

Lokalplan nr. 488

Centerområde ved Markedsgade i Bjerringbro

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. 488 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 7. december 2017 til den 10. januar 2018.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 10. januar 2018. De skal sendes til:

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

Gerne pr. e-mail: plan@viborg.dk

**Forslag til lokalplan nr. 488
Centerområde ved Markedsgade i Bjerringbro**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

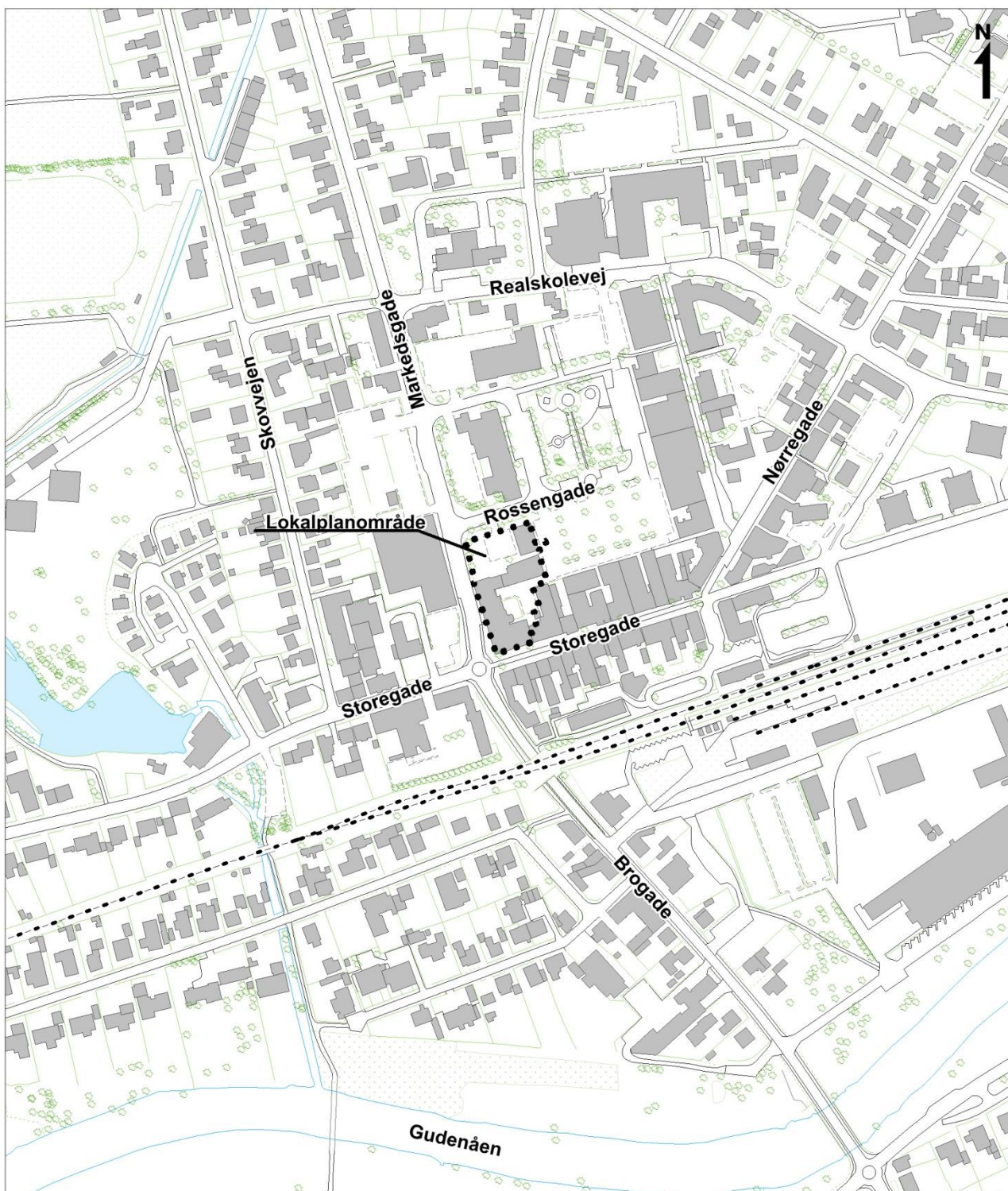
	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luffoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	8
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	11
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
E.	Bindinger på planområdet	15
F.	Miljøvurdering	16

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	18
§ 1	Lokalplanens formål	19
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	19
§ 3	Anvendelse	19
§ 4	Udstykning	20
§ 5	Veje, stier og parkering.....	20
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 7	Bebyggelsens udseende	22
§ 8	Skiltning	23
§ 9	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	23
§ 10	Tekniske anlæg	24
§ 11	Miljøforhold	24
§ 12	Ophævelse af lokalplan	25
§ 13	Servitutter	25
§ 14	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	26
	Vedtagelse.....	27
	Lokalplanens retsvirkninger	28
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	29

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Landinspektørfirmaet LE34 A/S.
Illustrationen side 10 er udarbejdet af Fællestegnestuen – Harritslev og Frandsen

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 4.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for en ny anvendelse af det historiske hotel "Madsens Hotel" beliggende centralt i Bjerringbro. Hotellet har over en årrække stået tomt. Derudover ønskes der med lokalplanen at give mulighed for opførelse af nye attraktive etageboliger på det areal, hvor den tidligere hotelbebyggelse er nedrevet.

Formål

Lokalplanen har til formål at give mulighed for etageboliger, kontor – og serviceerhverv, butikker, restauration og offentlige formål centralt i Bjerringbro, så der kan ske en aktivering af bymidten. Desuden har lokalplanen til formål at sikre, at den ældste del af Madsens Hotel mod Storegade bevares. Lokalplanen har også til formål at sikre ny bebyggelse opføres som randbebyggelse mod Markedsgade og at den nye bebyggelse arkitektonisk tilpasses den omkringliggende bebyggelse.



Luffoto fra 2016 i ca. 1:1.000 – store dele af bebyggelsen indenfor området er i dag nedrevet.



Handelsgaden Storegade med "Madsens Hotel" til venstre i billedet beliggende ud til gaden.



Allé træer langs Rossensgade.



"Madsens Hotel" set fra Markedsgade.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses mod vest af Markedsgade og mod nord af Rossensgade. Mod øst afgrænses området af en større parkeringsplads ved Rossensgade og baglokaler for butikker ved Storegade. Syd for området ligger butiksgaden Storegade, der er indrettet som gågade.

Området ligger i den centrale del af Bjerringbro der har et varieret udbud af udvalgsvarer – og dagligvarebutikker.

Området

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 3.000 m².

Lokalplanen omfatter ejendommene (mindre del) Storegade 16 og 18, Markedsgade 2 samt Rossensgade 4 og 4F.

Størstedelen af bebyggelsen i området er nedrevet og tilbage står den gamle del af Madsens Hotel ud mod Storegade, som tidligere har været brugt til hotel og restaurant.

Landskab og beplantning

Området har et fladt terræn. Der findes kun et mindre græsareal i den nordlige del af området. Langs Rossensgade findes der allé træer.

Historisk baggrund

Lokalplanområdet er beliggende i den historiske bykerne af Bjerringbro.

Der hvor "Madsens Hotel" er beliggende i dag, var der tidligere et gæstgiveri, samt bageri. Gæstgiveriet var ejet af mølleren, som allerede i 1771 havde fået kgl. bevilling til at holde et værtshus, samt en kro til de rejsende med både drikkevarer og spise. Bjerringbro Gæstgiveri brændte i 1909. I juli samme år leverede muremester Marius Christensen bygningstegninger og hotellet blev opført, som den står i dag.

"Madsens Hotel" gik i 2013 konkurs og har siden stået tomt.

Bebyggelse og anlæg

Området, der rummer den ældre del af "Madsens Hotel" fra 1909, er placeret ved Storegade.

Den del af "Madsens Hotel" som vender ud mod Storegade fremstår i 2 etager med udnyttet tagetage med gulmalede pudsede facader og mørkt skifertag. På baggrund af hotellets kulturhistoriske betydning og synlige placering i Bjerringbro er den ældre del af hotellet bevaringsværdig.

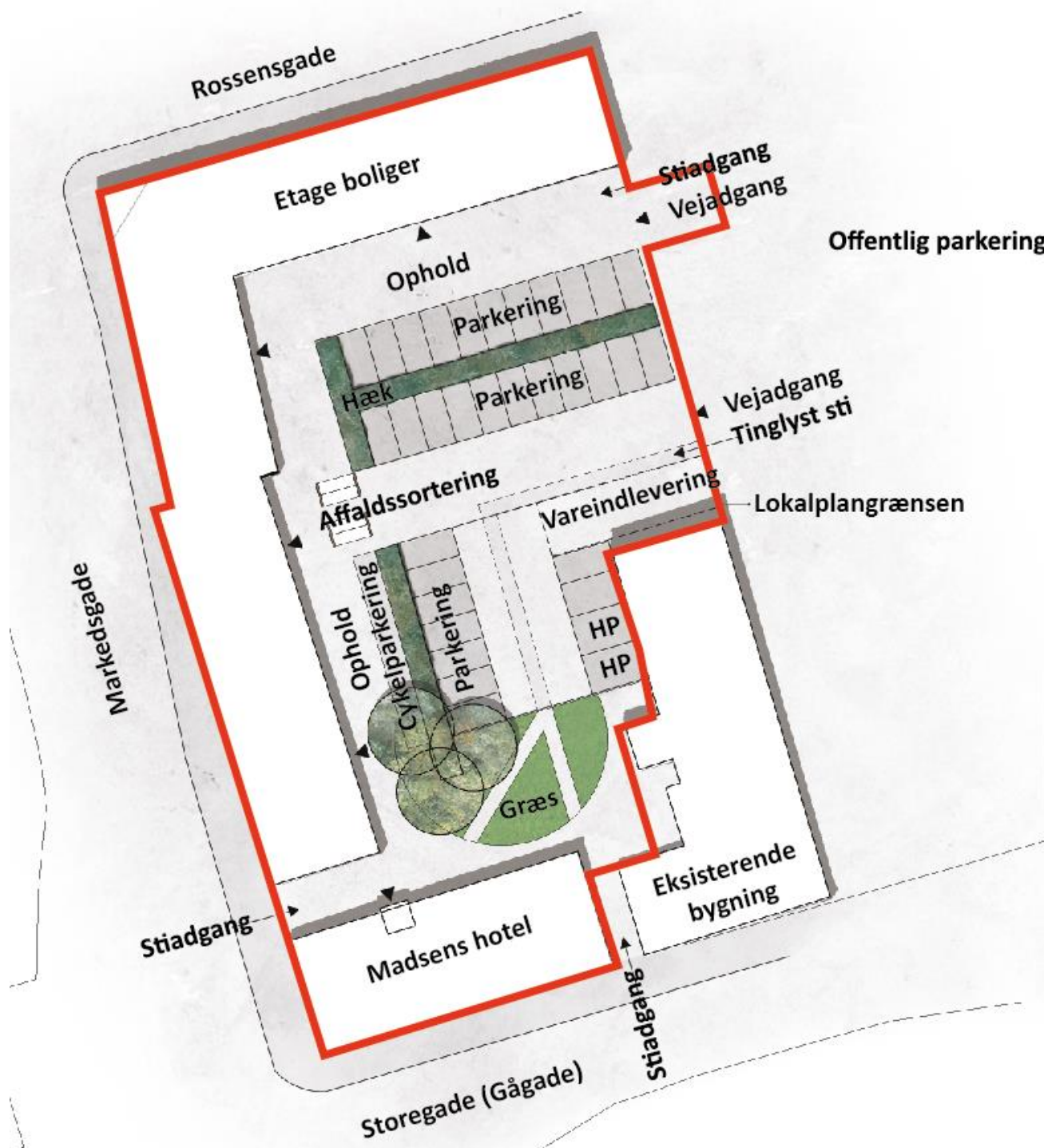
Området har tidligere også rummet bebyggelser fra starten af 1980'erne, disse er dog nedrevet i dag.

Trafik

Lokalplanområdet har vejadgang fra Rossensgade og fra den offentlige parkeringsplads ved Rossensgade.

Langs områdets vestlige grænse løber Markedsgade med en årsdøgntrafik på ca. 6.000, målt i 2015.

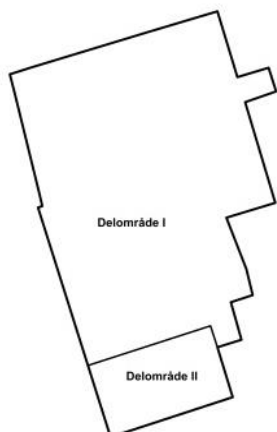
Udvalgsvarebutikken, som er beliggende på Storegade 16 (uden for lokalplanområdet) har vareindlevering på bagsiden af bebyggelsen og således indenfor lokalplanområdet. Der er optaget en færdselsret i matriklen fra den offentlige parkeringsplads ved Rossensgade til Storegade. Der vil med lokalplanen forsat være passagemulighed til Storegade.



Ikke målfast

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres



Skitse af lokalplanens delområder.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger området til centerformål med mulighed for at opføre nye etageboliger.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens placering, således det sikres, at ny bebyggelse placeres som randbebyggelse mod Markedsgade.

Disponering

Området disponeres med en randbebyggelse mod Storegade (Madsens Hotel), Markedsgade og Rossensgade. Den eksisterende randbebyggelse mod Storegade bevares. I gårdrummet bag randbebyggelsen etableres der opholdsarealer og parkeringspladser, samt stiforbindelse.

Bebyggelsen åbner sig ud mod den offentlige parkeringsplads ved Rossensgade.

Anvendelse

Området opdeles i 2 delområder. Delområde I omfatter den nordlige del, som kun må anvendes til etageboliger. Delområde II omfatter den eksisterende bebyggelse ved Storegade, som må anvendes til centerformål i form af liberale erhverv, butik, restauration, almen service, boliger og lignende.

Bebyggelse

Der kan opføres ny bebyggelse i op til 3 etager med en maksimal bygningshøjde på 13,5 m.

Lokalplanen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på op til 170 % for området under et.

Der kan opføres op til 3.500 etagemeter svarende til ca. 40 lejligheder i delområde I.

Bebyggelsen skal opføres med saddeltag med tegl eller skifertag, således tagform og tagmateriale tilpasses den eksisterende bebyggelse i delområde II og den omkringliggende bebyggelse.

Facader mod Markedsgade og Rossensgade skal brydes med vertikale elementer og med variationer i facadens rytme. Vinduer skal ligeledes fremstå med vertikale retninger i overensstemmelse med eksisterende bebyggelse i nærområdet.

Den fremtidige bebyggelse kan sammenbygges med den eksisterende bebyggelse i delområde II. Sammenbygningen skal ske ved en mellembygning med glas som det primære facademateriale, for at markere overgangen mellem ny og gammel bebyggelse. Mellebygningen må ikke opføres med en højde, som overstiger murkronen på den eksisterende bebyggelse i delområde II.

Bebyggelsen i delområde II må ikke nedrives eller ombygges uden byrådets forudgående tilladelse, da denne vurderes at være bevaringsværdig. Den nordlige facade af den bevaringsværdige bygning fremstår i dag amputeret pga. nedretningsarbejder. Denne facade skal derfor genopføres med respekt for bygningens udtryk mod Storegade og Markedsgade, således bygningen fremstår som en arkitektonisk helhed. Tagkarnappen mod nord anses ikke som bevaringsværdig, da denne ikke er en del af bygningens oprindelige udtryk.



Referencefoto for eksempel på variation i facaderytme og facadematerialer til opbrydning af facade, Sluseholmen, København.

Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanområdet får vejadgang fra Rossensgade via den større offentlige parkeringsplads placeret syd for Rossensgade.

Der etableres en stiforbindelse, som sikrer forsat adgang mellem den offentlige parkeringsplads og Storegade. Den del af stien, der placeres sammen med parkeringspladsen, skal markeres med skift i belægningen, mindre niveauforskelle eller lign. Såfremt bebyggelsen i delområde I og II ikke sammenbygges, skal der etableres en min. 3 m bred passage mellem bygningerne fra Markedsgade til gårdrummet.

Der skal etableres parkeringsarealer i gårdrummet til brug for områdets fremtidige beboere. Der skal etableres ½ parkeringsplads pr. etagebolig i delområde I, samt 2 cykel p-pladser pr. etagebolig. Der stilles ikke krav om etablering af parkeringspladser til anvendelsen i delområde II

Kravet til parkering inden for lokalplanområdet sættes forholdsvis lavt, da der umiddelbart vest for lokalplanområdet findes en stor offentlig parkeringsplads med tilstrækkelig rummelighed, det skyldes bl.a., at den nu ophørte anvendelse af lokalplanområdet med hotel, restaurant og butik anvendte en del af den offentlige parkeringsplads. Området er godt forsynet med kollektiv trafik med mindre end 200 m til både togstation og busterminal.

Lokalplanen fastlægger, at vareindlevering skal ske ved den eksisterende vareindlevering beliggende bag Storegade 16 ved den offentlige parkeringsplads.

Ubebyggede arealer

Der skal etableres opholdsarealer svarende til min. 10 % af bruttoetageareal for boliger heraf mindst 5 % som fælles opholdsareal. Opholdsarealerne kan placeres i gårdrummet og på altaner. Arealer hvor grænseværdier for støj ikke kan overholdes kan ikke medregnes som opholdsarealer.

Gårdrummet skal på arealer, som ikke anvendes til parkeringspladser eller sti, indrettes til ophold og/eller leg.

Der skal etableres hæklignende beplantning ved parkeringsarealer, for at afgrænse parkeringsarealerne og give parkeringsarealerne et grønere udtryk.

Støj

En støjberegning viser, at trafikstøjen fra Markedsgade overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Derfor skal der facadeisoleres i et sådant omfang, at de vejledende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes indendørs i boliger og på kontorer.

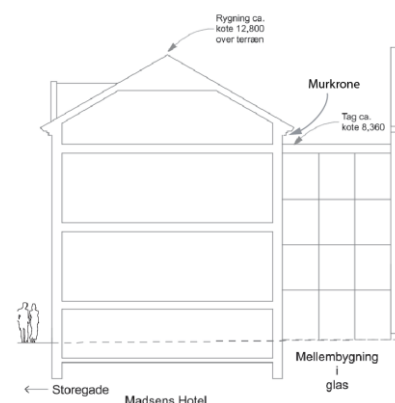


Illustration af mulig mellembygning mellem eksisterende og fremtidig bebyggelse.



Den nordvendte facade af den bevarelsesværdige bygning.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Natura 2000-områder

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.

Der er ingen Natura 2000-område i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Bilag IV-arter

Det vurderes, at der ikke er særlige arter herunder bilag IV-arter og rødlistede arter i planområdet, som kan påvirkes af planen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde BBRO.C1.01_T8 i Kommuneplan 2017-2029.

Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser for Bjerringbro centerområde, der fastlægger, at ny bebyggelse mod Markedsgade skal udføres som etagebebyggelse i maks. 3 etager med en bygningshøjde på højst 13,5 m og husdybde på maks. 12 m.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 2 Detailhandel og butiksområder

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinje 2, hvor det er udlagt til bymidte (BBRO.D1.1). Som fastlægger at den enkelte dagligvarebutiks etagemeter højst må være på 3.500 m². Maks. udvalgsvarebutiks etagemeter er fastsat til 2.000 m². Det samlede butiks etagemeter areal indenfor bymidten er må ikke overstige 27.000 m². Der er i dag ca. 17.600 m² bruttoetagearealer detailhandel i bymidten.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplaner

Området er omfattet af Udredningsplan og Reguleringsplan for Karréen: Storegade, Torvegade, Rossensgade og Markedsgade i Bjerringbro. Mens en mindre del af området er omfattet af Lokalplan C.000-4 – For et centerområde ved Grønnegade og Rossensgade i Bjerringbro.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 488 ophæves Udredningsplan og Reguleringsplanen, samt Lokalplan C.000-4, for dette område.

Arkitekturpolitik

Byrådet vil bidrage til at skabe byer, landsbyer og landskaber med bygninger og byrum, der tilfører kvalitet og værdi til stedet. Der er udviklet et arbejdsredskab i arkitekturpolitikken til screening af nye større projekter. Lokalplanen tager udgangspunkt heri.

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. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

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.

Zonestatus

Området ligger i byzone og forbliver i byzone.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres i alt 1.000 m² butikker til udvalgsvarehandel.

Den enkelte udvalgsvarebutik må ikke være større end 1.000 m².

Der gives øget mulighed for udvalgsvarehandel i den nuværende handelsgade, derfor vil kommende butiksarealer kunne indpasses i det eksisterende bymiljø med parkering ved Rossensgade uden væsentlige påvirkninger. Der har tidligere været udvalgsvarehandel i lokalplanområdet ved Rossensgade 4, med et areal på ca. 200 m².

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Der er således ikke særlige drikkevandsinteresser i området. Anvendelsen til centerformål vurderes ikke at udgøre en risiko for grundvandet.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Bjerringbros Fælles Vandværks forsyningsområde.

Ifølge Kommunes Vandforsyningsplan 2012 - 2022 skal området forsynes med drikkevand fra Bjerringbro Fælles Vandværk.

Varmeforsyning

Området ligger i Bjerringbro Varmeværks forsyningsområde.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at skulle aftage varme fra anlægget men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt evt. årlige faste afgifter.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Den sydlige del af området mod Storegade er fælleskloakeret, mens den nordlige del mod Rossensgade er separat kloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommens interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som separatkloak. Det vil sige med separate kloakledninger for henholdsvis hus- og industrispildevand samt for tag- og overfladevand (regnvand).

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak skal tilsluttes ejendommens skelbrønde. Spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes. For lokalplanområdet er kravet ved totalrenoveringer, at afløbskoefficienten maks. må være 60 %. Såfremt dette overskides, skal der ske nedsivning ved brug af LAR-løsninger – eksempelvis regnvandsbede i parkeringsarealer og grønne arealer samt opbygning af belægninger med græsarmering eller macadam¹. Alternativ kan overfladevand forsinkes inden det ledes til offentlig kloak.

Antenneanlæg

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

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder finder spor af fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 standses, hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

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.

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

¹ Macadam opbygning hvor man opbygger med større sten i bunden, og så gradvis mindre sten, hvilket tillader vandgenemtrængning.

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.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

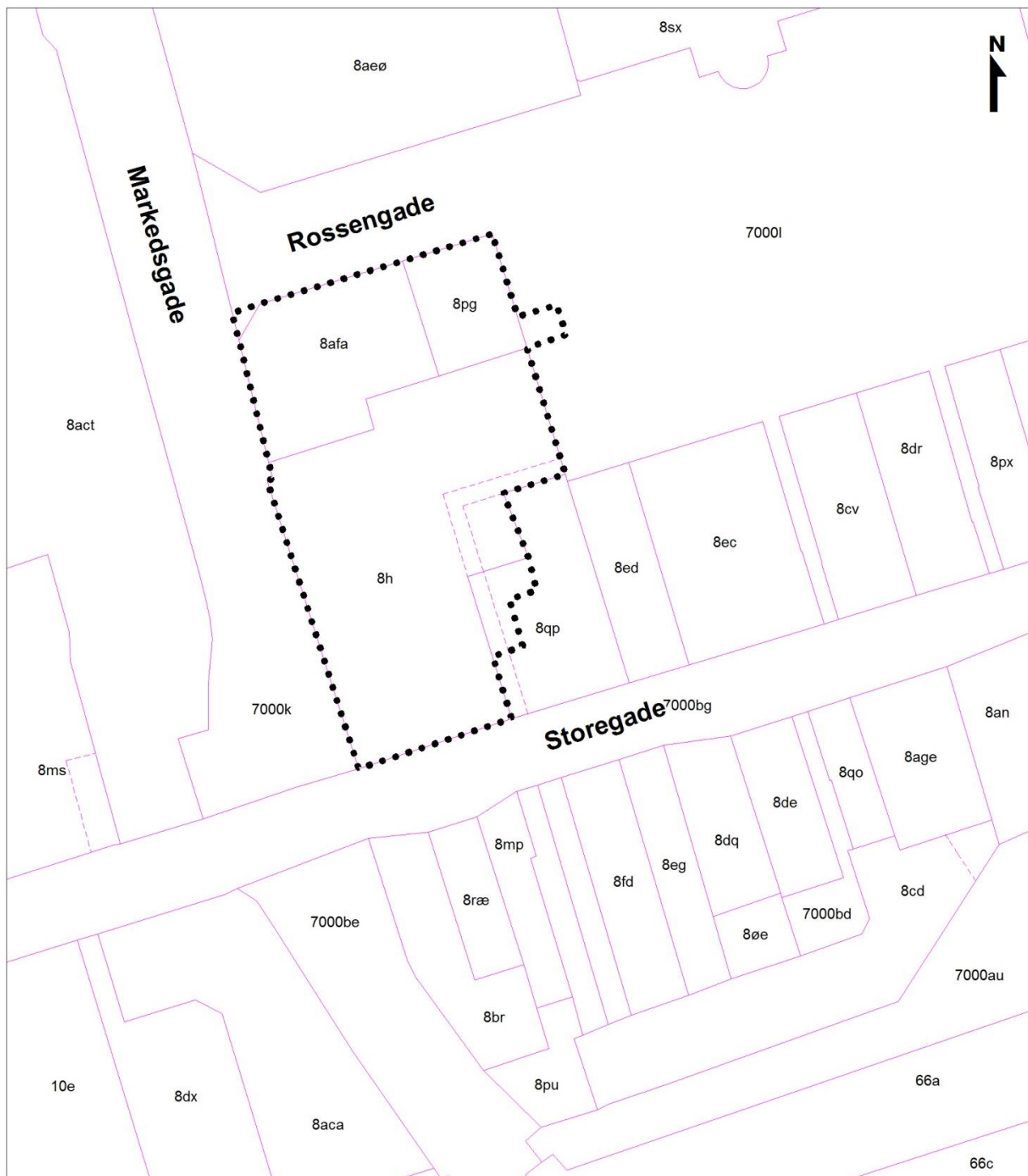
Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 8, stk. 1, nr. 3 skal der gennemføres en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der vurderes at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan nr. 488 vurderes på baggrund af en screening, ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Naturinteresserne i området er begrænsede
- Trafikken til og fra området vil ikke ændres væsentligt

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport offentliggøres sammen med planforslaget og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

**LOKALPLANENS
BESTEMMELSER**



-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel
-  Vejudlæg

Lokalplan nr. 488
 Kortbilag 1 - Matrikelkort
 Mål ca. 1:1000
 Viborg Kommune, oktober 2017

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 488 CENTEROMRÅDE VED MARKEDSGADE I BJERRINGBRO

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 centerformål,
 - at sikre, at forandringer af den bevaringsværdige bebyggelse ved Storgade sker i overensstemmelse med bygningens oprindelige arkitektur,
 - at give mulighed for fortætning og øget aktivering af bymidten i Bjerringbro.
 - at sikre, at ny bebyggelse indpasses arkitektonisk i forhold til den eksisterende bebyggelse i området og opføres som randbebyggelse mod Markedgade.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 8h, 8pg og 8afa, dele af matrikelnummer 7000l og 8qp af Hjermand By, Bjerringbro samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2017 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

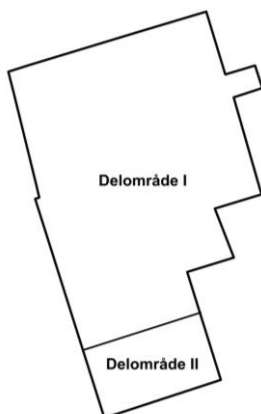
§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I	Etageboliger
Delområde II	Etageboliger, liberalt erhverv, detailhandel, almen service, restaurant og hotel.

Delområde I

- 3.3 Inden for delområde I må der højst opføres 3.500 m² boligbebyggelse.
- 3.4 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen
 - at** ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og
 - at** virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.



Skitse af lokalplanens delområder.

- 3.5 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,5 m² med virksomhedens navn, logo og adresse.

Skiltet skal monteres på facaden og tilpasses denne. Bygningsdetaljer, vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tagfod.

Der kan opsættes et skilt på terræn på egen grund. Skiltet må højst være 1 m højt og må have en skilteflade på højst 0,5 m².

Delområde II

- 3.6 Der må maks. indrettes 1.000 bruttoetagemeter til udvalgsvarebutik.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering som vist på kortbilag 2. Herunder er det muligt at udstykke som sokkelgrunde.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Rossensgade som vist i princippet på kortbilag 2.
Derudover må der ske gående adgang til lokalplanområdet fra Markedsgade og Storegade, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Kørende færdsel skal ske indenfor arealerne, som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Vareindlevering indenfor lokalplanområdet må kun ved den eksisterende vareindlevering, som vist på kortbilag 2.

Stier

- 5.4 Der udlægges areal til sti a-a placeret, som vist i princippet på kortbilag 2. Sti a-a udlægges i en bredde af minimum 2,5 m.
Den del af stien som etableres sammen med parkeringsplads skal etableres markeres tydeligt. Det skal ske ved skift i belægninger, mindre niveauforskelle eller lign.
- 5.5 Såfremt der ikke opføres bebyggelse i byggefelt B1, vist på kortbilag 2, skal der etableres en min. 3 m bred passage mellem bygningerne fra Markedsgade til gårdrummet.

Parkering

- 5.6 Parkeringsarealer skal placeres inden for arealerne, som vist på kortbilag 2.
- 5.7 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:
- ½ p-plads pr. etagebolig i delområde I. Parkeringspladser skal etableres på fælles parkeringsareal.
- 5.8 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.9 Der skal etableres cykelparkering - mindst 2 pr. bolig i delområde II.



Eksempel på skift i belægningen.

Belysning

- 5.10 Belysning af sti og parkeringsarealer må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4 m.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 6.1 Byggemuligheden på de enkelte ejendomme fremgår af nedenstående skema:

Delområde	Max. bebyggelse	Etageantal
I	3.500 m ²	3
II	1.000 m ²	3

Den samlede byggemulighed svarer til en bebyggelsesprocent på højst 150 % for området under et.

- 6.2 Bebyggelse må opføres i højst 3 etager plus uudnyttet tagetage.
- 6.3 Bygningshøjden på randbebyggelsen må ikke overstige 13,5 m målt fra gadeniveau.
Bygningshøjden i byggefelt B1 må ikke overstige murkronen på den eksisterende bebyggelse i delområde II.
Bygningshøjde på garager, mindre bygninger mv. må ikke overstige 4 m målt fra terræn.
- 6.4 Facadehøjden må ikke overstige 10 m målt fra gadeniveau.
Facadehøjden må ikke være mindre end 8 m målt i forhold til gadeniveau mod Markedsgade.
- 6.6 Bebyggelse må kun opføres med en dybde på højst 12 m ekskl. altaner og altangange.

Bebyggelsens placering

- 6.7 Bebyggelse må kun placeres inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag 2.
Byggefelter kan mod gårdrum overskrides med højst 1 m ved påbygning af indgangspartier, altaner, trappetårne, elevatorårne, karnapper mv.
Bebyggelse mod Markedsgade og Rossensgade skal fremstå som sluttet bebyggelse med facade i gadelinje mod de omkringliggende gader.
- 6.8 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure og lignende mindre bygninger må opføres udenfor byggefelter vist på kortbilag 2.

Bevaringsværdig bygning

- 6.9 Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse, som vist på kortbilag 2, må ikke nedrives, ændres eller ombygges i sin ydre udformning med mindre byrådet giver tilladelse hertil i hvert enkelt tilfælde.

Bygningens nordlige facade skal genopbygges i respekt for bygningens udtryk mod Storegade og Markedsgade, således den bevaringsværdige bygning fremstår som en arkitektonisk helhed.

- 6.10 Ved evt. brandskade eller anden skade på en bevaringsværdig bygning skal ny bebyggelse udføres i et omfang og med en hovedform og placering som den oprindelige bygning.

Tagkarnappen mod nord anses ikke som bevaringsværdig, da denne ikke er en del af bygningens oprindelige udtryk.



Den nordvendte facade af den bevaringsværdige bygning.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 7.1 Bebyggelse skal fremstå som en arkitektonisk helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 7.2 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl) eller pudsede facader (pudssystemer).
- 7.3 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ eller zink.
- 7.4 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2.

Mindre bygninger som garager, carporte, udhuse, udestuer og lign. skal opføres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materiale- og farvevalg for bebyggelsen under et.

- 7.5 Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende farvevalg for ejendommen under ét. Facader skal fremstå som en helhed og have et ensartet farvevalg for facadelængden under et.
- 7.6 Der må ikke anvendes stærke signalfarver, mønstre og andre effekter.
- 7.7 Facader mod Markedsgade og Rossensgade skal opdeles med vertikale variationer i facaden for min. hver 20 m.

Opdelingen kan foretages ved forskydninger i facaden, lodrette farve- og/eller materialeskift m.m.

Vinduesbånd skal udføres med vertikale retninger (se fig. 1 og 2).

- 7.8 Bebyggelse i byggefelt B1 mellem bebyggelsen i delområde I og II, som vist på kortbilag 2, skal ske ved en mellembygning med glas som det primære facademateriale.

Tage

- 7.9 Tage må kun udføres med en taghældning på minimum 20 grader i forhold til vandret.



Referencefoto for eksempel på variation i facaderytme og facadematerialer til opbrydning af facade, Sluseholmen, København.

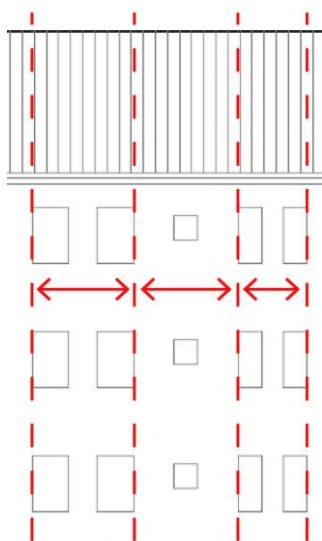


Fig. 1 Viser variation i facadens rytme.

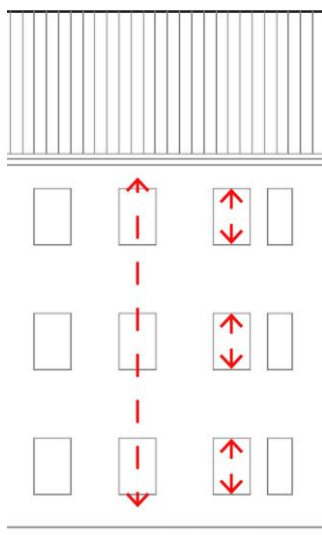


Fig. 2 Viser vertikale linjer og vertikale orienterede vinduer.

Ved sammebygning i byggefelt B1, redskabskure, carporte og lign. må tage udføres med en taghældning under 20 grader i forhold til vandret.

- 7.10 Tage skal udføres som saddeltage, dog ikke i byggefelt B1.
- 7.11 Tage i delområde I må ikke udføres med halv- eller halvvalm (skrå flade mod gavlene).
- 7.12 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, grå/sorte natur- eller eternitskifer.
Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på eller integreres i tagflader.
- 7.13 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.²

§ 8 SKILTNING³

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

Facadeskiltning

- 8.5 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 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 9.1 Der skal etableres udendørs opholdsareal til boliger svarende til min. 10 % bruttoetageareal af boliger heraf mindst 5 % som fælles. Opholdsarealer kan placeres i gårdrummet, som vist på kortbilag 2, eller på altaner .
- 9.2 Gårdrummet skal på arealer, som ikke anvendes til parkeringspladser eller sti, indrettes så de indbyder til ophold og/eller leg.

Hegn og beplantning

- 9.3 Hegn må kun etableres som levende hegn.

² Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

³ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

- 9.4 Der skal etableres hækliggende beplantning, som vist i princippet på kortbilag 2. Der skal anvendes samme plantesort til hækbeplantningen.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
10.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning⁴.
10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Antenner

- 10.5 Større antenner og parabler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.
10.6 Mindre antenner og parabler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres højere end murkronen. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.
10.7 I delområde II må parabler og antenner ikke placeres på bygningsfacader og tage, der vender ud mod veje, grønne områder og stier. Parabler og antenner må ikke tildække bygningselementer som fx gesimser, vinduer, altaner, skorstene og lign.

Affaldssortering

- 10.8 Der skal udlægges et fællesareal til kildesortering af affald.

§ 11 MILJØFORHOLD

- 11.1 Ved ny bebyggelse og ændring af anvendelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj som udgangspunkt kan overholdes.

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

- Boligområder, udendørs opholdsarealer og lignende: L_{den} 58 dB
- Kontorer og lignende L_{den} 63 dB.

De vejledende grænseværdier indendørs:

- Boliger med åbne vinduer L_{den} 46 dB og 33 dB med lukkede vinduer
- Kontorlokaler med åbne vinduer L_{den} 51 dB og 38 dB med lukkede vinduer

Såfremt udendørs støjniveauer ikke kan overholdes, skal de indendørs grænseværdier overholdes. Jf. Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 om støj fra veje.

⁴ I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal Byrådet meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Hermed forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for deres opførelse opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibygninger i bygningsreglementet.

Da grænseværdierne er overskredet udendørs på bygningsfacader mod Markedsgade, skal der etableres facadeisolerende foranstaltninger så de indendørs grænseværdier kan overholdes.

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 12.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves Udredningsplan og Reguleringsplan for Karréen: Storegade, Torvegade, Rossensgade og Markedsgade i Bjerringbro for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 488. Samt lokalplan C.000-4 – For et centerområde ved Grønnegade og Rossensgade i Bjerringbro for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 488.

§ 13 SERVITUTTER

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

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 488 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 8h, 8pg og 8afa, Hjermind By, Bjerringbro
Tinglyst: 10.05.1969
Titel: Reguleringsplan mv,
Påtaleberettiget: Bjerringbro sogneråd (Viborg Kommune)

Matr.nr. 8h, 8pg og 8afa, Hjermind By, Bjerringbro
Tinglyst: 03.07.1969
Titel: Dok om udredningsplan mv,
Påtaleberettiget: Bjerringbro sogneråd (Viborg Kommune)

Matr.nr. 8h, Hjermind By, Bjerringbro
Tinglyst: 15.01.1972
Titel: Dok om fri færdselsret, forbud mod bebyggelse mv,
Påtaleberettiget: Bjerringbro Kommune (Viborg Kommune), de til enhver tid værende ejere af matr.nr. 8h, 8qp og 8afa.
(Der aflyses kun den del, som omhandler maks. etageareal)

Matr.nr. 8h, Hjermind By, Bjerringbro
Tinglyst: 04.04.1979
Titel: Dok om hegn, hegnsmur mv
Påtaleberettiget: Bjerringbro Kommune (Viborg Kommune)

Matr.nr. 8h, 8pg og 8afa, Hjermind By, Bjerringbro
Tinglyst: 09.04.1979
Titel: Dok. om friarealer og parkeringspladser mv
Påtaleberettiget: Bjerringbro Kommune (Viborg Kommune)

Matr.nr. 8afa, Hjermind By, Bjerringbro
Tinglyst: 05.07.2000
Titel: Dekl. om Om fælles P-plads anlæg m.v.
Påtaleberettiget: Bjerringbro Kommune (Viborg Kommune)

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

14.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug⁵, før⁶:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. §§ 10.2 og 10.3.⁷
- Sti og parkeringsarealer er etableret jf. §§ 5.4, 5.7 og 5.8.
- Fælles opholdsarealer er anlagt jf. § 9.1.
- Der skal etableres facadeisolerende foranstaltninger så de indendørs grænseværdier kan overholdes jf. § 11.1.

⁵ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

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

⁷ Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 488 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 29. november 2017.

Torsten Nielsen / Lasse Jacobsen
Borgmester Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

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.

Forslag

Markedsgade

Rossensgade

N
↑

Storegade

I

B1

II

a

a

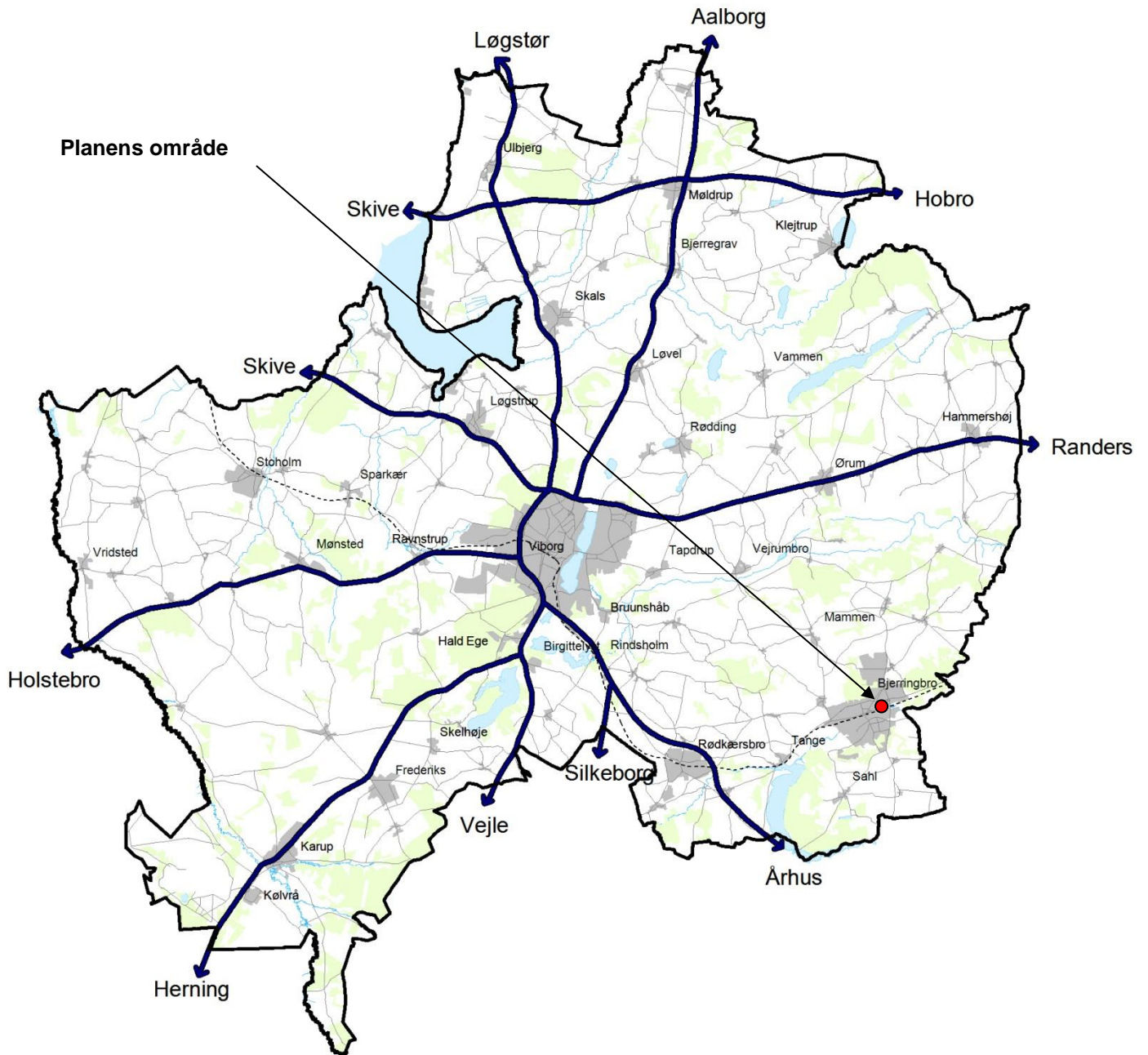
-  Lokalplangrænse
-  Delområdegrænse
-  Byggefelt B1
-  Byggefelt
-  Bevaringsværdig bygning
Madsens Hotel
-  Parkering- og færdselsareal
-  Opholdsareal
-  Eksisterende vareindlevering
-  Sti (princip)
-  Beplantning (princip)
-  Vejadgang
-  Gående adgang

Lokalplan nr. 488

Kortbilag 2 - Anvendelsesplan

Mål ca. 1: 4.000 (ved print i A4 - 100%)

Viborg Kommune



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

