

Lokalplan nr. 513

**Boligområde ved Skolevej og Tværvej
i Viborg**

Forslag



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i lov om planlægning.

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

Pligt til at lave en lokalplan

Byrådet skal tilvejebringe en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplansforslagets (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 lokalplansforslaget 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 lokalplansforslaget og kommuneplanen. Hvis vedtagelsen af lokalplansforslaget 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 lokalplansforslag 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 lokalplansforslaget offentliggøres igen.

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 513 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 4. marts 2019 til den 1. april 2019.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplansforslaget skal være modtaget senest den 1. april 2019.

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

Forslag til lokalplan nr. 513
Boligområde ved Skolevej og Tværvej i Viborg.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	11
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
E.	Bindinger på planområdet	15
F.	Miljøvurdering	16

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	20
§ 1	Lokalplanens formål	21
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	21
§ 3	Anvendelse	21
§ 4	Udstykning	21
§ 5	Veje, stier og parkering.....	22
§ 6	Terrænregulering	22
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 8	Bebyggelsens udseende	24
§ 9	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	25
§ 10	Tekniske anlæg	25
§ 11	Miljøforhold	26
§ 12	Ophævelse af lokalplan	26
§ 13	Servitutter	26
§ 14	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	26
	Vedtagelse	28
	Lokalplanens retsvirkninger	29
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	31

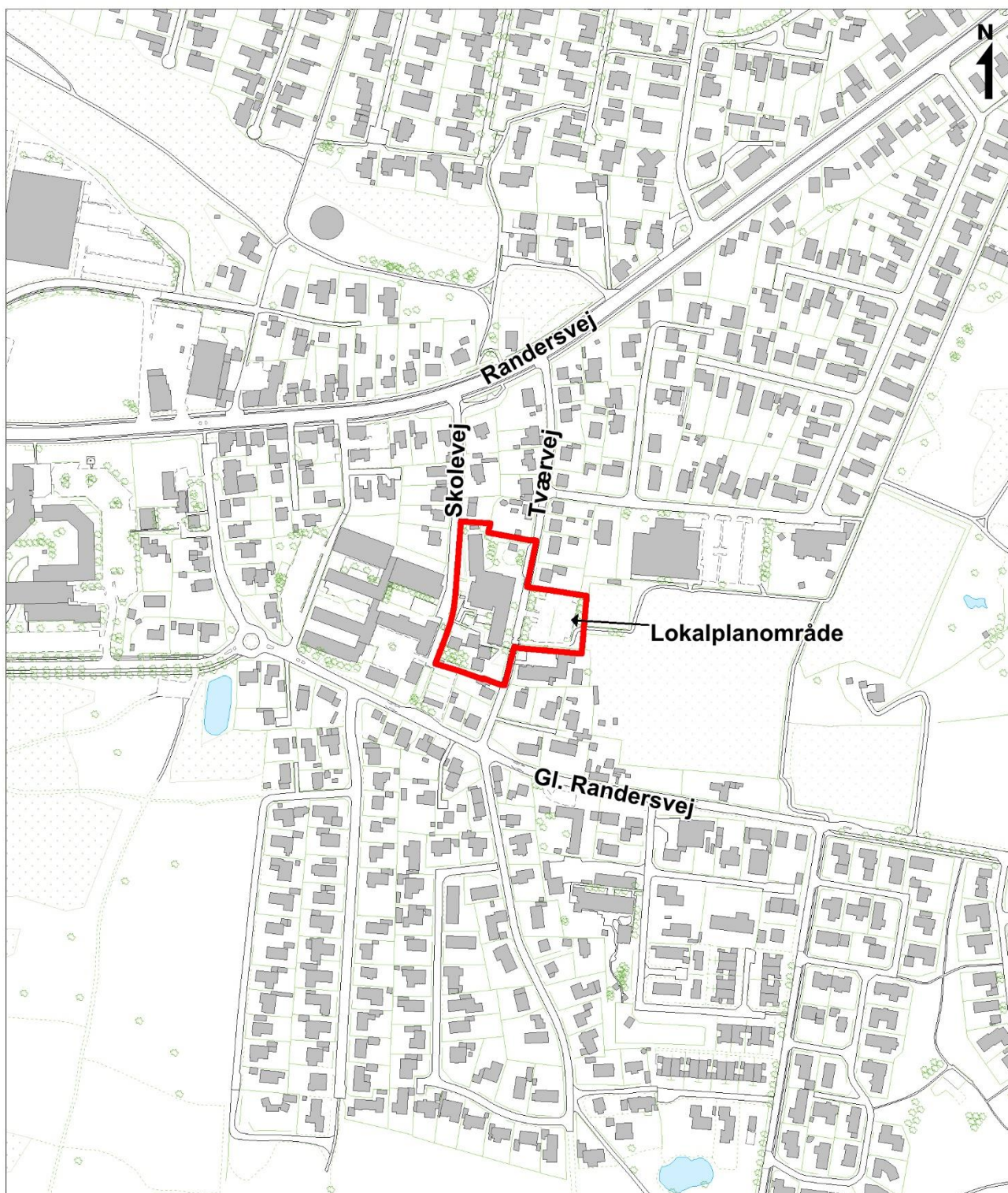
Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

Bilag

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
Illustrationen side 10 er udarbejdet af Pluskontoret Arkitekter.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for at opføre boliger på et område mellem Tværvej og Skolevej i Overlund, Viborg.

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for at omdanne et eksisterende plejecenter til boliger samt bygge nye boliger.

Byrådet ønsker med lokalplanen at give mulighed for, at den nuværende funktion af plejecenter på planområdet kan ophøre.

Formål

Lokalplan nr. 513 giver mulighed for, at der kan bygges boliger på dele af planområdet, og kommuneplantillægget nr. 31 sikrer, at dette formål fremover er i overensstemmelse med kommuneplanrammens bestemmelser for området.

Lokalplanen sikrer fysisk tilgængelighed jf. revisionen af Viborg kommunes 'tjekliste for tilgængelighed på friareal, i offentligt byggeri og offentlig støttet byggeri' pr. 19. april 2017.

Lokalplanen sikrer, at det arkitektoniske udtryk for renovering og nybyggeri er i overensstemmelse med kommunens arkitekturpolitik, samt i overensstemmelse med den eksisterende bygningsmasse på planområdet.

Med lokalplanen sikres, at minimum 15% af det samlede areal udlægges som fælles, grønne opholdsområder, samtidig med at området fortættes, idet den udnyttede bebyggelsesprocent for området stiger.

Lokalplanen sikrer vejadgang til boligområde og parkeringsarealer via Tværvej, samt mulighed for gæste- og flytteparkering via Skolevej.



Luftfoto ca. 1: 3.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området er beliggende i Overlund, Viborg, og afgrænses af Skolevej mod vest, og mod nord af et udbygget villakvarter. Mod øst afgrænses området dels af boliger, som er beliggende langs Tværvej, og dels af Overlund Hallens sportsbaner. Mod syd afgrænses området af blandede boliger.

Området ligger i umiddelbar nærhed af skole, sportshal og SFO.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 9.200 m², og omfatter ejendommen Tværvej 12, 8800 Viborg, som består af matrikel 6cb, Overlund By, Asmild og matrikel 6ce, Overlund By, Asmild, samt dele af matrikel 7000c, Overlund By, Asmild.

Området anvendes i dag som plejecenter og parkeringsareal.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er overvejende fladt, dog med let kuperet terræn i områdets nordvestlige hjørne, samt en væsentlig højdeforskel mellem planområdet og den tilstødende matrikel i områdets nordøstlige hjørne.

Området fremstår delvist åbent med grønne arealer mellem den eksisterende bebyggelse, samt beplantning omkring parkeringsarealet.

Bebyggelse og anlæg

Der er i området et eksisterende plejecenter bestående af 2- og 3-etagebebyggelser med plejeboliger samt en servicebygning. Derudover findes 4 punkthuse, som for nuværende fungerer som ældreboliger.

I forbindelse med realiseringen af denne lokalplan forventes servicebebyggelse nedrevet, og det resterende byggeri renoveret til alment boligformål.

Trafik

Bebyggelsen og parkeringsarealet har vejadgang via Tværvej. Bebyggelsen har desuden vejadgang til vareindlevering via Skolevej.

Lokalplanområdet er sikret let adgang til Randersvej nord for området og Gl. Randersvej syd for området via Skolevej og Tværvej.

Der findes et eksisterende helleanlæg på Tværvej, som sikrer bløde trafikanters passage. Der findes en sti langs parkeringsarealet, som sikrer adgang til Overlund Hallens arealer, samt en sti, som giver adgang fra vest mod øst over bebyggelsesområdet. Denne eller lignende stiadgang fra vest mod øst på planområdet forventes bevaret.

Teknik

Der findes en naturgasledning under Tværvej, i østlig side, som forgrener sig ind under parkeringsarealet.

Der findes desuden to tinglyste kloakledninger under bebyggelsesområdet.



Servicebygning, som forventes nedrevet ved lokalplanens realisering.



Eksisterende helleanlæg på Tværvej.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til boliger, samt fortætte bebyggelsen på planområdet vest for Tværvej. Der gives mulighed for at bygge etagebyggeri ud mod Skolevej og Tværvej, samt mulighed for at opføre punkthuse i stil med de eksisterende.

Disponering

Lokalplanen udlægger området vest for Tværvej til etagebyggeri med varierende etageantal indenfor de udlagte byggefeltet.

Der sikres sammenhæng i bygningsmassen ud mod Skolevej, idet der må opføres boliger i op til to etager, hvilket er svarende til den eksisterende bebyggelse. Nedrivning af eksisterende servicearealer på planområdet er en forudsætning for opførelse af ny bebyggelse i byggefeltet, som har front mod Skolevej.

Sammenhæng i bygningsmassen sikres også ud mod Tværvej, idet der må opføres boliger i op til tre etager, hvilket også er svarende til eksisterende bebyggelse.

Punkthuse må opføres i umiddelbar nærhed af, og i samme etageantal, som eksisterende punkthuse.

Lokalplanen sikrer, at de eksisterende parkeringsarealer på planområdets østlige areal bevares, og at arealet fortsat fremstår af grøn karakter.

Bebyggelse

Lokalplanen sikrer, at det maksimale etageantal for planområdet er tre etager, og at den maksimale bygningshøjde er 15 meter.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50% for det samlede areal.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse placeres indenfor de angivne byggefeltet på planområdet vest for Tværvej, samt at det fastlægges, hvor der kan bygges henholdsvis to og tre etager af nabohensyn.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse opføres med facader af tegl eller tegllignende materiale, samt beton, puds, eternitbeklædning e.l. for at tilpasse sig eksisterende bebyggelse i området, samt at ny bebyggelse opføres med saddeltag, pyramidetag eller valmet tag.

Veje, stier og parkeringsforhold

Den nuværende trafikstruktur fastholdes, så der fortsat er primær vejadgang til både boligområde og parkeringsareal fra Tværvej. Der fastholdes sekundær vejadgang til boligområdet ad Skolevej, som er en blind vej. Af hensyn til trafiksikkerhed må der ikke bakes ud på Skolevej eller Tværvej fra parkeringsarealer.

Lokalplanen stiller krav om 1-1½ p-pladser pr. bolig. Det eksisterende parkeringsareal på østlig side af Tværvej fastholdes, og kan suppleres af nye parkeringsarealer på området vest for Tværvej.

Der kan etableres stisystemer fra vest til øst på planområdet, så der sikres adgang gennem planområdet og forbindelse til eksisterende stisystemer udenfor planområdet.



3D-visualisering af mulig disponering.



Eksisterende facadeudtryk.

Ubebyggede arealer

Der stilles i lokalplanen krav om, at minimum 15% af det samlede areal udlægges til fælles, udendørs opholdsområder.

Parkeringsarealerne på den østlige side af Tværvej skal fortsat bevare den nuværende grønne karakter, ligesom der skal etableres ny beplantning i overensstemmelse med antal nye parkeringspladser.

Teknik

Tinglyste kloakledninger og naturgasledninger under byggefeltet og parkeringsarealer skal omlægges eller på anden vis tages hensyn til i overensstemmelse med ledningsejers ønsker.



Eksempel på eksisterende parkeringsarealer af grøn karakter.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Der gælder følgende landsplanlægning:

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

Beskyttelse af grundvandet

Der er ingen særlige drikkevandsinteresser indenfor lokalplanområdet.

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.

Planområdet ligger ca. 2,3 km fra EU-habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals Ådal". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden. På grund af planforslagets afstand og indhold vurderes der ikke at være en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området.

Det vurderes, at planforslaget ikke påvirker bevaringsstatus for udpegningsgrundlag i Natura 2000-netværket.

Bilag IV-arter

Det vurderes, at der ikke er særlige arter, herunder bilag IV-arter, og deres levesteder, der bliver påvirket af planforslaget.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBØ.A1.03 – Viborg Øst Almen Service i Kommuneplan 2017-2029. Rammeområdet omfatter, foruden lokalplanområdet, området omkring Overlund Skole, Overlund SFO og Overlund Hallen.

Rammeområdet er ikke omfattet af særbestemmelser.

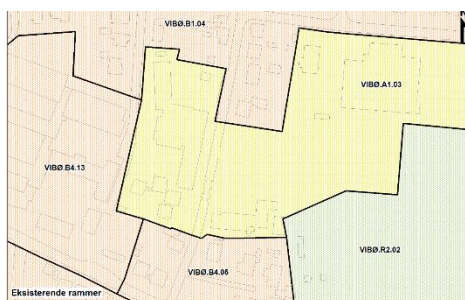
Lokalplanområdet er desuden omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 2 Detailhandel og butiksområder
- 3 Veje og øvrig infrastruktur
- 14 Klimatilpasning

Lokalplansforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår rammeområdets bestemmelser

Der er udarbejdet et tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2017-2029. Tillægget benævnes VIBØ.B3.03_T31.

Med kommuneplantillægget udlægges ny ramme for området, hvori anvendelsen overgår fra serviceformål til boligformål. Foruden den ændrede anvendelse, ændres rammebestemmelserne ikke.



Eksisterende kommuneplanramme.

Forslag til tillæg nr. 31 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 114 for område til ældrecenter – Overlundgården.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 513 ophæves lokalplan nr. 114 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.

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.

Der er i lokalplanområdet tinglyst en naturgasledning med en beskyttelseszone på 2 meter langs ledningen, som vist på kortbilag 2.

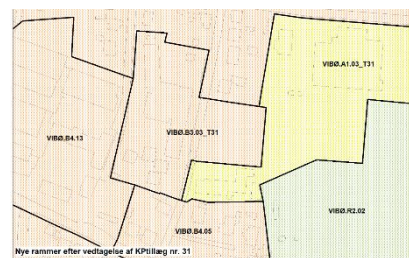
Der er i lokalplanområdet også tinglyst en fælles kloakledning og en regnvandsledning med en beskyttelseszone på i alt 6 m langs ledningerne som vist på kortbilag 2.

Oplysninger om naturgasledningen fås hos HMN Naturgas I/S.

Oplysninger om kloakledningerne fås hos Energi Viborg Vand.

Zonestatus

Området ligger i byzone.



Ny kommuneplanramme.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Energi Viborg Vand A/S' forsyningsområde.

Ifølge Viborg Kommunes Vandforsyningsplan 2012-2022 skal planområdet forsynes af det almene vandforsyningsanlæg Viborg Vand A/S City.

Varmeforsyning

Planområdet ligger i et eksisterende fjernvarmeområde, som forsynes af Overlund Fjernvarmeværk.

Spildevand

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

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).

Matrikel 6ces har kun stik til regnvandssystemet (p-plads).

Matrikel 6cbs spildevandskloak og regnvandskloak kobles på ejendommens skelbrønde til henholdsvis spildevandssystemet og regnvandssystemet.

Det er bygherres eget ansvar at sikre eller omlægge tinglyste ledninger for byggefelt 1a inden anlægsarbejde.

Affald

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan 2014-2019.

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 på grund af diverse tidligere anlægsarbejder i området formodes eventuelle fortidsminder at være helt eller delvist ødelagt. Da der derfor er ringe sandsynlighed for fortidsminder i området, er det frigivet til anlægsarbejde 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

Forurenet jord

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

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenet 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.

F. MILJØVURDERING

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).

Planforslagene er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslagene giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslagene påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

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

- Der ikke vurderes at være en væsentlig påvirkning af det nærmeste Natura 2000-område på grund af planforslagenes afstand og indhold til området.
- Det ikke vurderes, at der er særlige arter (herunder bilag IV-arter) og deres levesteder, der bliver påvirket af planforslaget.
- Der ikke er bevaringsværdige bygninger eller lign. inden for planområdet. Planforslaget vurderes derfor ikke indvirkende på kulturarv og arkitektoniske forhold.
- Lokalplanen, i forhold til den nuværende anvendelse, ikke vurderes at give øget afledning af spildevand fra området.
- Planforslaget er med til at fortætte området, men fortsat holder sig inde for de kommuneplanbestemte rammer for udnyttelsesgraden i planområdet. Der vurderes derfor ikke væsentlig indflydelse på arealforbruget.

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

Miljøkonsekvensvurdering af konkrete projekter (VVM)

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøkonsekvensvurdere konkrete projekter og anlæg. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Det vurderes, at planlægningen ikke giver mulighed for konkrete projekter, der kan medføre krav om en screening og evt. efterfølgende miljøkonsekvensrapport.

Der vil blive taget stilling til, om evt. projekter skal miljøkonsekvensvurderes ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplan nr. 513
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:2.000
Viborg Kommune, november 2018

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 513 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED TVÆRVEJ OG SKOLEVEJ I OVERLUND, VIBORG

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til boligområde i form af etageboliger i angivne byggefelter,
 - at sikre etablering af fælles, udendørs opholdsarealer,
 - at sikre, at parkeringsarealernes grønne karakter bevares.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 6cb, dele af matrikelnummer 7000c og hele matrikelnummer 6ce, Overlund By, As-mild, samt alle parceller, der efter den 1. november 2018 udstykkes indenfor området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må anvendes til boligområde i form af etagebyggeri.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:
- | | |
|---------------------|-------------------------------------|
| Delområde I | boligformål i form af etageboliger. |
| Delområde II | parkeringsarealer. |
- 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 udover 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.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Delområde I kan udstykkes som storparcel til etagehusbebyggelse eller som ejerlejligheder.

- 4.2 Ejendomme til tekniske anlæg, transformere og lignende kan udstykses med mindre grundstørrelser, dog mindst så grunden svarer til anlæggets sokkelflade + 1 m herom.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må ske fra Skolevej og Tværvej ud fra principperne for vejadgang som vist på kortbilag 2.

Stier

- 5.2 Der kan etableres en overordnet stiforbindelse igennem lokalplanområdet fre vest mod øst. Hvis stien etableres skal den udlægges i 3 m med en stibredde på 2 m.

Der kan herudover etableres øvrige stiforbindelser i lokalplanområdet.

Parkering

- 5.3 Parkeringsarealer på delområde II må kun placeres udenfor de grønne områder, som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Parkeringsarealer på delområde I må etableres i umiddelbar forlængelse af principper for vejadgang som vist på kortbilag 2.
- 5.5 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, som i dette tilfælde er mindst:

- 1½ p-plads pr. bolig > 80 m² på fælles parkeringsareal, og

- 1 p-plads pr. bolig <80 m² på fælles parkeringsareal.

Af ovenstående skal mindst hver fjerde plads etableres i det fri.

- 5.6 For hver 8. parkeringsplads, der etableres på delområde I, skal der plantes mindst et træ indenfor parkeringsarealet eller til afgrænsning af parkeringsarealet.

Eksisterende beplantning omkring parkeringsarealet på delområde II skal bevares.

Træer, der placeres inden for belagte arealer, skal sikres planterøer svarende til mindst 10 m² jord pr. træ.

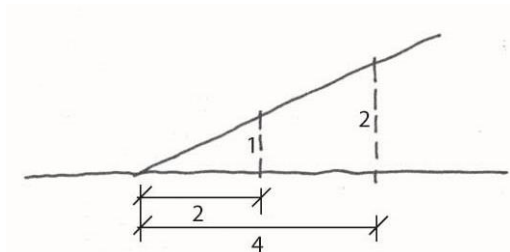
- 5.7 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.8 Der skal etableres et passende antal handicapparkeringspladser tilsvarende antal udlagte handicapvenlige boliger jævnfør SBI-216 tabel 2.6.2.3.
- 5.9 Der skal etableres tilstrækkelig cykelparkering.

Belysning

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

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Terrænet må reguleres med +/- 0,75 m i forhold til eksisterende terræn indtil 1 m fra skel.



- 6.2 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.
- 6.3 Der må etableres støttemure i forbindelse med parkeringsarealet i den nordlige del af lokalplanområdet.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanområdet må ikke overstige 50%.

Boligbebyggelsesprocenten i delområde I må ikke overstige 50 %, hvilket svarer til et etageareal på maks. 4600 m².

- 7.2 Bebyggelse på de enkelte byggefelt er fastlagt til:

Byggefelt 1a: 3 etager

Byggefelt 1b: 2 etager

Byggefelt 1c: 2 etager

- 7.3 Bygningshøjden på de enkelte byggefelt må ikke overstige:

Byggefelt 1a: 15 m

Byggefelt 1b: 12 m

Byggefelt 1c: 12 m

Bygningshøjde på garager, mindre bygninger mv. må ikke overstige 4,5 m målt fra terræn, hvoraf facaden må udgøre 3 m.

- 7.4 Bebyggelse mod Tværvej skal fremstå som bebyggelse med facade i gadelinje mod de omkringliggende gader.

I bebyggelsen kan etableres porte, passager, små torvedannelser og lignende.

Bebyggelsens placering

- 7.5 Bebyggelse må kun placeres indenfor de byggefelt, der er vist på kortbilag 2¹.
- 7.6 Byggefelt kan overskrides med højst 2,5 m ved påbygning af indgangspartier, altaner, altangange, trappetårne, karnapper mv. mod skel, dog ikke ved naboskel.
- 7.7 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og lignende mindre bygninger kan placeres udenfor byggefelt, men må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra naboskel.
- 7.8 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.
- 7.9 Der må opføres mindre bebyggelse i delområde II, såsom tekniske anlæg til naturgas og fjernvarme, transformerstationer, cykelskure og garager, dog ikke inde for de på kortbilag 2 anviste grønne områder.

¹ Byggefeltet ligger 5 m fra vejskel og naboskel.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Bebyggelse i delområde I skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 8.2 Udvendige bygningssider kan fremstå i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), beton, ophængte/monterede facadematerialer/beklædninger såsom skærmtegl, eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader (puds-systemer), og skal desuden syne ensartet med eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet.
- 8.3 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger, hvilket vil sige tegl eller tegllignende materialer, beton, eternitbeklædning og puds, eller i træ eller zink.
- 8.4 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.
- 8.5 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder samt udhuse og lignende kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2.
- 8.6 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale ophænges på eller integreres i facader.
- 8.7 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.8 Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende farvevalg for ejendommen under ét.
- 8.9 Stærke signalfarver kan anvendes i begrænset omfang på mindre bygningsdele.
- 8.10 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Tage

- 8.11 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 10° og 30°.
- 8.12 Tage skal udføres som saddeltage, pyramidetage eller valmet tag for at tilpasse sig eksisterende bebyggelse i området.
- 8.13 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer.

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

Alternativt kan tage, der udføres som grønne tage, beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.
- 8.14 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.²

² Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

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

- 9.1 Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, eller parkering, skal fremstå som grønne områder.
- 9.2 Der skal etableres fælles, udendørs opholdsareal svarende til 15 % af bruttoetagearealet på terræn.
- 9.3 Fælles, udendørs opholdsarealer skal etableres i en størrelse af mindst 100 m².

Hegn og beplantning

- 9.4 Hegn i naboskel kan etableres som levende hegn eller faste hegn.
Hegn langs stiskel, vejskel og mod fælles opholdsareal må etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.

Oplag

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

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning, espalier e.l.
- 10.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 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 paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.
- 10.6 Mindre antenner og paraboler placeret i det fri, med en diameter under 1 m, må ikke placeres højere end 2 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

Affaldssortering

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

Arealet kan placeres på delområde I og delområde II. Såfremt det placeres på delområde II, må det ikke placeres på de grønne områder, som fremgår af kortbilag 2.

Uanset delområde, skal arealet placeres med 2,5 meters afstand til naboskel.

Der gælder samme højdebestemmelser for mindre bebyggelser på arealet, som fremgår af § 7.3 om garager, skure o.l. Endvidere gælder de bestemmelser for mindre bebyggelses materialevalg, som fremgår af § 8.3.

Regnvandshåndtering

10.8 Regnvand kan afledes lokalt på lokalplanområdet.

Der kan etableres regnbede og regnvandsbassiner.

Vejvand og vand fra øvrige befæstede arealer eller andre typer af arealer, hvor der transporteres, oplagres eller på anden måde håndteres stoffer eller materialer, der kan forurene grundvandet, må ikke nedsives i lokalplanområdet.

Såfremt regnvand ikke afledes lokalt på området, skal overflade- og tagvand afledes til separat kloak til formålet.

§ 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: L_{den} 58 dB

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

12.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 114 i sin helhed.

§ 13 SERVITUTTER

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

Eksisterende tinglyste kloakledninger og naturgasledninger på området skal omlægges eller på anden måde tages hensyn til i forbindelse med ny bebyggelse.

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

14.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug³, før⁴:

- Opholds- og parkeringsarealer er etableret i området jf. § 5 og §9.
- Der er etableret afledning af regnvand til kloak, jf. § 10.3 og 10.4

³ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁴ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

Tilladelser fra myndigheder

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

- godkende al flytning af jord fra de pågældende områder
- give tilladelse til ændret anvendelse eller påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde til følsom arealanvendelse dvs. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller institution.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 513 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 27. februar 2019

Ulrik Wilbek Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør
----------------------------	---	------------------------------------

Lokalplanen er endeligt vedtaget 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.

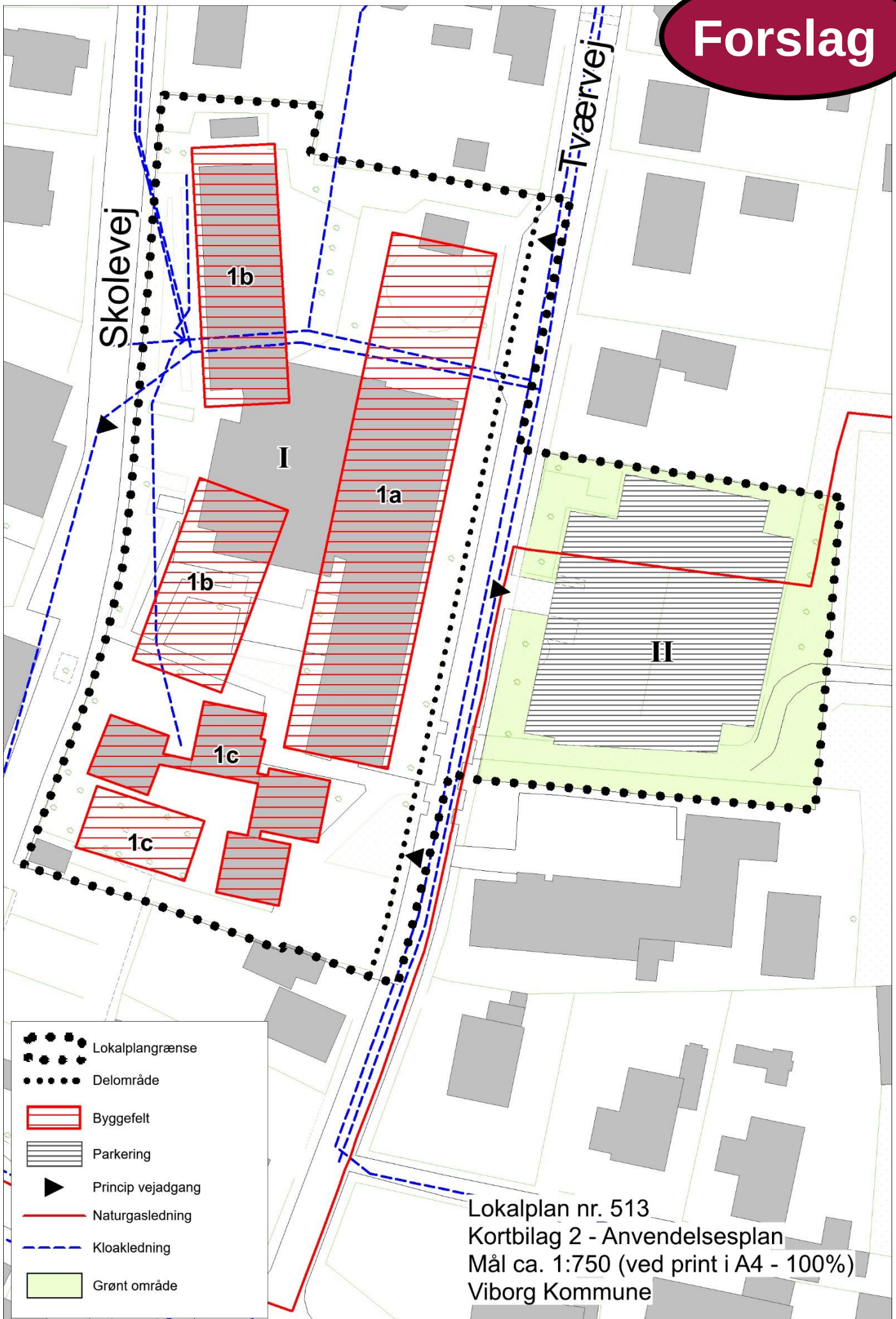
Der kan foretages ekspropriation af private ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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.

Forslag



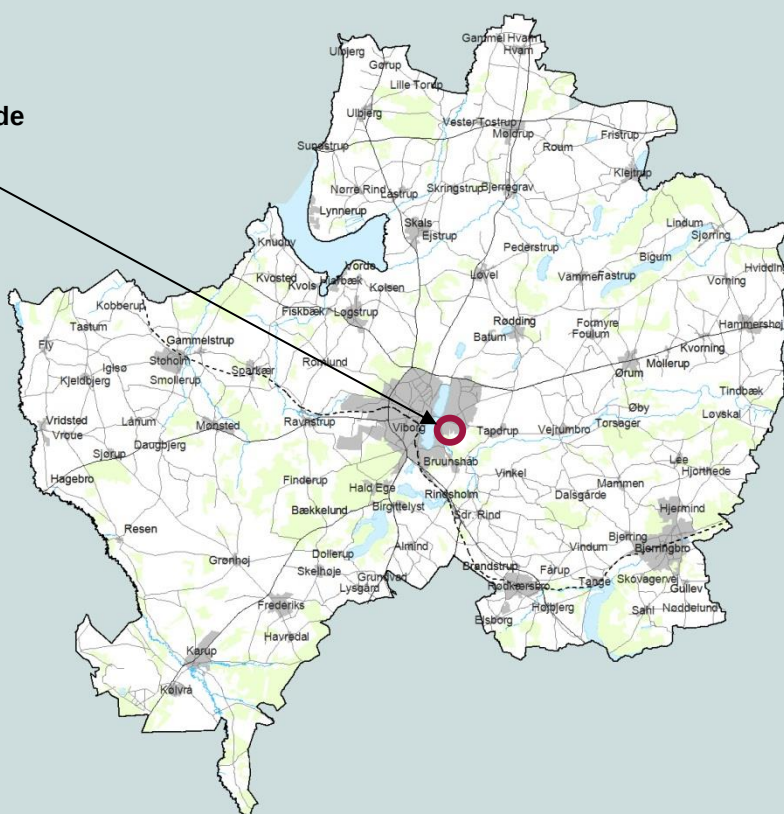
Lokalplan nr. 513
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:750 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2017-2029

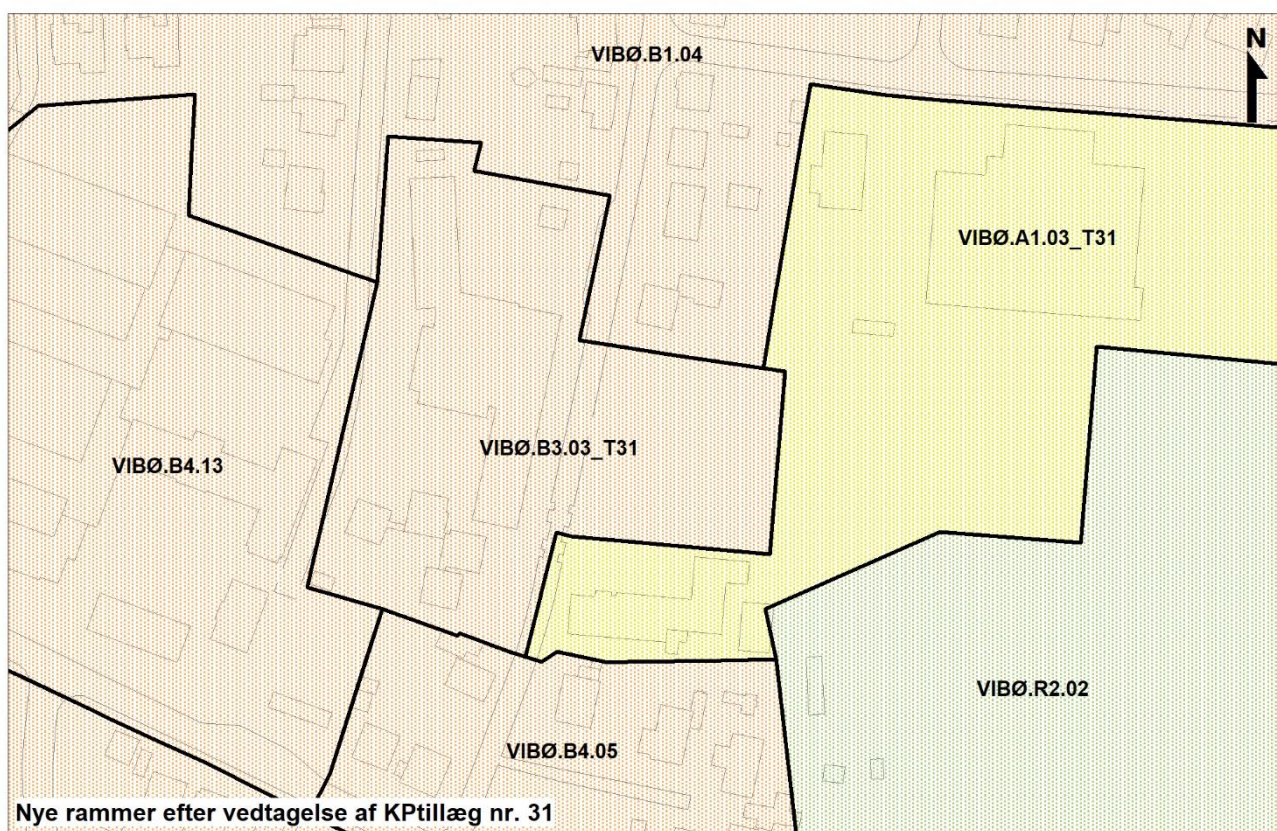
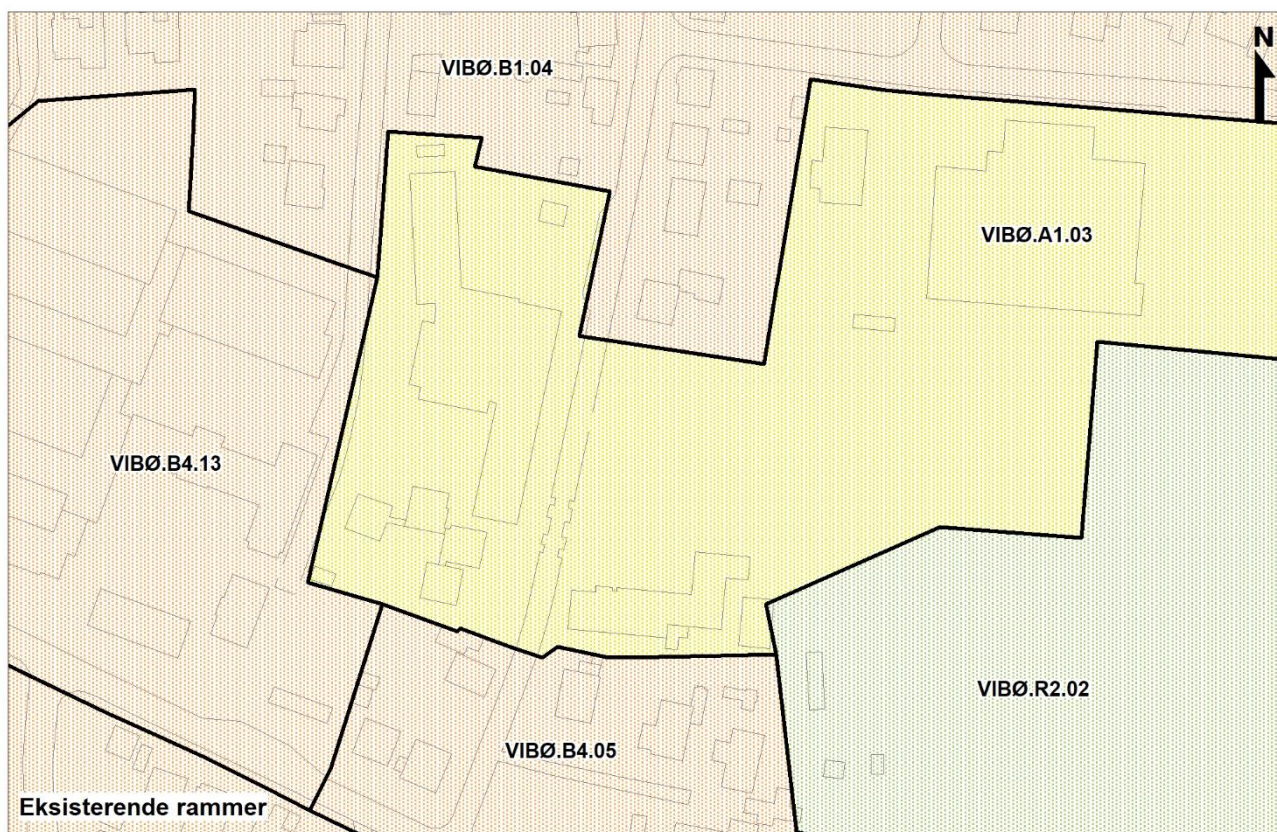
Rammebestemmelser for boligområde ved Tværvej og Skolevej i Viborg.

Rammeområde VIBØ.B3.03_T31

Forslag



vibORG
KOMMUNE



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2017-2029 er, at udlægge et nyt rammeområde VIBØ.B3.03_T31.

Forslaget sikrer, at anvendelsen ændres fra serviceformål til boligformål. Området udlægges til etagebyggeri.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Der gælder følgende landsplanlægning:

Planområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vand-områdedistrikt I – Jylland og Fyn. Planlægningen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Beskyttelse af grundvandet

Der er ingen særlige drikkevandsinteresser inde for området.

Kommuneplantillægget sikrer, at der i lokalplanen indsættes bestemmelser om tilslutning til fællesanlæg i forudsætninger for ibrugtagning.

På det grundlag vurderes, at planerne er i overensstemmelse med statens interesser for beskyttelse af drikkevandsinteresser.

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.

Planområdet ligger ca. 2,3 km fra EU-habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals Ådal". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden. På grund af planforslagernes afstand og indhold vurderes der ikke at være en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området.

Det vurderes, at planforslaget ikke påvirker bevaringsstatus for udpegningsgrundlag i Natura 2000-netværket.

Bilag IV-arter

Det vurderes, at der ikke er særlige arter, herunder bilag IV-arter, eller deres levesteder, der bliver påvirket af planforslaget.

Planen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Planområdet er omfattet af rammeområde VIBØ.A1.03 – Viborg Øst Almen Service i Kommuneplan 2017-2029.

Rammeområdet er ikke omfattet af særbestemmelser.

Planområdet er desuden omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 2 Detailhandel og butiksområder
- 3 Veje og øvrig infrastruktur
- 14 Klimatilpasning

Planforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår rammeområdets anvendelse.

Fremtidige planforhold

Fremtidige rammebestemmelser

Planen justerer afgrænsningen på det eksisterende rammeområde VIBØ.A1.03 – Viborg Øst Almen Service. Ved justering af rammeområdets afgrænsning, udlægges et nyt rammeområde: VIBØ.B3.03_T31.

Det nye rammeområde VIBØ.B3.03_T31 udlægges som et af kommuneplanens B3 rammeområder. Området kan anvendes til etageboliger.

Planområdet er under de nuværende rammebestemmelser udlagt til almen service. Ved vedtagelsen af kommuneplantillægget ændres anvendelsen til boligformål i form af etageboliger. Foruden den ændrede anvendelse, ændres rammebestemmelserne ikke

For det nye rammeområde B3 gælder endvidere retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029.

Miljøvurdering af planer og programmer

Planforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer og programmer.

Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 513. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde VIBØ.B3.03_T31 gælder nedenstående bestemmelser:

Distrikt	Viborg Øst
Generel anvendelse	Boliger
Boligtype inkl. fællesanlæg	Etageboliger
Almen service	Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.
Erhverv og detailhandel	Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter Egentlige erhverv: Nej Detailhandel: I nogle tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinjer og rammer for detailhandel Detailhandelsbestemmelser, retningslinje 2
Øvrige formål	Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter samt mindre tekniske anlæg
Bebyggelse	Maks. etageantal: 3 Maks. byggehøjde: 15 Maks bebyggelsesprocent: 50
Særlige bestemmelser	-
Vejledende miljøklasse	Miljøklasse 1-2.

For rammeområde VIBØ.B3.03_T31 gælder endvidere øvrige bestemmelser i Kommuneplan 2017-2029.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 27. februar 2019.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den **X 2019**.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

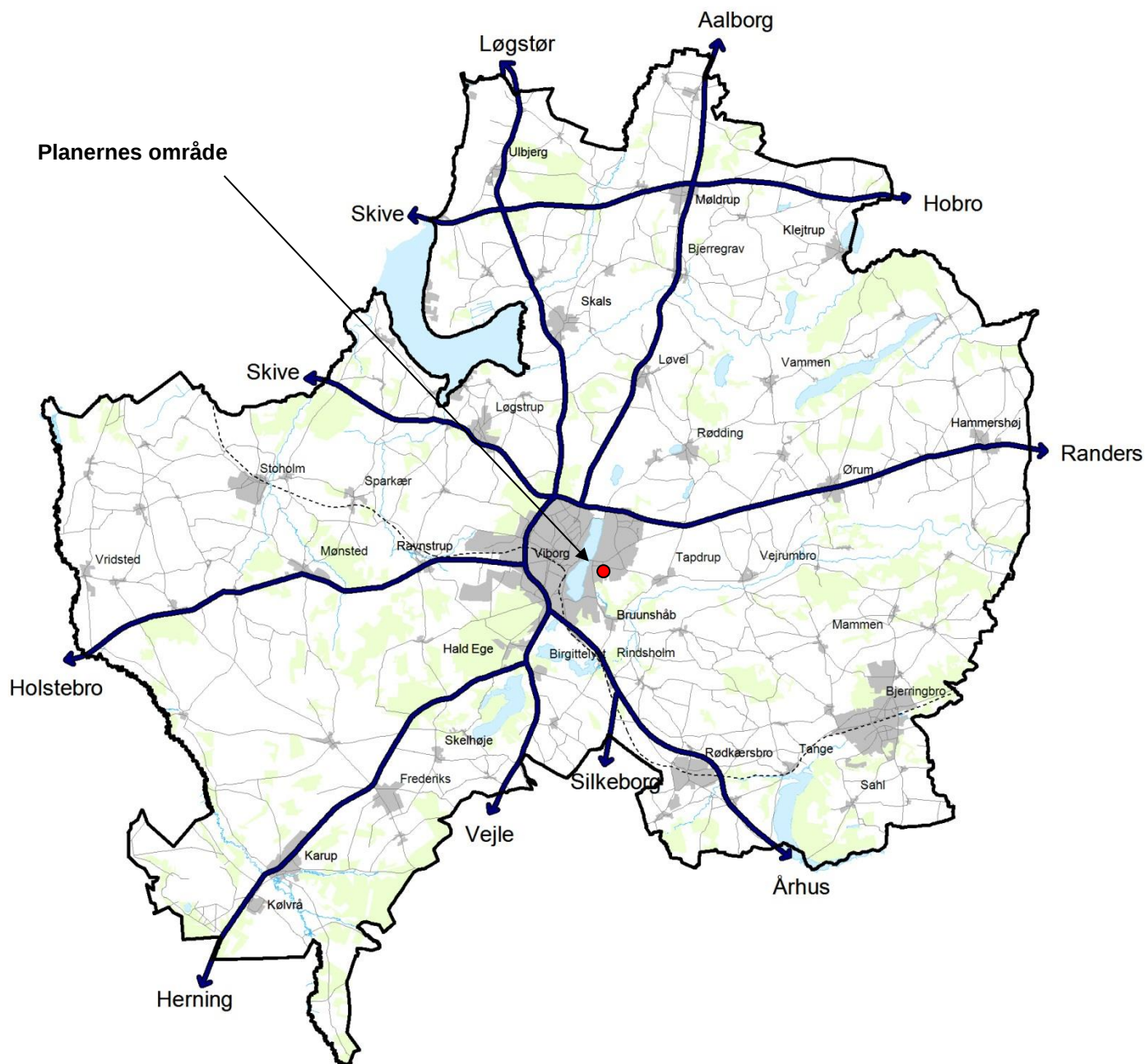
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 4. marts 2019 til den 1. april 2019.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den 1. april 2019.

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



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk