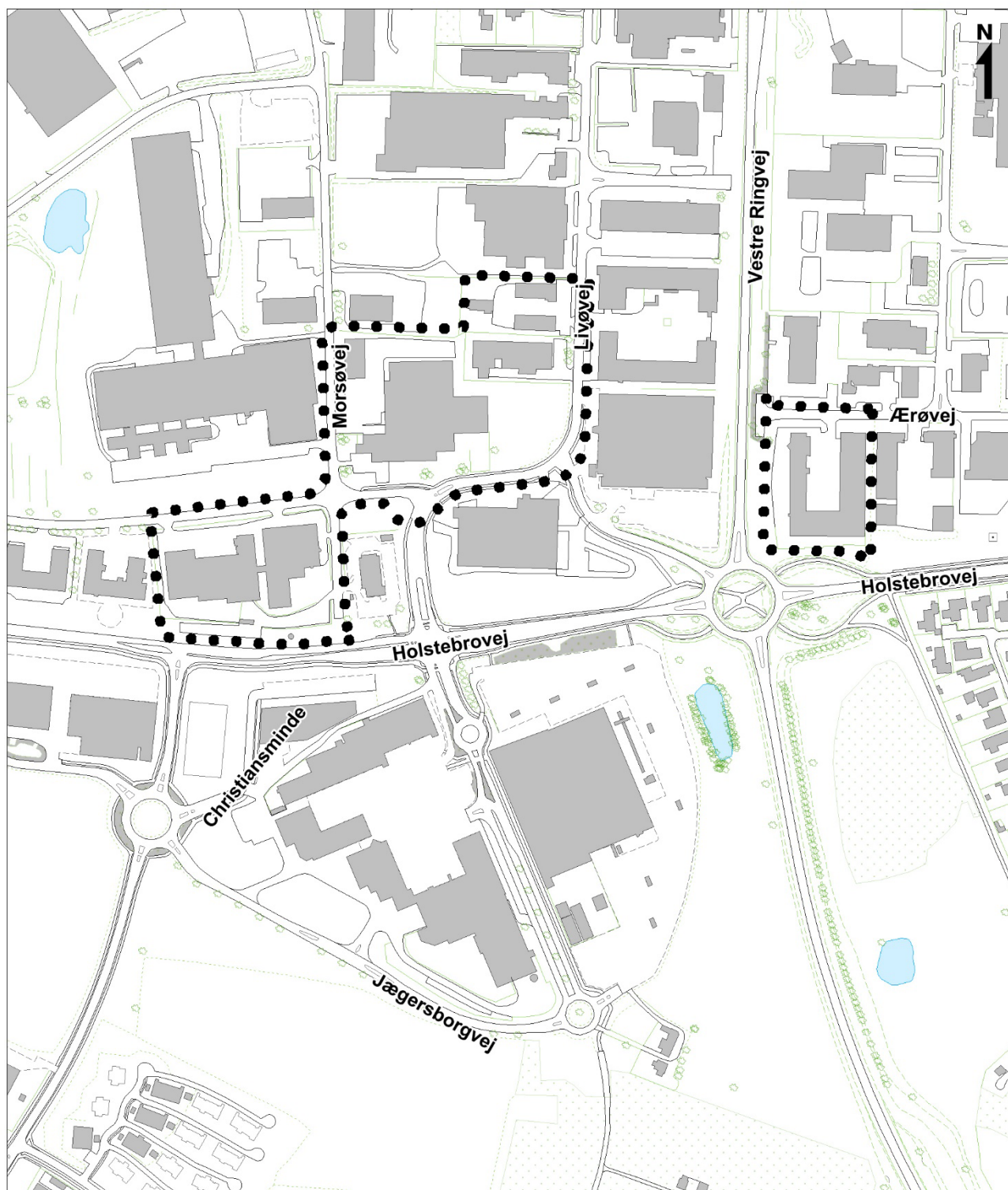
Miljørapport

Der er udarbejdet en miljørapport til forslag til lokalplan nr. 426, forslag til lokalplan nr. 426A og forslag til tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Miljørapporten kan ses på viborg.dk.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

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 udvide aflastningscenteret ved Holstebrovej i Viborg.

Denne lokalplan giver mulighed for en udvidelse af aflastningscentret ved Holstebrovej med ejendommene Livøvej 16, 18, 19 og 20, samt Ærøvej 21-29, således at disse ejendomme kan anvendes til centerfunktioner som liberale erhverv, restauranter, forlystelser etc. Lokalplanen regulerer byggemuligheder, disponering, vejadgang, beplantning mm.

Sideløbende udarbejdes og vedtages lokalplan nr. 426A, der giver mulighed for detailhandel. Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af et frikommuneforsøg, der skal sikre mulighed for yderligere vækst i Viborg Kommune.

Lokalplanforslagene er i offentlig høring samtidig, og udnyttelse af detailhandelsmulighederne i lokalplan nr. 426A forudsætter, at lokalplan nr. 426 vedtages.

Formål

Lokalplanen fastlægger at området kan anvendes til centerformål, herunder aflastningscenter til detailhandel.

Lokalplanen sikrer bl.a., at der etableres præsenterende facadebebyggelse, grønne forarealer og beplantning mod de overordnede veje. For at sikre at bebyggelse indgår som en del af en bymæssig sammenhæng, fastlægges der byggelinjer mod de overordnede veje.

Der må ikke være synligt udendørs oplag, og udendørs varegårde og lign. skal afskærmes.

Der udlægges arealer til rundkørsel, veje, stier og parkering, så der sikres en hensigtsmæssig trafikafvikling i området.



Luftfoto ca. 1: 5.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området ligger ved Holstebrovej i Viborgs vestlige bydel.

Området afgrænses af erhvervsområde ved Ærøvej mod øst.

Nord for området ligger erhvervsområdet ved Livøvej og Morsøvej.

Syd for området ligger Holstebrovej og aflastningscentret med 2 detailhandelsbutikker og flere udvalgswarebutikker.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 6,5 ha i Viborgs vestlige bydel ca. 2,5 km fra Viborg midtby.

Lokalplanen omfatter ejendommene Livøvej 16, 18, 19, 20 og 22, der anvendes til erhverv, samt Ærøvej 21-29 der anvendes til erhverv, kontor og lign.

Landskab og beplantning

Der er tale om et udbygget byområde, og landskabet er relativt fladt. Der er dog en del terrænforskel i form af vejanlæg mod Holstebrovej samt omkring rundkørselen ved Søndre Ringvej og Holstebrovej.

Der er ingen bevaringsværdig beplantning i planområdet.

Bebyggelse og anlæg

Bebyggelsen i planområdet består af større bygningsvolumener, der anvendes til erhverv. Der er tale om forholdsvis lukkede bygninger, der primært har vinduer omkring administration, hvorimod lager- og produktionsbygninger fremstår lukkede.

Bebyggelsen til erhverv er kendetegnet ved parkeringsarealer samt udendørs oplag, lager mv.

Trafik

Området gennemskæres i retningen nord-syd af Vestre Ringvej (rute 13 og 26). Syd for området afgrænses området af Holstebrovej (rute 16). Det er statsveje, der indgår som en del af det overordnede vejnet.

Livøvej 19 og 20 vejforsynes fra Livøvej og Morsøvej, Livøvej 16, 18 og 22 vejforsynes fra Livøvej, mens Ærøvej 21-29 vejforsynes fra Ærøvej.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger området til centerformål.

Disponering

Området er disponeret med udgangspunkt i de eksisterende veje i området. Området er derfor inddelt i tre delområder:

- Delområde Ia – Livøvej 19
- Delområde Ib – Livøvej 16, 18, 20 og 22
- Delområde II – Ærøvej 21-29
- Delområde III - Rundkørsel

Området kan udstykkes i overensstemmelse med vejstrukturen.

Anvendelse

Områdets overordnede anvendelse fastlægges til center- og butiksområde i form af aflastningscenter.

Området kan anvendes til centerformål i form af restauranter, liberale erhverv, engroshandel og værksteder i tilknytning hertil.

Butikker må kun etableres i overensstemmelse med lokalplan nr. 426A, hvori butiksstørrelser mv. fastlægges.

Bebyggelse

Bebyggelsen skal placeres inden for afgrænsede byggefelter.

I delområde Ia og Ib – på Livøvej 16, 18, 19, 20 og 22 - kan bebyggelse opføres i op til 2 etager med en højde på op til 10 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 %.

I delområde II – på Ærøvej 21-29 – kan bebyggelse opføres i op til 4 etager med en højde på op til 15 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 70.

Vejadgang til delområde II forventes, at skulle ske i overensstemmelse med de nuværende forhold – dvs. fra Ærøvej. Der gives ikke mulighed for adgang fra Vestre Ringvej. Det sikres, at vareindlevering skal placeres mod øst på ejendommen, og at bebyggelsen fremstår præsentrabelt mod Vestre Ringvej. Der udlægges grønt forareal mod vejen.

Det sikres, at bebyggelse mod de overordnede veje – Vestre Ringvej og Holstebrovej – samt bebyggelse med facade mod Livøvej skal opføres med facadekarakter mod disse veje. Der stilles bl.a. krav om, at bebyggelsen skal etableres med vinduer i facaderne.

For at sikre, at området fremstår præsentrabelt, må der kun etableres udendørs oplag inden for afskærmede varegårde. Afskærmningen skal bestå af faste ugenomsigtige hegn eller af mure af samme materialer som bygningerne, så afskærmningen fremstår som en del af bygningen og så oplaget ikke er synligt.

Trafik

Vejadgang til området sker af det eksisterende vejnet. Dog skal der etableres en 5 benet rundkørsel i krydset 3 x Livøvej.

Parkering skal etableres på egen ejendom eller som fælles parkering.

Ubebyggede arealer

For at sikre en grøn sammenhæng både inden for planområdet og i forhold til de omkringliggende områder, udlægges der grønne forareal mod vejene. Disse grønne forarealer skal friholdes for skiltning, belægning, bebyggelse og lignende.

Der skal omkring parkeringspladser etableres afskærmning i form af lav beplantning, som eksempelvis bøgebur. Derved sikres, at parkeringspladserne kommer til at fremstå som en del af en grøn helhed, samt at lys fra biler på parkeringspladserne ikke genererer forbikørende biler.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Frikommuneforsøg

Ifølge planloven kan eksisterende aflastningscentre ikke udvides yderligere, og det er kun i byer med mere end 40.000 indbyggere, at der kan planlægge for udvalgswarebutikker over 2.000 m².

Viborg Byråd har som frikommune mulighed for at udvide aflastningscenteret ved Holstebrovej i Viborg og mulighed for at planlægge for udvalgswarebutikker over 2.000 m².

Denne lokalplan er en del af ovennævnte frikommuneforsøg. Frikommuneforsøget gennemføres med hjemmel i lov om frikommuner, § 19-22.

Frikommuneforsøget og planlægning som følge heraf afsluttes d. 1. juli 2017. Lokalplaner og kommuneplantillæg vil dog kunne udnyttes indtil 1. juli 2018. Herefter bortfalder de. Hvis en lokalplan alene er udnyttet delvist, bortfalder de dele, der ikke er udnyttet.

Landsplanlægning

Beskyttelse af grundvandet

Der er ingen særlige drikkevandsinteresser.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000 områder må der bl.a. ikke planlægges for

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Det vurderes, at planlægningen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Det vurderes, at planlægningen ikke påvirker de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af følgende rammeområder i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune:

Livøvej 16 – 22 er omfattet af rammeområde VIBV.E1.01, der er udlagt til lettere erhverv. Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger en bebyggelsesprocent på maks. 50, en bygningshøjde på maks. 10 m, en grundstørrelse på mindst 2.500 m², samt at ejendommene må anvendes til erhverv i miljøklasse 1-4.

Livøvej 19 er omfattet af rammeområde VIBV.C3.03, der er udlagt til centererhverv. Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger et bebyggelse må etableres i maks. 2 etager, med en bygningshøjde på maks. 10 m, samt at området endvidere kan anvendes til almen service i form af administration og erhvervsrelateret uddannelse, og at oplag skal afskærmes mod Holstebrovej.

Ærøvej 21-29 er omfattet af rammeområde VIBSV.C3.03, der er udlagt til centererhverv. Rammeområdet er omfattet af særbestemmelse, der

fastlægger en bebyggelsesprocent på maks. 70, bebyggelse må opføres i maks. 3 etager og med en bygningshøjde på maks. 12 m, samt at området også kan anvendes til liberale erhverv og almen service til administration og erhvervsrelateret uddannelse.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

Erhvervsområder, der grænser op til boliger, skal afgrænses visuelt med afskærmende beplantning eller lign.

Ved planlægning for arealer langs indfaldsveje skal det sikres, at bebyggelse og forarealer opleves som en helhed bl.a. ved at sikre:

- sammenhæng og helhed i bebyggelsens placering
- at der stilles præcise krav til facadeudformning,
- ensartede sammenhængende forareal og sammenhængende beplantning
- tilpasset og nedtonet skiltning mod vejene, og
- at arealet mellem bebyggelsen facade og vejen friholdes for oplag og hegning

2 Detailhandel og butiksområder

En del af området er omfattet af retningslinje 2. Livøvej 19 (VIBV.D3.1) og Ærøvej 21-29 (VIBSV.D3.3) er udlagt til suppleringsområde med særlig pladskrævende varer.

3 Veje og øvrig infrastruktur

Planområdet ligger på begge sider af Holstebrovej (rute 16) samt grænser mod Vestre Ringvej (rute 13 og 26) og Søndre Ringvej (rute 13, 16 og 26), der er statsveje.

Der skal ved byudvikling, byggeri og anlæg holdes en afstand på mindst 50 m fra vejskel. Alternativt kan der etableres en ugenomsigtig og ugennemtrængelig beplantning. Der er tale om et udbygget erhvervs- og centerområde, og afstande til veje fastlægges i overensstemmelse med gældende planlægning og tinglysninger.

Syd for planområdet ligger vejreservation til udbygning af rute 26, så den kan forbindes med rute 16. Planlægningen berører ikke vejreservationen.

11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Området ligger i kanten af det geologiske interesseområde Faldborgdalen. Der er dog tale om en grund i et udbygget byområde.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune hvad angår rammer og retningslinje for detailhandel.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Med kommuneplantillægget udvides rammeområde VIBV.C3.01 til at omfatte ejendommene Livøvej 16, 18, 19, 20 og 22, samt Ærøvej 21-29.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje 2 om detailhandel og butiksområder. Med kommuneplantillægget udvides afgrænsningen af butiksområde VIBV.D2.1 for aflastningscenteret til at omfatte ejendommene Livøvej 16, 18, 19, 20 og 22 samt Ærøvej 21-29. VIBV.D2.1 inddeles i 3 områder VIBV.D2.1A, VIBV.D2.1B og VIBV.D2.1C. Samtidig øges den samlede bruttoetageareal til detailhandel, mens den maksimale butiksstørrelse for udvalgs-vare øges til 5.000 m².

Forslag til tillæg nr. 15 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Forudgående høring og redegørelse

Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune medfører en ændring af kommuneplanens butiksstruktur.

Byrådet har derfor indkaldt ideer og forslag til planlægningen fra d. 28. marts til d. 10. april 2013. Fordebatten havde bl.a. til formål at afklare ønsker om udvidelse af området. I høringsperioden er der kommet 9 forslag og bemærkninger til planlægningen.

Der har i henhold til lov om frikommuner, § 21 været en redegørelse for udvidelsen af aflastningscenteret og udvalgswarebutikker over 2.000 m² i offentlig høring fra d. 9. juli til d. 2. september 2013.

Lokalplaner

Livøvej 20-22 og Ærøvej 21-29 er omfattet af byplanvedtægt nr. 35. Livøvej 19 er omfattet af lokalplan nr. 81.

Ærøvej 21-29 og Livøvej 19 er endvidere omfattet af lokalplan nr. 140, der regulerer skiltning og beplantning langs Holstebrovej.

En del af vejarealet ved Livøvej er omfattet af lokalplan nr. 396.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 426 ophæves byplanvedtægt nr. 35, lokalplan nr. 81, lokalplan nr. 140 og lokalplan nr. 396 for de respektive 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.

Der er inden for planområdet tinglyst byggelinjer mod de overordnede veje, oversigsarealer samt adgangs begrænsning. Disse servitutter aflyses ikke. Lokalplanen er i overensstemmelse med servitutterne.

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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Der er i lokalplanområdet tinglyst elforsyningsledninger og kloakledninger. Disse skal muligvis omlægges i fremtiden, og Energi Viborg skal derfor inddrages inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Detailhandel

Denne lokalplan giver ikke mulighed for detailhandel. Sideløbende med udarbejdelse af denne lokalplan, udarbejdes og vedtages lokalplan nr. 426A, der giver mulighed for detailhandel.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for centererhverv i miljøklasse 1 – 4 i delområde Ia og Ib, herunder butikker med vareindlevering om natten samt værksteder og lign. i tilknytning til detailhandel. I delområde II er der mulighed for erhverv i miljøklasse 1-3. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Ved planlægning for erhverv i op til miljøklasse 4 bør der som udgangspunkt være en afstand på 100 m til forureningsfølsomme anvendelser, mens der for erhverv i op til miljøklasse 3 bør være en afstand på 50 m. Der er ca. 300 m til nærmeste boligområde fra delområde I (ejendommene Livøvej 18, 19, 20 og 22), mens der er ca. 50 m fra delområde II (Ærøvej 21-29) til nærmeste boligområde.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Viborg Vands forsyningsområde.

Ifølge Viborg Kommunes Vandforsyningsplan 2002-2013 skal ny bebyggelse tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Varmeforsyning

Området er udlagt til varmforsyning med individuel naturgas.

Lokalplanen fastlægger ikke tilslutningspligt til naturgasforsyning.

Spildevand

Området er p.t. separatkloakeret.

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 kobles på ejendommens skelbrønde til henholdsvis spildevandssystemet og regnvandssystemet.

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

Statsveje

Lokalplanområdet grænser op mod statsvejene Holstebrovej (rute 16) og Vestre Ringvej (rute 13 og 26).

Overkørsler, overgange og tilslutninger for veje og stier til offentlig vej inden for 50 m fra statsveje kræver tilladelse fra Vejdirektoratet.

Vejdirektoratet skal godkende byggeri, anlæg og vejadgange inden for følgende tinglyste byggelinjer ved statsveje:

- 12,5 m fra vejmidte mod Holstebrovej (rute 16)
- 25 m fra vejmidte for Vestre Ringvej - nord for Holstebrovej (rute 13 og 26)

Bestemmelserne vedr. skiltning inden for ovennævnte byggelinjer videreføres fra lokalplan nr. 140. Lokalplan nr. 426 giver ikke mulighed for byggeri eller anlæg nærmere veje end gældende planlægning giver mulighed for.

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.

Museet 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

Alle arealer indenfor lokalplanområdet er områdeklassificerede. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord herfra fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der registreret mulig forurening (vidensniveau 1) på matr. nr. 4ak, Viborg Markjorder, Viborg.

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.

Lokalplanens realisering er afhængig af tilladelse, hvis arealer i lokalplanområdet er kortlagt som muligt forurennet eller konstateret forurennet efter lov om forurennet jord.

Flytning af jord fra et kortlagt forurenede areal skal forinden anmeldes til kommunen. Ønsker man at genbruge opgravet forurenede jord, skal der søges tilladelse hos Viborg Kommune.

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.

Overkørsler ved tankanlæg kræver godkendelse efter vejlovens § 88.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

Planforslagene er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslagene giver mulighed for infrastrukturprojekter – anlægsarbejder i byzoner, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser, der er omfattet af lovens bilag 4, og det vurderes, at planerne (lokalplan nr. 426, 426A og kommuneplantillæg nr. 15) ikke er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelser.

Der er derfor udarbejdet en miljørapport til planforslagene. Miljørapporten er i høring sammen med planforslagene.

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

Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Ifølge VVM-bekendtgørelsen skal kommunen i nogle tilfælde vurdere virkninger på miljøet (VVM) af et konkret projekt.

Planlægningen giver mulighed for, at der kan etableres konkrete projekter, der kan medføre krav om VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.

Det vurderes, at projekter i området kan være omfattet af to punkter på VVM-bekendtgørelsens bilag:

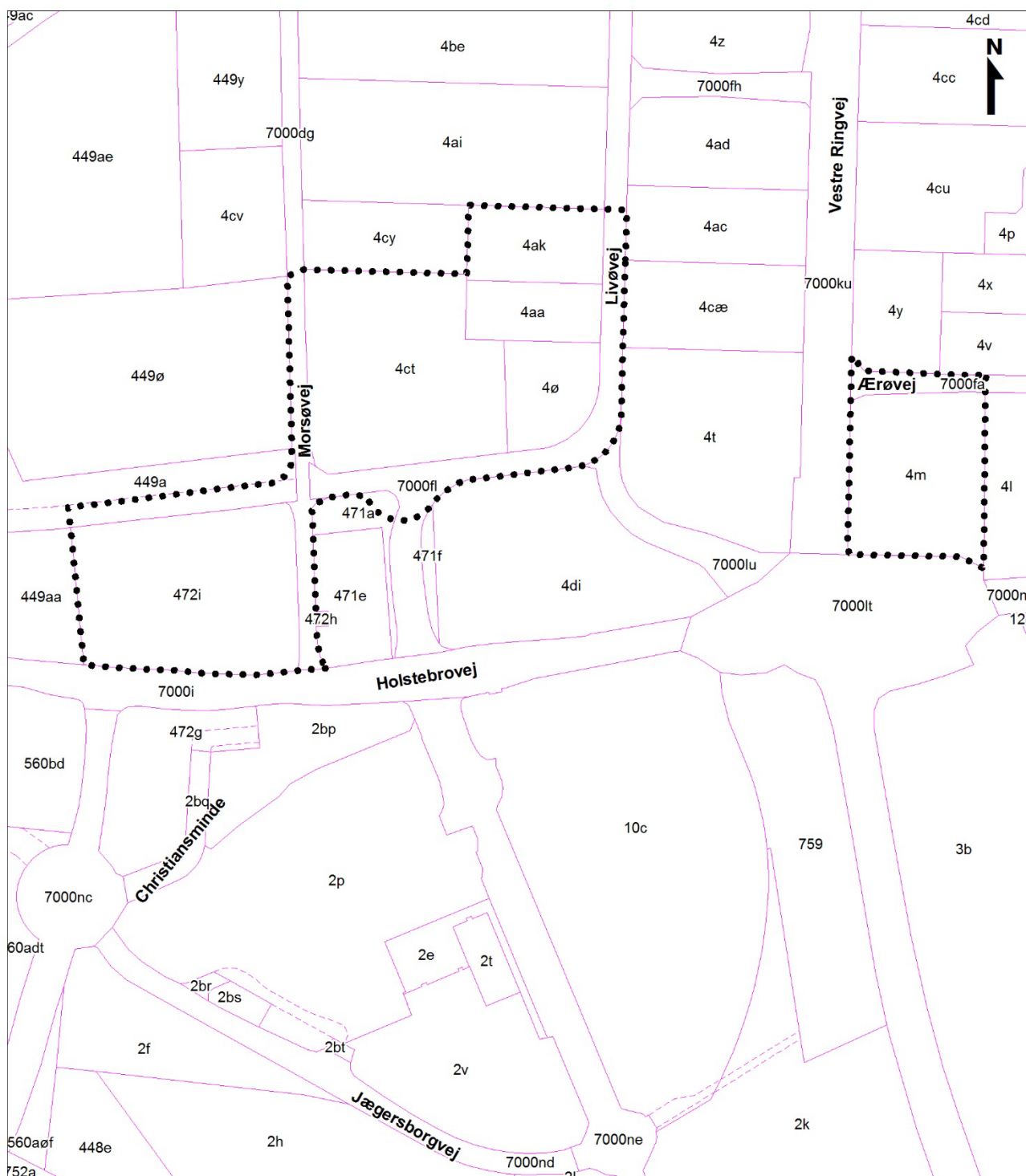
Bilag 1, pkt. 35: Detailhandelscentre, der på grund af størrelsen har regional betydning.

Bilag 2, pkt. 11: Infrastrukturanlæg a) Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikcentre og parkeringspladser

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om et anlæg kan få væsentlige indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 2 og 3 i VVM-bekendtgørelsen, er projektets karakteristika, projektets placering og den potentielle miljøpåvirkning.

Der vil blive taget stilling til, om et konkret projekt skal VVM-screenes, og om det i givet fald er VM-pligtigt ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt. For projekter omfattet af VVM-bekendtgørelsen gælder, at bygherren skal indgive en skriftlig anmeldelse til kommunen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel
-  Vejudlæg

Lokalplan nr. 426
 Kortbilag 1 - Matrikelkort
 Mål ca. 1:4.000
 Viborg Kommune, november 2016

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 426 FOR ET CENTEROMRÅDE VED HOLSTEBROVEJ I VIBORG

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

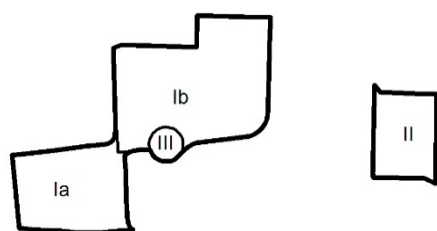
- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til centerområde
 - at sikre præsenteret bebyggelse med facadeudtryk
 - at sikre grønne forarealer og beplantning
 - at sikre, at bebyggelse mod Holstebrovej etableres med facade i byggelinjer mod disse.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 4m, 4ct, 4ø, 4aa, 4ak, 472i, samt dele af matrikelnummer 449a, 471a, 7000fa, 7000dg og 7000fl, Viborg Markjorder samt alle parceller, der efter november 2016 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål som restauranter, forlystelser, liberale erhverv, samt engroshandel og værksteder i tilknytning til disse funktioner jf. § 3.2¹.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:



- Delområde Ia og Ib** Udvalgswarebutikker², restauranter, forlystelser og liberale erhverv.
- Ovennævnte funktioner må etableres i miljøklasse 1 – 4³
- Der kan i delområde Ia og Ib etableres et tankanlæg til selvbetjening.
- Delområde II** Udvalgswarebutikker⁴ og liberale erhverv.
- Ovennævnte funktioner må etableres i miljøklasse 1 – 3.

¹ Butikker kan kun etableres i overensstemmelse med lokalplan nr. 426A.

² Jf. lokalplan nr. 426A.

³ Detailhandel uden aktiviteter eller vareindlevering i tiden 18-07 er typisk miljøklasse 1-3, men kan ved vareindlevering om natten være miljøklasse 4. Værksteder i tilknytning til detailhandel er typisk miljøklasse 3-4.

⁴ Jf. lokalplan nr. 426A

Delområde III Vejareal og rundkørsel.

3.3 Der må ikke etableres boliger i lokalplanområdet.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2.

4.2 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikforhold afrundes.

4.3 Grunde må ikke udstykkes med et areal mindre end 4.000 m² jf. dog § 4.4.

4.4 Ejendomme med bygninger i skel på mindst to sider kan udstykkes som sokkelgrunde.

Grunde til tankanlæg kan udstykkes med et areal på mindst 500 m².

4.5 Ejendomme til tekniske anlæg, transformere og lignende kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkel + 1 m herom.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Der udlægges areal til veje som vist på kortbilag 2.

5.2 Vejadgang og varelevering til delområde Ia må kun ske fra Livøvej som vist på kortbilag 2.

Vejadgang og vareindlevering til delområde Ib må kun ske fra Morsøvej og Livøvej som vist på kortbilag 2.

Vejadgang til delområde II må kun ske fra Ærøvej som vist på kortbilag 2.

Der må ikke ske vareindlevering mod Vestre Ringvej og Holstebrovej.

Der må ikke etableres vejadgang direkte til ejendomme fra Holstebrovej og Vestre Ringvej.

5.3 Delområde III udlægges til rundkørsel med tilslutning fra vejadgang som vist på kortbilag 2.

5.4 Interne veje inden for arealer udlagt til parkering jf. § 5.7, skal etableres med en bredde på mindst 5 m.

Stier

5.5 Fodgængerzoner og interne stier på parkeringspladser skal etableres med en bredde på mindst 2 m.

Der skal etableres fodgængerzoner i en bredde af mindst 2 meter foran alle facader med indgange til butikker, restauranter, forlystelse og administrative erhverv.

Arealer udlagt til fodgængerzoner må ikke anvendes til interne veje, vareindlevering mv.⁵

⁵ Der må ske krydsende trafik.

- 5.6 Livøvej kan udbygges med fortov/cykelsti ved at inddrage en del af det grønne forareal jf. § 10.2 som vist på kortbilag 2.

Stien skal udlægges i en bredde af 5 m med en stibredde på mindst 3 m og med mindst 1 m rabat på hver side.

Parkering

- 5.7 Parkeringspladser skal etableres inden for arealer udlagt til parkering eller inden for byggefeltet som vist på kortbilag 2.

Der kan etableres parkeringskældre. Ramper til parkeringskældre skal etableres indenfor byggefeltet eller arealer udlagt til parkering.

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

- Ved engroshandel, liberale erhverv, værksteder og detailhandel med udvalgsvarerhandel: 1 p-plads pr 50 m² bruttoetageareal.
- Ved restaurant: 1 p-plads pr. 10 siddepladser

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

Parkeringspladser skal etableres på den enkelte grund eller som fælles parkeringsareal for flere ejendomme.

Fælles parkeringsareal for flere ejendomme kan kun etableres inden for det enkelte delområde og må ikke gennemskæres af veje udlagt på kortbilag 2.

- 5.9 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.

- 5.10 Der skal etableres cykelparkering mindst:

- 1 plads pr. 3 ansatte og
- 1 plads pr. 100 m² bruttoetageareal ekskl. lagerareal

- 5.11 Der skal etableres beplantning på og til afgrænsning af parkeringspladser jf. § 10.6.

Belysning af veje og stier

- 5.12 Belysning af parkeringsarealer, fodgængerzoner og stier skal ske ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4 m.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Ved byggemodning kan terræn reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.

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

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige

Delområde Ia og Ib: 50 %

Delområde II: 70 %

- 7.2 I delområde I må bebyggelse opføres i højst 2 etager og med en højde på højst 10 m.
- I delområde II må bebyggelse opføres i højst 3 etager og med en højde på højst 12 m.
- 7.3 Tekniske anlæg, antennemaster og skorstene og lignende, der er nødvendiggjort af en bygnings funktion, kan opføres med en højde på op til 15 m.

Bebyggelsens placering

- 7.4 Bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltet, der er vist på kortbilag 2.

Byggefelterne overholder følgende mindste afstande

- 5 m mod naboskel
- 8 m mod Livøvej øst for byggefelt B

Bebyggelse kan sammenbygges i skel inden for byggefelternes afgrænsning.

Hvis bygningerne ikke sammenbygges i skel inden for byggefelternes afgrænsning, skal der være mindst 5 m mellem bygningerne.

- 7.5 I delområde Ia fastlægges der en facadebyggelinje 30 m fra vej-skel langs Holstebrovej, som vist på kortbilag 2.
- Bygninger skal placeres med mindst 50 % af facaden i facadebyggelinje, og bygninger må ikke have en facadelængde mindre end 35 m.
- 7.6 Mindre bygninger som cykelskure, vognly til indkøbsvogne, pølsevogne og lign. skal placeres inden for byggefelterne. De må ikke placeres i grønne forarealer eller i fodgængerzoner.
- 7.7 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter samt stationære telte må ikke etableres i området.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- Hvis bygninger er bygget sammen over skel, skal det sammenhængende farve- og materialevalg være for bygningerne i sin helhed.
- 8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i beton, tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), granit, glas, pudsede facader (pudssystemer) samt monterede facadebeklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning, zink og lignende.
- Andre materialer som fx træbeklædning kan indgå i dele af bygningssfacaderne.
- Udvendige bygningssider må ikke fremstå som industrihaller.

- 8.3 Facader mod Holstebrovej i delområde Ia, mod Livøvej i delområde Ib og mod Vestre Ringvej og Holstebrovej i delområde skal fremstå med et bymæssigt udtryk ved at:
- Facader skal opdeles med reliefvirkning, materialeskift, glaspartier og lign.
 - Der skal etableres vinduer i mindst 20 % af facadearealet. Op til 50 % af disse vinduer kan etableres som højtsiddende vinduesbånd eller blændes/tildækkes⁶. Blænding kan kun ske ved sandblæsning, tonet glas, ensfarvede flader, diskrete mønstre eller lign. Der må ikke blændes med reklamer.
- 8.4 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.5 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.
- Stærke signalfarver kan anvendes i begrænset omfang og på mindre bygningsdele.
- 8.6 Mindre bygninger skal etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materiale valg for ejendommen under et.
- 8.7 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale ophænges på eller integreres i facader og tage.

Tage

- 8.8 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 15°.

§ 9 SKILTNING⁷

- 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 Der kan opsættes mindre antal funktionsbestemte henvisnings- og oplysningsskilte⁸. Skiltefladen må højst være 1 m² og have en højde på højst 1,2 m over terræn.
- Henvisnings- og oplysningsskilte må ikke placeres inden for grønne forarealer jf. § 10.2 og tinglyste vejbyggelinjer jf. § 15.3
- 9.4 Der kan etableres ét selvstændigt skilt/pylon samt et prisskilt til det i § 3.2 nævnte tankanlæg. Skiltet/pylonens og prisskiltets højde må højst være 6 m over terræn, og skiltefladen må ikke overstige 12 m 2 pr. skilt. Skilte må ikke placeres i grønne forarealer jf. § 10.2

⁶ Det betyder, at op til 50 % af vinduerne fx kan etableres som glasbeklædte facadepartier, dvs. med vinduer, men så facaden reelt er lukket.

⁷ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administration Viborg Kommune".

⁸ f.eks. et til kundeparkering, et til vareind- og udlevering og et til udkørsel.

Større fritstående skilte

- 9.6 Skiltning må kun ske med et større fritstående skilt pr. ejendom mod Vestre Ringvej og Holstebrovej, og et større skilt pr. ejendom mod Livøvej⁹.

Skilte kan placeres inden for byggefelternes afgrænsning.

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

- 9.7 Alternativt kan der i stedet for et af de ovennævnte skilte etableres 1 skilt pr. ejendom i en højde på max. 12 m højt målt fra terræn, og skiltefladens areal må i så fald ikke overstige 4 m². Skiltet skal placeres efter reglerne for flaggrupper i § 9.11.

- 9.7 I tilfælde af flere butikker/virksomheder på en ejendom, skal skiltningen ske ved et fælles skilt/skiltepylon.

- 9.8 Skilte skal placeres vinkelret på vejskel og må ikke placeres i oversigtsarealer ved overkørsler.

Facadeskiltning

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

Der må ikke skiltes over tagfod.

- 9.10 Udformning og placering af skilte på samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

Flaggrupper

- 9.11 Der kan højst opstilles én flaggruppe pr. ejendom med højst tre flagstænger i op til 12 meters højde.

Flaggruppen skal etableres mindst 5 m fra vejskel og mindst 10 m fra naboskel.

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

- 10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, fodgængerzoner, parkering, vareindlevering eller lign. skal fremstå som grønne områder i form af græs eller beplantning.

- 10.2 Der skal mindst etableres grønne forarealer med en udstrækning som vist på kortbilag 2.

Grønne forarealer skal fremstå som græsarealer. Der kan etableres enkeltstående beplantning og træer.

Grønne forarealer skal etableres med en bredde på mindst:

- 2 m mod Vestre Ringvej (vest for byggefelt C)
- 4 m mod Holstebrovej (syd for byggefelt A)
- 5 m mod Livøvej (nord for byggefelt A, syd og øst for byggefelt B)
- 2 m mod Morsøvej (Øst for byggefelt A og vest for byggefelt B)

⁹ Der gives mulighed for to skilte, da ejendommene henvender sig mod begge veje.

Der må i grønne forarealer ikke etableres bygninger, parkering, belægning, udstilling, oplag og faste anlæg med undtagelse af tværgående stier og overkørsler. Langs Livøvej kan der dog etableres cykelsti jf. § 5.6.

- 10.3 Der skal ved liberale erhverv etableres udendørs opholdsareal svarende til 5 % af bruttoetagearealet. Opholdsarealer kan etableres på terræn eller i form af fx tagterrasser. Grønne forarealer mod veje kan ikke medregnes.

Udendørs opholdsarealer kan etableres som et fælles areal for det enkelte delområde.

Hegn og beplantning

- 10.4 Hegn langs vejskel og mod vejskel mod Holstebrovej og mod Vestre Ringvej må kun etableres som levende hegn, og skal holdes på egen grund.

Trådhegn og faste hegn kan placeres bag levende hegn og må ikke være højere end levende hegn.

Der kan ikke etableres trådhegn inden for grønne forarealer.

- 10.5 Faste hegn må kun etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for den enkelte ejendom.

- 10.6 Parkeringsarealer og interne vejarealer skal afgrænses af lav beplantning med en højde på mindst 1 m mod Holstebrovej, Livøvej og Vestre Ringvej.

Oplag og udstilling

- 10.7 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og skal placeres inden for byggefelter jf. kortbilag 2.

Oplag må ikke være højere end afskærmningens højde.

Afskærmning skal bestå af faste ugenomsigtige hegn eller mure i samme materialer som bygningens facader eller dele af disse, så afskærmningen fremstår som bygning.

- 10.8 Udendørs udstilling må kun etableres i form af præsentabel opstilling af produkter. Der må ikke opstilles produkter i emballage eller ikke færdiggjorte produkter.

Udstilling skal placeres inden for byggefelter eller inden for arealer udlagt til parkering. Udstilling må ikke placeres i grønne forarealer.

- 10.9 Varegårde (herunder uafskærmet oplag), vareind- og udlevering og lignende må kun placeres inden for byggefelter til bebyggelse som vist på kortbilag 2.

- 10.10 Der må ikke parkeres eller oplagres uindregistrerede biler, campingvogne samt last- og varebiler over 3.500 kg, lystbåde eller anhængere i området.

Belysning

- 10.11 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 Transformere og lign. til områdets interne forsyning kan opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning eller espalier.
- 11.2 Elledninger, herunder belysning af vej- og parkeringsanlæg samt antennekabler og andre ledninger skal fremføres som jordkabler.

Forsyning

- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
- 11.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

- 12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.¹⁰

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 81 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 426.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves byplanvedtægt nr. 35 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 426.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 140 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 426.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 396 for det område der er omfattet af lokalplan nr. 426.

§ 14 SERVITUTTER

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

¹⁰ 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 d(A) for centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder og 45/40/35 dB(A) for boligområder med åben-lav bebyggelse.

§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

15.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug¹¹, før¹²:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3 – 11.5.¹³
- Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. § 5. i det enkelte delområde.
- Parkeringsarealer er etableret på den enkelte ejendom eller som fællesparkering jf. § 5.
- Parkeringspladser er afskærmet på den enkelte ejendom jf. § 10.6
- Oplæg og udstilling er afskærmet på den enkelte ejendom jf. § 10.7 – 10.10.

Ny bebyggelse i byggefelt B må ikke tages i brug før rundkørslen i delområde III er etableret.

Alternativt kan der stilles garanti som sikkerhed for færdiggørelse af ovennævnte.

Tilladelser fra myndigheder

15.2 Vejdirektoratet skal godkende etablering af og ændret anvendelse af overkørsler, overgange og tilslutninger for veje og stier inden for 50 m fra statsveje¹⁴.

15.3 Vejdirektoratet skal godkende byggeri, anlæg og vejadgange inden for følgende tinglyste byggelinjer¹⁵ ved statsveje:

- 12,5 m fra vejmidte mod Holstebrovej (rute 16)
- 25 m fra vejmidte for Vestre Ringvej - nord for Holstebrovej (rute 13, 16 og 26)

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

- godkende al flytning af jord fra det kortlagte område
- give tilladelse til ændret anvendelse eller påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde til følsom arealanvendelse.

15.5 Overkørsler ved tankanlæg kræver godkendelse efter vejlovens § 104.

¹¹ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

¹² Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

¹³ Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

¹⁴ Jf. vejlovens § 70

¹⁵ Byggelinjerne er pålagt jf. vejlovens § 34, og ved højdeforskel tillægges en afstand svarende skellen foruden den fornødne bredde til passage, mindst 1 m.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 426 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

Torsten Nielsen	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den XX

Torsten Nielsen	/	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.

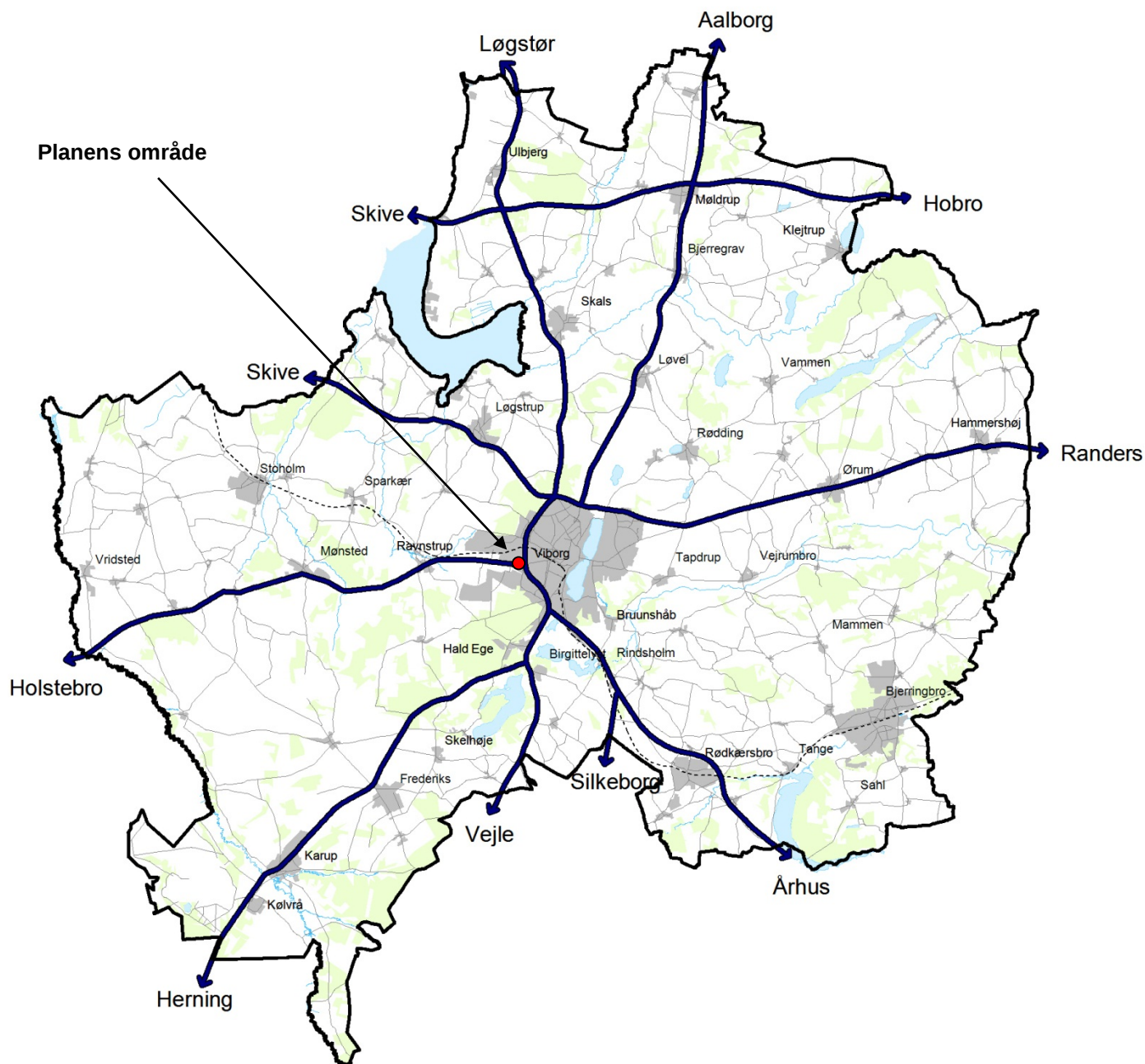
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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.

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.





VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

