

Lokalplan nr. 601

For et område til almen service ved
Sparregade i Viborg

Vedtaget



Lokalplanen blev vedtaget den 09.12.2024



VIBORG
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan	1
Redegørelse	2
Oversigtskort	3
Lokalplanens baggrund og formål	4
Luftfoto	5
Eksisterende forhold	6
Illustrationsplan	7
Lokalplanens indhold	8
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Bindinger på planområdet	14
Miljøvurdering	15
Bestemmelser	16
Kortbilag 1 - Matrikelkort	17
§ 1 Formål	18
§ 2 Afgrænsning og zonestatus	19
§ 3 Anvendelse	20
§ 4 Udstykning	22
§ 5 Veje, stier og parkering	23
§ 6 Terrænregulering	24
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	25
§ 8 Bebyggelsens udseende	26
§ 9 Skiltning	27
§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	28
§ 11 Tekniske anlæg	29
§ 12 Miljøforhold	30
§ 13 Ophævelse af lokalplan	31
§ 14 Grundejerforening	32
§ 15 Servitutter	33
§ 16 Betingelser for ibrugtagning	34
Vedtagelse	35
Lokalplanens retsvirkninger	36
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan	37

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

Lokalplanforslaget har i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 været fremlagt offentligt fra den 31. oktober til den 28. november 2024. Der blev på baggrund af den offentlige høring ikke indarbejdet ændringer i lokalplanen.

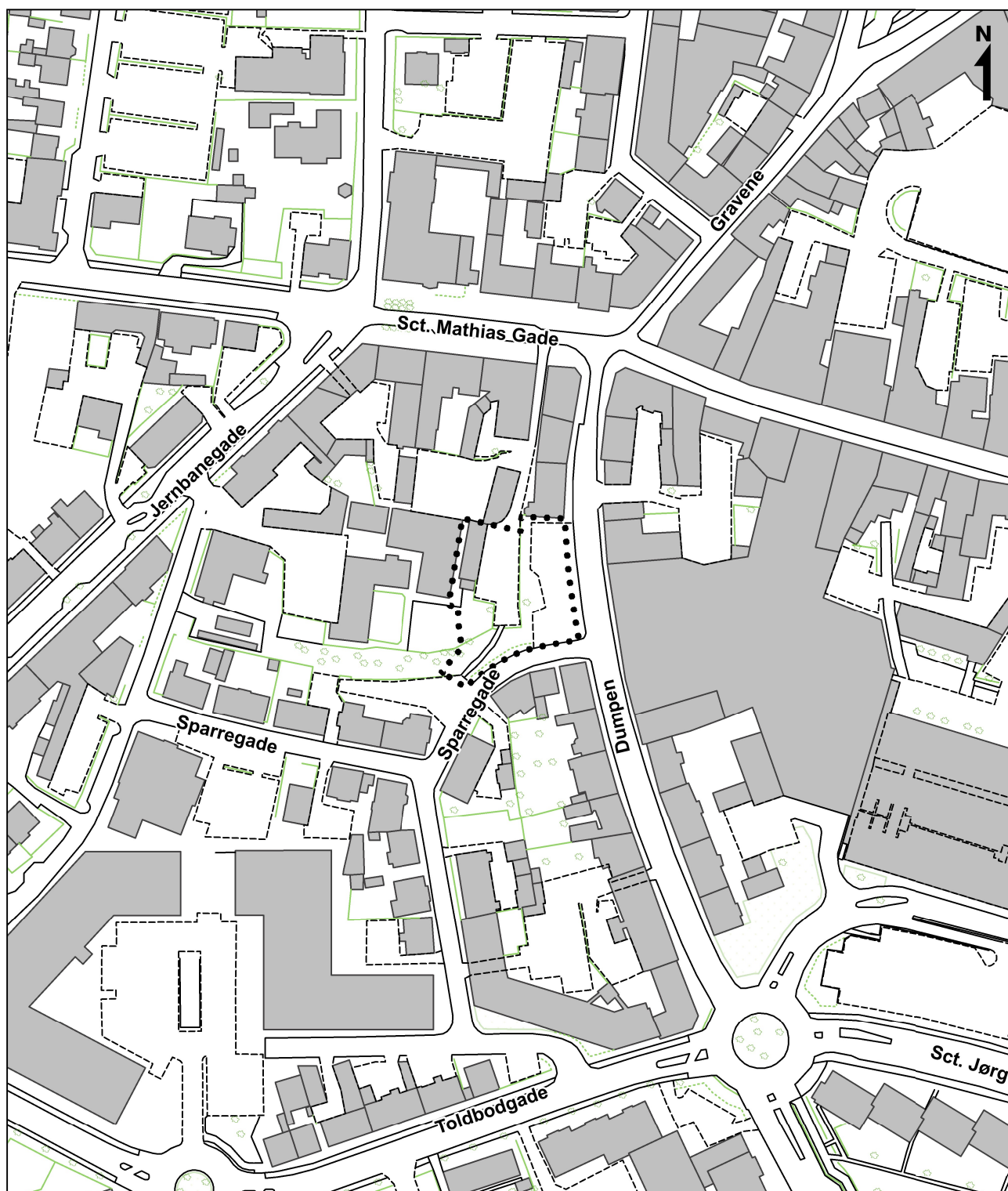
Offentliggørelse

Lokalplan nr. 601 er vedtaget endeligt d. 9. december 2024 og offentliggjort d. 12.

december 2024

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: 2.000

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at muliggøre et konkret projekt for Viborg Private Realskole der ønsker at etablere en tilbygning til skolen i form af undervisningslokaler og på længere sigt en ny multihal.

Projektet for udvidelse af Viborg Private Realskole ønskes realiseret i to etaper.

Etape 1: Tilbygning til Børnevilla med nye klasselokaler og faglokaler, depoter og garderobe samt trappe og kys og kør.

Etape 2: På længere sigt ønsker skolen at udbygge med multihal, nye klasselokaler og faglokaler, servicerum samt evt. udvidet administrationsfaciliteter mv. Der foreligger endnu ikke et konkret skitseprojekt for dette.

Formål

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til almen service i form af skole og undervisningsformål, institution og klubformål, for at muliggøre en tilbygning til eksisterende skole. Lokalplanen skal sætte rammerne for udearealer og trafikale forhold.

Lokalplanen udlægger to delområder, hvor delområde I er byggeretsgivende for projekts første etape, mens delområde II udlægges til rammeområde for fremtidig planlægning.

Luftfoto



Eksisterende forhold

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i Viborg midtby og afgrænses af karrébebyggelse mod nord, Sparregade mod syd, Dumpen mod øst og Viborg Realskole mod vest. Området anvendes i dag til offentlige formål i form af skole samt parkeringsplads mod Dumpen.

Viborg Private Realskole er placeret i den historiske bymidte, hvor den fremtidige bebyggelse ønskes placeret på hjørnet ved Dumpen og Sparregade.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1714 m².

Lokalplanen omfatter ejendommen Dumpen 17 på 460a samt en del af Trekronervej 10 461e og 7000bl Viborg Bygrunde. Området anvendes i dag til offentlige formål i form af skole samt parkeringsplads.

Landskab og beplantning

Området er placeret ved gaderne Dumpen og Sparregade, der begge har et faldende terræn ned mod rundkørslen.

Bebyggelse og anlæg

Der er ingen bebyggelse i området i dag.

Trafik

Eksisterende vejadgang til området er fra Dumpen.

Jernbanegade er blevet stationsvej for den kollektive trafik, hvilket har medført behov for at elever afleveres og hentes ved Sparregade. Der skal derfor med den nye planlægning skal der etableres kys&kør fra Sparregade.

Illustrationsplan



Visualisering af ny tilbygning.

- Et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres.

Lokalplanens indhold

Disponering og anvendelse

Lokalplanen udlægger to delområder.

Delområde I udlægges til skole og undervisningsformål, institution og klubformål med mulighed for at etablere bebyggelse i op til 3 etager i en bygningshøjde på op til 15 meter. Der gives mulighed for opholds- og ankomstarealer samt etablering af kys&kør område.

Delområde II udlægges til rammeområde for fremtidig anvendelse. En nærmere præcisering af anvendelsen i delområde II vil først blive fastlagt i en efterfølgende lokalplan. Bestemmelser for området er således en rammelokalplan, og der kan ikke opføres bebyggelse i delområdet, før der er vedtaget en ny lokalplan.

Bebyggelse

Lokalplanen udlægger et byggefelt som bebyggelse skal opføres indenfor. Bebyggelse kan opføres med en højde på maks. 15 m og skal udføres overvejende i rød tegl, svarende til skolens eksisterende bygninger.

Bebyggelse i delområde må opføres i højst 2 etager, dog op til 3 etager mod lavest liggende del af grunden mod Dumpen.

Veje, stier og parkeringsforhold

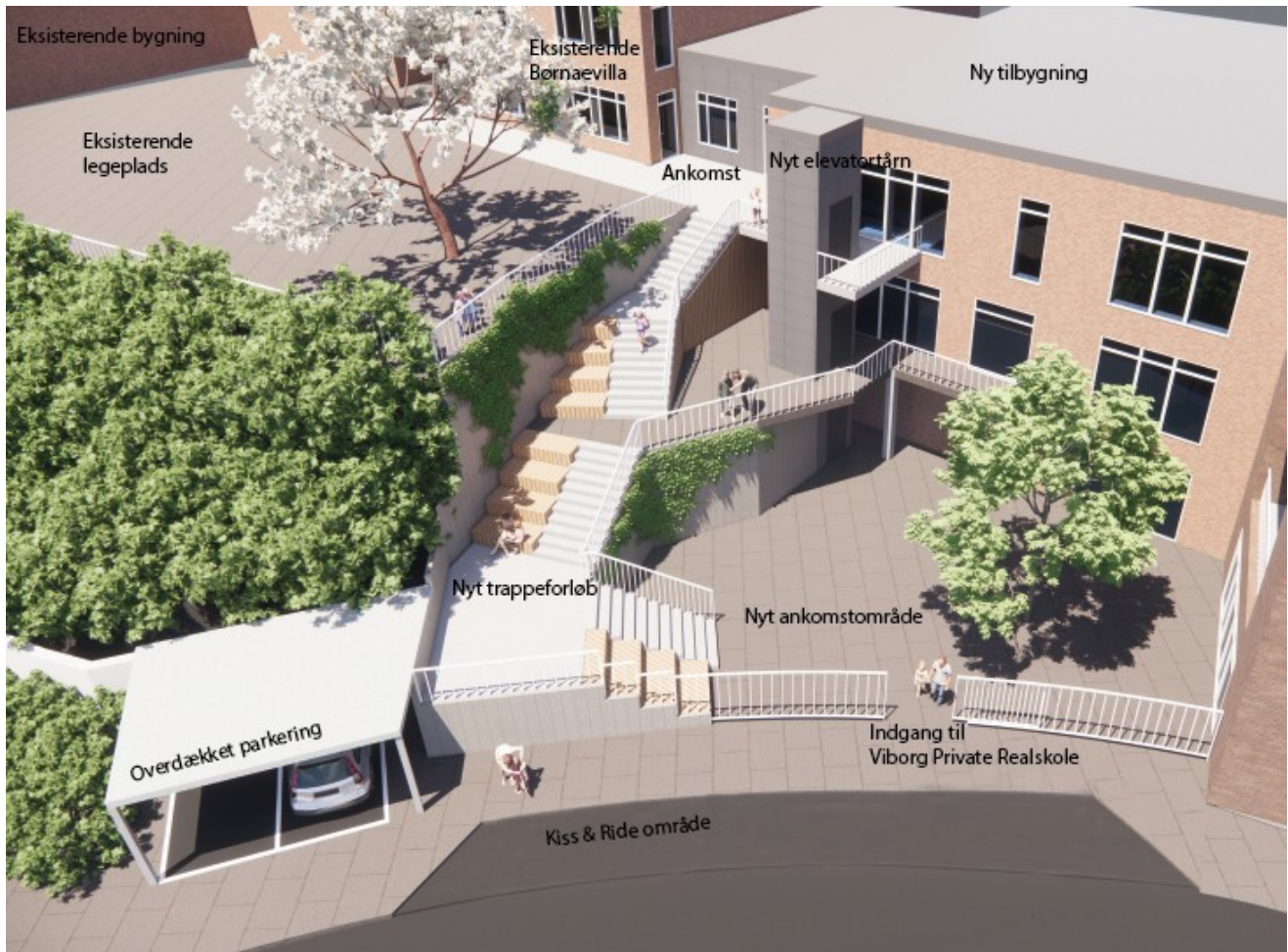
Eksisterende vejadgang til området er fra Dumpen.

Jernbanegade er blevet stationsvej for den kollektive trafik, hvilket har medført behov for at elever afleveres og hentes ved Sparregade. Der skal derfor med den nye planlægning etableres kys&kør fra Sparregade.

Ubebyggede arealer

Der kan indenfor arealet etableres udendørs lege- og opholdsarealer med dertilhørende belægninger og inventar samt ankomstareal og lignende i tilknytning til områdets anvendelse. Desuden gør terrænforholdene det nødvendigt at der etableres trappeforbindelse i området.

Illustrationer



Visualisering af nyt byggeri.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Landsplanlægning

Beskyttelse af vandmiljøet

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

Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

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. 4 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, Skravad Bæk" og der er ingen fuglebeskyttelses- eller Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og den mindre ændring i områdets karakter 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-områdets integritet væsentligt.

Bilag IV-arter

Der er ingen forekomster eller observationer af Bilag 4-arter og andre rødlistede og andre beskyttede arter (fredede arter) i området. Planforslaget vurderes ikke at påvirke yngle- og rasteområder for disse.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBM.C1.13_T68 - Viborg bymidte i Kommuneplan 2017-2029.

Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger maksimal etageantal, bygningshøjde og husdybde ved randbebyggelse mod Sct. Mathias Gade, Jernbanegade, Dalbergsgade og Dumpen. Hvor der bl.a. fastsættes en højde på maksimalt 2½ til 3½ etager mod Dumpen og Sparregade. Ny bebyggelse skal opføres som sluttet randbebyggelse i gadelinjen. Randbebyggelsen skal som udgangspunkt have en taghældning på 40° - 45°. Bagvedliggende bebyggelse må ikke opføres i større højde end randbebyggelsen.

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
- 13 Solenergianlæg

14 Klimatilpasning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 105A For et område i Viborg midtby, "Realskolekarreen", der udlægger området til centerformål.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 601 ophæves lokalplan nr. 105A for dette område.

Servitutter

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

I lokalplanområdet er der en tinglysning på to p-pladser. Deklaration fortrænges ikke som følge af lokalplanen.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Drikkevandsinteresser

Der er ingen særlige drikkevandsinteresser i området.

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 lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

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

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

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

Vandforsyning

Området ligger i Viborg Vands forsyningsområde. Ifølge Vandforsyningsplan 2012-2022 skal området tilsluttes den almene vandforsyning.

Varmeforsyning

Området ligger i Viborg Fjernvarmes forsyningsområde.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan, og spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes. Området påvirker klimatilpasningsplanens risikoområde nr. 18, og intern forsinkelse af regnvand er nødvendig.

Området ligger pt. i fælleskloakeret opland, men skal ved nybyggeriet tilsluttes eksisterende separate ledninger i Dumpen.

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 efter nærmere aftale med Energi Viborg Vand A/S. Bygherre bedes tage kontakt til forsyningsselskabet.

Affald

Området og bebyggelse skal indrettes, så de lever op til Viborg Kommunes gældende affaldsregulativer.

Antenneanlæg

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

Der kan opsættes mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m, når særlige betingelser er opfyldt.

Antenner og paraboler må ikke placeres på bygningsfacader eller tage.

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.

På baggrund af en arkivalske kontrol er det museets vurdering, at der er ringe risiko for væsentlige fortidsminder på det berørte areal. På den baggrund frigiver museet det berørte areal.

For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder i området, er det nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning). En juridisk bindende udtalelse i henhold til museumslovens § 25 kan derfor kun udarbejdes, hvis museet får mulighed for at foretage en forundersøgelse af det berørte areal. Museet anbefaler, at en prøvegravning gennemføres i god tid inden anlægsarbejdet skal påbegyndes.

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

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).

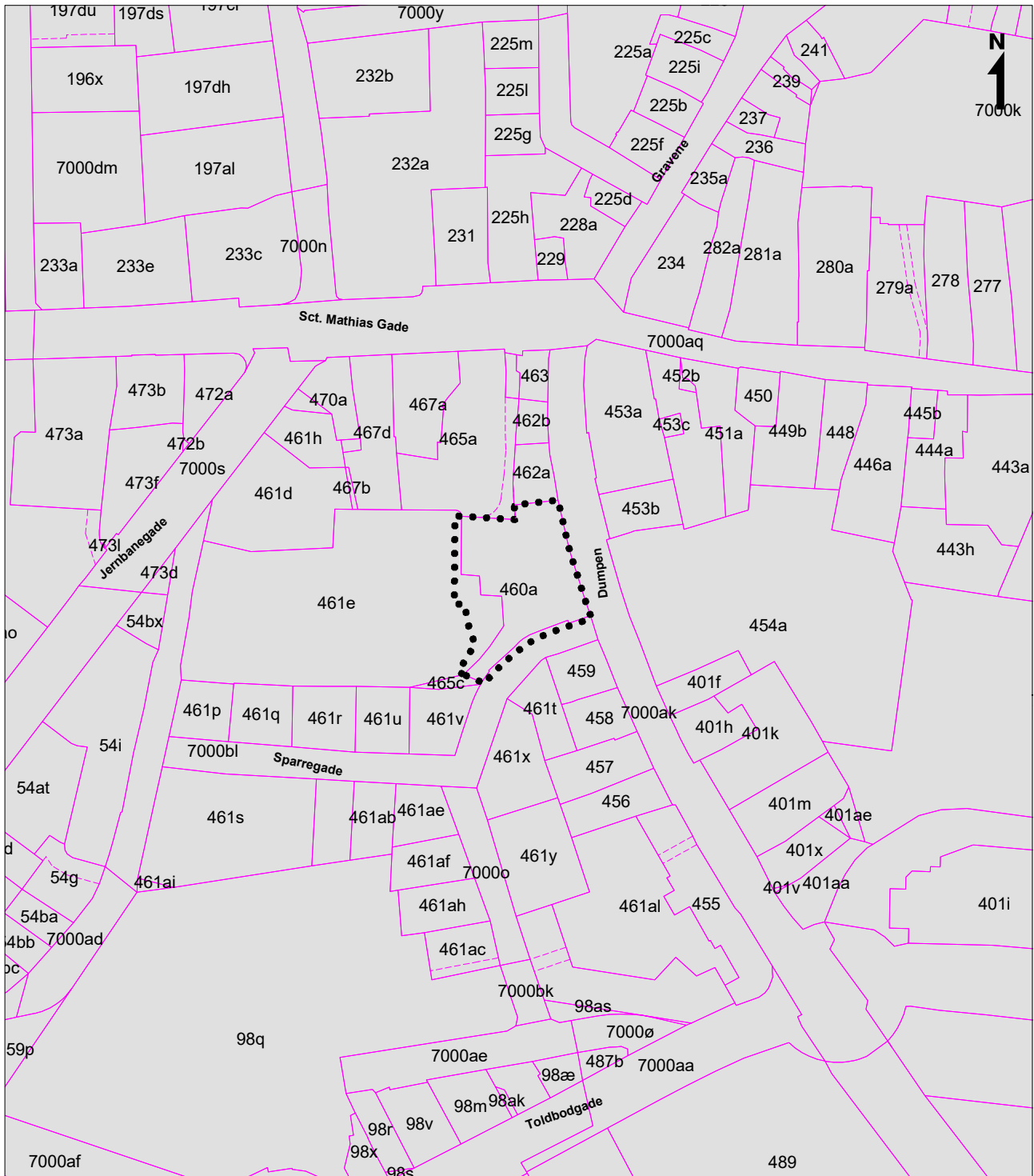
Planforslaget er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslaget giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

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
- Trafikken i området øges, men da det ligger i et område til offentligt formål / skole vurderes det ikke at belaste området væsentligt.

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
-  Vejudlæg
-  Byzone

Lokalplan nr. 601
 Kortbilag 1 - Matrikelkort
 Mål ca. 1:2.000
 Viborg Kommune, oktober 2024

§ 1 Formål

§1.1

Det er lokalplanens formål

at udlægge området til almen service, og
at sikre en hensigtsmæssig afvikling af trafikken.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

§2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 460a og en del af 461e og 7000bl Viborg Bygrunde, samt alle parceller, der efter den 1. september 2024 udstykkes inden for området.

§2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone skal blive i byzone.

§ 3 Anvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til almen service som skole, undervisningsformål, institution, klubformål og lignende, samt rekreative aktivitets-/legeområder og lignende i tilknytning til områdets anvendelse.

§3.2

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

Delområde I må kun anvendes til almen service som skole, undervisningsformål, institution, klubformål og lignende, samt rekreative aktivitets-/legeområder og lignende i tilknytning til områdets anvendelse. Der gives mulighed for opholds- og ankomstarealer i overensstemmelse med områdets anvendelse samt etablering af kys&kør område.

Delområde II Rammelokalplan for fremtidig bebyggelse mod Dumpen. En nærmere præcisering af anvendelsen i delområde II vil blive fastlagt i en kommende lokalplan. Bestemmelser for delområdet er således en rammelokalplan, og der kan ikke opføres bebyggelse i delområderne, før der er vedtaget en ny lokalplan.

Note

Ad. 3.2:

Opdeling af delområder:



§ 4 Udstykning

§4.1

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

§ 5 Veje, stier og parkering

§5.1

Området vejbetjenes fra eksisterende adgang ved Dumpen. Der skal etableres kys&kør bane, der skal anlægges langs med Sparregade, som vist i princippet på kortbilag 2.

§5.2

Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:

- Ved skoler: 1 p-plads pr. 4 ansatte samt 1 p-plads pr. 100 elever
- Ved uddannelsesinstitutioner: 1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 8 elever over 18 år

§5.3

Der skal etableres cykelparkering - mindst 1 plads pr. 2 elever / studerende og ansatte

§ 6 Terrænregulering

§6.1

Ved byggemodning af området kan terrænet reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.

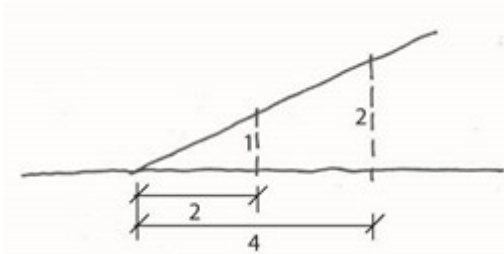
§6.2

Terrænet må reguleres med +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn indtil 1 m fra skel. Dette gælder ikke ved etablering af udvendige trapper i området.

§6.3

Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2. Dette gælder dog ikke ved etablering af udvendige trapper i området eller etablering af støttemure jf. §6.4.

Note



§6.4

Der må etableres støttemure i området. Støttemure mod delområde II skal begrønnes.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§7.1

Bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke må ikke overstige 135 %.

§7.2

Bebyggelse i delområde I må opføres i højst 3 etager.

Note

Etageantal beregnes i henhold til beregningsreglerne i bygningsreglementet.

§7.3

Bygningshøjden må ikke overstige 15 m målt fra laveste eksisterende terræn.

Note

Laveste terræn fastsættes som kote 29,00 DVR90 - Dansk vertikal reference 1990.

§7.4

Bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltet, der er vist på kortbilag 2. Dette gælder dog ikke legeplads, trappeanlæg og lignende.

Byggefelter kan overskrides med højst 2 m ved påbygning af indgangspartier, altaner, karnapper mv. Udvendige trapper, elevatortårne, skure og lignende kan dog etableres i hele området.

§7.5

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

§ 8 Bebyggelsens udseende

§8.1

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

Solceller og solfangere kan uanset krav til facadebeklædning benyttes.

§8.2

Udvendige bygningssider skal udføres i rød tegl, svarende til skolens eksisterende bygninger.

§8.3

Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, brystninger og skodder, elevatorskakte kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2. Mindre dele af facaden kan udføres med pladebeklædning, dog ikke imiteret træ.

§8.4

Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, fibercement, beton, kobber eller zink.

§8.5

Tage må kun udføres som flade tage. Dette gælder dog ikke mindre bebyggelse. Tage skal etableres som grønne tage.

§8.6

Til tagbeklædning må der ikke anvendes plast, gummi eller ståltage.

§8.7

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

Note

Ad. 8.7

Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

§ 9 Skiltning

§9.1

Der må kun skiltes med den enkelte skole/institutions navn og/eller logo.

§9.2

Der kan opsættes mindre henvisnings- og oplysningsskilte i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

§9.3

Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.

§9.4

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

Der må ikke skiltes over tagfod.

§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

§10.1

Friarealer inden for delområde I skal anlægges som legepladser og benyttes som lege- og opholdsarealer for skolens elever og ansatte.

§10.2

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

§ 11 Tekniske anlæg

§11.1

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

§11.2

Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

§11.3

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

§11.4

Regnvand skal forsinkes på egen grund, så den gældende afløbskoefficient fra spildevandsplanen overholdes.

Note

Afløbskoefficienten er fastlagt i spildevandsplanen på baggrund af kommuneplanbetegnelsen. For dette lokalplanområde er kommuneplanbetegnelsen C1, hvilket har en afløbskoefficient på 60 %.

§ 12 Miljøforhold

§12.1

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

§ 13 Ophævelse af lokalplan

§13.1

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 105A for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 601.

§ 14 Grundejerforening

Der gælder ingen bestemmelser vedrørende grundejerforening.

§ 15 Servitutter

§15.1

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

I lokalplanområdet er der en tinglysning på to p-pladser. Deklaration fortrænges ikke som følge af lokalplanen.

§ 16 Betingelser for ibrugtagning

§16.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3.
- Vejanlæg, herunder kys&kør og parkeringsarealer er etableret jf. § 5 og kortbilag 2.

Note

Ad. 16.1

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.

Vedtagelse

Forslag til lokalplan nr. 601 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 23. oktober 2024

Ulrik Wilbek, Borgmester / Lasse Jacobsen, Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt den 9. december 2024

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.

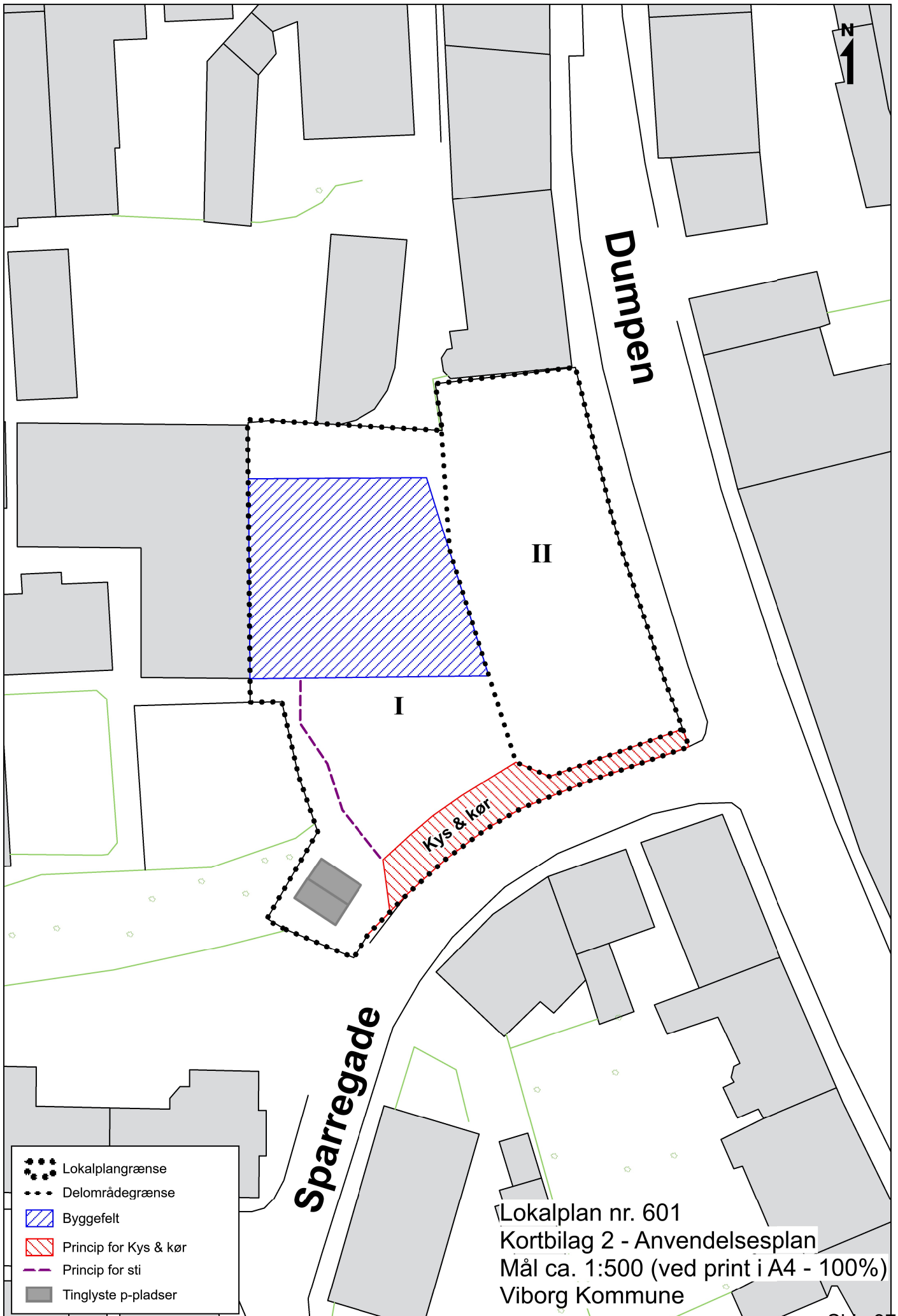
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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. 601
 Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
 Mål ca. 1:500 (ved print i A4 - 100%)
 Viborg Kommune