

Lokalplan nr. 521

Boligområde ved Borgergade i Løgstrup

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 lokalplan nr. 521 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den xx 2019 til den xx 2019.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den xx 2019.

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

Forslag til lokalplan nr. 521
Boligområde ved Borgergade i Løgstrup

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

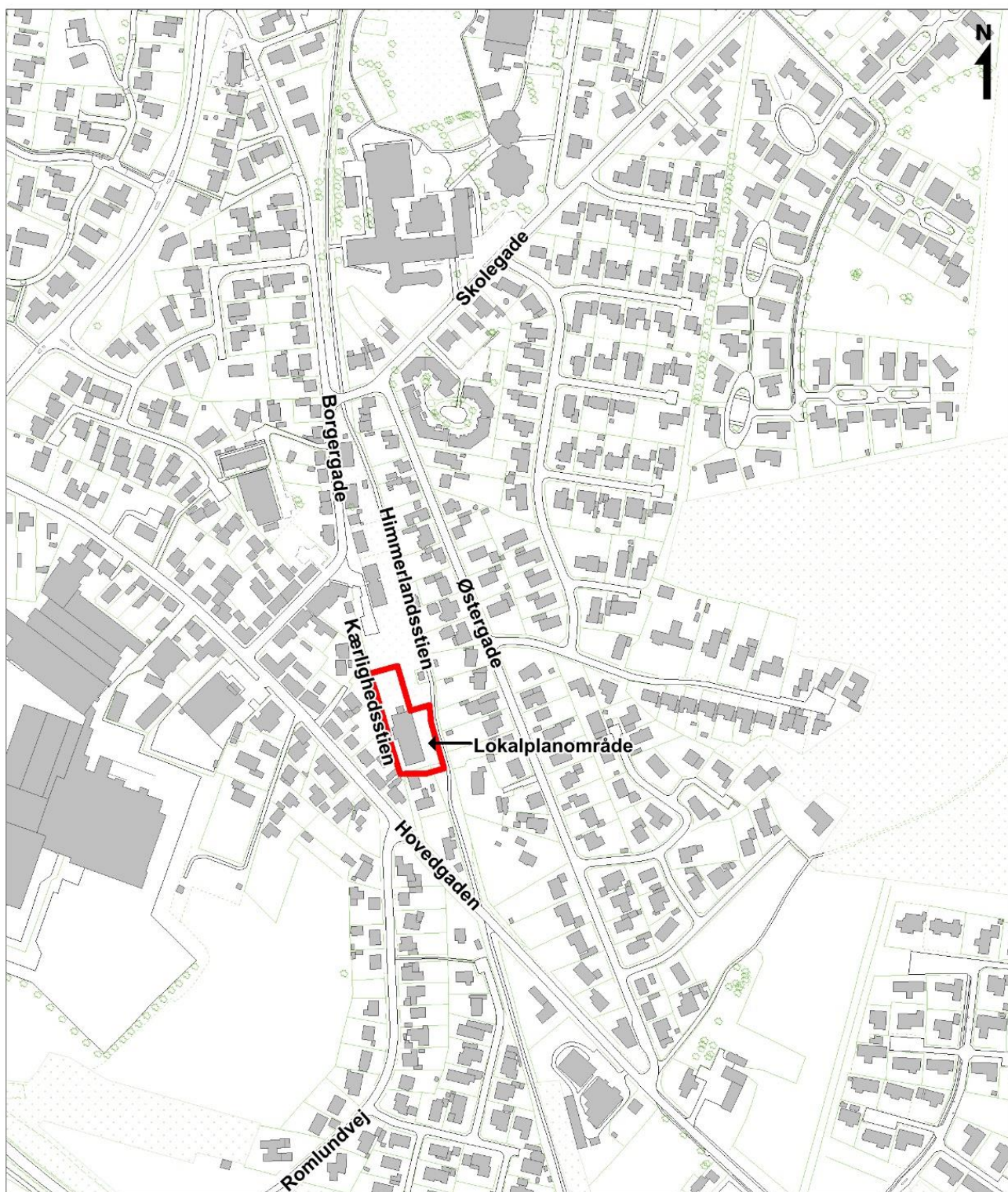
	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	11
C.	Lokalplanens indhold	12
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
E.	Bindinger på planområdet	15
F.	Miljøvurdering	15

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	21
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 8	Bebyggelsens udseende	21
§ 9	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	22
§ 10	Tekniske anlæg	23
§ 11	Miljøforhold	24
§ 12	Ophævelse af lokalplan	24
§ 13	Grundejerforening.....	24
§ 14	Servitutter	24
§ 15	Betingelser for ibrugtagning.....	25
	Vedtagelse	26
	Lokalplanens retsvirkninger	27
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	29

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
Illustrationen side 11 er udarbejdet af Vestergaard Huse.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for, at der kan etableres tæt-lave boliger ved Borgergade 10B i Løgstrup.

Baggrunden for denne lokalplan er, at Viborg Byråd ønsker at ændre anvendelsesbestemmelsen for en del af lokalplan 322's delområde IV og V, der er udlagt til hhv. grønt anlæg og åben-lav boligbebyggelse.

Formål

Lokalplanen har til formål at give mulighed for etablering af tæt-lav boligbebyggelse ved Borgergade 10B i Løgstrup.

Lokalplanen udlægger areal til maks. 6 tæt-lave boliger med dertilhørende vendeplads og fælles friareal.



Luffoto ca. 1: 2.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed



Foto 1: Området set fra nord.



Foto 2: Området set fra syd med Himmerlandsstien mod øst.



Foto 3: Himmerlandsstien set fra området og ned mod Hovedgaden.

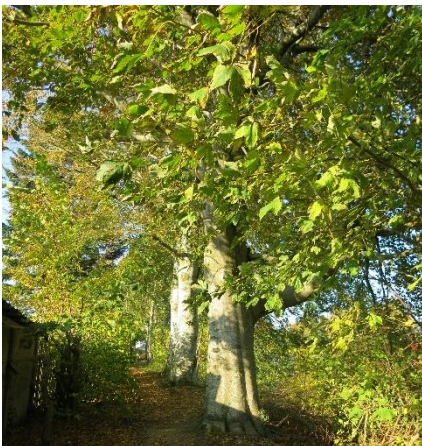


Foto 4: Kærlighedsstien øst for området med to af de fire bevarede bøgetræer.

Lokalplanområdet ligger centralt i Løgstrup, syd for den gamle station, i et boligkvarter med blandede boliger, erhverv og grønne områder.

Området afgrænses af Himmerlandsstien, der løber øst for området, mens Kærlighedsstien afgrænser området mod vest.

Nord for området er sognegården for Vorde, Fiskbæk og Romlund sogne beliggende, og arealet nord for lokalplanområdet er yderligere udnyttet til grønne arealer og bordbænkesæt tæt på Himmerlandsstien.

Der har tidligere ligget en kartoffelcentral på grunden, men bygningen er revet ned i sommeren 2018 og står som værende helt ryddet på nuværende tidspunkt.

Syd for området fortsætter Himmerlandsstien og lokalplanområdet bliver afgrænset af Hovedgaden, der løber langs den centrale del af Løgstrup.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 2680 m² og omfatter hovedsagligt matrikel 27b, Fiskbæk by, Fiskbæk på Borgergade 10B og en del af matrikel 7000n Fiskbæk by, Fiskbæk.

Området anvendes i dag til grønt område, hvor især Kærlighedsstien og Himmerlandsstien bliver benyttet. Efter kartoffelcentralen er blevet revet ned, har området ikke været benyttet til anden anvendelse.

Landskab og beplantning

Lokalplanområdets landskab og det omkringliggende område er overvejende fladt og åbent og har en kote på 47-47,5. Længere mod øst bliver området mere kuperet, hvor Fægteborg Plantage er beliggende.

Indenfor lokalplanområdet er landskabet domineret af grønne arealer og større træer, som laver en naturlig afgrænsning af området. Med gældende lokalplan ønskes fire bøgetræer samt Kærlighedsstien, der går vest for området, bevaret.

Størstedelen af Løgstrup er desuden placeret i kystnærhedszonen grundet dens placering tæt ved Hjarbæk Fjord, og karakteriserer derved lokalplanområdets landskab som et kystbagland.

Bebyggelse og anlæg

Øst for lokalplanområdet er et større boligkvarter beliggende langs Østergade. Boligerne i dette kvarter er hovedsagligt opført sidst i 1960'erne og først i 1970'erne. Disse boliger er overvejende åben-lav boligbebyggelse.

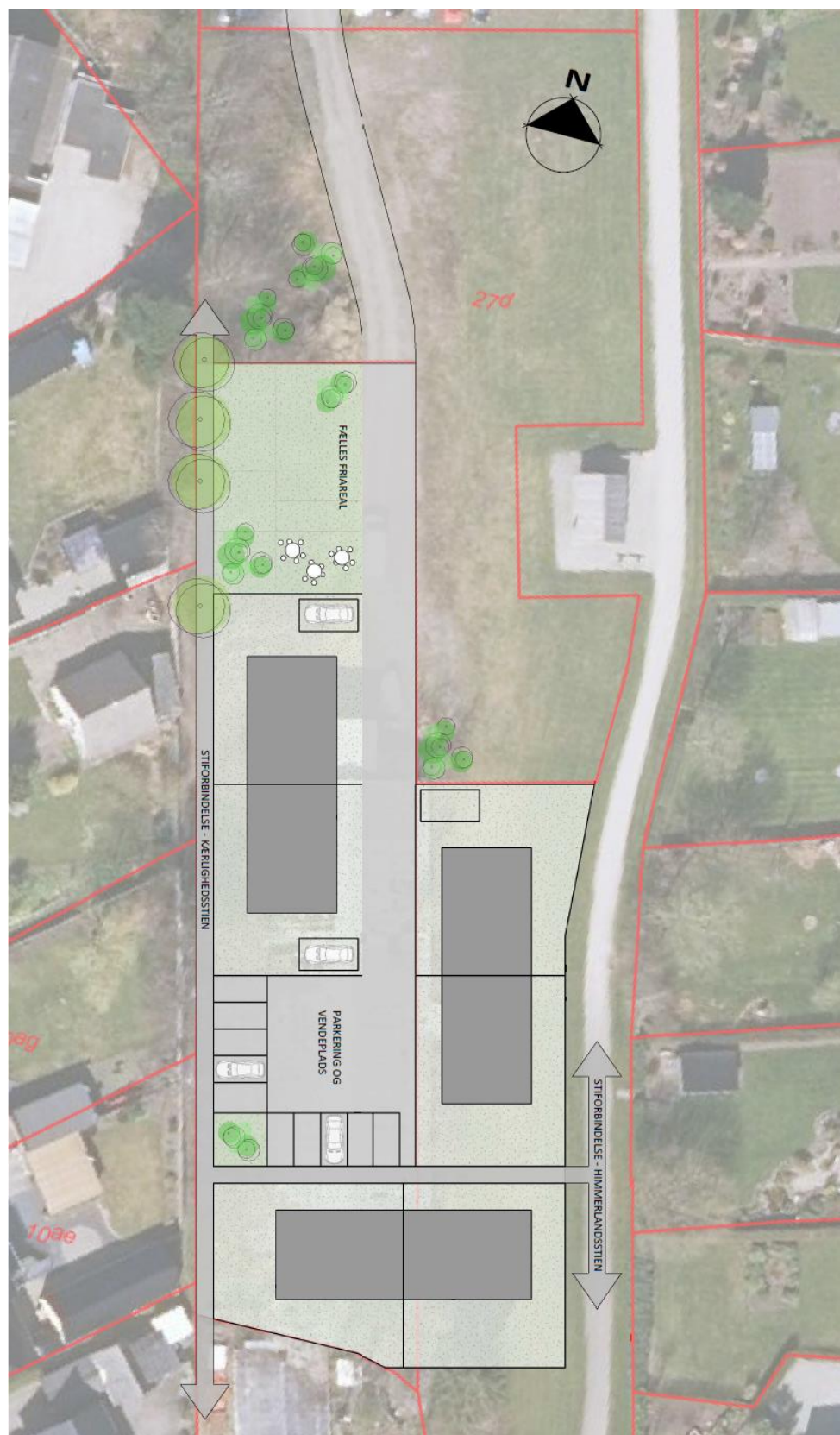
Nord og vest for området langs Borgergade er bygningerne en blanding af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse samt erhverv. Bygningerne langs Borgergade er nogle af de ældste i Løgstrup og varierer derfor i opførelse fra sidst i 1800-tallet og op til midten af år 2000.

Trafik

Den eksisterende vejadgang til området er fra Borgergade, mens Hovedgaden løber syd for området. Himmerlandsstien og Kærlighedsstien løber parallelt med lokalplanområdet hhv. vest og øst for området.

Teknik

Syd for lokalplanområdet løber spildvands- og regnvandsledninger, mens der i det sydlige hjørne af lokalplanområdet er placeret skelbrønde til hhv. regnvand og spildevand.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan bruges til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen indeholder bestemmelser for bebyggelsens placering, udformning og omfang, som skal sikre bebyggelsens tilpasning til de omkringliggende bebyggelser.

Disponering

Lokalplanområdet deles op i tre delområder.

Delområde I disponeres med tæt-lave boliger langs Kærlighedsstien i den østlige del af området og tæt-lave boliger langs Himmerlandsstien i den vestlige del af området.

Delområde II disponeres som fælles friareal og er placeret i den nordlige del af området, da det dermed hænger sammen med et større grønt område omkring Himmerlandsstien og skaber luft omkring fire bevarede bøgetræer.

Delområde III disponeres som vendeplads med fælles parkering og er placeret i områdets sydlige ende imellem de to rækker af boliger.

Grundstørrelserne for tæt-lav boligbebyggelse fastsættes til min. at være 250 m², mens det fælles friareal er sat til at være min. 10% af det samlede areal.

Anvendelse

Lokalplanområdet må benyttes til tæt-lav boligbebyggelse og dertilhørende fælles friareal, vendeplads- og parkeringsfaciliteter.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan bygges op til 6 tæt-lave boliger med en højde på 8½ m og maks. i 2 etager. Bebyggelsesprocenten er fastlagt til maks. 40 % for tæt-lav boligbebyggelse med et fælles friareal på min. 10 % af det samlede areal.

Veje, stier og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet bliver etableret nord for området fra Borggade, som tidligere har fungeret som vejadgang til området, da dette blev benyttet til erhvervsbygning.

Himmerlandsstien og Kærlighedsstien bliver bevaret i området og en afstand på 1-2 m mellem stier og bebyggelse skal overholdes.

Der skal i lokalplanområdet etableres min. 1½ p-plads pr. bolig, hvor 1 p-plads kan etableres ved bolig og de resterende p-pladser på et fælles parkeringsareal, eller alle p-pladserne kan etableres på et fælles parkeringsareal.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger 10 % af det samlede areal til fælles friareal. Det fælles friareal skal være et sammenhængende område, og skal generelt benyttes til udendørs ophold for beboerne i form af enten friluftsskulpturer, legeplads, leg eller ophold.

Langs Kærlighedsstien står fire bøgetræer, som er bevaret i den eksisterende lokalplan 322 for stationsområdet i Løgstrup. Denne lokalplan sikrer fortsat bevarelse af disse træer, da de er med til at give lokalplanområdet karakter.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Der gælder følgende landsplanlægning:

Vand:

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

Natura 2000-områder:

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

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

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

Bilag IV-arter:

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

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde LØGS.C1.01 i Kommuneplan 2017-2029, som er karakteriseret som Løgstrup Bycenter og bydelscenter.

Af rammebestemmelserne fremgår det, at områdets anvendelse er udlagt til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboliger, liberale erhverv og detailhandel i form af dagligvare- og udsalgsvarebutikker.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 2 Detailhandel og butiksområder
- 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

For tæt-lav boligbebyggelse er bebyggelsesprocenten på maks. 40 %, og der må højst bygges op til 8,5 m i 2 etager. For åben-lav boligbebyggelse er bebyggelsesprocenten på maks. 30 %, og der må højst bygges op til 12 m i 2,5 etager. For øvrig anvendelse er bebyggelsesprocenten på maks 50 %.

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen karakteriseret i kommuneplanen som kystbaglandet til Hjarbæk Fjord. Lokalplanområdet er beliggende centralt i Løgstrup i den yderste del af kystnærhedszonen med Hjarbæk Fjord beliggende nordvest for området og dermed er der ingen restriktioner i forhold til byggeri og anlæg.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 322 for stationsområdet i Løgstrup.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 521 ophæves lokalplan nr. 322 for dette område.

Servitutter

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

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

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Viborg Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Drikkevandsinteresser

Området ligger i et område med drikkevandsinteresser, men ikke særlige drikkevandsinteresser, og er derfor i overensstemmelse med statens interesse for beskyttelse af drikkevandsinteresser.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

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

Varmeforsyning

Området ligger i Løgstrup Varmeværks forsyningsområde.

Spildevand

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

Området er p.t. separatkloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som separatkloak. Det vil sige med separate kloakledninger for henholdsvis hus- og industrispildevand samt for tag- og overfladevand (regnvand).

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak kobles på ejendommens skelbrønde til henholdsvis spildevandssystemet og regnvandssystemet.

Affald

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan 2014-2019.

Antenneanlæg

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

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**Fortidsminder i jorden**

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

Museet vurderer, at 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**Forurennet jord**

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet jord. Forureningen skal anmeldes til Viborg Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Veje

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

Vejadgang til lokalplanområdet bliver etableret fra Borgergade og vil medføre en mindre forøgelse af trafik i området.

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).

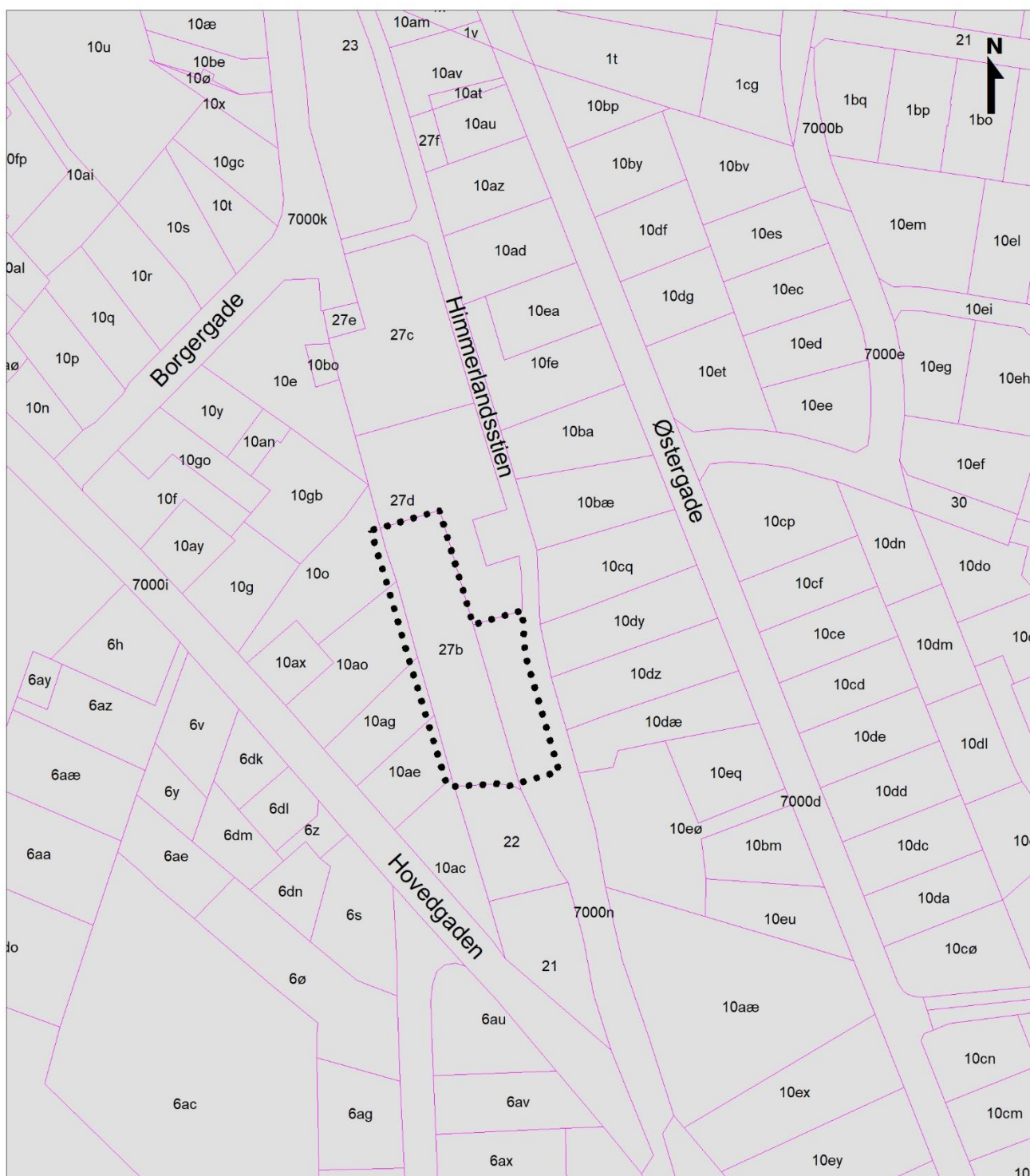
Planforslaget er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslaget giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde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

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

- Omfanget af byggeriet ikke afviger væsentligt fra omkringliggende bebyggelse.
- Naturinteresserne er begrænsede.
- Trafikbelastningen ikke øges væsentligt.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplan nr. 521
 Kortbilag 1 - Matrikelkort
 Mål ca. 1:2.000
 Viborg Kommune, december 2018

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 521 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED BORGERGADE I LØGSTRUP

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål,
- at udlægge området til boligområde i form af tæt-lav boligbebyggelse,
 - at udlægge areal til grønt område.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter en del af matrikelnummer 27b, dele af matrikelnummer 7000n, 10ac, 10ae, 10ag, 10ao, 10o, Fiskbæk By, Fiskbæk, samt alle parceller, der efter den 1. december 2018 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde i form af tæt-lav boligbebyggelse med dertilhørende fællesfunktioner såsom fælles friarealer.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:
- Delområde I:** Boligbebyggelse
- Delområde II:** Fælles friareal
- Delområde III:** Parkeringsfaciliteter og vendeplads
- 3.3 Inden for lokalplanområdet må der højst opføres eller indrettes 6 antal boliger.
- 3.4 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen
 - at** ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og
 - at** virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.
- 3.5 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 2.
- 4.2 Grunde skal have et areal på mindst 250 m².
- 4.3 Lokalplanområdet kan udstykkes som storparcel til tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse skal opføres i henhold til § 7 og § 8.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Borgergade som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til vej som vist på kortbilag 2.¹
- 5.3 Vej A – A udlægges med en kørebanebredde på 5 m.
- 5.4 For enden af vej A – A udlægges areal til vendeplads på mindst 14 x 14 m, heraf 12 x 12 m belagt areal.
- 5.6 Den enkelte grund må kun vejforsynes med én adgang til Borgergade (som vist på kortbilag 2).
- 5.7 Veje må kun belægges med asfalt, grus, græsarmeringssten, betonsten, brosten etc.

Parkering

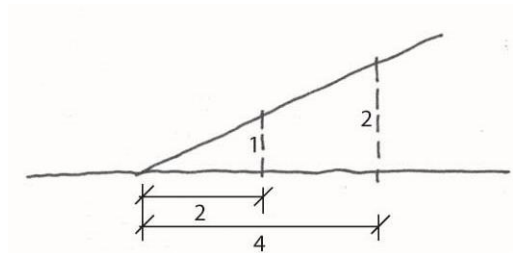
- 5.8 Parkeringsarealer skal placeres i delområde III, som vist på kortbilag 2.
- 5.9 Adgang til parkeringsarealer må kun ske fra Borgergade som vist på kortbilag 2.
- 5.10 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:
 - Ved tæt-lav boligbebyggelse: 1½ p-plads pr. bolig i form af 1 p-plads på egen grund og ½ pr. bolig på fælles parkeringsareal
 - eller
 - 2 p-pladser på fælles parkeringsplads ved bebyggelse på sokkelgrunde eller små grunde.
- 5.11 Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal den nødvendige parkering etableres på egen grund jf. § 3.4.
- 5.12 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.

Belysning

- 5.13 Belysning af veje (vej A – A) og parkeringsarealer må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max.

¹ Vej A-A forventes udlagt som privat vej.

3,5 – 5 m og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.



§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet, i områder hvor der kan udstykkes grunde, reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnnes og tilpasses det omkringliggende terræn.
- 6.2 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.
- 6.3 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 % for tæt lav boligbebyggelse.
- 7.3 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.
- 7.4 Bygningshøjden på bolig må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn. Bygningshøjde på garager, mindre bygninger mv. jf. § 7.7 må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn.

Bebyggelsens placering

- 7.5 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra naboskel, vejskel og stiskel. Ved bebyggelse i 2 etager, skal afstanden til skel være mindst 5 m jf. dog § 7.7.
- 7.6 Ved tæt-lav bebyggelse kan bygninger sammenbygges over skel.

Garager, mindre bygninger mv.

- 7.7 Garager og lign. skal opføres mindst 0,5 m fra naboskel, stiskel og vejskel (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.

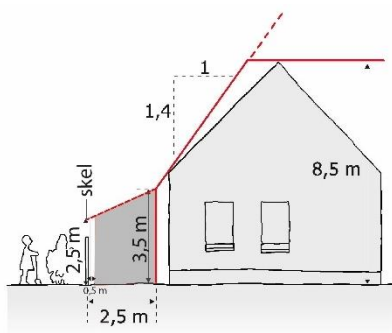
Generelle

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

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.



- 8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), træ, beton, metal, ophængte/monterede facadematerialer/beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader (puds-systemer).
- 8.3 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ eller zink.
- 8.4 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder samt udhuse og lignende kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2
- 8.5 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op- hænges på eller integreres i facader.
- 8.6 Tilbygninger til tæt-lav boligbebyggelse skal udføres med samme konstruktioner, materialer og taghældning som beboelsesbygningen.
- Mindre bygninger som garager, carporte, udhuse, udestuer og lign. skal opføres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materiale- og farvevalg for bebyggelsen under et.
- 8.7 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.8 Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende farvevalg for ejendommen under ét. Facader skal fremstå som en helhed og have et ensartet farvevalg for en facadedel.

Tage

- 8.9 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 45°.
- 8.10 Tage skal udføres som saddeltage, med ensidig taghældning, med forskudte tagflader eller med fladt tag.
- 8.11 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, 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 op- hænges på, stilles på eller integreres i tagflader.
- 8.12 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20². Dette gælder dog ikke solceller, solfangere eller ved glastage ved udestuer.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, terrasser eller parkering, skal fremstå som grønne områder.

² Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

- 9.2 I lokalplanområdet skal mindst 10 % af det samlede areal udlægges som fælles friareal som vist på kortbilag 2.
- 9.3 De fire bøgetræer, som fremgår af kortbilag 2, skal bevares. Hvis træerne pga. sygdom og ælde må fældes, skal der genplantes med nye løvtræer, efter en af Viborg Kommune godkendt plan.

Hegn og beplantning

- 9.4 Hegn i naboskel og langs stiskel, vejskel og mod fælles friareal må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.

Oplag

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

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning eller espalier.
- 10.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

- 10.4 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Antenner

- 10.5 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.
- 10.6 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m, i det fri, må ikke placeres højere end 1 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

Affaldssortering

- 10.7 Kildesortering af affald skal placeres i de fælles friarealer og i tilknytning til vej.

§ 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: L_{den} 58 dB

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 12.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 322 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 521.

§ 13 GRUNDEJERFORENING

- 13.1 Der skal oprettes grundejerforeninger for lokalplanområdet med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i området.
- 13.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af veje, vendeplads, stiforbindelser og fælles friarealer i området.
- 13.3 Den enkelte grundejerforening skal oprettes, når mindst 50 % af området er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.
- 13.4 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 13.5 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

§ 14 SERVITUTTER

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

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 521 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 27b, Fiskbæk by, Fiskbæk

Tinglyst: 07.08.2009

Titel: Lokalplan nr. 322 Stationsområdet i Løgstrup

Påtaleberettiget: Viborg Kommune

§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

15.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug³, før⁴:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.3 og 10.4.
- Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. § 5.
- Fælles friarealer er anlagt i området jf. § 9.

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.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 521 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 27. februar 2019

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Ulrik Wilbek	/	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.

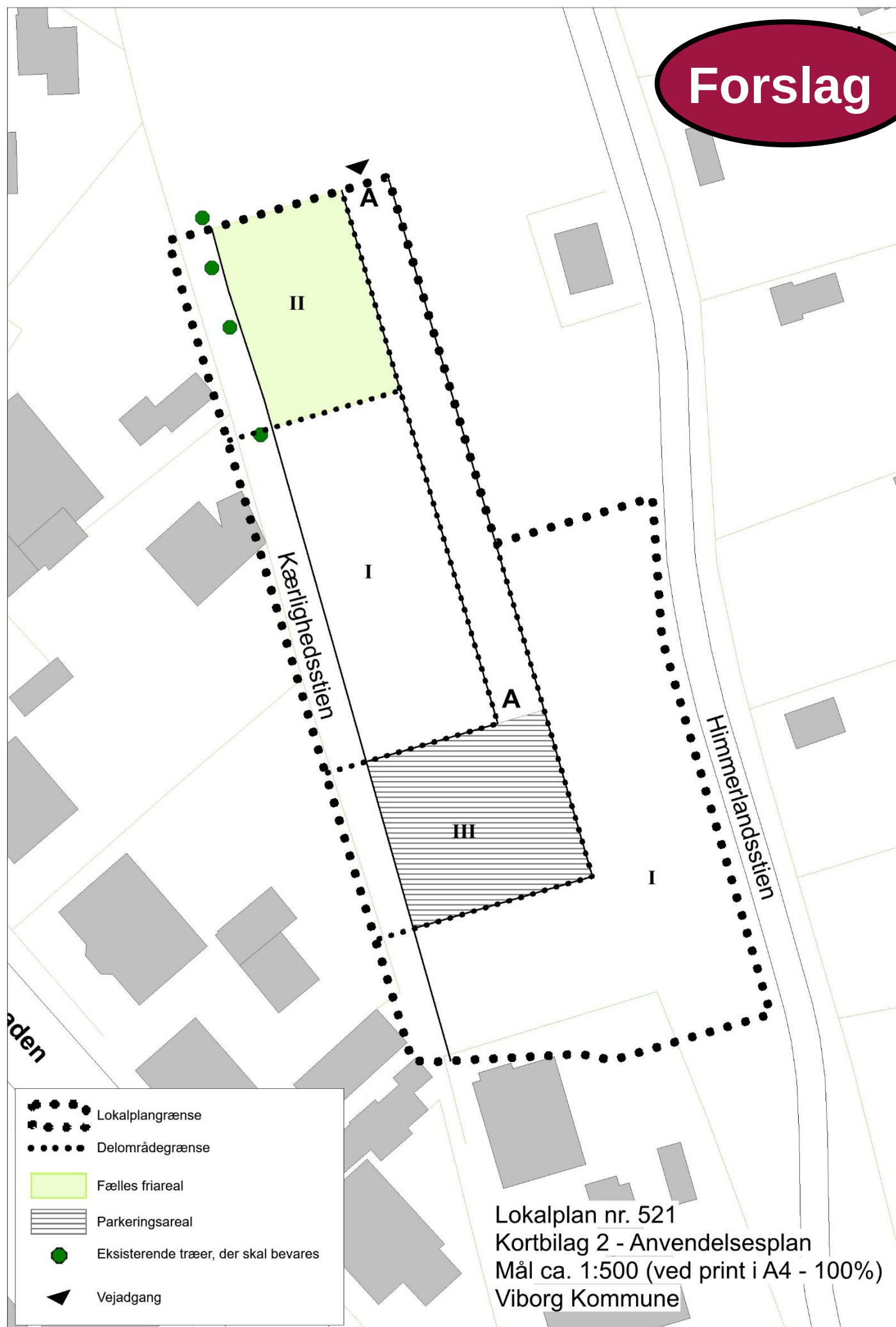
Der kan foretages ekspropriation af private ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

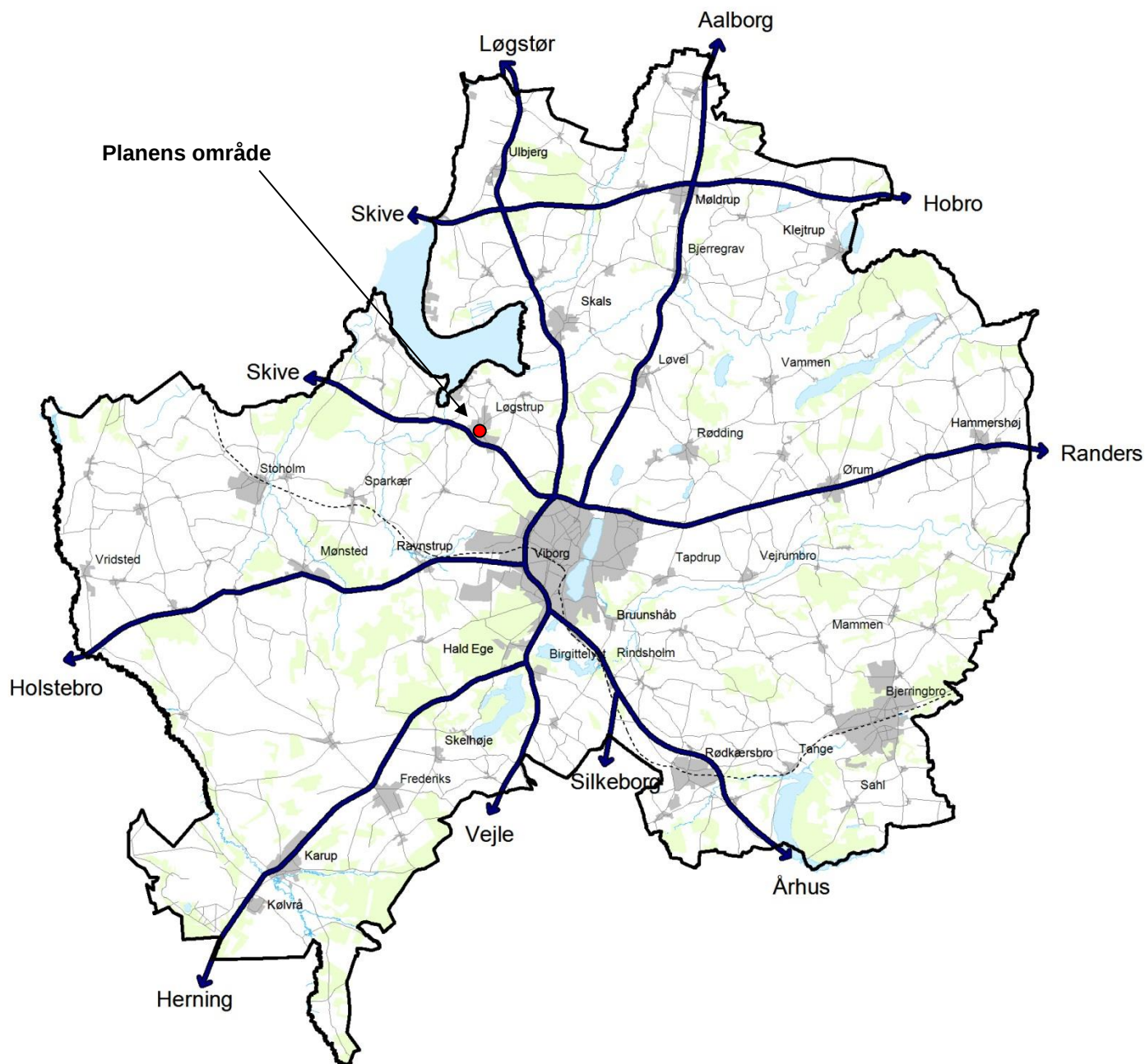
Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. dog lov om planlægning § 48, stk. 3.

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

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

Forslag





VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

