

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 535

Boligområde nord for Randers-
vej i Taphede, Viborg Øst

Forslag



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal i offentlig høring. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

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

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

Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 535 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 202x.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den x 202x.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan og Byggeri via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen "Indsend høringssvar".

**Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 535
Boligområde nord for Randersvej i Taphede, Viborg Øst**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

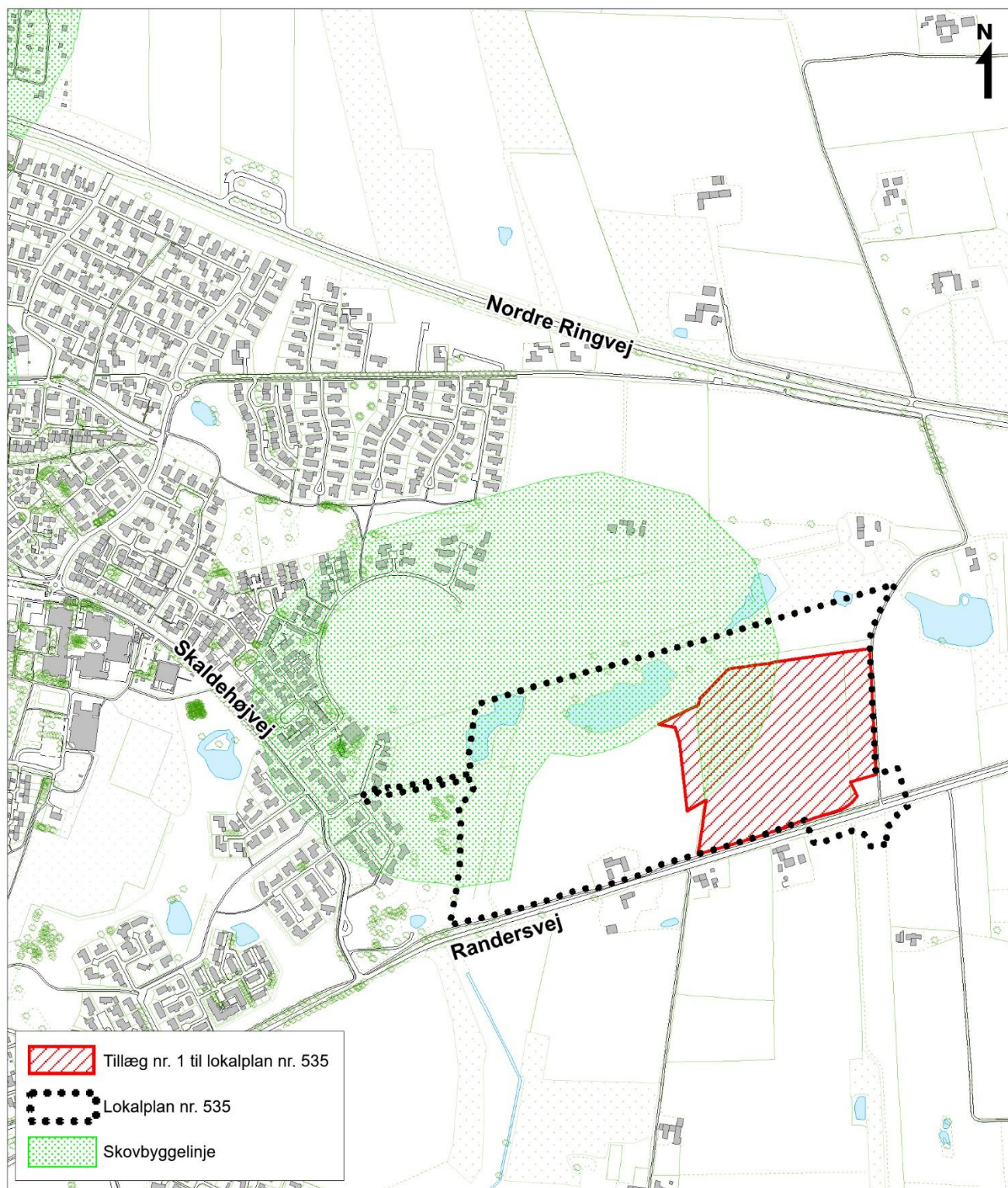
	OVERSIGTSKORT.....	6
A.	LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL.....	7
	LUFTFOTO	8
B.	EKSISTERENDE FORHOLD	9
	ILLUSTRATIONSPLAN.....	10
C.	LOKALPLANENS INDHOLD.....	11
D.	LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING...	12
E.	BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	15
F.	MILJØVURDERING.....	16

Bestemmelser

	KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT	20
§ 1	LOKALPLANTILLÆGGETS FORMÅL.....	21
§ 2	AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	21
§ 3	ANVENDELSE	21
§ 4	UDSTYKNING	22
§ 5	VEJE, STIER OG PARKERING	22
§ 6	TERRÆNREGULERING	24
§ 7	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	24
§ 8	BEBYGGELSENS UDSEENDE	25
§ 9	SKILTNING	26
§ 10	UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.	26
§ 11	TEKNISKE ANLÆG.....	27
§ 12	MILJØFORHOLD.....	27
§ 13	OPHÆVELSE AF LOKALPLAN.....	27
§ 14	GRUNDEJERFORENING.....	28
§ 15	BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER.....	28
	VEDTAGELSE	29
	KORTBILAG 2T - ANVENDELSESPLAN.....	31

Lokalplantillægget er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Landinspektørfirmaet LE34 A/S.
Illustrationen side 10 er udarbejdet af ERIK Arkitekter.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 10.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

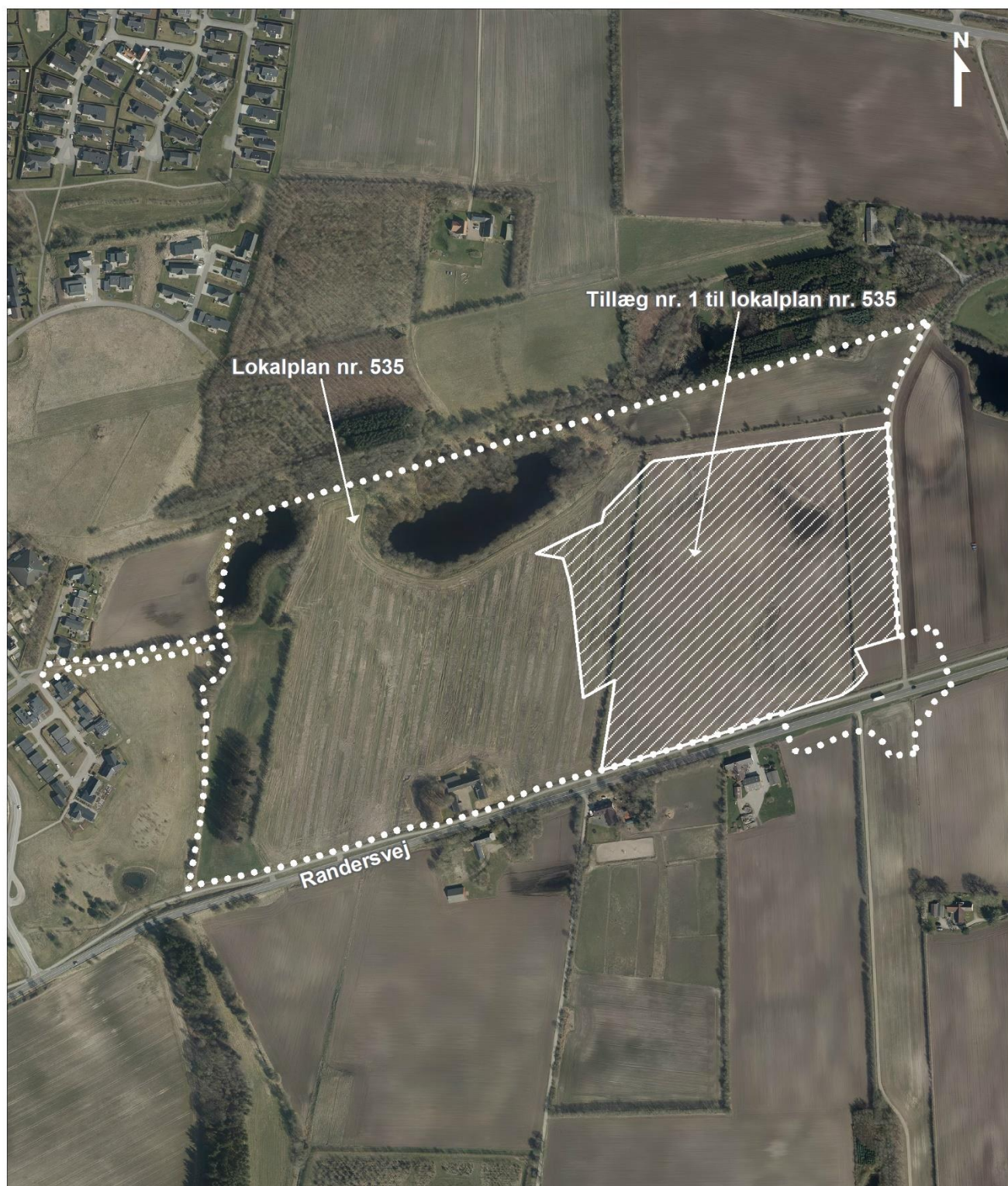
Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for at opføre bebyggelse og etablere opholdsarealer i de rammelokalplanlagte delområder i lokalplan nr. 535. I lokalplan nr. 535 blev der ikke fastsat byggeretsgivende bestemmelser for delområderne IIIb, IVb og Vb.

Formål

Lokalplantillægget giver mulighed for at opføre boliger i form af etageboliger samt åben-lav og tæt-lav boligbebyggelser.

Lokalplantillægget justerer delområdegrænserne mellem delområderne Vb og IVb.

Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 535 er lokalplan nr. 535 stadig gældende med de ændringer, som fremgår af tillægget.



Luftfoto ca. 1: 6.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området ligger i den nye bydel Taphede i det østlige Viborg ved Randersvej.

Tillægget afgrænses af Randersvej mod syd.

Mod vest grænser området op til grønne fællesarealer.

Mod nord og øst ligger området ud til det åbne land, hvor der er skov, hede og marker.

Området ligger i forlængelse af byggemodningen for 1. etape af Taphede-bydelen som overvejende kommer til at indeholde boliger i form af etageboliger, åben-lav og tæt-lav boliger.

Området

Lokalplantillægget omfatter et areal på ca. 8 ha ud af lokalplanens i alt ca. 26 ha. Tillægget omfatter en del af ejendommen Randersvej 70.

Området anvendes i dag til dyrkningsarealer.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er kuperet med koter fra ca. 35,5 m til ca. 40,5 m. Området er højest beliggende mod syd.

Den vestlige del af planområdet gennemskæres af et nord-syd gående læhegn.

Nord for lokalplanområdet er der fredskov, hvilket afkaster en skovbyggelinje, der går ind over lokalplanområdet. Skovbyggelinjen søges ophævet inden for de områder, som lokalplanen udlægger til bebyggelse.

Trafik

Der er ikke stier eller veje inden for området.

Området skal i fremtiden vejbetjenes via en kommende rundkørsel på Randersvej, og skal stimæssigt koble sig op på de eksisterende stisystemer nord, vest og syd for lokalplanområde.

I forbindelse med vedtagelse af lokalplan nr. 535 blev der underskrevet en udbygningsaftale af grundejeren. Aftalen sikrer, at grundejeren betaler en andel af etablering af den nødvendige rundkørsel, der knytter sig til realisering af lokalplan nr. 535.



Ikke målfast

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan lokalplantillægget kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplantillægget giver mulighed for at etablere 2. etape af den nye bydel Taphede øst for Viborg.

Tillægget giver mulighed for at etablere ca. 150 boliger som henholdsvis parcelhuse, række- og dobbelthuse, samt lejligheder.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med de overordnede principper i lokalplan nr. 535 mht. regnvandshåndtering, veje og stier, samt fælles opholdsarealer.

Disponering

Med tillægget sker der en justering af delområderne Vb, således disse udvides mod syd, dog sikres der fortsat tilstrækkelig afstand til etageboligerne mod syd. Det vestlige delområde Vb udvides desuden i mindre omfang mod øst. Udvidelserne af delområde Vb sikrer bl.a. plads til opholdsarealer internt i bebyggelsen.

Den østligste del af planområdet er i lokalplan nr. 535 udlagt til delområde IVb – fælles opholdsareal. Arealet vil med tillægget i stedet blive omfattet af delområde VII som udlægges til rekreativt område og naturområder og således ikke en del som grundejerforeningen i området skal drifte.

Bebyggelse

I overensstemmelse med lokalplan nr. 535 giver lokalplantillægget mulighed for den højeste bebyggelse langs Randersvej (2-3 etager), og med en lavere bebyggelse mod landskabet mod nord (1-2 etager).

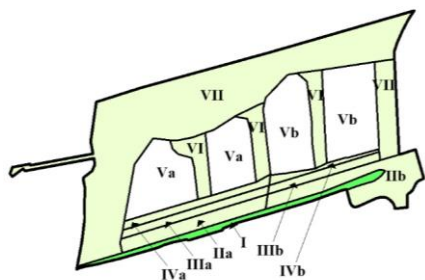
Ny bebyggelse må kun opføres med facader i tegl eller træ.

For at imødekomme efterspørgslen på parcelhusgrunde i Viborg stilles der med lokalplantillægget krav om at der skal udstykkes min. 21 grunde til åben-lav boliger inden for delområde Vb.

Stier

Med lokalplantillægget sikres stier på tværs af området. Bestemmelser om krav til belysning af stier, veje og parkeringsarealer justeres således der opsættes den samme gadeamartur i hele lokalplanområdet.

Der henvises i øvrigt til "Lokalplanens indhold" i lokalplan nr. 535.



Lokalplanområdets fremtidige delområder

D. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

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

1.2 Limfjorden.

Lokalplantillægget er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet er ikke omfattet af særlige drikkevandsinteresse

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. 2,5 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk" og ca. 8,5 km fra Fuglebeskyttelsesområde nr. 16 "Tjele Langsø". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden til Natura 2000-området ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Det vurderes, at bevaringsstatus for udpegningsgrundlag i Natura 2000-netværket ikke påvirkes af lokalplanen.

Bilag IV-arter

Det vurderes jf. den miljørapport, der er udarbejdet i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 37 til Kommuneplan 2017-2029, desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

For så vidt angår padder, vurderes søerne nordvest for planområdet pga. størrelse og dybde at kunne rumme forekomst af fisk og derved ikke udgøre egnede levesteder for padder, hvorfor disse ikke er eftersøgt for forekomst af padder. Der er heller ikke tidligere registeret padder i disse søer.

For så vidt angår flagermus, vurderes de mest optimale levesteder at være de arealer, som lokalplan nr. 535 udlægger til rekreative områder, og hvor der ikke må etableres boligbebyggelse. Ved at tage højde for forekomsten af evt. flagermus i de træer der skal fældes i forbindelse med byudviklingen, vurderes områdets samlede økologiske funktionalitet for flagermus at blive opretholdt. Dette kan ske ved kun at foretage fældning af flagermusegnede træer i perioden august-september (udenfor rasteperioden) eller undersøge nærmere, om der er flagermus på den enkelte lokalitet. Det vurderes, at planen kan vedtages, uden at det vil påvirke den økologiske funktionalitet for flagermus.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBØ.B4.14_T37 i Kommuneplan 2017-2029.

Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger:

- Der skal sikres grønne kiler mellem bebyggelse i princippet som vist i helhedsplanen for Taphede samt plads til regnvandsbassiner inden udledning til recipient.
- Overfladevand skal i størst muligt omfang håndteres lokalt (LAR) og forsinkes og renses inden udledning til Vibæk.
- Etageantal mod landskabet mod nord max. 2 etager.
- Vejadgang skal ske fra ny rundkørsel på Randersvej.
- Der skal tages hensyn til støj fra Randersvej.
- Byggeri skal placeres mindst 50 meter fra Randersvejs vejmidte.
- Området er omfattet af skovbyggelinje mod nordvest.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 9 Skovrejsningsområder og områder hvor skovrejsning er uønsket

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 535 Boligområde nord for Randersvej i Taphede, Viborg Øst

Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 535 er lokalplan nr. 535 fortsat gældende med de tilføjelser og ændringer, der fremgår af dette tillæg.

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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Følsom anvendelse

Der henvises til afsnit "Følsom anvendelse" i lokalplan nr. 535.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget, offentligt bekendtgjort lokalplan/byplanvedtægt på tidspunktet, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, f.eks. ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lods ejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

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

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Der henvises til redegørelsen vedr. sektorplaner/teknisk forsyning i lokalplan nr. 535.

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 har foretaget enkelte prøvegravninger i området. Der er indikationer på noget bebyggelse, og der er rester tilbage af enkelte gravhøje. Museet forventer dog ikke, at der er omfangsrige arkæologiske interesser.

For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder i området, er det nødvendigt at foretage en egentlig 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.

Landbrugspligt

Matrikelnummer 1d, Tapdrup by, Tapdrup er omfattet af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Lokalplanområdet ligger i byzone. Alle arealer er udtaget af områdeklassificeringen.

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.

Skovbyggelinje

På baggrund af planen søger Viborg Kommune Miljøstyrelsen om ophævelse skovbyggelinjen i lokalplanområdet.

Hvis skovbyggelinjen ikke kan ophæves inden for lokalplanområdet, kræver visse byggerier inden for skovbyggelinjen dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17.

Skovbyggelinjen omkring den kommunalt ejet del af skoven ved Hede-lyngen er vist på oversigtskortet side 10.

Veje

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

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). Lokalplantillægget er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2.

Lokalplantillægget 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. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Der er udarbejdet en miljørapport i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 37, der bl.a. omhandler nærværende planområde, og som beskriver planforslagets indvirkning på miljøet. I miljørapporten fokuseres der på:

- Støj og trafik
- Natur og landskab
- Overfladevand

Miljørapporten beskriver hvilke tiltag og hensyn, der skal tages i den kommende planlægning af området, for at der ikke sker en væsentlig

indvirkning på miljøet. I lokalplanen er der indarbejdet de hensyn og tiltag, der er beskrevet i miljørapporten, og det vurderes derfor ikke, at der skal udarbejdes en miljørapport for planforslaget.

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

FORSLAG TIL TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 535 BOLIGOMRÅDE NORD FOR RANDERSVEJ I TAPHEDE, VIBORG ØST

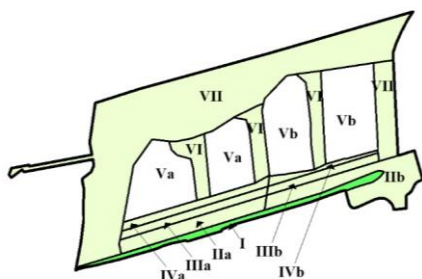
Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

Læsevejledning:

Grå tekst svarer til tekst i lokalplan nr. 535, som fortsat er gældende.

Øverstregret sort tekst svarer til tekst i lokalplan nr. 535 som slettes.

Sort tekst svarer til ny tekst som bliver gældende fremover.



Lokalplanområdets fremtidige delområder

§ 1 LOKALPLANTILLÆGGETS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplantillæggets formål
- at fastlægge byggeretsgivende bestemmelser for delområderne IIIb, IVb og Vb,
- at udlægge areal til stiforbindelser,

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplantillægget afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplantillæggets område omfatter dele af matrikelnummer 1d og 20s, Tapdrup by, Tapdrup, samt alle parceller, der efter den 1. april 2021 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 11 delområder, som er vist på kortbilag 2. Afgrænsningen af delområderne IVb, Vb, VI og VII fremgår dog af kortbilag 2T. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I	Grønt forareal og mulig støjfaskærmning.
Delområde IIa	Vej, parkering og øvrig infrastruktur.
Delområde IIb	Rundkørsel, vej, parkering og øvrig infrastruktur.
Delområde IIIa	Etageboliger, tæt-lav boliger samt mindre daginstitutioner, mindre liberale erhverv, mindre restaurationer, fitnesscenter og lignende. ¹²³
Delområde IIIb	Rammelokalplan for etageboliger og tæt-lav boliger. ⁴

¹ Kun anvendelser, der giver anledning til minimal miljøpåvirkninger af omgivelserne svarende til miljøklasse 1-2, minimal påvirkning ift. trafik og som naturligt kan indpasses i boligområdet.

² I byggefeltet længst mod vest kan der på 2. etage mod Randersvej alene etableres liberale erhverv, fitnesscenter og lignende (ikke støjfølsomme anvendelser), som vist på kortbilag 2, da grænseværdierne for støj ved boliger ikke kan overholdes her

³ En forudsætning for boliger i op til 3 etager som vist på kortbilag 2 er, at der er etableret støjfaskærmning (fx glas-skærm) ovenpå 2. etage nærmest Randersvej i et omfang, så de vejledende støjgrænser for trafikstøj kan overholdes (jf. § 15.2).

⁴ En nærmere præcisering af anvendelsen i delområderne IIIb, IVb og Vb vil blive fastlagt i en kommende lokalplan. Bestemmelser for delområderne er således en rammelokalplan, og der kan ikke opføres bebyggelse i delområderne før der er vedtaget en ny lokalplan

Delområde IVa	Etageboliger og tæt-lav boliger. Fælles opholdsareal, fælleshuse ⁵ og lignende fælles faciliteter. ⁶
Delområde IVb	Rammelokalplan for fælles opholdsareal.⁴ Fælles opholdsareal.
Delområde Va	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
Delområde Vb	Rammelokalplan for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.⁴ Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
Delområde VI	Fælles opholdsareal.
Delområde VII	Rekreativt område og naturområder

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne om anvendelse i § 3 i lokalplan nr. 535.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2. Udstykninger må fravige den på kortbilag 2 viste udstykningsplan, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede disponering og vejstruktur.

Særligt for delområderne IIIb og Vb gælder dog, at de kun må udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2T. Udstykninger må fravige den på kortbilag 2T viste udstykningsplan, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede disponering og vejstruktur. Dog skal ejendomme, som grænser op til det nordlige delområde VII udstykkes som åben-lav boliger.

Der skal udstykkes minimum 21 grunde til åben-lav boliger i delområde Vb.

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne om Udstykning i § 4 i lokalplan nr. 535.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.2 Der udlægges areal til nye veje som vist i princippet⁷ på kortbilag 2 og kortbilag 2T.⁸
- 5.6 I delområde Va og Vb må den enkelte grund kun vejforsynes med én adgang til vej B - B.
- 5.9 Der udlægges areal til stierne a – a, b – b og c - c placeret efter princippet, som vist på kortbilag 2 og 2T⁹.

⁵ I fælleshuse kan der indrettes overnatningsmuligheder for gæster, kontorpladser, festlokaler og lignende.

⁶ Fx boldbaner, nyttehaver, plads til fælles bilvask (vær her opmærksom på miljømæssige krav) og lignende.

⁷ Med "i princippet" menes at veje kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige projektering.

⁸ Vejene A – A og B - B forventes udlagt som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

Sti a - a udlægges i en bredde af 5 m med en stibredde på mindst 3 m og skal etableres som en cykel-/gangsti med OB-belægning eller lignende belægning (ikke asfalt) med stemmaterialer i naturfarver (rød/brun).

Stierne b – b udlægges i en bredde af 3,5 m med en stibredde på mindst 2 m og med belægning af stenmel, asfalt eller lignende.

Stierne c – c udlægges som en natursti/trampesti, hvor bæreevnen¹⁰ sikres og der herefter kan slås græs, for at markere stien. Stien kan tilkobles den eksisterende sti nord for lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2.

Der kan, udover de udlagte stier, etableres øvrige mindre stier inden for lokalplanområdet, der kobler sig op på det overordnede stinet.

Inden for delområde VII, kan der, udover de udlagte stier, dog alene etableres naturstier/trampestier.

En del af de udlagte stier, som vist på kortbilag 2T skal anlægges med en bredde på min. 4 m og befæstes med grus.¹¹

Belysning

5.16 Belysning af veje, stier og parkeringsarealer må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere, og må derudover kun etableres med følgende begrænsninger:

- Vej A – A: Kun parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 5 m.
- Vej B – B: Kun parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4 m.
- Sti a – a og sti b – b inden for delområde VII: Pullertbelysning med lyspunkthøjde på max. 1,2 m eller parkarmatur med sensorstyret belysning¹² med lyspunkthøjde på maks. 2,5 m, så der sker minimal påvirkning af dyrelivet.
- Sti b-b: Pullertbelysning med lyspunkthøjde på max. 1,2 m eller parkarmatur med lyspunkthøjde på maks. 3 m.
- Parkeringsarealer: Kun vejarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4 m.
- ~~— Sti b – b og parkeringsarealer: Kun parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 2,5 m.~~
- Sti c – c: Der må ikke etableres belysning af stien.

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne om Veje, stier og parkering i § 5 i lokalplan nr. 535.

¹⁰ Med bæreevnen menes at stien skal kunne tåle kørsel med en mindre kørende græsslåmaskine.

¹¹ Stierne har til formål at sikre en kørefast adgang til servicering af regnvandsbassiner.

¹² Intelligent sensorstyret belysning der dæmpes/slukkes, når der ikke er færdsel på stien. Sensorer skal desuden justeres, så de ikke registrerer bevægelser, der ligger under højder, der svarer til hunde. Herved vil en stor del af dyrene ikke aktivere belysningen og lysforureningen af det grønne område bringes til et absolut minimum.

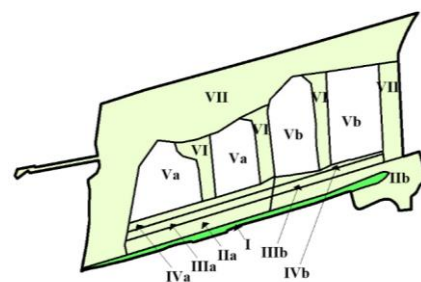
§ 6 TERRÆNREGULERING¹³

Der henvises til bestemmelserne om Terrænregulering i § 6 i lokalplan nr. 535.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.2 Byggemuligheden på de enkelte jordstykker fremgår af nedenstående skema:



Lokalplanområdets fremtidige delområder

Anvendelse	Max. bebyggelses-% / Max. antal m ²	Max. etage- antal	Max. byg- ningshøjde
Åben-lav i 1 etage	30	1	8,5 m ¹⁴
Åben-lav - højere end 1 etage	40	2	8,5 m ¹³
Tæt-lav	50	2	8,5 m ¹³
Byggefelter i delområde IIIa og IIIb	Højst 1400 m ² bruttoetageareal inden for hvert byggefelt, som vist på kortbilag 2.	2 og 3 ¹⁵ (fordeling af maks. etageantal fremgår af bilag 2)	2 etager: 8,5 m 3 etager: 12 m
Fælleshuse i delområde IVa	Højst 1 fælleshus på højst 150 m ² i grundplan inden for hvert byggefelt, som vist på kortbilag 2.	2	7,5 m

Den samlede byggemulighed i delområde IIIa svarer til en bebyggelsesprocent på under 60 % for delområde IIa og IIIa under et.

Den samlede byggemulighed i delområde IIIb svarer til en bebyggelsesprocent på under 60 % for delområde IIb og IIIb under et.

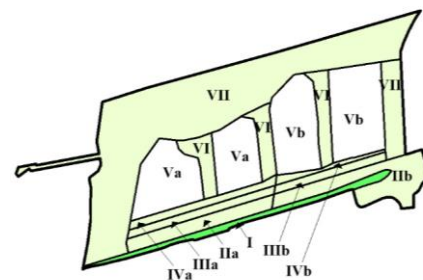
Den samlede byggemulighed i delområde IVa svarer til en bebyggelsesprocent på under 40 % for delområde IVa under et.

Bebyggelsens placering

Delområde IIa og IIb

- 7.5 Der må kun opføres mindre bygninger som garager, carporte, redskabsskure, cykelskure og lignende, samt mindre tekniske anlæg som ladestationer til elbiler, areal til kildesortering af affald, transformerstationer og lignende.

Delområde IIIa og IIIb



Lokalplanområdets fremtidige delområder

¹³ Lavningen som findes i terrænet i det østlige delområde Vb hæves af hensyn kloakforsyningen af området.

¹⁴ Max. bygningshøjde måles fra den lavest liggende del af bygningen.

¹⁵ Ved byggefelter i delområde IIIa og IIIb skal tagterrasser ikke medregnes som en etage, men det skal dokumenteres, at de vejledende støjgrænser for opholdsarealer kan overholdes.

- 7.6 Der må kun opføres etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse inden for de udlagte byggefelter, som vist på kortbilag 2 og 2T.

Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende, der ikke er placeret i stueplan, må overskride byggefeltet med op til 1 m.

Udover etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse må der kun opføres mindre bygninger som cykelskure og lignende inden for delområdet. Disse kan også placeres uden for byggefelterne.

Delområde IVa og IVb

- 7.7 Der kan opføres fælleshuse inden for ~~delområdet~~ delområde IVa. De skal placeres inden for de udlagte byggefelter (jf. § 7.2), som vist på kortbilag 2.

Udover fælleshuse må der kun opføres legehuse, legepladser, shelters, boldbure¹⁶, fælles faciliteter og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse jf. § 3.2 – disse kan også placeres uden for byggefelterne.

Bebyggelse (udover fælleshuse) skal holde en afstand på mindst 5 m til skel mod grunde, der kan bebygges¹⁷.

Delområde Va og Vb

- 7.8 Fritliggende boligbebyggelse må ikke bygges nærmere end 2,5 m fra skel ved bebyggelse under 2 etager og 5 m fra skel ved bebyggelse i 2 etager.
- 7.9 Tæt-lav boligbebyggelse kan sammenbygges i naboskel¹⁸.

Tæt-lav boligbebyggelse uden sammenbygning må ikke bygges nærmere end 2,5 m fra skel ved bebyggelse under 2 etager og 3,5 m fra skel ved bebyggelse i 2 etager.¹⁹

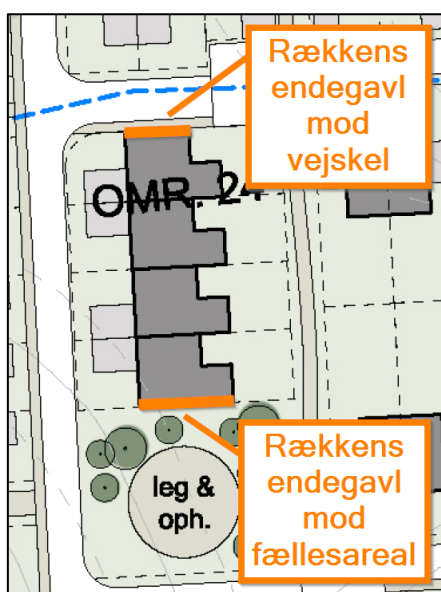
Tæt-lav boligbebyggelse i 1 etage kan dog bygges helt til skel mod fællesarealer, vejskel og stiskel, når der er tale om rækkens endegavl²⁰ (se illustration).

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne om Bebyggelsens omfang og placering i § 7 i lokalplan nr. 535.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

Delområde IIIa og IIIb



¹⁶ Ved boldbure og lignende støjende aktiviteter, skal man være opmærksom på støjkrav ift. nærliggende boliger.

¹⁷ For at sikre, at brandkrav mod nabobebyggelse er overholdt.

¹⁸ Hver ejendom forsynes med et sæt stik (husspildevand samt tag- og overfladevand). Det er bygherres ansvar, at spildevand kan afledes til ejendommens stik, hvilket der skal være særlig opmærksomhed på, hvis bebyggelsen sammenbygges i skel.

¹⁹ Vær dog opmærksom på, at brandkrav mv. skal være overholdt

²⁰ Vær dog opmærksom på, at brandkrav mv. skal være overholdt, samt at tagudhæng mv. skal holdes på egen grund.

- 8.1 Bebyggelsen inden for det enkelte byggefelt skal fremstå som en helhed, men facaderne skal bearbejdes fx ved frem og tilbagerykninger, variationer i vinduesrytmer og lignende, så facaderne opleves varierede.

Delområde Va og Vb

- 8.2 Ved sammenbygning af mere end 3 boliger (rækkehusbebyggelse) skal der ske en indbyrdes forskydning af bebyggelserne på mindst 1 m efter mindst hver 3. bolig, eller facaderne på den enkelte bygning skal bearbejdes med frem- og tilbagerykninger på mindst 0,5 m, så bebyggelsen ikke opleves som en mur i området.
- 8.3 Tilbygninger til tæt-lav boligbebyggelse skal udføres med samme materialer som beboelsesbygningen.

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne om Bebyggelsens udseende i § 8 i lokalplan nr. 535.

§ 9 SKILTNING²¹

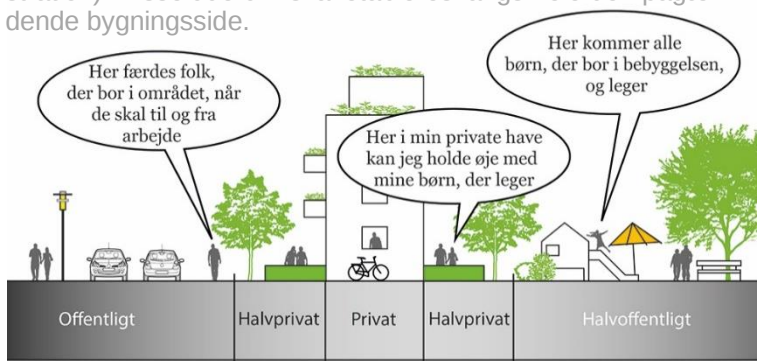
Der henvises til bestemmelserne om Skiltning i § 9 i lokalplan nr. 535.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

Delområde IIIa og IIIb

- 10.5 Der skal, i tilknytning til bebyggelsen inden for hvert byggefelt, etableres "halvprivate" uderum i stueetagen på mindst 1 side af hver bebyggelse, i form af haver, terrasser eller lignende (se illustration). Disse uderum skal etableres langs hele den pågældende bygningsside.



²¹ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Overgangszoner i form af private uderum og lignende, mellem bebyggelsen og det offentlige rum, fremmer beboeres ejerskab til udearealer og fremmer at udearealer tages i brug.

Delområde Va og Vb

- 10.7 Der skal etableres udendørs opholdsarealer på mindst 200 m² i hvert af delområderne med mulighed for ophold/aktiviteter.

Ved opførelse af tæt-lav boliger som sokkelgrunde/storparcel (jf. § 4.3) skal der etableres fælles opholdsareal svarende til mindst 1,5 gange det bebyggede areal.

Delområde IVb

- 10.14 Delområdet skal anlægges med en blanding af beplantning, regnvandsbede²², stier, muligheder for ophold/aktivitet (fx legepladser, små pladسدannelser med siddemuligheder osv.) og lignende.

Delområdet skal være tilgængeligt for hele lokalplanområdet for lokalplan nr. 535.

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne om Ubebyggede arealer, beplantning m.m. i § 10 i lokalplan nr. 535.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

Affaldssortering

Delområde IIIa og IIIb

- 11.7 Der skal udlægges fællesarealer til kildesortering af affald for bebyggelsen i delområde IIIb. Arealerne skal placeres inden for delområde IIb eller IIIb, og de skal overholde følgende principper:

- 30-40 boliger pr. installation
- Op til ca. 75 m fra centrale udgange til et areal for kildesortering
- Placering ved brugernes daglige gang til og fra P-arealer, samt ved stier væk fra området.
- Tekniske krav i forhold til tømning.

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne om Tekniske anlæg i § 11 i lokalplan nr. 535.

§ 12 MILJØFORHOLD

Der henvises til bestemmelserne om Miljøforhold i lokalplan nr. 535.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 535 er lokalplan nr. 535 fortsat gældende med de tilføjelser og ændringer, der fremgår af dette tillæg.

²² Kun krav om regnvandsbede, hvis det er nødvendigt for håndtering af regnvandet.

§ 14 GRUNDEJERFORENING

Der henvises til bestemmelserne vedr. grundejerforening i § 14 i lokalplan nr. 535.

§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

15.5 Ny bebyggelse i delområde IIIb må ikke tages i brug²³, før²⁴:

- Stierne b – b er etableret inden for delområderne I, IIb og IIIb jf. § 5.9.
- Halvprivate uderum i tilknytning til den enkelte bebyggelse er etableret (jf. § 10.5).
- Delområde IVb er tilplantet og der er etableret muligheder for ophold. (jf. § 10.14).
- Der er etableret støjafskærmning (fx glasskærm) ovenpå 2. etage nærmest Randersvej i et omfang, så de vejledende støjgrænser for trafikstøj kan overholdes på den bagvedliggende 3. etage jf. § 12.1.

15.6 Ny bebyggelse i delområde Vb må ikke tages i brug¹⁹, før²⁰:

- Vej B - B er etableret i tilknytning til den del af delområde Vb, hvor bebyggelsen er placeret jf. § 5.3, 5.4 og 5.7.
- Stierne b – b er etableret i tilknytning til den del af delområde Vb, hvor bebyggelsen er placeret jf. § 5.9.
- Bæreevnen for sti c – c er sikret jf. § 5.9.
- Fælles opholdsareal er etableret inden for delområde Vb, jf. § 10.7.

²³ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

²⁴ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 535 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Lokalplanens retsvirkninger

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der i lokalplanområdet, ifølge lov om planlægning, § 18, ikke – retligt eller faktisk – etableres forhold, der er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen medfører ikke "handlepligt" til at ændre lovlige bestående forhold i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanens bestemmelser bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. lov om planlægning § 56.

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

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

Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. dog lov om planlægning § 48, stk. 3.

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

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

Forslag

