

Lokalplan nr. 589

Boligområde ved Solvænget i Frederiks

Forslag



Forslaget blev vedtaget af Kommunalbestyrelsen den 25.10.2023

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i perioden 02.11.2023 til 30.11.2023



VIBORG
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan	1
Redegørelse	3
Oversigtskort	4
Lokalplanens baggrund og formål	5
Luftfoto	6
Eksisterende forhold	7
Illustrationsplan	16
Lokalplanens indhold	17
Lokalplanens forhold til anden planlægning	20
Bindinger på planområdet	24
Miljøvurdering	25
Bestemmelser	26
Kortbilag 1 - Matrikelkort	27
§ 1 Formål	28
§ 2 Afgrænsning og zonestatus	29
§ 3 Anvendelse	30
§ 4 Udstykning	33
§ 5 Veje, stier og parkering	34
§ 6 Terrænregulering	36
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	37
§ 8 Bebyggelsens udseende	39
§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	41
§ 10 Tekniske anlæg	43
§ 11 Miljøforhold	44
§ 12 Ophævelse af lokalplan	45
§ 13 Grundejerforening	46
§ 14 Servitutter	47
§ 15 Betingelser for ibrugtagning	48
Vedtagelse	49
Lokalplanens retsvirkninger	50
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan	51
Høringssvar	52

Hvad er en lokalplan

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

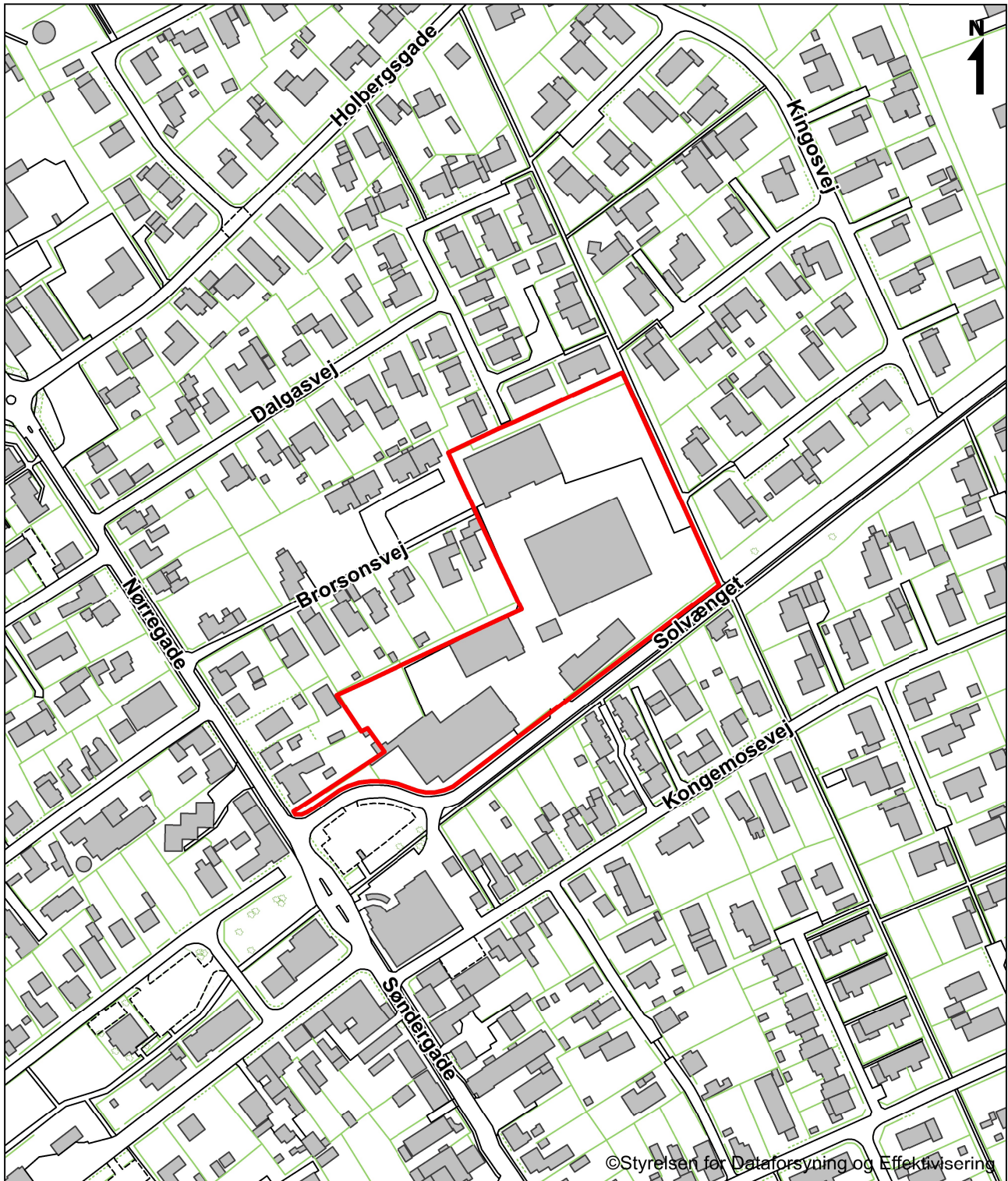
Forslag til lokalplan nr. 589 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den 2. november til den 30. november 2023.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten skal være modtaget senest den 30. november 2023.

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

Redegørelse

Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.



Oversigtskort mål ca. 1: 3.000

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et nyt projekt for tæt-lav boliger ved Solvænget i Frederiks. I dag består området af en gammel tømmerhandel, der lukkede pr. 1. januar 2016.

Formål

Lokalplanen har til formål at etablere et boligområde, hvor der kan etableres op til 42 tæt-lav boliger centralt i Frederiks. Derudover giver lokalplanen mulighed for fælles opholdsarealer og vandhåndtering. Lokalplanen sikrer bl.a., at den nye bebyggelse tilpasses omgivelserne og sikrer en hensigtsmæssig håndtering af regnvand.

Det nye boligområde får vejadgang fra Solvænget.

Luftfoto



Eksisterende forhold

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet er placeret i det centrale Frederiks, som en del af byens centerområde. Området afgrænses mod syd af den offentlige vej Solvænget, mod vest og nord afgrænses området af et åben-lavt parcelhusområde i lokalplan nr. 3.26 og 3.9, mens området mod øst afgrænses af en gang- og cykelsti (foto 1).



Foto 1: Sydøstligt hjørne af lokalplanområdet, hvor gang- og cykelsti krydser Solvænget.

Området ligger i nærheden af byens dagligvarebutik, der ligger syd for området på den modsatte side af Solvænget (foto 2). Nordøst for området ligger et større erhvervsområde under udbygning.



Foto 2: Byens eksisterende dagligvarebutik, der ligger syd for området.

Området

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 1,9 ha. der omfatter ejendommen beliggende på Solvænget 1, matrikel nr. 20r, Havredal By, Frederiks. Området er udlagt til centerområde i form af boligformål og detailhandel. I dag består området af en nedlagt tømmerhandel, der lukkede pr 1. januar 2016. Området er omkranset af hegn, hvorfor området er aflukket og utilgængeligt (foto 3).



Foto 3: Eksisterende hegn der omkranser hele området. Foto taget fra Solvænget i nærheden af indkørsel i syd.

Landskab og beplantning

Områdets landskab består af fladt terræn med begrænset beplantning.

I det nordøstlige hjørne af området er et areal på ca. 1750 m² beplantet med træer. Derudover findes der i områdets vestlige del en blodbøg, som ønskes bevaret (foto 4).



Foto 4: Den bevaringsværdige blodbøg.

Træet har været en del af prydhaven, som hørte til trælasterens huse på Nørregade 6 og 8 (inden Nørregade 6 blev nedrevet og Nørregade 8 blev privatbolig). Det blev plantet i 1922 som en del af haveanlægget. Træet står fortsat på den gamle tømmerhandlens matrikel, men det har aldrig været anvendt til forretningsformål. I mange år har arealet været afgrænset ind til tømmerhandlen, og det er beboerne i Nørregade 10 og 10A, der som de eneste har adgangsvej til området. De har begge haft tilladelse til at bruge arealet til legeplads og rekreation (foto 5, 6 og 7).

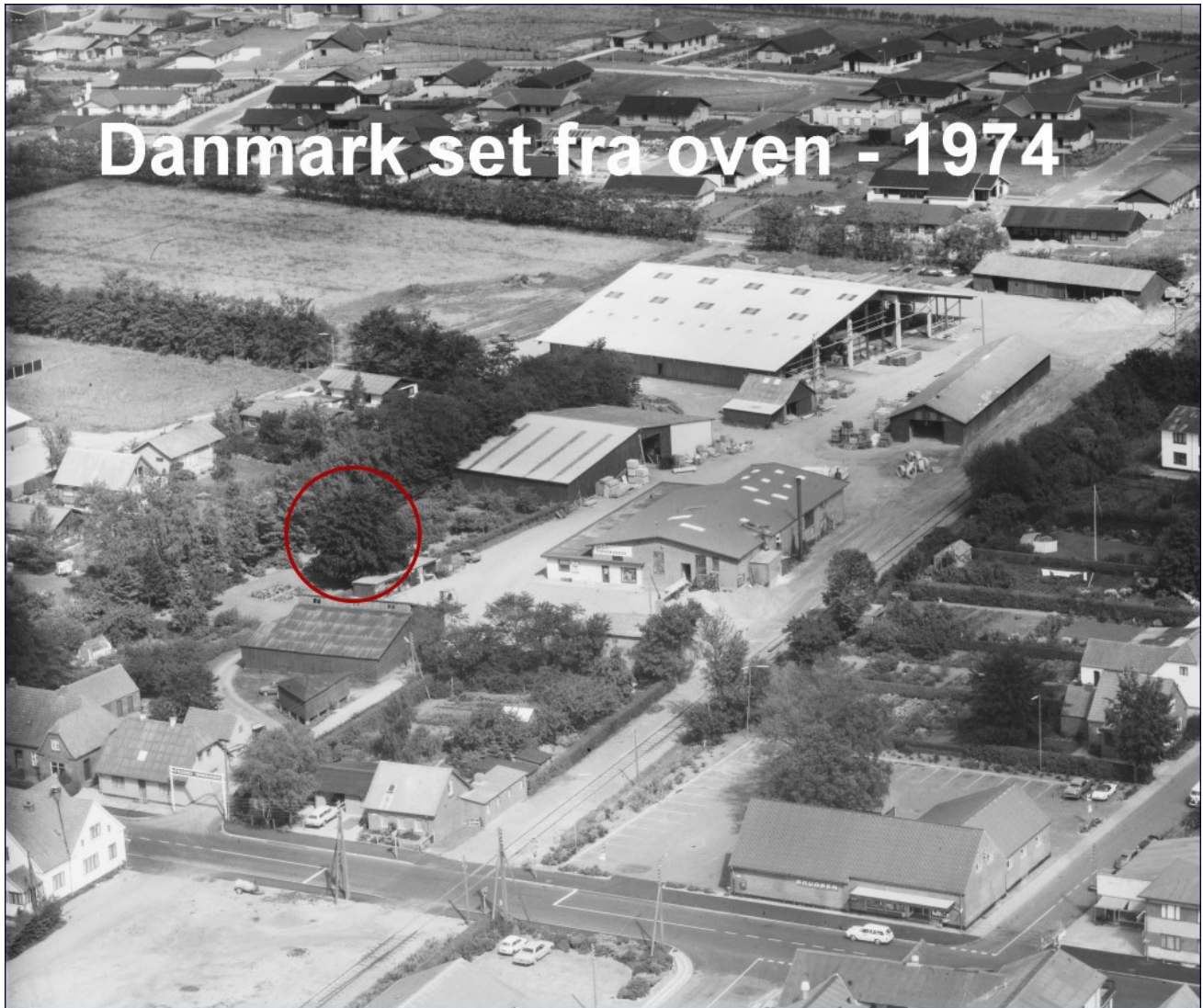


Foto 5: Lokalplanområdet og blodbøgen i prydhaven ca. 1974. Foto fra Lokalarkiv Karup.



Foto 6: Flyfoto af træet ca. 2007. Foto fra Lokalarkiv Karup.



Foto 7: Foto af træet i den indhegnede have. Foto fra Lokalarkiv Karup.

Bebyggelse og anlæg

Det findes seks eksisterende bygninger indenfor lokalplanområdet. Alle bygningerne har tilknytning til den nedlagte tømmerhandel.

Trafik

Solvænget er en kommunal vej, der ligger langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning. Området vejbetjenes fra Solvænget, men indkørslen har været aflåst siden tømmerhandlen lukkede pr. 1. januar 2016 (foto 8). I dag er der ingen trafik til og fra området.

Langs lokalplanområdets østside løber der en cykel- og gangsti.



Foto 8: Den eksisterende indkørsel fra Solvænget til lokalplanområdet.

Teknik

Indenfor lokalplanområdet er der registreret to tekniske anlæg. Det ene er en tank på under 6000 liter til mineralske olieprodukter, der blev etableret i 1980. Det andet er en mast med sirene ejet af Beredskabsstyrelsen. Den er placeret i lokalplanområdets nordøstlige hjørne (foto 9).



Foto 9: Sirenemast og træbeplantning i lokalplanområdets nordøstlige hjørne.

Illustrationsplan



Lokalplanens indhold

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til boliger i form af tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens omfang og udformning, så der tages hensyn til omgivelserne.

Derudover sikrer planen etablering af fælles opholdsarealer og areal til regnvandshåndtering i området. Arealet ligger i byzone og skal fortsat blive i byzone. Lokalplanen indeholder bestemmelser om udlæg af et rekreativt grønt fælles opholdsareal ved tæt-lav bebyggelse - til områdets beboere.

Disponering

Lokalplanområdet disponeres ud fra eksisterende forhold, herunder placeringen langs Solvænget og cykel- og gangsti, samt nødvendighed for vandhåndtering og den karakter det omkringliggende boligområdet skaber. De nye boliger afspejler den eksisterende disponering i naboområdet. Fælles opholdsarealer skal placeres centralt i området.

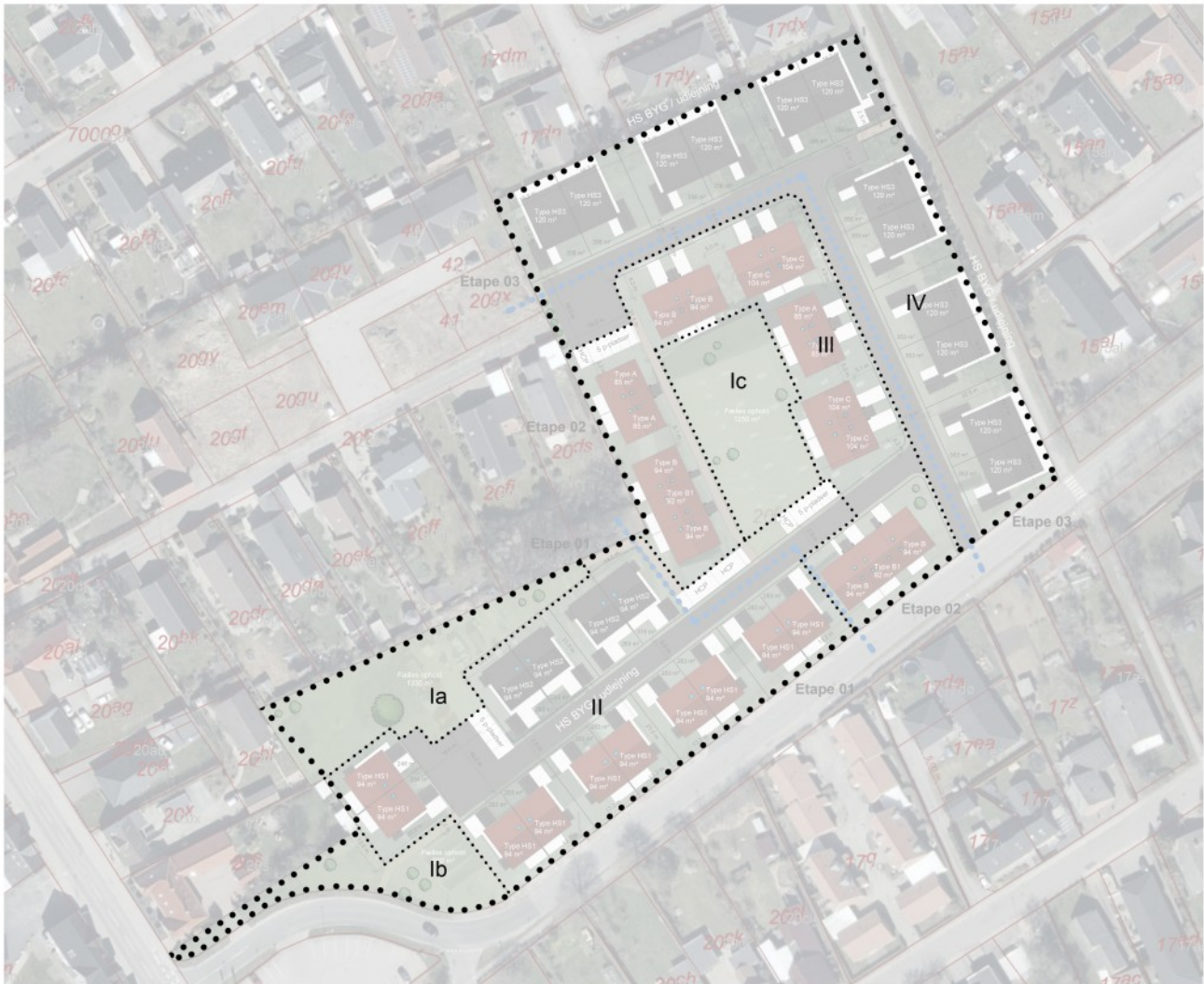
Lokalplanen fastsætter en minimum grundstørrelse på 200 m² for rækkehuse og 350 m² for dobbelthuse.

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til boligformål i form af tæt-lav boliger med tilhørende fælles opholdsareal og parkering.

Lokalplanområdet inddeles i seks delområder:

- Delområde Ia, Ib og Ic: udlægges til grønt fælles opholdsareal;
- Delområde II: udlægges til tæt-lav boliger i form af rækkehuse, dobbelthuse, gårdhavehuse og lign. sammenbyggede boliger med tilhørende vejareal. Området følger kommuneplanens retningslinjer 1.2, punkt 5: fælles bestemmelser for grundstørrelser *princip 2*;
- Delområde III: udlægges til tæt-lav boliger i form af rækkehuse, dobbelthuse, gårdhavehuse og lign. sammenbyggede boliger med tilhørende vejareal. Området følger kommuneplanens retningslinjer 1.2, punkt 5: fælles bestemmelser for grundstørrelser *princip 3*, der gælder sokkelgrunde;
- Delområde IV: udlægges til tæt-lav boliger i form af rækkehuse, dobbelthuse, gårdhavehuse og lign. sammenbyggede boliger med tilhørende vejareal. Området følger kommuneplanens retningslinjer 1.2, punkt 5: fælles bestemmelser for grundstørrelser: *princip 1*.



Bebyggelse

Delområde II, III og IV anvendes til tæt-lav boliger. Lokalplanen sikrer, at der maksimalt må opføres 42 tæt-lav boliger med maksimal bygningshøjde på 8,5 m. Bebyggelse må opføres i højst 1 etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten for hver tæt-lav boliggrund må maks. være 40 %.

Veje, stier og parkeringsforhold

Adgang til lokalplanområdet vil ske via den eksisterende vej Solvænget beliggende mod syd. Som vist på illustrationsplanen vil boligområdet forsynes med en fordelingsvej, der forgrener sig i to boligveje, der hver især forsynes med en vendeplads. Interne boligveje vil blive anlagt med en bredde af minimum 5,5 m og udlagt bredde af minimum 8 m. Herudover skal der anlægges 1,25 m rabat i hver side af vejen. Ved vejender skal der etableres vendeplads hvor en 12 m lastbil skal kunne vende.

Der sikres med lokalplanen udlæg af nye stier, så der skabes adgang gennem området med videre forbindelse til det eksisterende stisystem mod nordvest. Den eksisterende sti mod nordvest fører fra Holbergsgade og videre mod syd til Solvænget. Stien ender i boligområdet ved Skovvej og Frederiks beboerpark. Nye stier skal anlægges med trædefast belægning. Den nye interne vej inden for lokalplanens område forventes udlagt som privat fællesvej, og nye stier forventes udlagt som private fællesstier.

Lokalplanen stiller krav ved tæt-lav bebyggelse om at etablere det nødvendige antal parkeringspladser:

- 2¼ p-plads pr. bolig i form af 2 p-pladser på egen grund og ¼ pr. bolig på fælles parkeringsareal eller
- 1½ p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal.

Det skal også være minimum 3 handicapparkeringspladser inden for planområdet. Parkeringspladserne skal etableres inden for planområdet.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer, at der udlægges tre grønne fælles opholdsarealer. I forbindelse med boligbebyggelsen skal der for:

- delområde II: etableres minimum 10 % fælles opholdsarealer af områdets samlede areal.
- delområde III: etableres et fælles opholdsareal på mindst 1,5 gange det bebyggede areal.
- delområde IV: etableres minimum 5 % fælles opholdsarealer af områdets samlede areal.

Fælles opholdsareal vil etableres fordelt på 3 delområder: Ia, Ib og Ic.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Beskyttelse af vandmiljøet

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden. Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser. Dette betyder, at der indenfor området skal tages særlige hensyn i forhold til beskyttelse af grundvandsressource, hvorfor det må forventes, at der indenfor lokalplanområdet stilles særlige krav til håndtering af regnvand.

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 3,4 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 35 *Hald Ege, Stanghede og Dollerup Bakker*, og ca. 17,6 km fra Fuglebeskyttelsesområde nr. 42 *Sønder Feldborg Plantage*. Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og den mindre ændring i områdets karakter ved planens udlæg af areal til boligformål ikke - hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer - er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller Natura 2000-områdernes integritet væsentligt.

Bilag IV-arter

Det vurderes desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde FRED.C1.03_T68 i Kommuneplan 2017-2029. Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger planområdet til centerområde, med mulighed for at etablere åben-lav og tæt-lav bebyggelse, etagebebyggelse m.m. Rammeområdet giver mulighed for en bebyggelsesprocent på maks. 30 % for det enkelte jordstykke ved åben-lav boligbebyggelse og maks. 40 % for det enkelte jordstykke ved tæt-lav boligbebyggelse. Endvidere må der bygges i maks. 2 etager med en bygningshøjde på maks. 8,5 m.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 2 Detailhandel og butiksområder
- 6 Turisme, oplevelser og ferieanlæg
- 7 Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger
- 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

14 Klimatilpasning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 493 for detailhandel og boligområde ved Solvænget i Frederiks. Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 589 ophæves lokalplan nr. 493 i sin helhed.

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. Viborg Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus og bonusvirkning

Området ligger i byzone.

Drikkevandsinteresser

Området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser og ca. 600 meter fra vandboringer tilhørende Frederiks Vandværk. Lokalplanen sikrer derfor bestemmelser til grundvandets beskyttelse og stiller særlige krav til håndtering af regnvand.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget, offentligt bekendtgjort lokalplan/byplanvedtægt på tidspunktet, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder

imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.

- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, f.eks. ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lods-ejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.

- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

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

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

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

Vandforsyning

Området ligger i Frederiks Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området ligger i Frederiks Varmeværks forsyningsområde og er udlagt til fjernvarme.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan, og spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes.

Området er p.t. fælleskloakeret.

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

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak samles i ejendommens skelbrønd.

Affald

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan. Der forventes etableret individuelle affaldsløsninger for boligerne, jf. Viborg Kommunes affaldsregulativ.

Antenneanlæg

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

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.

Fortidsminder i jorden

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

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

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

Forurenede jord

Lokalplanområdet ligger i byzone. Alle arealer er områdeklassificeret, hvilket indebærer, at de kan være lettere forurenede.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenede jord. Forureningen skal anmeldes til Viborg Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje §§ 49-50 og/eller lov om private fællesveje §§ 62-63.

Miljøvurdering

Miljøvurdering af planer

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planforslaget er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslaget giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at berøre et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

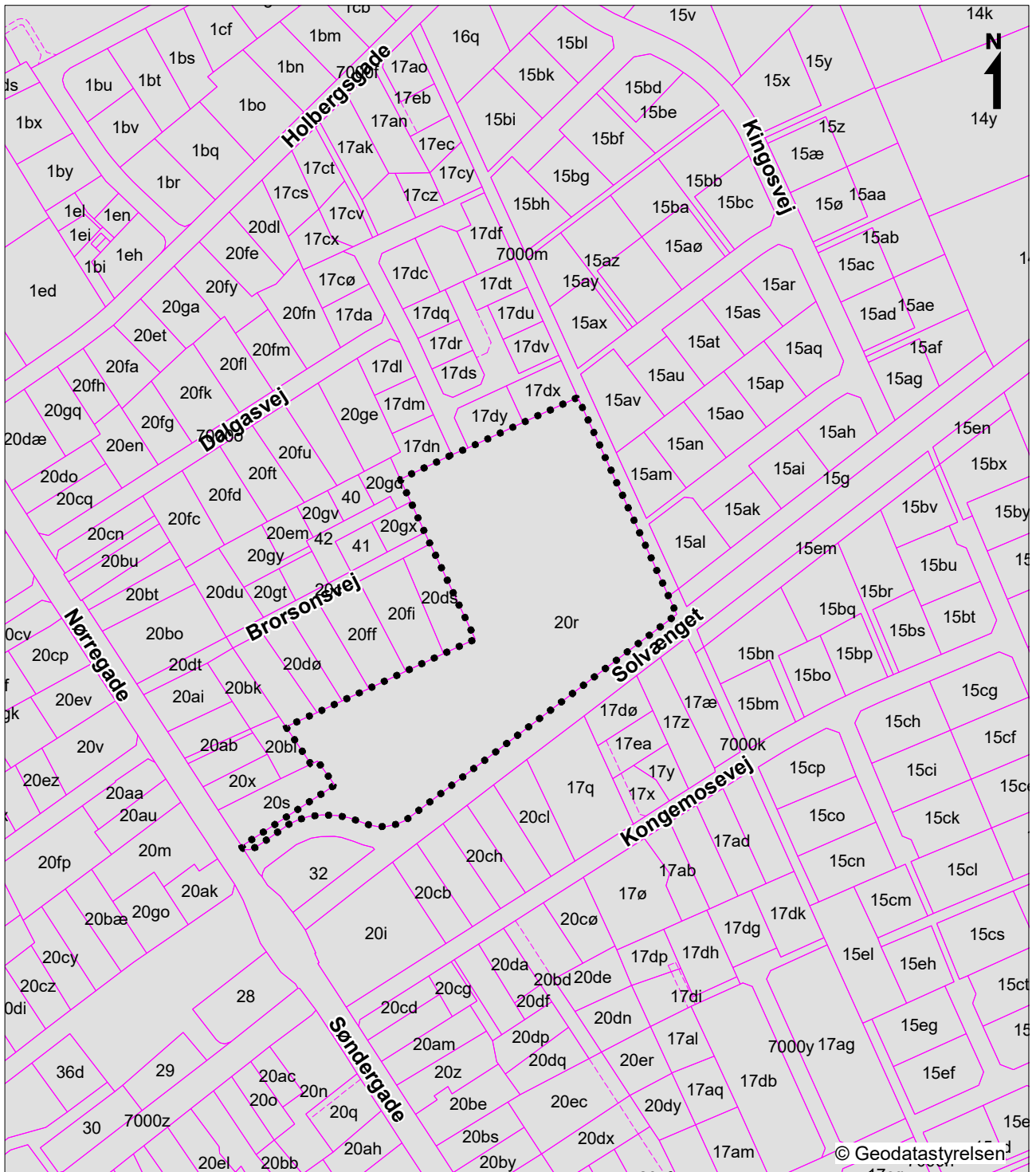
Viborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planforslaget ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da:

- Omfanget af byggeriet ikke afviger væsentligt fra omkringliggende bebyggelse
- Naturinteresserne er begrænsede
- Der er ingen bevaringsværdige bygninger i området
- Arealet er uden værdifuldt landskab eller geologiske interesser
- Området udbygges i overensstemmelse med kommuneplanrammen
- Regnvand håndteres lokalt.

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

Bestemmelser

Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.



-  Lokalplanområde
-  Matrikelskel
-  Byzone

Lokalplan nr. 589
 Kortbilag 1 - Matrikelkort
 Mål ca. 1:3.000
 Viborg Kommune, April 2023

§ 1 Formål

§1.1

Det er lokalplanens formål:

- at udlægge området til boligområde i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende areal til fælles grønne områder,
- at sikre en hensigtsmæssig regnvandshåndtering,
- at sikre, at eksisterende træ bevares jf. § 9.6,
- at udlægge areal til stiforbindelser, og
- at sikre vejadgang fra Solvænget.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

§2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 20r, Havredal By, Frederiks, samt alle parceller, der efter den 01. april 2023 udstykkes inden for området.

§2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 Anvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, dobbelthuse, gårdhavehuse og lign. sammenbyggede boliger.

§3.2

Lokalplanområdet opdeles i seks delområder, som vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde Ia, Ib og Ic: Grønt fælles opholdsareal;

Delområde II: Tæt-lav boligbebyggelse med grunde på minimum 200 m²;

Delområde III: Tæt-lav boligbebyggelse med sokkelgrunde;

Delområde IV: Tæt-lav boligbebyggelse med grunde på minimum 350 m².

Note

Ad. 3.2:



Illustration der viser opdeling af delområder.

§3.3

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.

§3.4

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.

§ 4 Udstykning

§4.1

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

Udstykninger må fravige den viste udstykningsplan på illustrationsplanen, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede disponering, vejstruktur og udstykningsprincipper.

§4.2

Grunde udstykkes efter Kommuneplanen 2017-2029s retningslinjer 1.2, punkt 5: *fælles bestemmelser for grundstørrelser ved tæt-lav boligbebyggelse: princip 1, princip 2 og princip 3*. Grunde skal have et areal på mindst 200 m² i delområde II og et areal på mindst 350 m² i delområde IV. Delområde III udstykkes som sokkelgrunde. Bebyggelse skal opføres i henhold til §7 og §8.

§4.3

Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikforhold afskæres.

§ 5 Veje, stier og parkering

§5.1

Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Solvænget som vist på kortbilag 2. Oversigtsforhold ved ud-/indkørslerne skal sikres ved fysisk foranstaltning, eksempelvis beplantning.

§5.2

Der udlægges areal til ny intern boligvej som vist i princippet på kortbilag 2. Der må ikke etableres adgang til Brorsonsvej fra boligvej i delområde IV.

§5.3

Ny intern boligvej udlægges i en bredde af minimum 8 m med en kørebanebredde på minimum 5,5 m og en rabat på 1,25 m i hver side.

Note

Ad. 5.3

Intern boligvej forventes udlagt som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

§5.4

For enden af boligveje udlægges areal til vendepladser, hvor en 12 m lastbil skal kunne vende.

§5.5

Den enkelte grund må kun vejforsynes med én adgang til den interne boligvej (som vist på kortbilag 2).

§5.6

Veje må kun belægges med asfalt, grus, betonsten og brosten.

Vejen skal udformes under hensyntagen til at 12 m lastbil og lignende kan passere.

Stier

§5.7

Der udlægges areal til sti, som vist på kortbilag 2. Sti udlægges i en bredde af 3 m med en kørefast stibredde på mindst 2,5 m. Stien skal følge det naturlige terræn.

Note

Ad. 5.7

Stien forventes udlagt som private fællesstier i henhold til lov om private fællesveje.

Parkering

§5.8

Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte grund, dog mindst:

- 2¼ p-pladser pr. bolig i form af 2 p-pladser på egen grund og ¼ pr. bolig på fælles parkeringsareal eller
- 1½ p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal.

§5.9

Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal den nødvendige parkering etableres på egen grund jf. § 3.3.

§5.10

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

Belysning

§5.11

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

§ 6 Terrænregulering

§6.1

Ved byggemodning af området kan terrænet, i områder hvor der kan udstykkes grunde, reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan 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.

Dette gælder dog ikke ved etablering af regnvandsbassin.

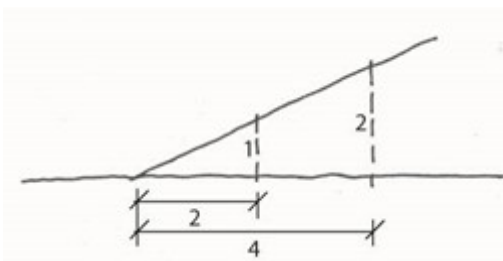
§6.3

Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.

Dette gælder dog ikke ved etablering af regnvandsbassin.

Note

Ad. § 6.3



Tegningen viser en hældning på 1:2.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§7.1

Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke.

§7.2

Bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke må ikke overstige:

40 % for tæt-lav boligbebyggelse, hvis der udstykkes individuelle grunde.

Ved sokkelgrunde til tæt-lav boliger må bebyggelsesprocenten ikke overstige 100 % ved bebyggelse i en etage under forudsætning af, at den samlede bebyggelsesprocent for storparcellen ikke overstiger 40 %.

Hvis delområde III udstykkes som én storparcel til tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 % for ejendommen som helhed.

§7.3

Bebyggelse må opføres i højst 1 etage med udnyttet tagetage.

§7.4

Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra byggemodnet terræn mod den lavestliggende del af grunden.

Bygningshøjde på garager, carporte, redskabsskure, cykelskure og lignende mindre bygninger mv. må ikke overstige 4,5 m målt fra terræn.

§7.5

Tæt-lav boligbebyggelse kan sammenbygges i naboskel. Mod vejskel må tæt-lav boligbebyggelse ikke bygges nærmere end 5 m. Mod øvrige skel må tæt-lav bebyggelse uden sammenbygning ikke bygges nærmere end 2,5 m.

Garager, mindre bygninger mv.

§7.6

Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure og lignende mindre bygninger kan sammenbygges i skel.

Uden sammenbygning må garager og lign. opføres mindst 0,5 m fra naboskel, vejskel og stiskel (inkl. udhæng og tagrende). Ingen sekundær bebyggelse tættere på skel end 2,5 m kan overstige en højde på 2,5 m. Højder måles fra terræn.

§7.7

Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.

§7.8

Inden for områder der udlægges til fælles opholdsarealer må der kun opføres legehuse, legepladser, fælles faciliteter og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse som fælles opholdsareal.

§ 8 Bebyggelsens udseende

§8.1

Bebyggelse i det enkelte delområde skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

§8.2

Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.

§8.3

Tilbygninger til tæt-lav boligbebyggelse under et skal udføres med samme konstruktioner, materialer og taghældning som beboelsesbygningen.

§8.4

Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

Farver

§8.5

Facader skal fremstå som en helhed og have et ensartet farvevalg for det enkelte delområde.

Tage

§8.6

Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 45°.

§8.7

Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer.

Ved en taghældning på mindre end 10 gr. kan der desuden anvendes sort tagpap uden listedækning.

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

Alternativt kan tage med en hældning mellem 0-20 grader udføres som grønne tage og beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.

§8.8

Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.

Note

Ad. 8.8

Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

§9 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

§9.1

Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, terrasser eller parkering, skal fremstå som grønne områder.

§9.2

Ved boligbebyggelse skal der etableres fælles grønt opholdsareal på terræn svarende til nedenstående krav:

- delområde II: etableres minimum 10 % fælles opholdsarealer af området's samlede areal.
- delområde III: etableres et fælles opholdsareal på mindst 1,5 gange det bebyggede areal.
- delområde IV: etableres minimum 5 % fælles opholdsarealer af området's samlede areal.

Fælles opholdsareal skal etableres fordelt på 3 delområde: Ia, Ib og Ic, og skal placeres og udformes som vist på illustrationsplan og kortbilag 2.

§9.3

Der kan etableres regnvandsbede, regnvandsbassiner, pumpestationer i tilknytning hertil og grøfter til regnvandshåndtering og lignende inden for fælles opholdsareal udlagt på kortbilag 2.

Anlæg der kun kan benyttes til regnvandshåndtering kan ikke tælles med ved beregning af fælles opholdsareal jf. § 9.2

Hegn

§9.4

Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn.

Hegn langs stiskel, vejskel og mod fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.

§9.5

Faste hegn må kun etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for det enkelte delområde efter en samlet plan for lokalplanområdet.

§9.6

Den gamle blodbøg på ejendommen (se foto under), skal bevares.

Træet skal ved fald, sygdom, ælde eller hærværk genplantes med tilsvarende art.



Foto fra Lokalarkiv Karup.

Parkering i boligområder

§9.7

Der må ikke udendørs parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg i området.

§ 10 Tekniske anlæg

§10.1

Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning eller espalier.

§10.2

Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

§10.3

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

§10.4

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

§10.5

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

§10.6

Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres højere end 2 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

§10.7

Der skal etableres regnvandshåndtering så afløbskoefficienten på 50 % overholdes.

Der må ikke etableres faskiner eller andet, som faciliterer nedsivning i bassin pga. dets beliggenhed inden for område med særlige drikkevandsinteresse (OSD).

Affaldssortering

§10.8

Affaldshåndtering skal ske i overensstemmelse med gældende Affaldshåndteringsplan.

§ 11 Miljøforhold

§11.1

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

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

- Boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende: Lden 58 dB
- Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser og lignende: Lden 53 dB.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

§12.1

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 589 ophæves lokalplan nr. 493 i sin helhed.

§ 13 Grundejerforening

§13.1

Der skal oprettes grundejerforening for delområde II, III og IV med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i delområderne.

§13.2

Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af vej, vendeplads, sti, fælles parkeringsarealer, fælles beplantning, belysning af vej/sti og fælles opholdsarealer i delområde Ia, Ib, Ic, II, III og IV.

Efter anlæg af området skal grundejerforeningen desuden varetage nyetableringer i de fælles opholdsarealer.

§13.3

En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

§13.4

Den enkelte grundejerforening skal oprettes, når højst 30 % af boligerne er bygget, eller når Viborg Kommune kræver det.

§13.5

Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.

§13.6

Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

§ 14 Servitutter

§14.1

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

§ 15 Betingelser for ibrugtagning

§15.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.3 og 10.4.
- Veje, stier og parkeringsarealer til det enkelte delområde er etableret jf. § 5.2, 5.3, 5.4, 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9 og 5.10.
- Fælles opholdsarealer er anlagt jf. § 9.1 og 9.2.
- Hegn og beplantning til det enkelte delområde er etableret, jf. § 9.4 og 9.5.
- Der er lavet afledning af regnvand til kloak/anlagt regnvandsløsning i området, jf. § 10.7.

Note

Ad. 15.1

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

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

§15.2

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

- godkende al flytning af jord fra de pågældende områder.

Vedtagelse

Forslag til lokalplan nr. 589 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek, Borgmester / Lasse Jacobsen, Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt den X

Ulrik Wilbek, Borgmester / Lasse Jacobsen, 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.

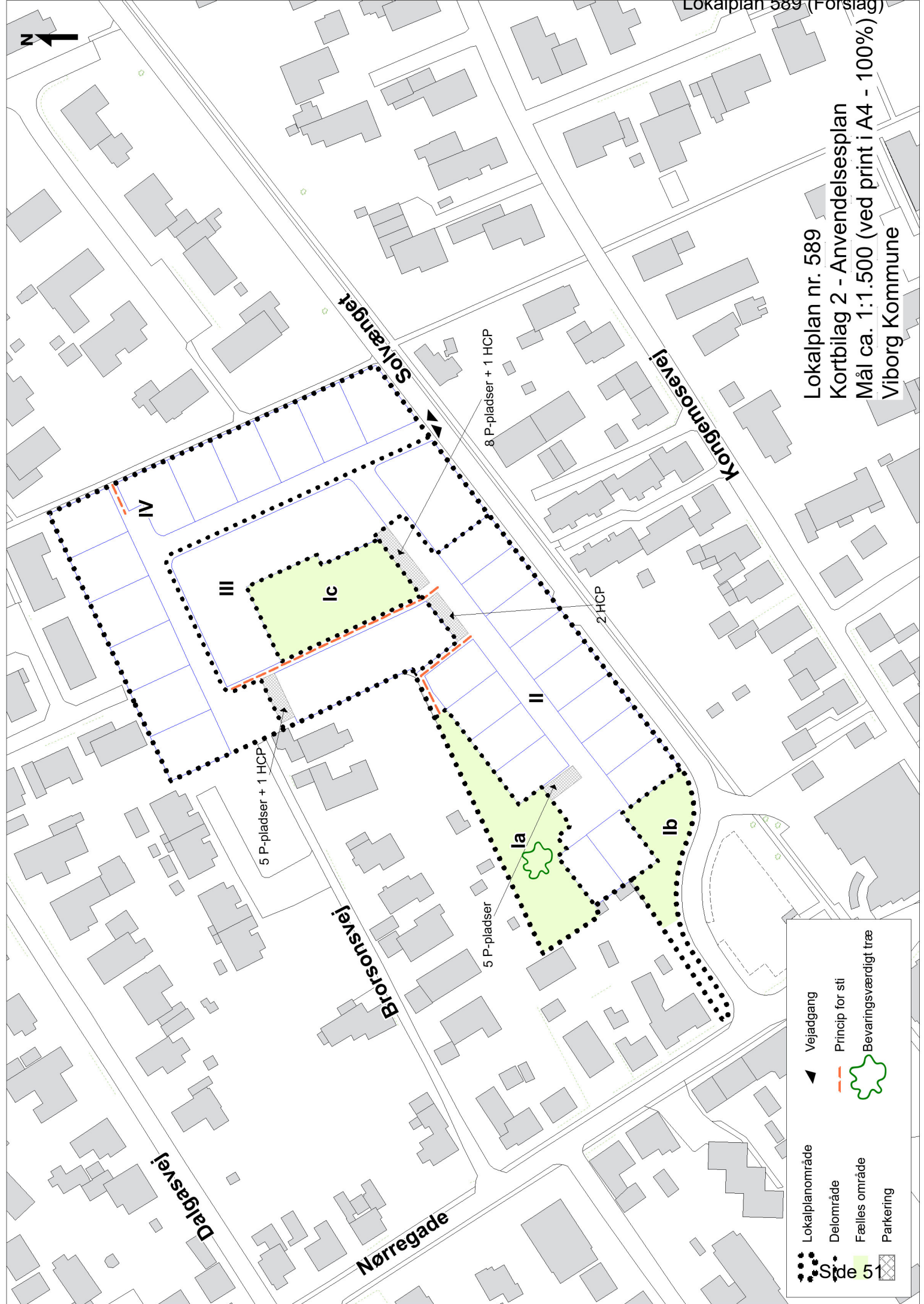
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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 Planklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

Lokalplan nr. 589
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:1.500 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune



	Lokalplanområde
	Delområde
	Fælles område
	Parkering
	Vejadgang
	Princip for sti
	Bevaringsværdigt træ