Lokalplan nr. 471

For et område til børnehave ved Solvænget i Frederiks



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.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 været fremlagt offentligt fra den 24. november 2016 til den 18. januar 2017.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen har Byrådet vurderet bemærkninger og ændringsforslag.

Der blev på baggrund af bemærkningerne til lokalplanforslaget indarbejdet følgende ændring i Redegørelsesdelen - afsnit om "Fredskov", og i bestemmelsensdelen - § 14.2:

- "*Under forudsætning af, at SVANA meddeler ophævelse af fredskovspligten, skal det tilstræbes at finde erstatningsareal til skov i umiddelbar forbindelse med lokalplanområdet*.
  Der vil formodentlig skulle etableres 1½ gange erstatningsskov i forbindelse med lokalplanens realisering".

Lokalplan nr. 471 er vedtaget endeligt den xx. xxx. 2017 og offentliggjort den xx. xxx. 2017.

Lokalplan nr. 471
For et område til børnehave ved Solvænget i Frederiks

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 ... 18
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL ... 19
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS ... 19
§ 3 ANVENDELSE ... 19
§ 4 UDSTYKNING ... 19
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING ... 19
§ 6 TERRÆNREGULERING ... 20
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING ... 20
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE ... 21
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M. ... 21
§ 10 TEKNISKE ANLÆG ... 22
§ 11 MILJØFORHOLD ... 22
§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN ... 22
§ 13 SERVITUTTER ... 22
§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER ... 23
VEDTAGELSE ... 24
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER ... 25
KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN ... 27

Kommuneplantillæg

Tillæg nr. 62 til Kommuneplan 2013 - 2025 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 7.500

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for at opføre en tilbygning til eksisterende børnehave på Solvænget 172 i Frederiks.

Frederiks ligger på hedesletten vest for Viborg.

Byen ligger tæt ved overordnede veje til Viborg, Skive, Silkeborg, Karup og Herning.
Der er kort afstand til Karup Lufthavn.

Befolkningstallet i Frederiks forventes at stige med ca. 12% i planperioden fra ca. 1.820 til ca. 2.040 beboere.

Formål

Baggrunden for lokalplanen er at udlægge området til almen service i form af en tilbygning til den eksisterende børnehave.



Luftfoto ca. 1: 2.500

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed



Foto 1. Foto viser eksisterende børnehave samt vejen Solvænget, der betjener området.

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Frederiks, idet der er tale om en udvidelse af den eksisterende børnehave (foto 1).

Områdets udvidelse ligger i direkte tilknytning hertil. Arealet ligger attraktivt og er omkranset af et rekreativt område.

Området afgrænses mod øst af eksisterende vej Solvænget og mod nord, syd og vest af grønt areal / skov.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 8000 m². Arealet er kommunalt ejet og anvendes i dag til børnehave samt rekreative arealer.

Lokalplanen omfatter ejendommene matr.nr. 8dp og en del af matr.nr 8r, Havredal By, Frederiks.

Landskab og beplantning



Foto 2. Foto af stier i området, der dels forbinder de grønne arealer og dels skaber en forbindelse med børnehave og boligområde.

Området er i et landskab, der er fladt og omkranset af skov. Stier forbinder området med det nærtliggende parcelhuskvarter samt grønne friarealer. (foto 2).

Lokalplanområdet ligger i kote 66,5 - 67 m. Skovarealet nord, syd og vest for området er fredskov.

Bebyggelse og anlæg

Den eksisterende børnehave er opført i år 2004 og er beliggende syd for et eksisterende boligområde.

Trafik



Foto 3. Foto af eksisterende parkeringsplads.

Den eksisterende vej Solvænget ligger umiddelbart øst for lokalplanområdet. Vejbetjeningen af området sker herfra med indkørsel til parkeringsplads (foto 3). Der er stiforbindelse fra boligområdet til børnehaven.

Der er planer om at udbedre den eksisterende trampesti nord og vest for børnehaven til eksisterende stianlæg.



Legeområde

Byggefelt

P-pladser

ca. 1: 1.000

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres.

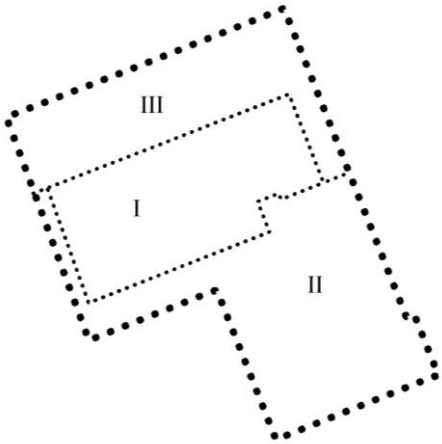


Fig. 1. Oversigt visende lokalplanens delområder.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Den ønskede udvidelse af det eksisterende lokalplanområde ligger umiddelbart vest for børnehaven ved Solvænget. Lokalplanområdets størrelse medfører ikke ændringer for de omkringliggende parcelhuskvarterer og grønne arealer.

Disponering

Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder – jf. oversigt.

Delområde I: Byggefelt

Området udlægges til byggefelt som udvidelse af eksisterende børnehave. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40%. Der gives mulighed for opførelse af børnehave i 1 etage.

Delområde II: Legeområde

Området udlægges til legeområde i forbindelse med børnehaven.

Delområde III: Parkering og vareindlevering

Området udlægges til parkering for området. Der skal som udgangspunkt etableres parkeringspladser i henhold til kommuneplanens generelle parkeringskrav:

- *Ved daginstitutioner: 1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 10 børn.*

Området udlægges til almen service i form af børneinstitution, legeområde til institution samt parkering.

Bebyggelse

Bebyggelse må højst opføres i 1 etage med en bygningshøjde på maksimalt 8,5 meter og med en maksimal bebyggelsesprocent på 40%.

Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanområdet betjenes fra vejen Solvænget. Der etableres stiforbindelse ved institutionens p-plads til eksisterende stier i området.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer udlæg til fælles grønne friarealer med delområde II. Der kan etableres legehus, legepladser og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse til rekreative formål / legeområde.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Natura 2000-områder og særlige arter, herunder bilag IV-arter:

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

Den fredede blomst "majgøgeurt" er fundet 3 x 3 m umiddelbart syd for udpegningen af planområdet (ca. 15-20 blomstrende eksemplarer). Arten er ikke fundet i selve planområdet, og det vurderes, at arten ikke påvirkes af planforslaget.

Udover majgøgeurt vurderes der ikke at være særligt beskyttede arter (herunder bilag IV-arter, fredede arter og rødlistede arter) i lokalområdet.

Der gælder følgende landsplanlægning:

Beskyttelse af grundvandet

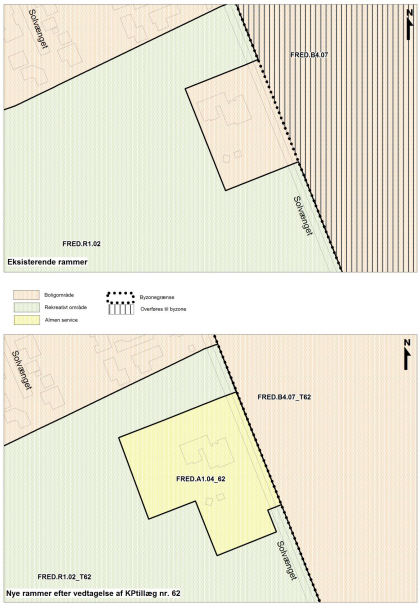
Lokalplanområdet ligger inden for OSD (Område med særlig drikkevandsinteresse), som udgør det fremtidige drikkevandsforsyningsområde. Nedsivning af tag- og overfladevand bør ske til regnbede for at mindske risikoen for uønskede stoffer til grundvandet. Der udlægges plads til etablering af regnbede i forbindelse med parkeringsplads.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.





Fig. 2. Ovenfor ses eksempler på regnbede.



Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde FRED.B4.07 samt FRED.R1.02 i Kommuneplan 2013-2025.

Af rammebestemmelserne for rammeområde FRED.B4.07 fremgår, at områdets anvendelse er udlagt til blandede boliger. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til: Åben-lav 30 %, tæt-lav 40% og øvrig anvendelse 40%. Maks. byggehøjde: 8½ meter.

Af rammebestemmelserne for rammeområde FRED.R1.02 fremgår, at områdets anvendelse er udlagt til rekreativt område, grønne arealer.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025, hvad angår rammeområde FRED.R1.02.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 62 til Kommuneplan 2013-2025.

Med kommuneplantillægget ændres rammeområdet til almen service i form af børnehave.

Tillæg nr. 62 er vedhæftet som bilag til lokalplanen. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 3.31 for et område til offentlige formål ved Solvænget i Frederiks.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 471 ophæves lokalplan nr. 3.31 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. Opmærksomheden henledes på, at det ikke er sikkert, at alle servitutter vedrørende rør, kabler og ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Drikkevandsinteresser

Området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser.

Lokalplanen sikrer derfor bestemmelser til grundvandets beskyttelse.

Det fastsættes i lokalplanen, at parkeringsarealer skal etableres på fast bund, og at udendørs oplag skal sikres mod nedsivning.
Al tag- og overfladevand skal ledes til regnbed.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Frederiks Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området er ikke udlagt til kollektiv varmeforsyning, og lokalplanen fastlægger ikke tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning.
Der kan på længere sigt udarbejdes et projekt efter varmeforsyningsloven, som belyser, om der er basis for at udvide Frederiks Varmeværks distributionsnet, så det dækker det i kommuneplanen udlagte boligområde - rammeområde FRED.B4.07.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Området er p.t. spildevandskloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som spildevandskloak. Det vil sige, at husspildevand skal tilkobles ejendommens skelbrønd til spildevandssystemet, mens tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund. jf. lokalplanens bestemmelse 10.4 af hensyn til grundvandsbeskyttelse.

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 tidligere frigivet arealet til anlægsarbejder i henhold til bestemmelserne i museumslovens §§ 25-27.
Anlægsarbejder i dette område kan foretages uden, at museet orienteres.

Skulle der mod forventning blive påtruffet spor efter væsentlige fortidsminder ved anlægsarbejder i området, er det i henhold til museumslovens § 27 stk. 2 pligtigt at standse anlægsarbejdet i det omfang, det berører fortidsminderne. Fundet skal straks anmeldes til museet.
Da museet har frigivet området er det i henhold til museumslovens § 27 stk. 5 staten, der skal afholde udgifterne til eventuelle undersøgelser i det frigivne område.

Fredskov

Lokalplanområdet er omfattet af fredskovpligt. Ophævelse af fredskov for lokalplanområdet kræver tilladelse fra Styrelsen for Natur og Vand (SVANA) i henhold til skovloven.

Under forudsætning af, at SVANA meddeler ophævelse af fredskovspligten, skal det tilstræbes at finde erstatningsareal til skov i umiddelbar forbindelse med lokalplanområdet. Der vil formodentlig skulle etableres 1½ gange erstatningsskov i forbindelse med lokalplanens realisering.

Landbrugspligt

Matrikelnummer 8r Havredal By, Frederiks er omfattet af landbrugspligt. Den berørte ejendom 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

Særlige arter

Fredet majgøgeurt er fundet umiddelbart syd for området. Det vil kræve en dispensation fra Naturstyrelsen, hvis der arbejdes i området i forbindelse med byggemodningen.

Fundet af majgøgeurt er vist på fig. 3.

Ifølge artsfredningsbekendtgørelsens § 14, stk. 2 må arten ikke beskadiges eller fjernes fra sit voksested.



Fig. 3. Oversigt der viser, hvor den fredede majgøgeurt er fundet i området.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

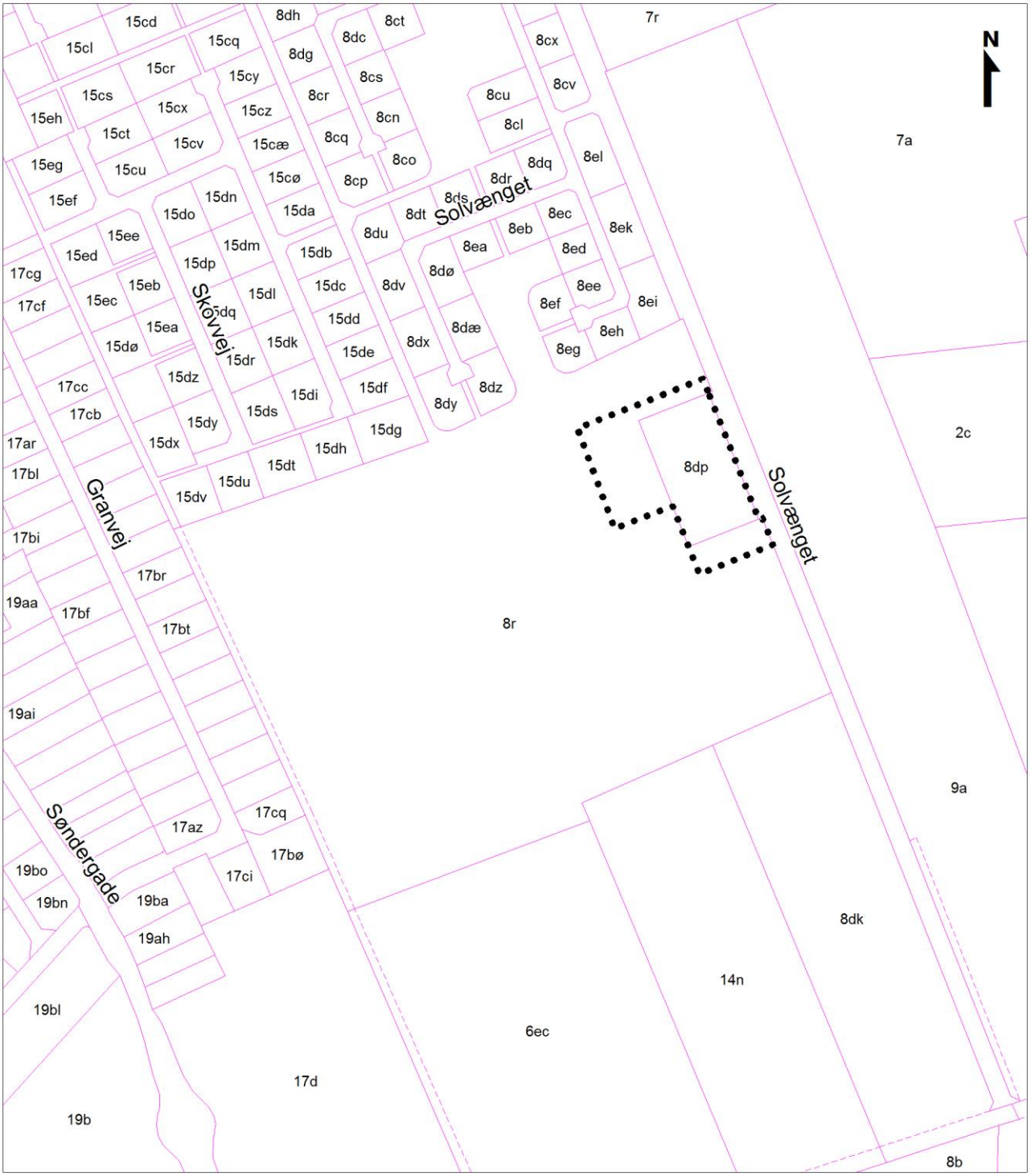
Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Lokalplan nr. 471 og tillæg nr. 62 til Kommuneplan 2013 - 2025 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:

- lokalplanen medfører en mindre tilbygning til eksisterende børnehave.
- projektet ikke medfører en væsentlig øget trafikmængde.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplangrænse

Matrikelskel

Vejudlæg

Lokalplan nr. 471
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:4.000
Viborg Kommune, august 2016

LOKALPLAN NR. 471 FOR ET OMRÅDE TIL BØRNEHAVE VED SOLVÆNGET I FREDERIKS

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

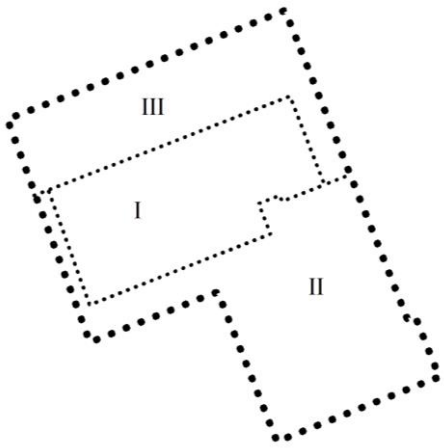
at udlægge området til offentlige formål i form af børneinstitution.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 8dp Havredal By, Frederiks og en del af 8r Havredal By, Frederiks samt alle parceller, der efter den 01.12.2016 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.



Oversigt visende lokalplanens delområder.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af en børneinstitution.

3.2 Der kan etableres fællesanlæg såsom transformatorstation indenfor området.

3.3 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I	Byggefelt
Delområde II	Legeområde
Delområde III	Parkering og vareindlevering.

3.4 Delområde I må anvendes til bebyggelse.

Delområde II må anvendes til legeområde til børneinstitution.

Delområde III må anvendes til parkering og vareindlevering.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Der må ikke foretages yderligere udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning inden for lokalplanområdet.

Indenfor området kan der ikke ske yderligere udstykning udover den parcel, der frastykkes matr.nr. 8r Havredal By, Frederiks til bebyggelse til børneinstitution.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Solvænget som vist på kortbilag 2.

Sti

5.2 Indenfor området reserveres plads til etablering af stier til boligområderne nord og vest for lokalplanområdet.

Parkering

5.3 Parkeringsarealer skal placeres som vist på kortbilag 2.

5.4 Adgang til parkeringsarealer må kun ske fra Solvænget som vist på kortbilag 2.

5.5 Der skal som udgangspunkt etableres parkeringspladser i henhold til kommuneplanens generelle parkeringskrav:

-Ved daginstitutioner: 1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 10 børn.

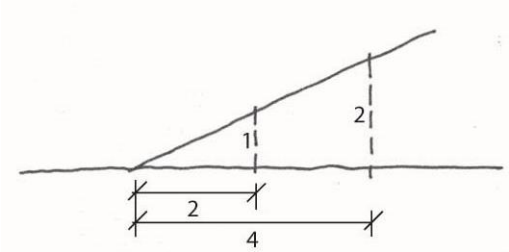
Belysning

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

§ 6 TERRÆNREGULERING

6.1 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

6.2 Der må ikke etableres støttemure.



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

7.1 Ny bebyggelse må kun placeres inden for det byggefelt, der er vist på kortbilag 2.

7.2 Bebyggelse må opføres i højst 1 etage.

7.3 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40% ved bebyggelse i et plan.

Bebyggelsens placering

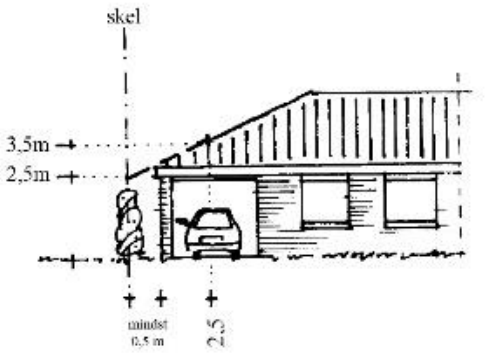
7.4 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra naboskel, vejskel og stiskel.

7.5 Der fastlægges byggelinje 2,5 m fra vejskel langs Solvænget.

Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse mellem byggelinje og vejskel.

7.6 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og lignende mindre bygninger må kun opføres inden for skel.

Garager og lign. skal opføres mindst 0,5 m fra naboskel og stiskel (inkl. udhæng og tagrende). 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.



7.7 Inden for delområde II må kun opføres legehuse, legepladser og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse til rekreative formål.

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

8.3 Solceller og solfangere kan uanset krav til facadematerialer ophænges på eller integreres i facader.

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

8.5 Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende farvevalg for ejendommen under ét. Facader skal fremstå som en helhed og have et ensartet farvevalg for en facadedel / facadelængde under et.

Tage

8.6 Tage skal udføres som saddeltage, tage med ensidig taghældning, tage med forskudte tagflader eller med fladt tag.

8.7 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.

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

8.8 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.[1]

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede arealer skal anvendes til opholdsareal for institutionens ansatte samt legeplads for institutionens børn.

9.2 De ubebyggede arealer, der ikke anvendes til legeplads eller opholdsareal, skal ved befæstelse, tilsåning eller beplantning holdes i en for området passende orden.

Hegn og beplantning

9.3 Hegn langs vej-, sti- og naboskel etableres som varigt levende hegn eller fast hegn. Levende hegn kan indadtil suppleres med trådhegn. Faste hegn skal varigt begrønnes. Hegn langs vej,- sti og naboskel skal holdes på egen grund.

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

Oplag

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

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

10.1 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

10.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

10.3 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Regnbede

10.4 Alt tagvand skal ske via regnbede. Ligeledes skal alt vejvand fra p-arealer ledes til regnbede. P-pladsen indrettes med fast bund.[2]

§ 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:

- Boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende: Lden 58 dB.

11.2 Lokalplanområdet ligger inden for et fremtidigt indvindingsområde for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Af hensyn til grundvandsbeskyttelse gælder følgende:

- Der skal etableres fast bund under parkeringsarealer (jf. § 10.5), arealer til udendørs oplag.

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

12.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 3.31 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 471 i sin helhed.

§ 13 SERVITUTTER

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

---

[2] *Vand fra rensning eller lignende vedligeholdelse af tagflader skal afskæres og opsamles og må ikke ledes til regnbede. Bortskaffelse skal ske efter gældende regler.*

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug[3], før[4]:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.3.[5]
- Hegn og beplantning er etableret, jf. § 9.3.

Tilladelser fra myndigheder

14.2 Området er omfattet af fredskovspligt, der skal søges ophævet. Der skal plantes 1½ gange erstatningsskov i umiddelbar forbindelse med lokalplanområdet.

Arealet tilplantes i forbindelse med lokalplanens realisering.

[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.

[5] Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 471 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 16. nov. 2016.

Torsten Nielsen	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den xx. xxx. 2017.

Torsten Nielsen	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		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.

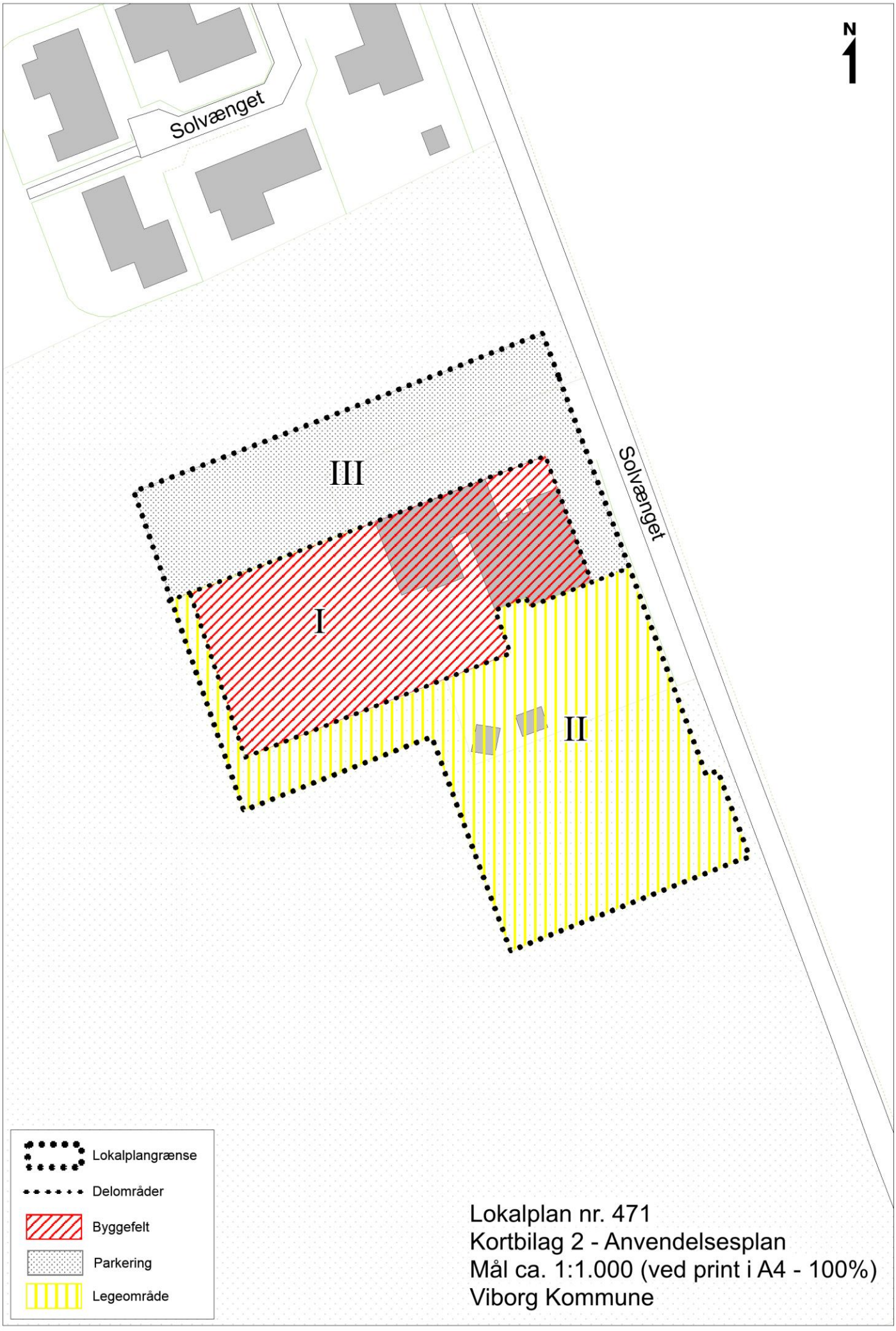
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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.



Lokalplan nr. 471
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:1.000 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Tillæg nr. 62 til Kommuneplan 2013-2025

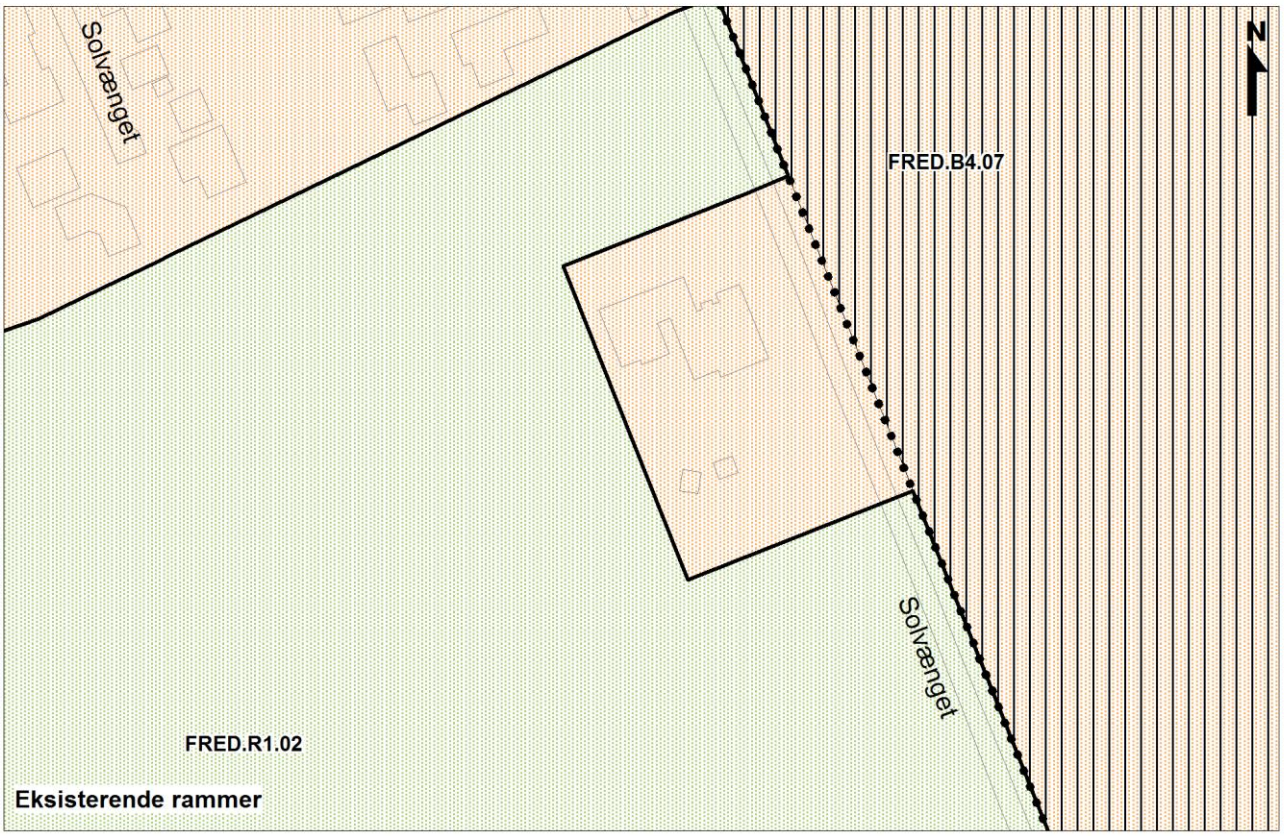
Rammebestemmelser for Rammeområde FRED.A1.04_T62, FRED. B4.07_T62, FRED.R1.02_T62

Forslag

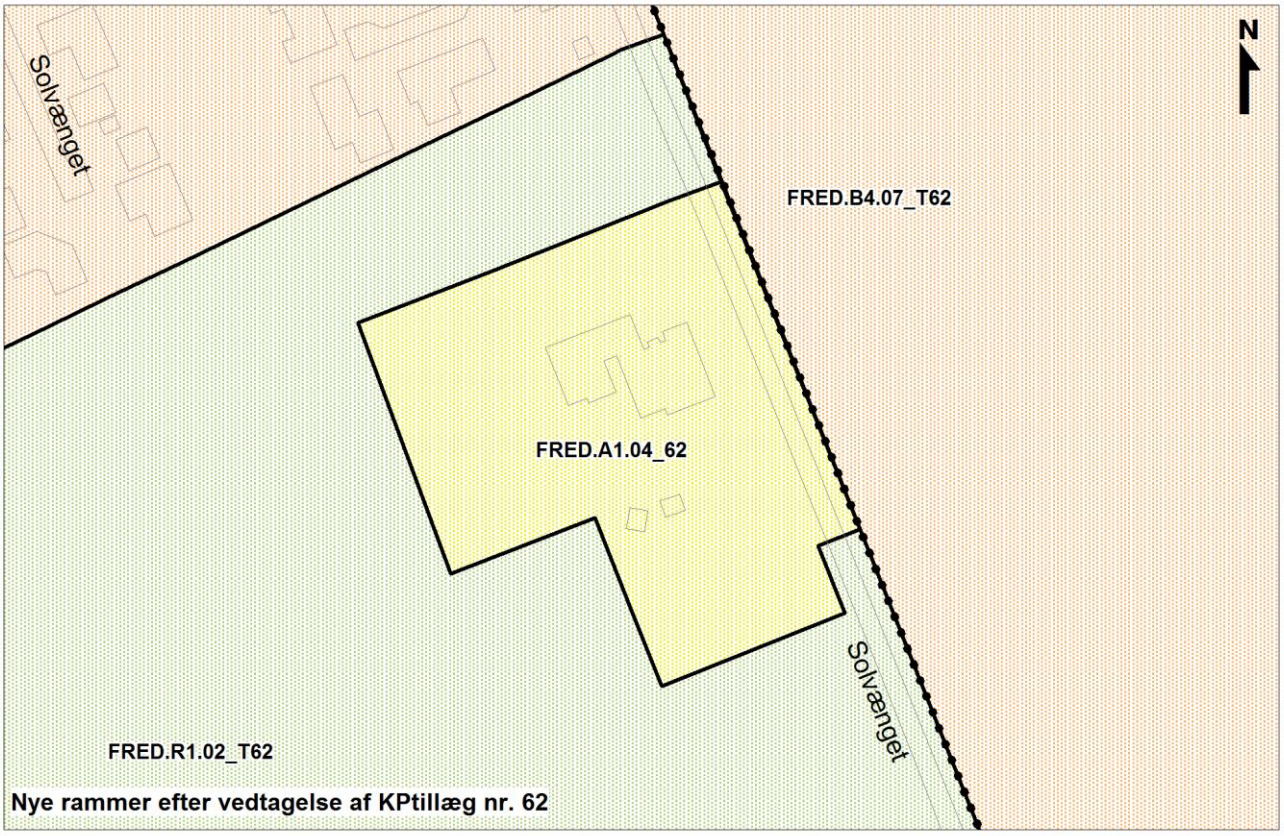
Tillæggets område



VIBORG KOMMUNE



Boligområde
Rekreativt område
Almen service
Byzonegrænse
Overføres til byzone



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2013 - 2025 er, at give mulighed for en udvidelse af børnehaven Sol O Mio i Frederiks.
På den baggrund ændres rammeområde FRED.B4.07 og FRED.R1.02 til nyt rammeområde FRED.A1.04_T62, der udlægger området til almen service i form af børnehave.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Natura 2000-områder og særlige arter, herunder bilag IV-arter:

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

Majgøgeurt (fredet art og rødlisteart) er fundet 3 x 3 m umiddelbart syd for udpegningen af planområdet (ca. 15-20 blomstrende eksemplarer). Arten er ikke fundet i selve planområdet, og det vurderes dermed, at arten ikke påvirkes af planforslaget.

Udover majgøgeurt vurderes der ikke at være særlige arter (herunder bilag IV-arter, fredede arter og rødlistede arter) i lokalområdet.

Planen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), hvor aktiviteter, der indebærer en risiko for grundvandsforurening, ikke må finde sted. Dog kan der i kommune- og lokalplanlagte områder accepteres en ændret arealanvendelse, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet.

På det grundlag vurderes, at planerne er i overensstemmelse med landsplanlægningen, hvad angår grundvandsinteresser.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde FRED.B4.07 samt FRED.R1.02 i Kommuneplan 2013-2025.

Af rammebestemmelserne for rammeområde FRED.B4.07 fremgår, at områdets anvendelse er udlagt til blandede boliger.

Af rammebestemmelserne for rammeområde FRED.R1.02 fremgår, at områdets anvendelse er udlagt til rekreativt område, grønne arealer.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 - 2025, hvad angår rammeområde FRED.R1.02.

Med kommuneplantillægget ændres rammeområde til offentlige formål, almen service institutioner. Rammeområdet navngives FRED.A1.04_T62.

Fremtidige planforhold

Fremtidig arealudpegning

Planen ændrer rammebestemmelserne for området, så der alene kan etableres almen service i form af børnehave. Området ligger i byzone.

Fremtidige rammebestemmelser

Det nye rammeområde FRED.A1.04_T62 udlægges som A1, område der kan anvendes til institution i form af børneinstitution.

Rammeområde FRED.A1.04_T62 fastlægger området til offentlige formål, almen service med en maksimal bebyggelsesprocent på 40% for området som helhed. Byggehøjden må maksimalt være 8,5 meter.

Ovennævnte rammebestemmelser er de samme som i de hidtidige bestemmelser.

Miljøvurdering af planer og programmer

Planen 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. 471.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde FRED.A1.04_T62 gælder de generelle rammebestemmelser for kommuneplanens A1 områder:

Generel anvendelse	Børnehave / område til offentlige formål
Omfang og anvendelse	Almen service
Almen service	Kun dagsinstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.
Bebyggelse	Maks bebyggelsesprocent: 40 % for området som helhed. Maks byggehøjde: 8,5 m.
Boligtype inkl. fællesanlæg	Nej
Vejledende miljøklasse	MK 1-2.
Detailhandel jf. Ramme for detailhandel	Nej
Øvrige formål	Kun boldbaner og idrætshaller samt mindre tekniske anlæg jf. øvrige bestemmelser.
Erhverv	Liberale erhverv: Nej Egentlige erhverv: Nej
Særbestemmelser	Område med særlige drikkevandsinteresser.
Maks. etageantal	2
Fremtidig zonestatus	Byzone
Zonestatus	Byzone.

VEDTAGELSE

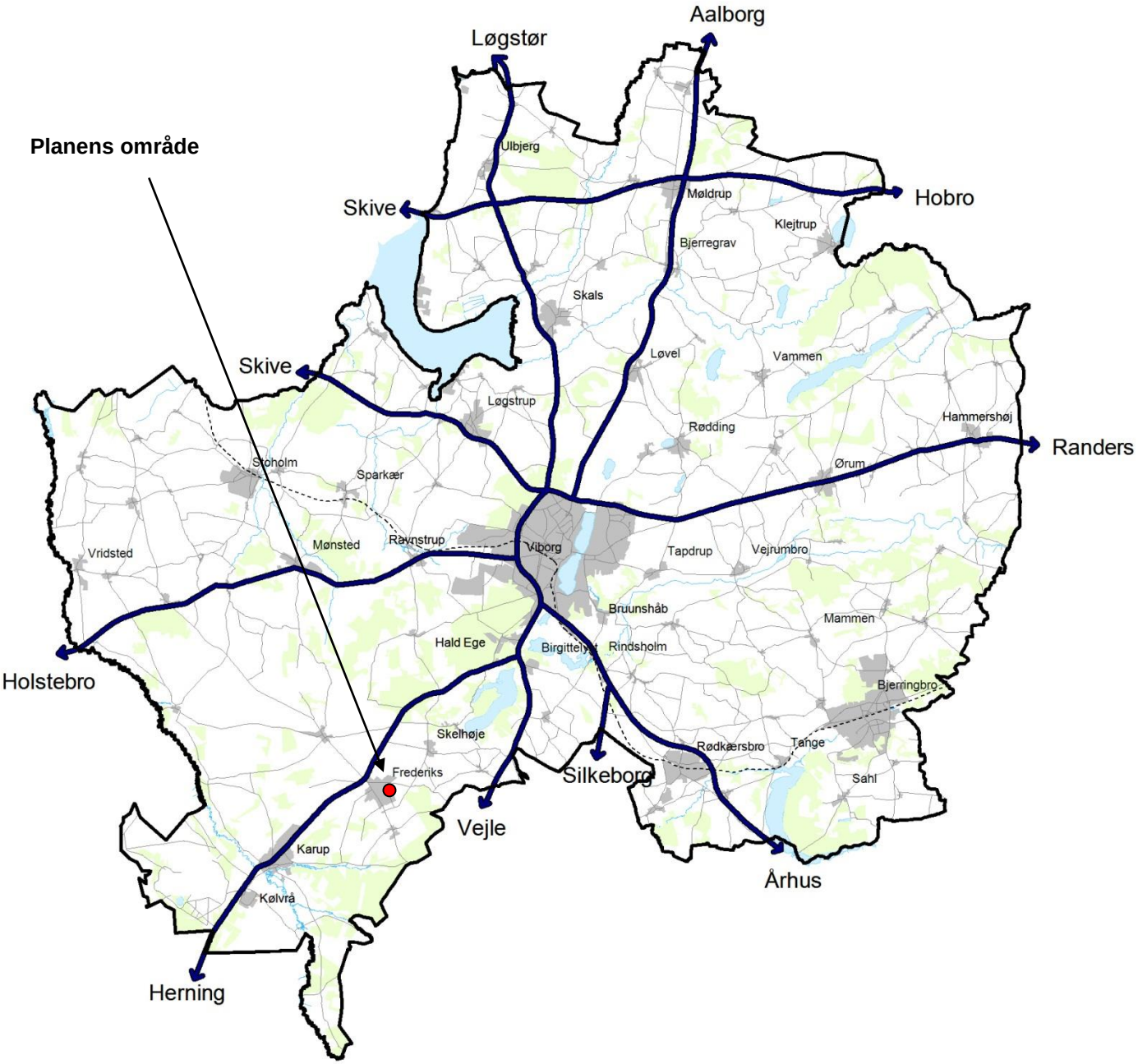
Forslag til tillæg nr. 62 til Kommuneplan 2013 - 2025 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 16. nov. 2016.

Torsten Nielsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den xx. xxx. 2017.

Torsten Nielsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

Tillæg nr. 62 til Kommuneplan 2013 - 2025 er vedtaget endeligt den xx. xxx. 2017
og offentliggjort den xx. xxx. 2017.



VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk