Lokalplan nr. 435

Boligområde ved Søndersøvej i Viborg

Forslag



VIBORG KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

Når forslaget til en lokalplan er offentliggjort, må der ikke retligt eller fysisk foretages ændringer i området, som kan foregribe lokalplanens gennemførelse. Ejendomme inden for lokalplanområdet underlægges et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. (lov om planlægning, § 17).

Det midlertidige forbud gælder i højst et år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget og bortfalder, når den endelige lokalplan er offentliggjort. Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen gælder de endelige retsvirkninger, der fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Forslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet dog give tilladelse til mindre ændringer inden for lokalplanområdet, hvis de er i overensstemmelse med lokalplanforslaget og kommuneplanen. Hvis vedtagelsen af lokalplanforslaget stoppes på grund af indsigelse fra andre myndigheder, kan Byrådet dog ikke give en sådan tilladelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte

Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal offentliggøres i mindst 8 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et lokalplanforslag ændres på grundlag af forslag, bemærkninger og indsigelser. Borgere, der berøres væsentligt af disse ændringer, får mulighed for at udtale sig, inden forslaget vedtages endeligt.

Hvis der skal ske væsentlige ændringer ved den endelige vedtagelse, skal lokalplanforslaget offentliggøres igen.

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 435 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 8. maj til den 2. juli 2014.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget af Viborg Kommune senest den 2. juli 2014. De skal sendes til:

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

E-mail: plan@viborg.dk

Forslag til lokalplan nr. 435
Boligområde ved Søndersøvej i Viborg

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

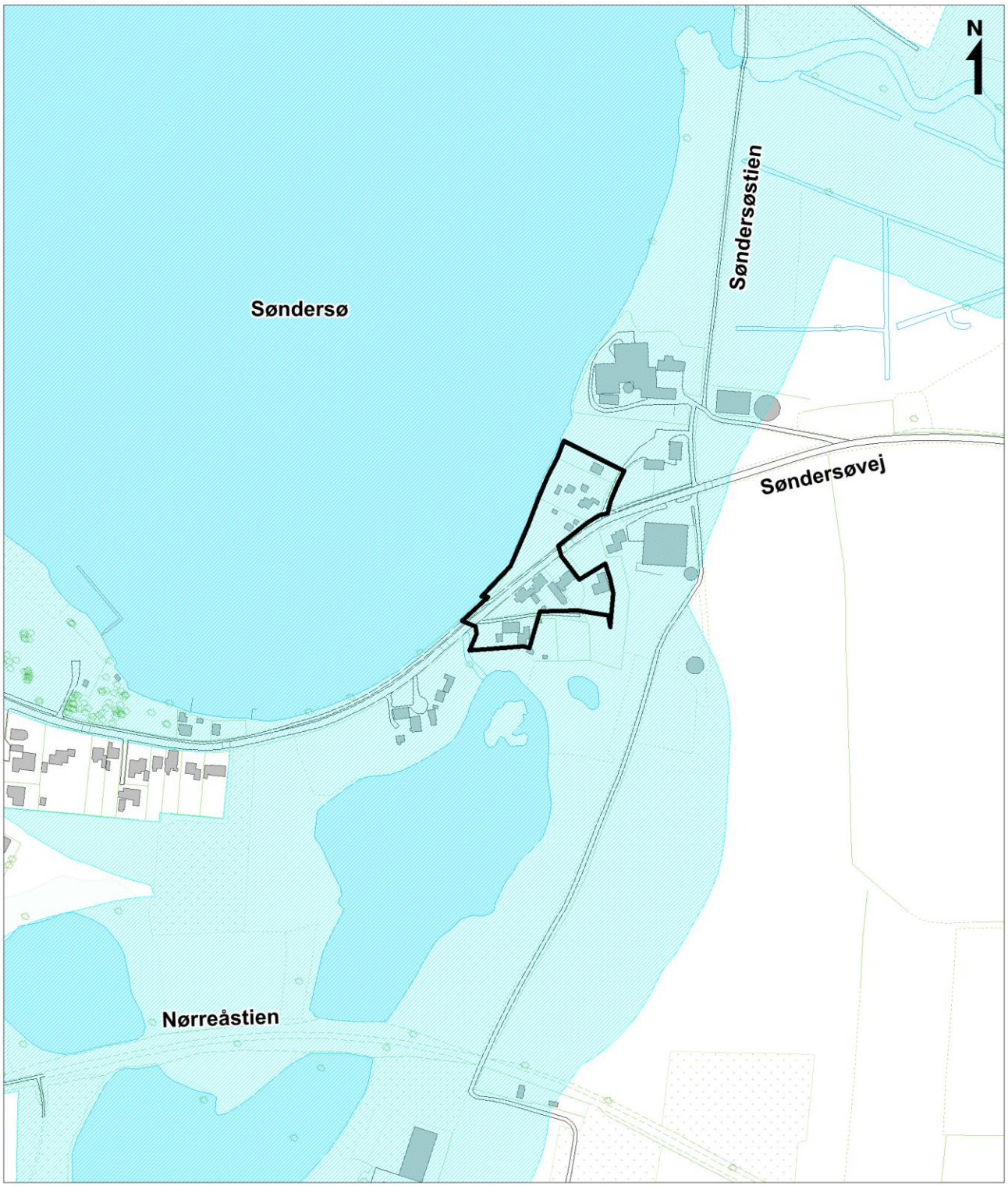
Oversigtskort ... 6
A. Lokalplanens baggrund og formål ... 7
Luftfoto ... 8
B. Eksisterende forhold ... 9
Illustrationsplan ... 10
C. Lokalplanens indhold ... 11
D. Lokalplanens forhold til anden planlægning ... 12
E. Bindinger på planområdet ... 14
F. Miljøvurdering ... 16

Bestemmelser

Kortbilag 1 - matrikelkort ... 18
§ 1 Lokalplanens formål ... 19
§ 2 Afgrænsning og zonestatus ... 19
§ 3 Anvendelse ... 19
§ 4 Udstykning ... 20
§ 5 Veje, stier og parkering ... 20
§ 6 Terrænregulering ... 20
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering ... 20
§ 8 Bebyggelsens udseende ... 21
§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.m. ... 22
§ 10 Tekniske anlæg ... 23
§ 11 Miljøforhold ... 23
§ 12 Servitutter. ... 23
§ 13 Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder ... 23
Vedtagelse ... 25
Lokalplanens retsvirkninger ... 26
Kortbilag 2 - anvendelsesplan ... 27
Bilag 1 - den klassiske jordfarveskala ... 28

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

Lokalplanområde

Sø- og åbeskyttelseslinje

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at anvende området til boligformål, som udpeget i kommuneplanen, og lokalplanen skal være med til at skabe nogle fælles rammer for området som helhed.

Til grund for lokalplanen ligger ligeledes, at en privat bygherre har søgt om landzonetilladelse til at nedrive et eksisterende lille sommerhus og 2 små udhuse på Søndersøvej 55B, og i stedet opføre en helårsbolig. Viborg Kommune har meddelt afslag til landzonetilladelse til det ansøgte, da man ønsker en overordnet planlægning for området i form af denne lokalplan.

Udover førnævnte, ønsker Byrådet med lokalplanen, at forbedre stiforbindelsen langs Søndersø inden for lokalplanområdet, så stien får samme bredde inden for lokalplanområdet, som den har langs Søndersø, sydvest for lokalplanområdet.
Lokalplanen beskriver, at fremtidig bebyggelse skal opføres mindst 2,5 m fra vejskel. Bebyggelse på Søndersøvej 55B kan ved lokalplanens udarbejdelse således opføres 2,5 m fra det nuværende vejskel.

Formål

Lokalplanen sikrer bl.a., at

- området udlægges til åben-lav boligbebyggelse, herunder at der kan opføres helårsboliger på de eksisterende sommerhusgrunde.
- der tages hensyn til den sønære beliggenhed, ved at der udlægges en byggelinje, der sikrer en afstand på mindst 15 m mellem søen og ny bebyggelse, og via bestemmelser om den maksimale bebyggelseshøjde, bebyggelsesprocent og ny bebyggelses udseende.



Luftfoto ca. 1: 2.500



1. Landbrugsejendom nord for området.



2. Ældre sommerhusbebyggelse på Søndersøvej 55B.



3. Bygning på Søndersøvej 57A, der i dag er udpeget som bevaringsværdig.



4. Nyere byggeri på Søndersøvej 70.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses af landbrugsejendomme mod sydvest, nord og øst, Søndersø mod nordvest, og en mindre sø mod syd.

Området er især karakteriseret ved den meget sønære beliggenhed og ved at lægge på kanten af det såkaldte "blå søbånd", der udgøres af Søndersø mod nord samt Teglgravene, Vintmølle Sø og Vedsø mod syd.

Området ligger ligeledes i den østlige del af Viborgs "grønne kvadrant", der spiller en væsentlig rolle som bynært rekreativt område, og som har et rigt og varieret friluftsliv og naturindhold.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommene Søndersøvej 55A, 55B, 57A, 57B, 59, 64, 66, 68, 70 og 72.

Ejendommene på søsiden af Søndersøvej anvendes i dag til små, ældre sommerhuse (se foto 2) samt en enkelt helårsbolig. På modsatte side af vejen anvendes ejendommene til helårsboliger.

Landskab

Terrænet falder kraftigt fra øst og ned mod Søndersø mod vest, med et fald på op til 9 meter.

Bebyggelse og anlæg

Hovedbygningen på Søndersøvej 57A (se foto 3) er i dag udpeget som bevaringsværdig med en SAVE-værdi 4.

Trafik

Vejadgang til lokalplanområdet sker i dag via Søndersøvej, der løber tværs gennem området.

Stien langs Søndersøvej indgår i stiforløbet rundt om Søndersø.



5. Området set fra Søndersø.



ca. 1: 1.500

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse.

Lokalplanen fastlægger desuden retningslinjer for ny bebyggelses placering, størrelse, udseende og grundenes bebyggelsesprocent og beplantning, som beskrevet nedenfor, så der tages hensyn til områdets sønære beliggenhed. Dette gælder i særlig grad for de grunde, der er placeret på søsiden af Søndersøvej.

Disponering

Lokalplanen udlægger et grønt forareal mod Søndersø, og en byggelinje, der sikrer, at der bl.a. ikke kan opføres ny bebyggelse nærmere end 15 m fra skel mod Søndersø.

Bebyggelse

På søsiden af Søndersøvej kan ny bebyggelse opføres med en højde på højst 2 etager og højst 7,5 m mod den lavest liggende del af grunden, som bygningen er placeret på, samt med en bebyggelsesprocent på højst 25 %. I den øvrige del af området kan ny bebyggelse opføres med en højde på højst 2 etager og højst 8,5 meter, samt med en bebyggelsesprocent på højst 30 %.

De eksisterende helårsboliger inden for området er opført i tegl, pudset tegl, beton og lignende. For at skabe en helhed i området skal udvendige bygningssider, på ny boligbebyggelse, derfor opføres i lignende materialer.
For at mindske refleksioner mod Søndersø og de sønære arealer, må solceller og solfangere alene etableres på tagflader og facader, der ikke vender mod Søndersø.

Den bevaringsværdige bygning på Søndersøvej 57A ændres til en SAVE-værdi 5 i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen. Der optages derfor ikke bestemmelser om bevaringsværdig bebyggelse i lokalplanen. Registreringen af Søndersøvej 57A er fra 1990, og er ikke længere tidssvarende, da der er opført en del nyt byggeri i området, og da området som helhed derfor ikke har en bevaringsværdig karakter. Desuden er der lavet tilbygninger til bebyggelsen, der ikke er i overensstemmelse med den oprindelige byggestil.

Veje og stier

Lokalplanen udlægger areal til den eksisterende vej i området (Søndersøvej), og udlægger herudover et areal til udvidelse af stien langs vejen, så stien får samme bredde inden for lokalplanområdet, som den har langs Søndersø sydvest for lokalplanområdet.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger arealet, på søsiden af den udlagte byggelinje, som grønt forareal mellem bebyggelsen og Søndersø, og arealet vil ligeledes fortsat være omfattet af søbeskyttelseslinjen. Der må ikke etableres beplantning, byggeri eller laves terrænregulering inden for det grønne forareal, og arealet skal henligge som ”blomstereng”, græsmark eller plæne.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

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

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde

- nye større vejanlæg, trafikanlæg, tekniske anlæg m.v.

Der er ingen Natura 2000-områder i eller i nærheden af lokalplanområdet. Det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

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

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBS.B1.03 i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune, der fastlægger områdets anvendelse til åben-lav boliger.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
9 Skovrejsningsområder og områder hvor skovrejsning er uønsket
11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder
12 Potentielle vådområder og lavbundsarealer

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Lokalplaner

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

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, 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 et rørlagt vandløb, som vist på kortbilag 2. Ledningen har betydning for bygge- og anlægsarbejder på en del af grundende inden for området. Hvis der skal ske ændringer med ledningen, forudsætter det, at der køres en reguleringssag i henhold til vandløbsloven, at de påtaleberettigede parter høres, og at servitutten evt. aflyses, inden jordarbejder påbegyndes på eller ved ledningen. De påtaleberettigede er ejerne af matrikel nr.: 12a og 30, Overlund by, Asmild sogn, 1c, 1a, 2a, 1l, 1d, 1p, 2b, 4a, 4c, 1k, Søgaarde, Asmild Sogn, og 5u, 5f, 5e, Viborg Købstads Markjorder.

Der er i lokalplanområdet tinglyst en naturgasledning med en 2 m beskyttelseszone omkring ledningen. Ledningen kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder, og derfor bør det relevante forsyningsselskab høres, inden jordarbejder påbegyndes. Ved lokalplanens udarbejdelse er ejeren af ledningen HMN Naturgas.

Der er i lokalplanområdet tinglyst en kloakledning til spildevand. Der er en 5 m beskyttelseszone på hver side af ledningen. Både ledningen og beskyttelseszonen ligger inden for det område, som lokalplanen udlægger til grønt forareal mod Søndersø, og som ikke må beplantes, bebygges eller terrænreguleres. Ledningen vurderes derfor ikke at have betydning for fremtidige bygge- og anlægsarbejder. Energi Viborg kan kontaktes for yderligere oplysninger.

Zonestatus

Området ligger i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres det på kortbilag nr. 1 markerede område til byzone.

Frikommuneforsøg om skovbyggelinje

Viborg Kommune kan som frikommune fastlægge, at lokalplanområdet ikke efterfølgende kan blive omfattet af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 mod placering af bebyggelse og lignende, hvis der senere etableres en skov, som afkaster en skovbyggelinje, ved lokalplanområdet.

Realiseringen af lokalplan nr. 435 kan således jf. frikommunelovens § 24a ikke komme til at forudsætte dispensation fra skovbyggelinje jf. naturbeskyttelseslovens § 17.

Landbrug

Nord og øst for lokalplanområdet er der landbrugsejendomme med erhvervsmæssigt dyrehold.

Disse landbrugsejendomme vil med lokalplanens vedtagelse ikke umiddelbart kunne udvide deres besætninger i fremtiden, når lokalplanområdet overgår fra landzone til byzone.

Udvidelser af eksisterende besætninger eller opførelse af nye staldanlæg o.lign. vil være helt udelukket inden for en afstand af 50 meter fra den kommende byzonegrænse (forbudszone).

Udvidelser uden for forbudszonen vil være en mulighed, men kravene til lugtpåvirkning fra landbrug i nærheden af den kommende byzonegrænse, også ud over forbudszonen, vil formodentlig ikke kunne overholdes med den ændrede zonestatus.

Lokalplanen vil ikke hindre landbrugenes mulighed for at fortsætte med uændret drift i forhold til deres nuværende produktionstilladelser.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Energi Viborg Vands forsyningsområde.

Ifølge Viborg Kommunes Vandforsyningsplan 2012-22 skal området forsynes med drikkevand fra Viborg Vand A/S.

Varmeforsyning

Området ligger i et område med naturgasforsyning, dog ikke matr. nr. 2n og 2p Søgårde, Asmild.

Lokalplanen fastsætter ikke tilslutningspligt. Der er således mulighed for, at grundejere kan vælge, om ny bebyggelse skal tilsluttes naturgas (dog ikke muligt på de ovennævnte matrikler), eller om den skal forsynes med andre individuelle varmekilder.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan pt. Spildevandsplan 2009-13 for Viborg Kommune. Der forventes medio 2014 vedtaget en ny spildevandsplan 2014-2018, som ikke ændrer på områdets spildevandsplanlægning.

Området skal jf. spildevandsplanen spildevandskloakeres, hvilket vil sige, at husspildevand afledes i en ledning til renseanlæg, mens alt tag- og overfladevand nedsives på egen grund. Der etableres ikke anlæg eller ledninger til afledning af vejvand.

Antenneanlæg

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

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

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

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

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

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Jorden inden for området er ikke områdeklassificeret, og der er ikke registeret jordforurening inden for området.

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.

Sø- og åbeskyttelseslinje

På baggrund af planen søger Viborg Kommune Naturstyrelsen om ophævelse af beskyttelseslinjen i den del af lokalplanområdet, der ligger på den østlige side af den udlagte byggelinje (se kortbilag 2).

Hvis beskyttelseslinjen ikke kan ophæves, kræver tilstandsændringer (herunder byggeri, beplantning, anlæg og terrænregulering) inden for 150 meter fra Søndersø dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16. Den planlagte anvendelse kræver dispensation fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Hvis beskyttelseslinjen ophæves kræver tilstandsændringer (herunder byggeri, beplantning, anlæg og terrænregulering) på søsiden af den udlagte byggelinje (se kortbilag 2) fortsat dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16.

Med lokalplanen tages der hensyn til områdets sønære beliggenhed ved, at der fastlægges stramme bestemmelser for ny bebyggelse og udendørs arealer - i særlig høj grad på søsiden af Søndersøvej.

På søsiden af Søndersøvej:

- kan der ikke etableres ny bebyggelse, beplantning eller foretages terrænregulering nærmere end 15 m fra skel mod Søndersø,
- må ny bebyggelse opføres med en højde på højst 2 etager og højst 7,5 m,
- sættes den maksimale bebyggelsesprocent til 25 %.

I den øvrige del af området:

- må ny bebyggelse opføres med en højde på højst 2 etager og højst 8,5 m,
- sættes den maksimale bebyggelsesprocent til 30 %.

Desuden gælder det for hele området, at hegn i skel kun må etableres som levende hegn.

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje § 70 - 71 eller lov om private fællesveje § 62 - 63.

Grundvandssænkning

På grund af den sønære beliggenhed, kan det blive nødvendigt at grundvandsænke i forbindelse med nybyggeri. Viborg Kommune skal,

inden anlægsarbejder påbegyndes, søges om tilladelse til en midlertidig grundvandssænkning, hvis dette bliver nødvendigt.

Det forventes, at der kan gives tilladelse til en midlertidig grundvandssænkning, mens byggeriet står på, hvis en række vilkår bliver overholdt. Der kan ikke forventes tilladelse til en permanent grundvandssænkning inden for området.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

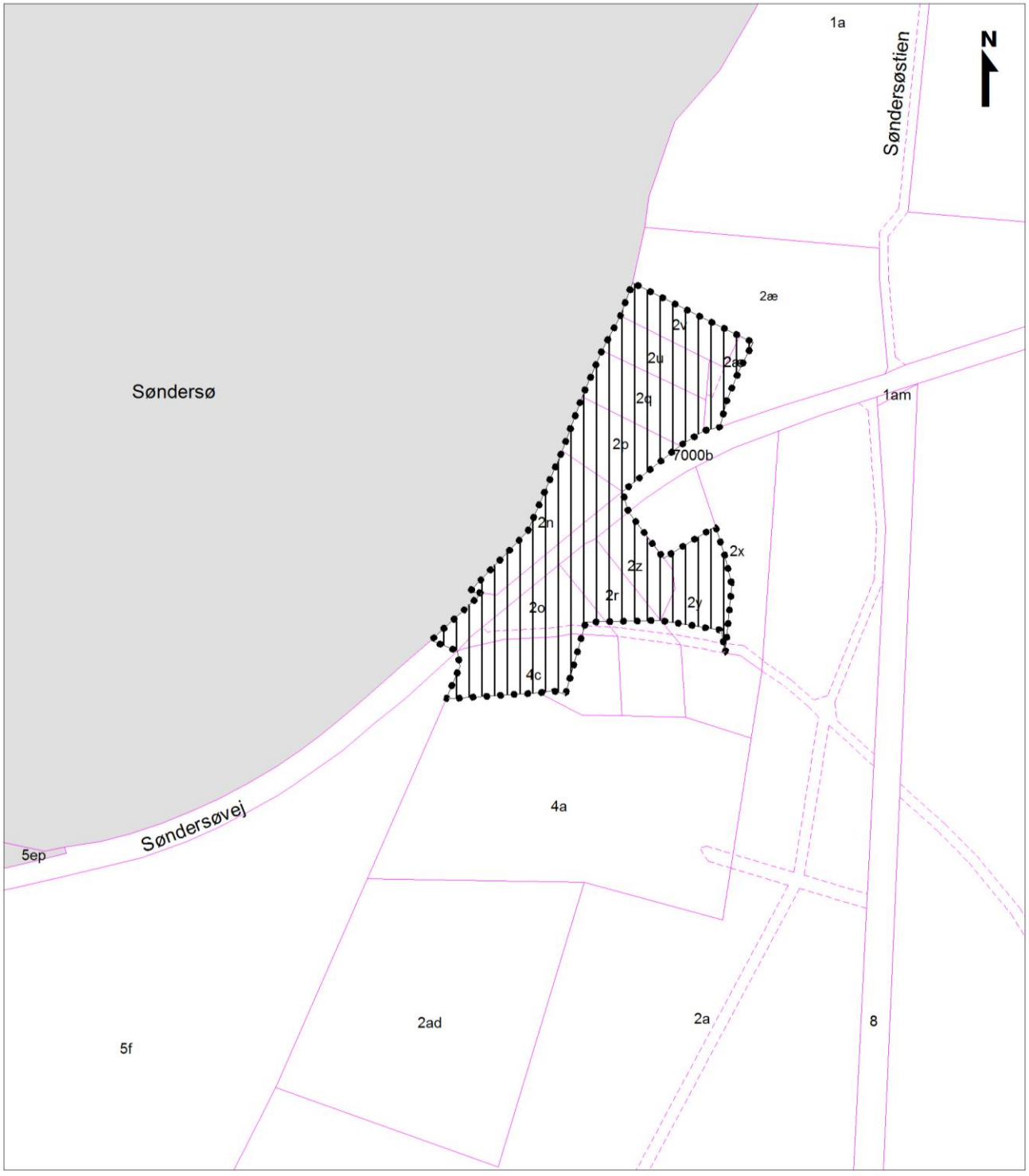
Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan nr. 435 vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- der ikke er beskyttede naturtyper inden for planområdet,
- lokalplanen sikrer, at der tages hensyn til områdets sønære beliggenhed via krav til ny bebyggelses omfang og placering samt krav til ubebyggede arealer,
- det forventes kun, at der kan gives tilladelse til en midlertidig grundvandssænkning i forbindelse med nybyggeri, og dette kun på baggrund af en ansøgning til Viborg Kommune, og hvis en række vilkår bliver overholdt.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplangrænse

Matrikelskel

Vejudlæg

Overføres til byzone ved lokalplanlægning

Lokalplan nr. 435
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:2.000
Viborg Kommune, december 2013

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 435 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED SØNDERSØVEJ I VIBORG

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) 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 åben – lav boligbebyggelse,

at der tages hensyn til områdets sønære beliggenhed, ved at der udlægges en byggelinje, der sikrer en afstand mellem søen og ny bebyggelse, og via bestemmelser om den maksimale bebyggelseshøjde, bebyggelsesprocent og ny bebyggelses udseende.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 2n, 2p, 2q, 2u, 2v, 2z samt dele af matrikelnummer 2æ, 2o, 2r, 2y, 4c og 7000b af Søgårde, Asmild samt alle parceller, der efter den 1. december 2013 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.

Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealer vist på kortbilag 1 til byzone.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde.

3.2 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.

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

3.3 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 områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag nr. 2.

4.2 Grunde til åben-lav bebyggelse skal have et areal på mindst 650 m² og højst 1400 m².

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Der udlægges areal til eksisterende vej (Søndersøvej) som vist på kortbilag 2.

5.2 Der udlægges areal til eksisterende sti langs Søndersøvej, areal til udvidelse af stien, så den kan udvides til en bredde af 3 m fra vejkant, samt areal til terrænregulering i forbindelse med udvidelsen, som vist på kortbilag 2.

5.3 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Søndersøvej.

Parkering

5.4 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte grund, dog mindst 2 p-pladser på egen grund ved åben-lav bebyggelse, heraf mindst 1 plads i det fri.

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

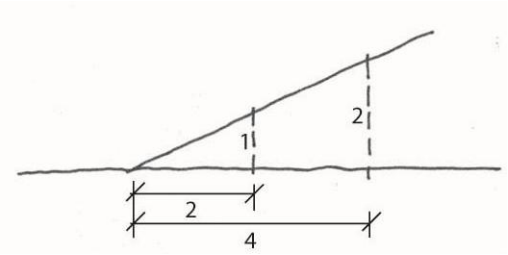
5.6 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.

§ 6 TERRÆNREGULERING

6.1 Terrænet må reguleres med højst +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn indtil 1 m fra skel, og terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.

Dette gælder dog ikke for området til terrænregulering eller området til udvidelse af sti, som vist på kortbilag 2, hvor der ikke er restriktioner for terrænregulering.

Der må ikke laves terrænregulering på søsiden af den udlagte byggelinje, som vist på kortbilag 2.



6.2 Der må kun etableres støttemure inden for området til udvidelse af sti som vist på kortbilag 2.

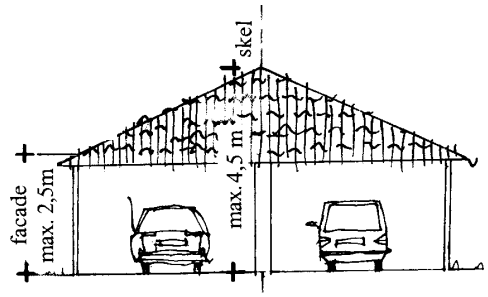
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

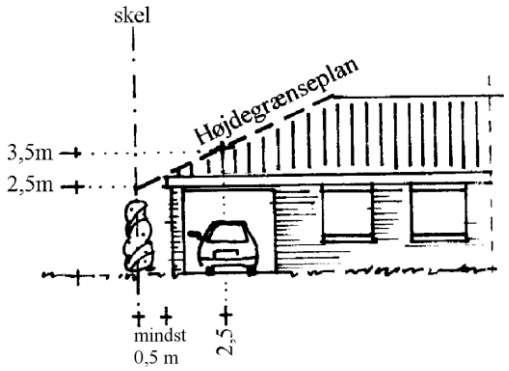
7.1 På søsiden af Søndersøvej må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25 %.

I den øvrige del af området må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30 %.

7.2 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.



For garager sammenbygget over naboskel må højden i skel overstige 2,5 m



7.3 På søsiden af Søndersøvej må bygningshøjden ikke overstige 7,5 m målt fra terræn mod den lavestliggende del af grunden, som bygningen er placeret på.

I den øvrige del af området, må bygningshøjden ikke overstige 8,5 m målt fra terræn.

7.4 Bygningshøjde på garager, mindre bygninger mv. jf. § 7.5 må ikke overstige 4,5 m målt fra terræn.

Bebyggelsens placering

7.5 Bebyggelse i 1 etage eller 1 etage med udnyttet tagetage må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra naboskel, vejskel og stiskel.

Bebyggelse i 2 etager må ikke opføres nærmere end 5 m fra naboskel, vejskel og stiskel.

Garager og carporte kan sammenbygges over skel. Højden i naboskel må højst være 4,5 m målt fra terræn. Sidefacader på sammenbyggede garager og carporte må ikke være højere end 2,5 m målt fra terræn til overkant af tag (jf. illustration).

Uden sammenbygning skal garager og carporte, samt redskabsskure, cykelskure, drivhuse og lignende mindre bygninger opføres mindst 1 m fra naboskel (inkl. udhæng og tagrende), og mindst 2,5 m fra vejskel. Højden må ikke overstige en skrå linje fastlagt fra 2,5 meters højde i skel til 3,5 meters højde i en afstand af 2,5 m fra skel (jf. illustration). Højder måles fra terræn.

7.6 Der må ikke etableres nogen former for bebyggelse mellem Søndersø og den udlagte byggelinje, som vist på kortbilag 2, hvilket sikrer, at ny bebyggelse ikke kan opføres nærmere end 15 m fra skel mod Søndersø.

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

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

8.1 Ved ny bebyggelse skal udvendige bygningssider udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), beton, ophængte/monterede facadematerialer/beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader (pudssystemer).

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

8.3 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.1.

8.4 Solceller og solfangere kan uanset krav til facadematerialer ophænges på eller integreres i facader, men må alene etableres på facader, der ikke vender mod Søndersø.

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

8.6 Stærke signalfarver kan anvendes på mindre bygningsdele jf. § 8.3.

8.7 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen, som vist på bilag 1, eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Tage

8.8 Tage på nye bygninger i:

- 1 etage må udføres med en taghældning på højst 20°.
- 1 etage med udnyttet tagetage må udføres med en taghældning på højst 45°.
- 2 etager må udføres med en taghældning på højst 20°.

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

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

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader, men må alene etableres på tagflader, der ikke vender mod Søndersø.

Alternativt kan tage, der udføres som grønne tage, beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.

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

8.11 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.[1] Dette gælder dog ikke solceller eller solfangere.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

9.1 Arealet, der på kortbilag 2 er udlagt som grønt forareal, skal henligge som "blomstereng", græsmark eller plæne, og der må ikke etableres beplantning eller byggeri på arealet.

Hegn og beplantning

9.2 Hegn i naboskel og langs naboskel må kun etableres som levende hegn.[2]

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

Levende hegn kan indadtil suppleres med trådhegn.

[1] Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

[2] Medfører at der ikke kan etableres faste hegn inden for 1,75 m fra skel.

Oplag

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

9.4 Affaldsstationer, redskabsskure, andre mindre bygninger og udendørs oplag skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning. Hegning skal udføres i overensstemmelse med § 9.2.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

10.1 Transformere og lignende kan opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning eller espalier.

10.2 Elledninger, antennekabler og andre ledninger 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.

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.

§ 11 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

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 ved boligområder og udendørs opholdsarealer Lden 58 dB.

§ 12 SERVITUTTER.

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

§ 13 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

13.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug[3], før[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

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.3 og 10.4.
- Transformere, affaldsstationer, redskabsskure, andre mindre bygninger og udendørs oplag er afskærmet i overensstemmelse med § 9.4 og 10.1.

13.2 Tilstandsændringer (herunder byggeri, beplantning, terrænregulering, anlæg) inden for søbeskyttelseslinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 i hvert enkelt tilfælde.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 435 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 30. april 2014.

Søren Pape Poulsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den XX

Søren Pape Poulsen 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.

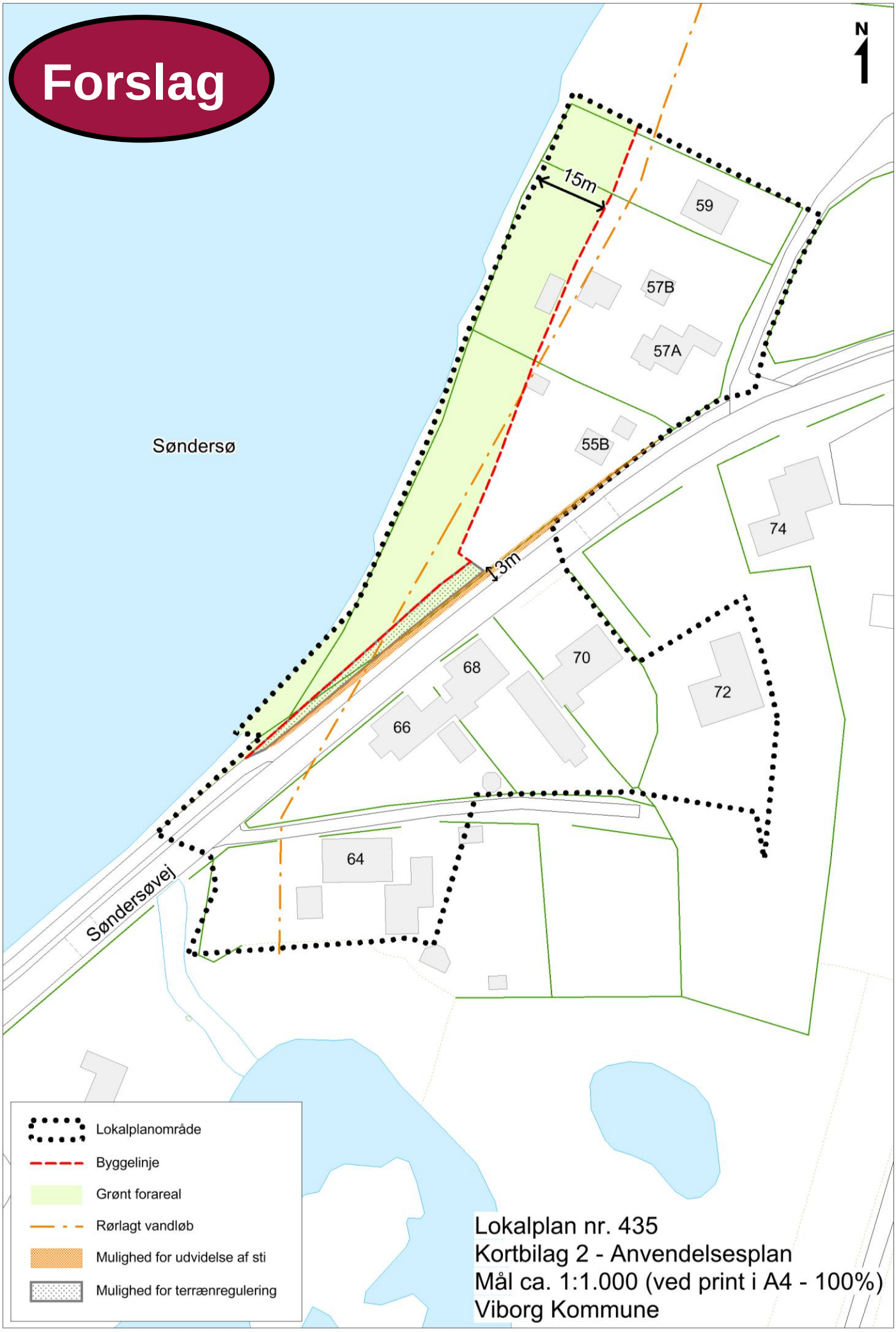
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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.

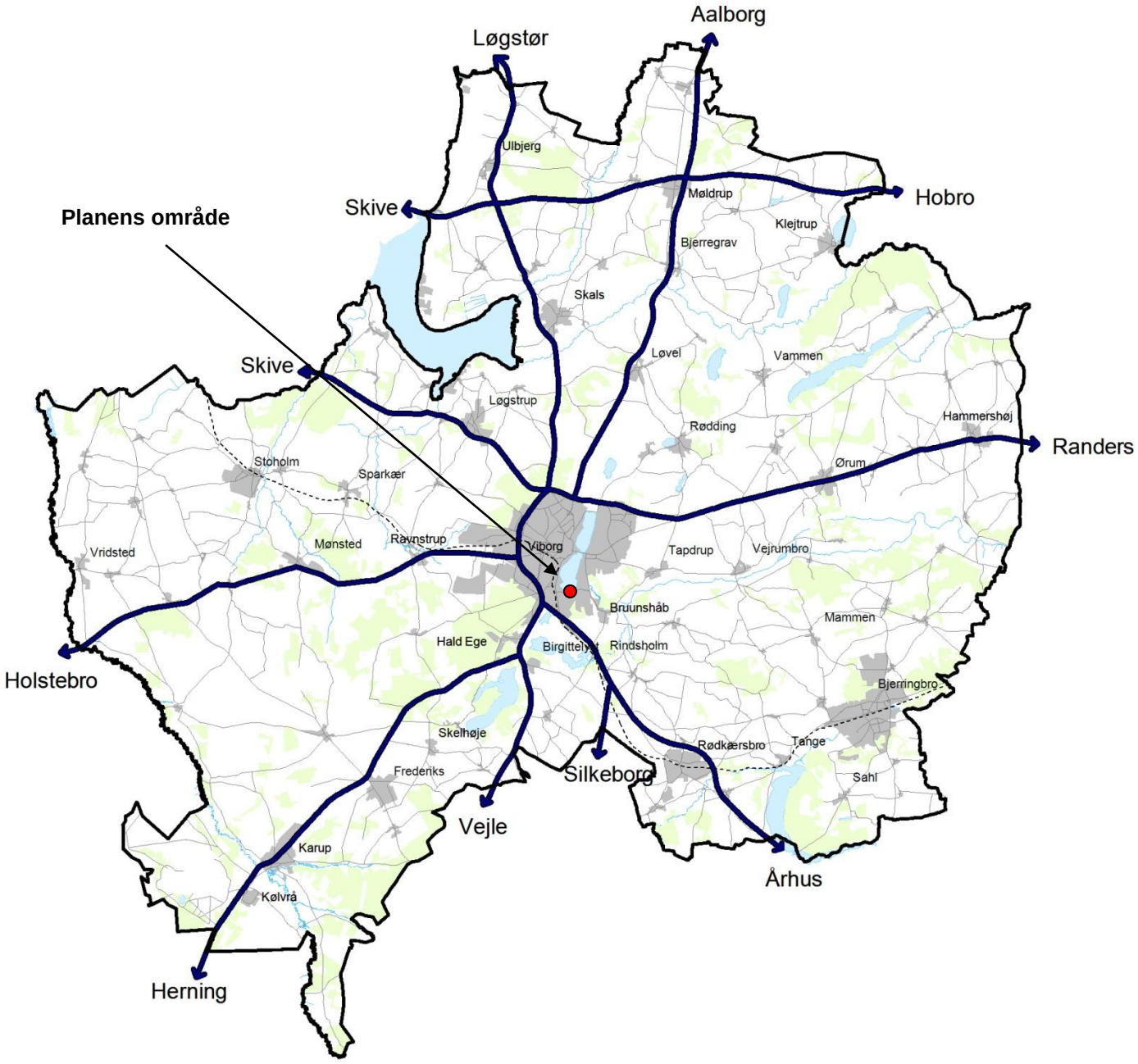
Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60 i lov om planlægning.


Forslag
N
15m
59
57B
57A
55B
Søndersø
74
3m
70
68
72
66
64
Søndersøvej
Lokalplanområde
Byggelinje
Grønt forareal
Rørlagt vandløb
Mulighed for udvidelse af sti
Mulighed for terrænregulering
Lokalplan nr. 435
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:1.000 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Den klassiske jordfarveskala **Bilag 1**





VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk