

Lokalplan nr. 563

Etageboliger ved Nørregade i Bjerringbro

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. 563 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 18. maj til den 15. juni 2021.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 15. juni 2021.

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

**Forslag til lokalplan nr. 563
for etageboliger ved Nørregade i Bjerringbro**

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.	22
§ 10	Tekniske anlæg	22
§ 11	Miljøforhold	23
§ 12	Servitutter	23
§ 13	Betingelser for ibrugtagning.....	23
	Vedtagelse.....	24
	Lokalplanens retsvirkninger.....	25
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	27

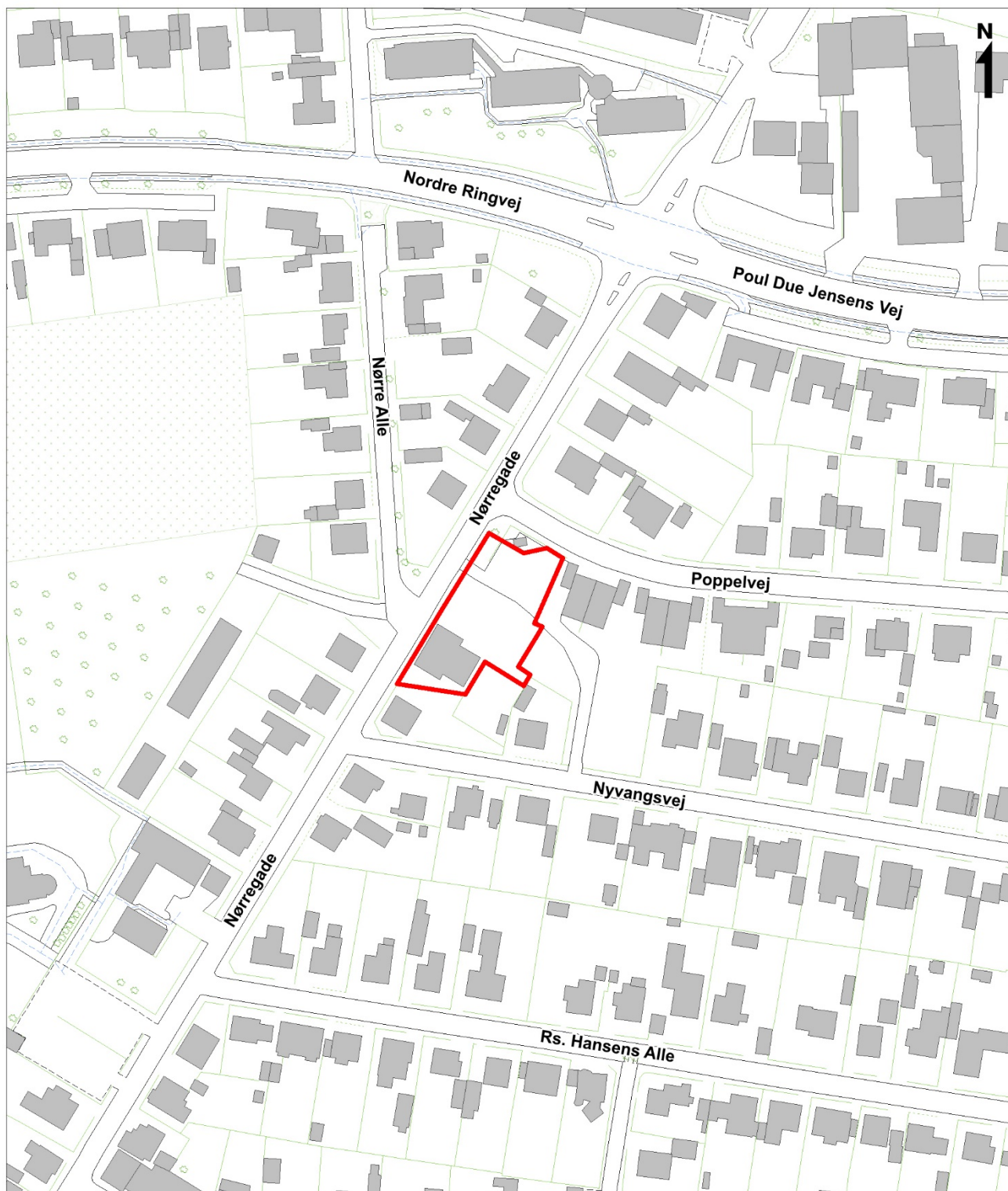
Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 77 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
Illustrationen side 10 er udarbejdet af Arkitektfirmaet Eskild Madsen Aps.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 2.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt for etageboliger i 2 etager ved Nørregade i det centrale Bjerringbro.

Formål

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af etageboliger i op til 2 etager.

Lokalplanen sikrer bl.a., at bebyggelsen etableres ud mod Nørregade, og at omfang og udseende tilpasses områdets eksisterende bebyggelse. Derudover sikres en hensigtsmæssig afvikling af trafikken til og fra de nye boliger.



Luffoto ca. 1: 2.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Bjerringbro på østsiden af Nørregade mellem Poppelvej og Nyvangsvej.

Der ligger boligområder til alle sider af lokalplanområdet med primært åben-lav bebyggelse, men med tæt-lav bebyggelse i form af dobbelthuse umiddelbart øst for lokalplanområdet.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1600 m².

Lokalplanen omfatter ved lokalplanens offentliggørelse ejendommen Nørregade 48.

Området har tidligere været anvendt til erhvervsformål.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er fladt, og der er ikke nogen egentlig form for beplantning i området.

På hjørnet mellem Nørregade og Poppelvej (ikke en del af lokalplanområdet) står dog et par større træer, som bidrager med lidt grøn karakter til området.

Bebyggelse og anlæg

Alle ejendommens bygninger er nedrevet forud for lokalplanlægningen, hvorfor lokalplanområdet står tom for bygninger ved lokalplanens udarbejdelse.

Trafik

Vejadgangen til lokalplanområdet sker fra Nørregade mod vest.

Nord for lokalplanområdet er boligvejen Poppelvej, mens der mod syd er en enkelt række boliger mellem lokalplanområdet og Nyvangsvej.

Øst for lokalplanområdet ligger to nyopførte åben-lav boliger (Poppelvej 2A og 2B), som begge vil have vejadgang gennem lokalplanområdet.



Foto 1. Lokalplanområdet set fra sydvest på Nørregade.



Foto 2. Træer og teknisk anlæg placeret på hjørnet af Nørregade og Poppelvej.



Foto 3. Lokalplanområdet set fra modsatte side af Nørregade. Herfra ses Poppelvej 2A og 2B, som får vejadgang gennem området.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger areal til etageboliger.

Lokalplanen indeholder bl.a. bestemmelser om bebyggelsens placering og udformning, så det tilpasses områdets karakter.

Disponering og anvendelse

Området udlægges til boligformål.

Lokalplanområdet disponeres med etagebebyggelse ud mod Nørregade, mens vejadgang sker med en ensrettet vej gennem området. Derudover etableres udendørs opholdsarealer i området.

Bebyggelse

Lokalplanen udlægger et byggefelt til boligbebyggelse ud mod og langs med Nørregade.

Bebyggelsen kan opføres i op til 2 etager og med en højde på op til 8,5 m.

Lokalplanen fastsætter en maksimal bebyggelsesprocent på 50 % for den enkelte ejendom.

For at indpasse ny bebyggelse i området er der blandt andet krav til bygningernes materialer og tagudformning.

Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejforsynes med en ensrettet vejadgang med indkørsel fra Nørregade og udkørsel til Poppelvej. Denne vejadgang skal også vejforsyne ejendommene Poppelvej 2A og 2B

Den fornødne parkering til lokalplanområdets boliger skal etableres indenfor lokalplanområdet. Derudover skal lokalplanområdet rumme 6 p-pladser forbeholdt ejendommene Poppelvej 2A, 2B og 4A-4F samt Nyvangsvej 3A og 3B.

Ubebyggede arealer

Der skal etableres udendørs opholdsarealer for lokalplanområdets boliger svarende til mindst 15 % af lokalplanområdet. Heraf skal mindst 5 % etableres som fælles opholdsareal.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Beskyttelse af vandmiljøet

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.5 Randers Fjord.

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 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. 9 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 34 "Brandstrup Mose". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og den mindre ændring i områdets karakter ikke – hverken sig selv eller i sammenhæng med andre planer – er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller Natura 2000-områders integritet væsentligt.

Bilag IV-arter

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde BBRO.B4.01_T52 i Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 2 Detailhandel og butiksområder

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår mulighed for etageboligbebyggelse og maksimal bebyggelsesprocent.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 77 til Kommuneplan 2017-2029.

Med kommuneplantillægget ændres anvendelsesbestemmelser, hvor der tilføjes etageboligbebyggelse, samt bebyggelsesomfang, hvor der tilføjes en bebyggelsesprocent på op til 50 % for etageboligbebyggelse.

Forslag til tillæg nr. 77 til Kommuneplan 2017-2029 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget, er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Servitutter

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

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

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

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

Vandforsyning

Området ligger i Bjerringbro Fælles Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området ligger i Gudenådalens Energiselskabs forsyningsområde.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan, og spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes (40 %).

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 samles i ejendommens skelbrønd.

Affald

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan.

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.

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

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

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

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

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

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje §§ 49-50 og/eller 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).

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

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

- omfanget af det potentielle byggeri ikke afviger væsentligt fra det omkringliggende,
- der ikke inddrages jomfruelig jord,
- naturinteresserne er begrænsede, og
- trafikbelastningen ikke øges væsentlig.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplan nr. 563
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:2.000
Viborg Kommune, februar 2021

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 563 FOR ETAGEBOLIGER VED NØRREGADE I BJERRINGBRO

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:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til boligområde i form af etageboliger,
 - at sikre etablering af udendørs opholdsarealer, og
 - at sikre en hensigtsmæssig afvikling af trafikken i lokalplanområdet.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter en del af matrikelnummer 8pm, Hjermind By, Bjerringbro, samt alle parceller, der efter den 1. februar 2021 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde i form af etageboliger.
- 3.2 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen
 - at** ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og
 - at** virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske som ensrettet vej med indkørsel fra Nørregade og udkørsel på Poppelvej som vist på kortbilag 2.
- Ved indkørsel og udkørsel skal fortove befæstes med SF-stensbelægning til tungt køretøj.
- 5.2 Den ensrettede vejadgang skal udover lokalplanområdet også fungere som vejadgang for ejendommene Poppelvej 2A og 2B.

Parkering

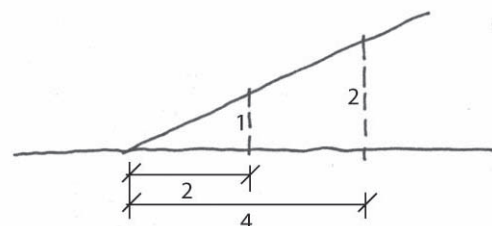
- 5.3 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte grund, dog mindst:
- Ved etageboligbebyggelse: 1½ p-plads pr. bolig (ved boliger under 80 m² bruttoetageareal: 1 p-plads pr. bolig) på fælles parkeringsareal.
- Ved øvrige funktioner skal der etableres parkeringspladser i henhold til den i kommuneplanen gældende parkeringsnorm.¹
- 5.4 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.5 Parkeringsarealer må kun etableres med fast bund og belægningssten/asfalt.

Belysning

- 5.6 Belysning af indenfor lokalplanområdet må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4 m., og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 0,5 m fra skel.
- 6.2 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.
- 6.3 Der må ikke etableres støttemure.



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %
- 7.2 Ved sokkelgrunde til etageboliger må bebyggelsesprocenten ikke overstige 100 % ved bebyggelse i en etage og 200 % ved bebyggelse i to etager under forudsætning af, at den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanområdet ikke overstiger 50 %.
- 7.3 Boligbebyggelse må opføres i højst 2 etager og med en maksimal højde på 8,5 m.
- 7.4 Bygningshøjde på garager, mindre bygninger mv. må ikke overstige 3 m målt fra terræn.

Bebyggelsens placering

- 7.5 Boligbebyggelse må kun placeres inden for byggefeltet, der er vist på kortbilag 2.

¹ Udover den fornødne parkering til etageboligbebyggelse rummer lokalplanområdet også 6 p-pladser forbeholdt ejendommene Poppelvej 2A, 2B og 4A-4F samt Nyvangsvej 3A og 3B.

Byggefelter kan mod gårdrum overskrides med højst 2 m ved påbygning af indgangspartier, altaner, trappetårne, elevatortårne, karnapper mv.

- 7.6 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure og lignende mindre bygninger må opføres udenfor byggefeltet vist på kortbilag 2.
- 7.7 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) eller 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, zink eller ophængte/monterede facadematerialer/beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning og lignende.
- 8.4 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder 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 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

Tage

- 8.7 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 30° og 45°. Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende kan dog udføres med lavere taghældning.
- 8.8 Tage skal udføres som (symmetriske) saddeltage. Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende kan dog ydermere udføres med fladt tag eller ensidig taghældning.
- 8.9 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, vingetegltagsten, beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer. Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.
- 8.10 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.²

² Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, terrasser eller parkering, skal fremstå som grønne områder.
- 9.2 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til 15 % af lokalplanområdet. Heraf skal mindst 5 % etableres som fælles opholdsareal.

Hegn og beplantning

- 9.3 Hegn i naboskel og langs naboskel må kun etableres som levende hegn.

Hegn langs vejskel og mod fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.
- 9.4 Faste hegn må kun etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for bebyggelsen under et.

Oplag

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

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning 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 2 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

Affaldssortering

- 10.7 Der skal udlægges et fællesareal til kildesortering af affald. Areal til kildesortering skal placeres på ejendommens bagside.

§ 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.³

§ 12 SERVITUTTER

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

§ 13 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

- 13.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug⁴, før⁵:
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.3.
 - Veje og parkeringsarealer er etableret jf. § 5.
 - Fælles opholdsarealer er anlagt i jf. § 9.2.

³ Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det uden-dørs støjniveau fra vejtrafikstøj:

- Boligområder, udendørs opholdsarealer og lignende: L_{den} 58 dB

⁴ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningsstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁵ 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. 563 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 11. maj 2021.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt den X

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

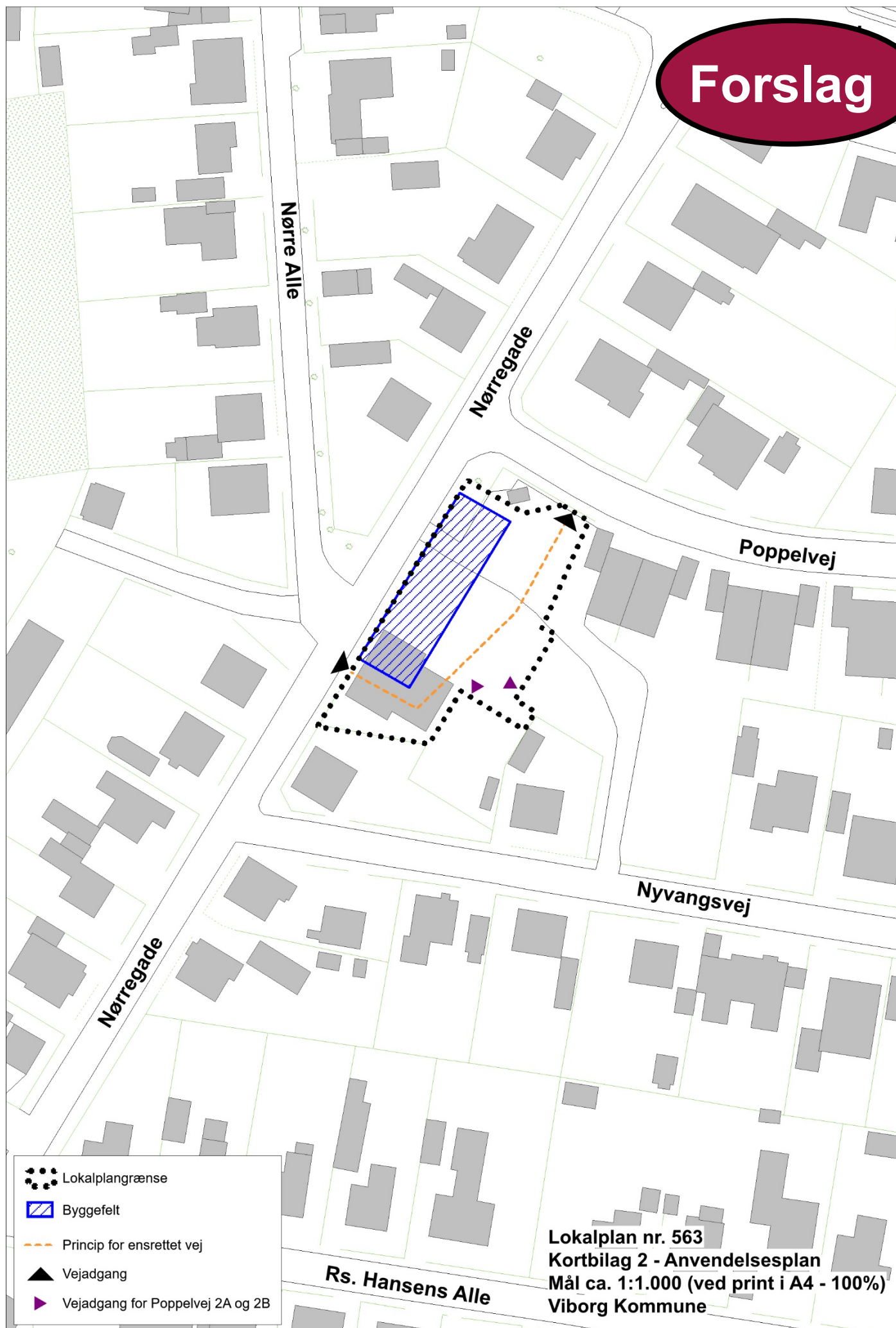
Der kan foretages ekspropriation af private ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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

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

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

Forslag



Lokalplan nr. 563
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:1.000 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Tillæg nr. 77 til Kommuneplan 2017-2029

Rammebestemmelser for boliger.
Rammeområde BBRO.B4.12_T77

Forslag

Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE

LÆSEVEJLEDNING

Kommuneplanens indhold

Kommuneplanen er byrådets plan for den fysiske udvikling af kommunen de kommende 12 år. Den formidler byrådets prioriteringer for arealanvendelsen af byerne og det åbne land. En kommuneplan består af fire dele:

- *Hovedstruktur og retningslinjer* - angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen
- *Rammer for lokalplaners indhold* - angiver de overordnede bestemmelser for et mindre geografisk område i form af anvendelse, omfanget af fremtidigt byggeri og fremtidig zone
- *Redegørelse* - angiver forholdet til anden lovgivning og planlægning
- *Kort*

Reglerne for kommuneplanen er fastlagt i planloven.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen revideres hvert 4. år. Hvis en udvikling ikke går som forventet, eller byrådet ønsker en anden udvikling, er der mulighed for at udarbejde et tillæg. Desuden kan byrådet udarbejde et tillæg for udvalgte temaer i kommuneplanen, som gives et særskilt fokus. Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen, og indarbejdes heri, når det er vedtaget.

Kommuneplanens og tillægs retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Kommuneplanen forpligter derimod byrådet. Det betyder, at Viborg Kommune skal fremme tiltag, som er i overensstemmelse med planen. Det kan f.eks. ske ved at udstede tilladelser eller lade lokalplaner udarbejde, som muliggør realisering af kommuneplanen.

Det betyder samtidig, at byrådet kan modsætte sig udstykning og bebyggelse i byzone, som er i strid med kommuneplanens bestemmelser om rækkefølgen af udbygningen af bolig- og erhvervsområder – med mindre der er en gældende lokalplan for området. Rammeområderne er nummeret fortløbende. Med mindre andet er nævnt, angiver nummeret rækkefølgen for udbygningen (eks. xxxx.B4.09 før xxxx.B4.10).

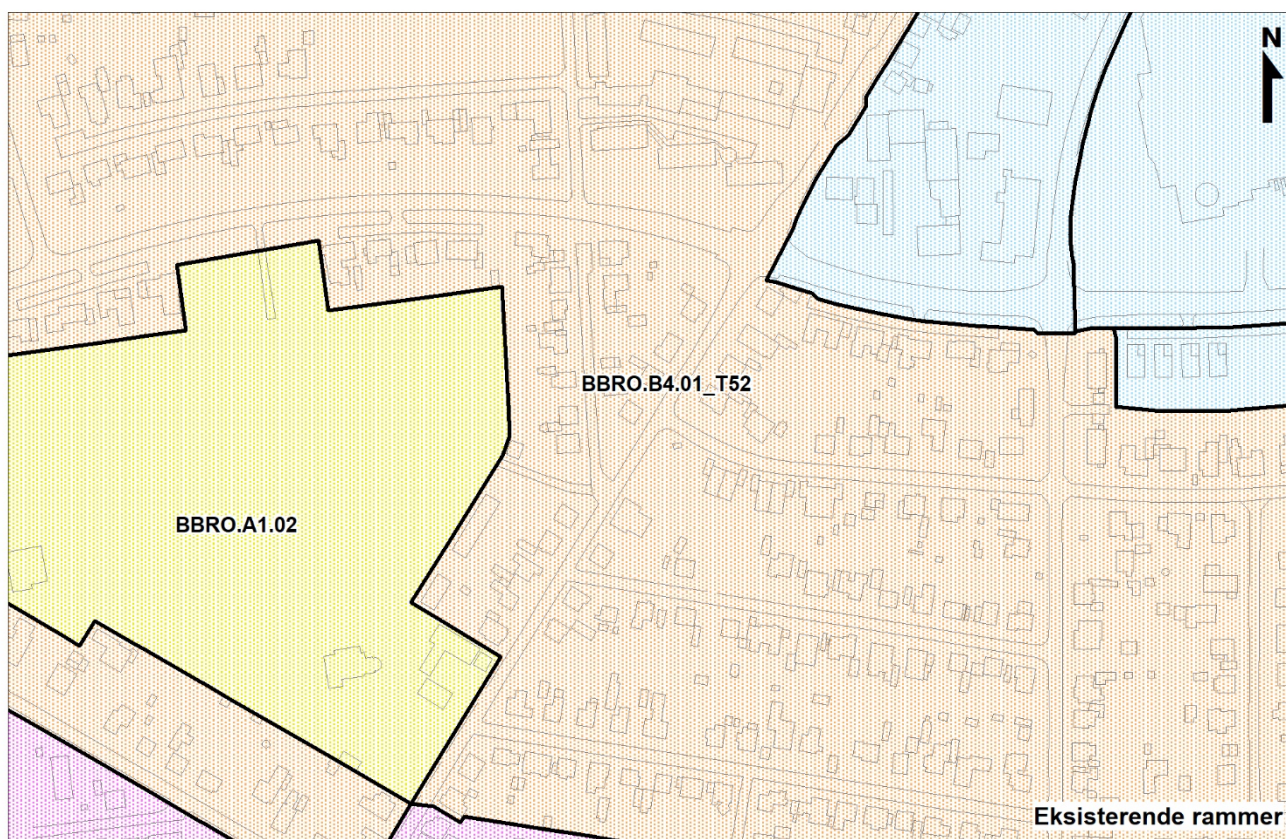
Byrådet kan også modsætte sig bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer i byzone og sommerhusområder, hvis det er i strid med kommuneplanens rammedel – medmindre området er udlagt til offentligt formål, eller området er omfattet af en gældende lokalplan.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

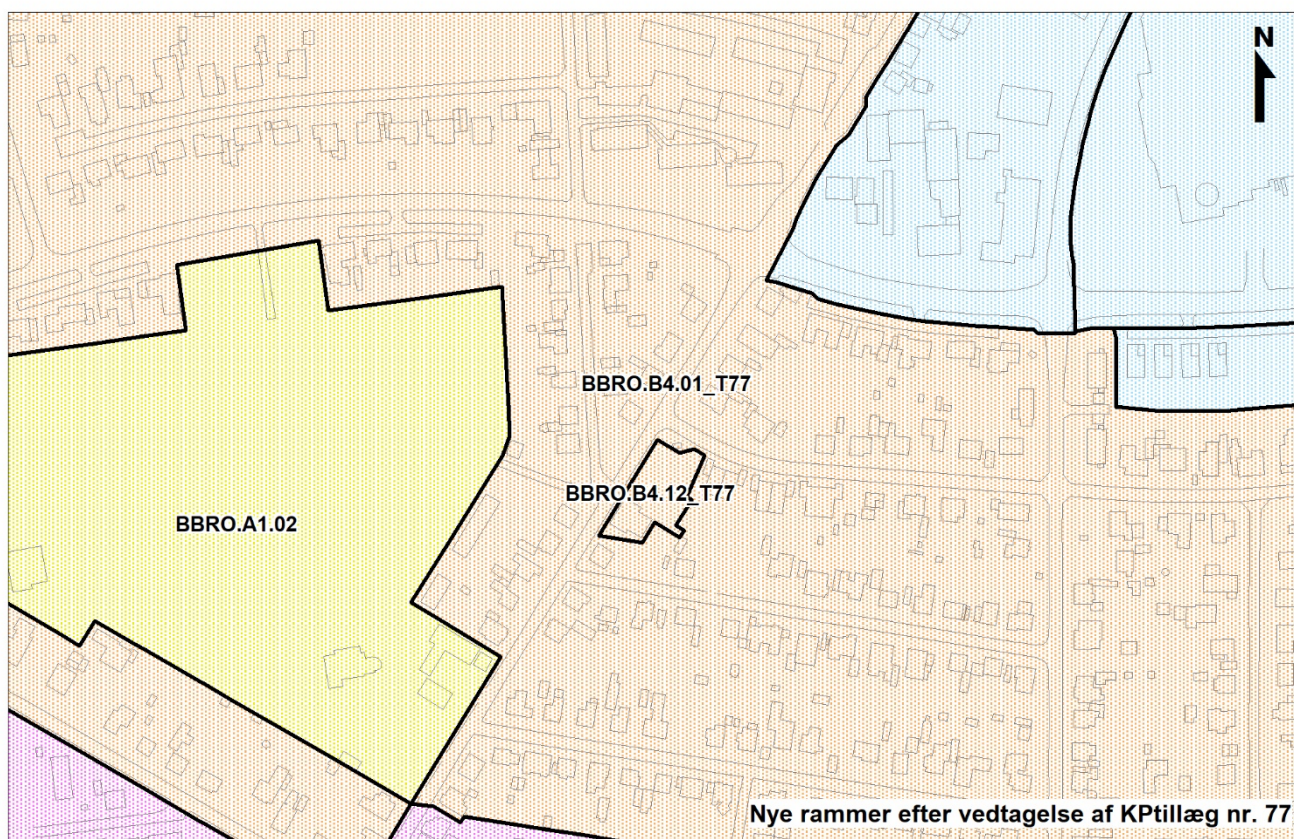
Når et område er udlagt i kommuneplanen, kan der udarbejdes en lokalplan. Et område kan kun overføres fra landzone til byzone ved lokalplanlægning. Lokalplanen fastlægger mere detaljerede bestemmelser for udstykning og bebyggelse af et område.

INDHOLD

Indledning	5
Retningslinjer	5
Rammer	5
Redegørelse	7
Miljøvurdering	8
Vedtagelse og offentliggørelse	9



Almen service
 Boligområde
 Erhvervsområde



INDLEDNING

Formål

Byrådet ønsker at fremme et konkret projekt for etageboliger ved Nørregade i Bjerringbro. Dette forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2017-2029. Tillægget medfører, at der udlægges et nyt rammeområde BBRO.B4.12_T77 samt BBRO.B4.01_T77. Det betyder, at der indenfor rammeområde BBRO.B4.12_T77 kan planlægges for etageboliger med en bebyggelsesprocent op til 50 %.

For rammeområde BBRO.B4.01_T77 har samme rammebestemmelser som det eksisterende rammeområde BBRO.B4.01_T52

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 563, som omfatter det samme område som kommuneplantillæggets område.

RETNINGSLINJER

For det nye rammeområde BBRO.B4.12_T77 gælder følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

RAMMER

Det nye rammeområde BBRO.B4.12_T77 (se afgrænsning side 4) udlægges som et af kommuneplanens B4-rammeområder. Området kan anvendes til boligformål.

I forhold til eksisterende rammebestemmelser tilføjes etageboligbebyggelse til den specifikke anvendelse, og den maksimale bebyggelsesprocent for etageboligbebyggelse sættes til 50 %.

For rammeområde BBRO.B4.12_T77 gælder:

Nummer

BBRO.B4.12_T77

Navn

Bjerringbro Blandede Boliger

Generel anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja

Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.

Egentlige erhverv: Nej

Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1.

Detailhandel: I særlige tilfælde kan der indpasses enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. [retningslinje 2](#).

Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1, samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 50 % for det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres i med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 2

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Der kan dog jf. retningslinje 2 indpasses lokale butikker i op til miljøklasse 3, hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Område med støj fra motorsportsbane

REDEGØRELSE

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. 9 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 34 "Brandstrup Mose". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og den mindre ændring i områdets karakter ikke – hverken sig selv eller i sammenhæng med andre planer – er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller Natura 2000-områdets integritet væsentligt.

Bilag IV- og rødlistede arter

I planlægningen af nye områder skal der tages særligt hensyn til udvalgte dyre- og plantearter, som er sjældne og i fare for at forsvinde eller allerede er forsvundet.

Viborg Kommune vurderer, at planområdet og dets nærområde ikke udgør et oplagt yngle- og rasteområde for Bilag IV-arter eller rødlistede arter.

Beskyttelse af vandmiljøet

Planområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.5 Randers Fjord. Planen er i overensstemmelse hermed.

Oversvømmelse og erosion

Viborg Kommune vurderer jf. klimatilpasningsplanen (retningslinje 14 i Kommuneplan 2017-2029), at planområdet ikke ligger indenfor arealer, hvor der er risiko for oversvømmelse eller erosion.

Beskyttelse af grundvandet

Planlægningen er ikke væsentlig i forhold til interesser for beskyttelse af drikkevandsinteresser. Viborg Kommune vurderer yderligere, at planlægningen ikke indebærer en væsentlig risiko for grundvandet.

Landsplandirektiver

Planområdet er ikke omfattet af et landsplandirektiv.

Kystnærhedszonen

Planområdet er ikke i kystnærhedszonen.

Råstofplan

I Råstofplan 2016 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgrave-områder eller råstofinteresseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet.

Produktionsvirksomheder

Viborg Kommune vurderer, at kommuneplantillægget ikke indebærer en påvirkning af produktionsvirksomheder.

MILJØVURDERING

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

Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 563. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 77 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 11. maj 2021.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt den **X 202X**.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

OFFENTLIGGØRELSE

Forslag til tillæg nr. 77 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 18. maj til den 15. juni 2021.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den 15. juni 2021.

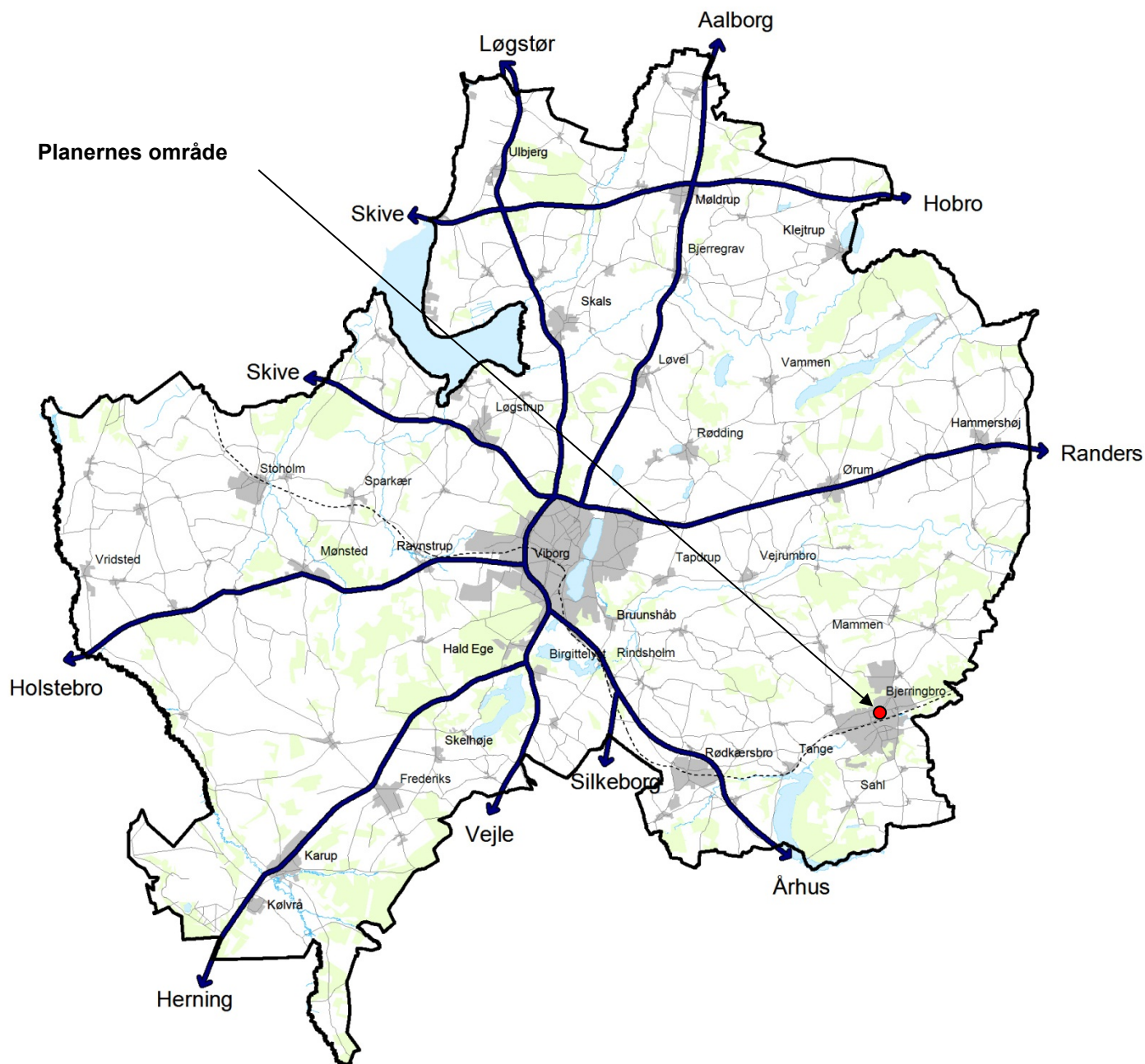
De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen "Indsend høringssvar".

Offentlig høring

Et forslag til et kommuneplantillæg skal i offentlig høring i mindst 4-8 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et forslag til kommuneplantillæg ændres. 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 planforslaget offentliggøres igen.



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk

