

UDKAST

Lokalplan nr. 552

Område til idrætscenter og rekreative
formål ved Liseborgvej i Viborg

Forslag



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal 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. 552 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den x til den x 202x.**

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

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

Forslag til lokalplan nr. 552
Område til idrætscenter og rekreative formål ved Liseborgvej i
Viborg

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

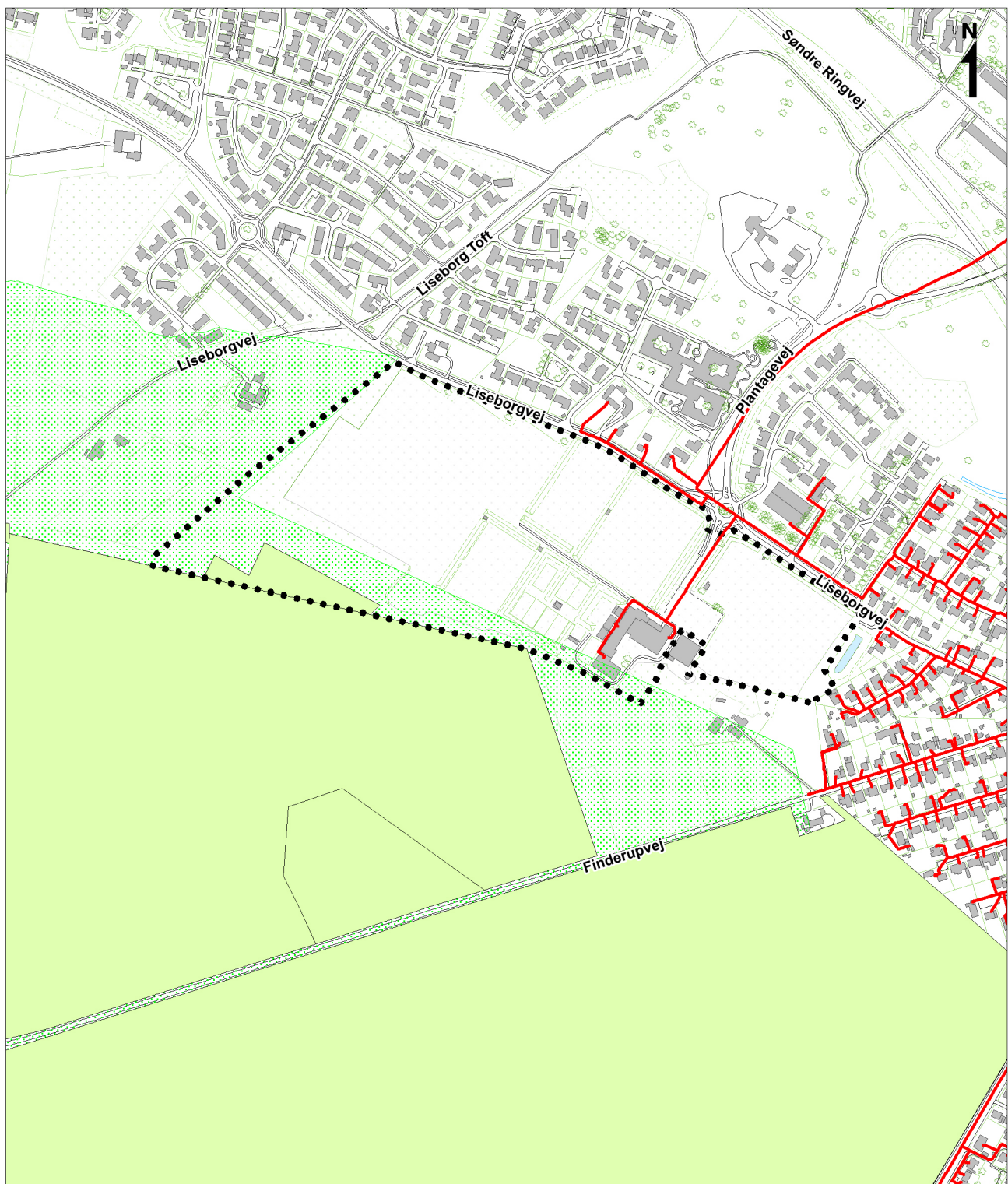
	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	11
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	12
E.	Bindinger på planområdet	16
F.	Miljøvurdering	18

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	20
§ 1	Lokalplanens formål	21
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	21
§ 3	Anvendelse	21
§ 4	Udstykning	21
§ 5	Veje, stier og parkering.....	21
§ 6	Terrænregulering	22
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	22
§ 8	Bebyggelsens udseende	23
§ 9	Skiltning	24
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	25
§ 11	Tekniske anlæg	25
§ 12	Ophævelse af byplanvedtægt/lokalplan	25
§ 13	Servitutter	25
§ 14	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	26
	Vedtagelse.....	27
	Lokalplanens retsvirkninger.....	28
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	29

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
 Illustrationen side 10 er udarbejdet af ERIK arkitekter.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 8.000

-  Lokalplangrænse
-  Fredskov
-  Skovbyggelinje
-  Naturgas - Distributionsledning

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at muliggøre et konkret projekt for udvidelse af idrætsfaciliteterne ved Liseborgvej i Viborg samt at sætte rammerne for den fremtidige udvikling af området.

Intentionen er at sikre en hensigtsmæssig udvikling af området, som ønskes udvidet med blandt andet flere haller.

Formål

Lokalplanen har derfor til formål at udlægge området til idræts- og rekreative formål samt at definere, hvor den fremtidige udvikling og bebyggelse i området skal etableres. Derudover skal lokalplanen sikre en hensigtsmæssig og sikker afvikling af trafikken i området.



Luffoto ca. 1: 8.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses af Liseborgvej mod nord og skovareal mod syd. Mod øst samt nord for Liseborgvej ligger der boligområder, mens der mod vest er ligger en større beboelsesejendom.

Området ligger i den sydvestlige del af Viborg tæt ved Søndre Ringvej, Vejlevej og Århusvej.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 22 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommene Liseborgvej 35, 37 og 39.

Området anvendes i dag til hal, idrætsbaner (heraf to kunstgræsbaner), tennisbaner og tennishal.

Landskab og beplantning

Områdets landskab fremstår overvejende fladt bortset fra de afskærmende bakker, der omkranser både boldbaner og tennisbaner samt ud mod Liseborgvej. Flere af bakkerne er ydermere beplantet med træer, hvilket er med til at inddеле og definere de forskellige områder og funktioner i lokalplanområdet.

Områdets vestlige del består af et skovareal, som ligger i umiddelbar sammenhæng med skoven syd for området. Dele af områdets skovarealer er fredskov

Bebyggelse og anlæg

Den eksisterende bebyggelse består af et større idrætsanlæg med idrætshal, omklædningsfaciliteter og tennishal, som ligger samlet centralt i områdets sydlige del.

Hallen og de omkringliggende bygninger fremstår primært i røde teglsten med elementer af træ og pladematerialer. Tagene er beklædt med tagpap på de flade tage og eternitplader på de skrånende tage

Udover det samlede byggeri omkring hallen ligger der mindre bygninger til de forskellige sportsfaciliteter flere steder i området.

Trafik

Lokalplanområdet har vej- og stiadgang fra rundkørslen på Liseborgvej nord for området. På den første del af adgangsvejen er der i vejens vestside dobbeltrettet fællessti for cyklister og fodgængere, men herefter ledes cyklister ud på vejen, mens der er fortov frem til hallens ankomstareal.

Der er parkeringsareal umiddelbart nordøst for den eksisterende halbebyggelse samt parkering langs en del af adgangsvejen.

Teknik

En transformerstation er placeret i områdets nordøstlige del ud mod Liseborgvej.



Foto 1. Hovedbebyggelsen i området set henover parkeringspladsen.



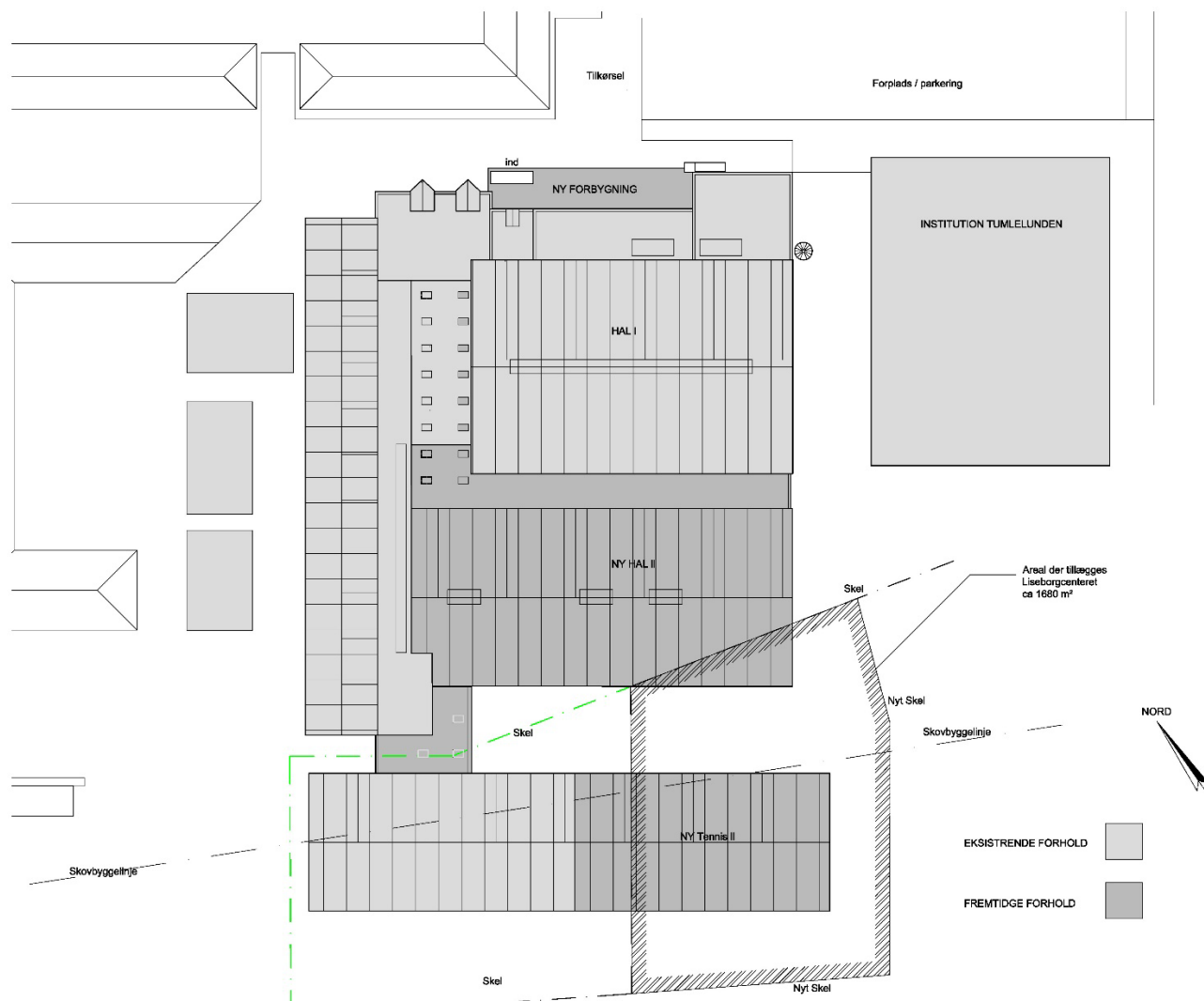
Foto 2. Opvisningsbane og bakker/beplantningsbælter i lokalplanområdet set fra syd.



Foto 3. Hovedbebyggelsen set fra adgangsvejen.



Foto 4. Adgangsvej til området fra rundkørsel på Liseborgvej.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for en udbygning af idrætscentret ved Liseborgvej, samt sætter rammerne for den fremtidige udvikling af området.

Lokalplanen sikrer bl.a., at bebyggelsen holdes samlet i den centrale del af lokalplanområdet, ligesom den sikrer en hensigtsmæssig afvikling af trafikken i området for både fodgængere, cyklister og bilister.

Disponering

Den overordnede struktur i området er, at der gives mulighed for bebyggelse i den centrale del af området (delområde I), mens der i de øvrige områder kun kan etableres mindre skure og lignende i forbindelse med boldbaner i området.

Adgang sker centralt i området fra rundkørslen ved Liseborgvej, hvor der ligeledes vil blive etableret cykelsti helt til ankomstarealet foran hallen. Parkering sker som hidtil i umiddelbar forbindelse med adgangsvejen.

Anvendelse

Lokalplanområdet er opdelt i 2 delområder, som begge udlægges til idræts- og rekreative formål. Den primære bebyggelse skal etableres i delområde I, mens delområde II fortsat vil blive anvendt til boldbaner og lignende.

Bebyggelse

Ny bebyggelse må kun etableres i delområde I og i op til 2 etager med en højde på maks. 12 m. Den samlede bebyggelse må ikke overstige 40 % for delområde I som helhed. I delområde II må kun opføres boldskure, redskabsskure og lignende mindre bygninger.

Mindre bygninger må etableres med en højde på op til 5 m i delområde I, mens der kan etableres mindre bygninger i delområde II med en højde på maks. 4 m.

Bebyggelse i lokalplanområdet skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

Veje, stier og parkeringsforhold

Vejadgang vil fortsat være fra rundkørslen på Liseborgvej, mens yderligere parkering vil kunne etableres i forbindelse med det eksisterende parkeringsareal.

Cykelstien, som i dag stopper brat på adgangsvejen, vil blive forlænget, så cyklister ikke føres ud på vejen.

Ubebyggede arealer

De eksisterende boldbaner i delområde II opretholdes, mens boldbaner og lignende i delområde I kan vige pladsen for eventuel fremtidig bebyggelse.

Beplantningsbælterne i skel i delområde IIa bevares for at afskærme området mod Liseborgvej og mod vest. Ligeledes berøres arealet med fredskov i områdets sydvestlige del ikke med lokalplanen.

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 1.2 Limfjorden. 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. 2,4 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 35 "*Hald Ege, Stanghede og Dollerup Bakker*". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og den mindre ændring i områdets karakter ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Bilag IV-arter

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBSV.R2.01 i Kommuneplan 2017-2029, som udlægger området til rekreativt område/aktivitetsområde.

Rammeområdet er påvirket af støj fra skydebane.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 9 Skovrejsningsområder og områder hvor skovrejsning er uønsket
- 11 Geologisk interesseområde

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplaner

Området er omfattet af Partiel byplanvedtægt nr. 31, Viborg Købstad, samt en lille del af lokalplan nr. 165.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 552 ophæves Partiel byplanvedtægt nr. 31 og lokalplan nr. 165 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 1. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Der er i lokalplanområdet en naturgasledning som vist på kortbilag 1.

Oplysninger om naturgasledningen fås hos HMN Naturgas I/S.

Zonestatus

Størstedelen af området ligger i byzone.

En mindre del af området ligger i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres det på kortbilag 1 markerede område til 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 Energi Viborg Vand A/S's forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området ligger i et område med individuel naturgasforsyning.

Spildevand

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

Området er delvist optaget i spildevandsplanen som "spildevandskloak", hvor husspildevand (toilet, bad, køkken osv.) afledes via offentlig kloak til renseanlæg, mens tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund. Husspildevand afledes via privat pumpestation.

Ny områder optages i spildevandsplanen som "spildevandskloak". Husspildevand fra fremtidige bygninger, skal derfor afledes via privat pumpestation til det offentlige kloaksystem, mens tag- og overfladevand skal nedsives lokalt.

Da der udelukkende er betalt tilslutningsbidrag for eksisterende bygninger, skal der betales tilslutningsbidrag for nye arealer der bebygges.

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.

Museet vurderer, at der er ringe sandsynlighed for fortidsminder i den centrale del af området (markeret grønt på kort), 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.

Museet vurderer, at der er risiko for forekomst af ukendte fortidsminder i den resterende del af området (markeret gult på kort).

For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder i området, er det nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning). En juridisk bindende udtalelse i henhold til museumslovens § 25 kan derfor kun udarbejdes, hvis museet får mulighed for at foretage en forundersøgelse af det berørte areal. Museet anbefaler, at en prøvegravning gennemføres i god tid inden anlægsarbejdet skal påbegyndes.

Da arealet er over 0,5 ha er det bygherren, der i henhold til museumslovens § 26, stk. 2, skal betale for en større forundersøgelse.

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

Fredskov

Ændringer i fredskoven kræver tilladelse fra Miljøstyrelsen i henhold til skovloven.

Landbrugspligt

Matrikelnummer 560en, Viborg Markjorder 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 en del af ejendommen kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

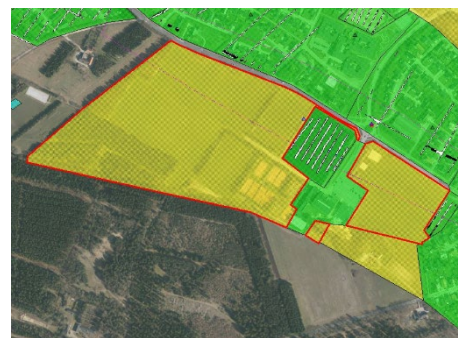
TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i byzone. Alle disse arealer er udtaget af områdeklassificeringen.

Lokalplanen overfører et areal fra landzone til byzone. Området udtages af områdeklassificeringen jf. jordforureningslovens § 50a.

Der er registreret mulig forurening (vidensniveau 1) på to mindre arealer på matr. nr. 560bt, Viborg Markjorder.



Hvis et areal er kortlagt som forurennet, skal ejer eller bruger søge Viborg Kommune om tilladelse, før brugen af arealet ændres til følsom arealanvendelse dvs. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller institution. Der skal ligeledes søges om tilladelse hos kommunen før påbegyndelsen af et bygge- og anlægsarbejde, hvis et kortlagt areal allerede bruges til et af de nævnte formål.

Flytning af jord fra et kortlagt forurennet areal skal forinden anmeldes til kommunen. Ønsker man at genbruge opgravet forurennet jord, skal der søges tilladelse hos Viborg Kommune.

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.

Skovbyggelinje

Visse byggerier inden for skovbyggelinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17. Undtaget fra forbuddet er bl.a. landbrugsbygninger, bygninger med landzonetilladelse, garager og lign. på højst 50 m² og tilbygninger til boliger, der ikke kommer over 250 m². Bebyggelse omfattet af forbuddet kræver dispensation fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

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).

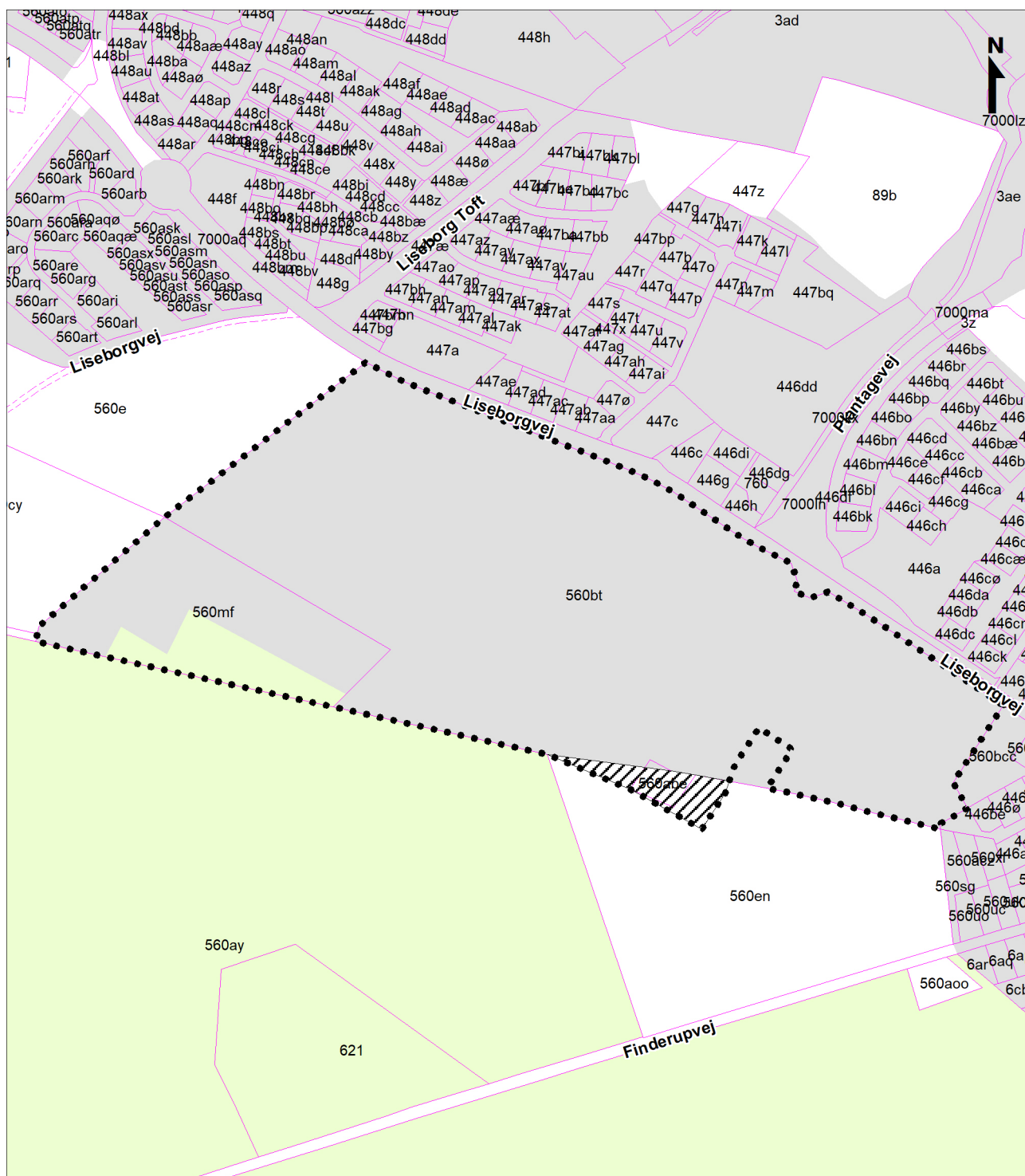
Planforslaget er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslaget giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde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

- naturinteresserne er begrænsede,
- regnvand håndteres lokalt via LAR-løsninger,
- trafikmængden fortsat vurderes at kunne rummes i området.

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



••• Lokalplangrænse

□ Matrikelskel

■ Fredskov

■ Byzone

▨ Område, som overføres til byzone

Lokalplan nr. 552

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Mål ca. 1:6.000

Viborg Kommune, september 2020

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 552 FOR OMRÅDE TIL IDRÆTS-CENTER OG REKREATIVE FORMÅL VED LISEBORGVEJ I VIBORG

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 idræts- og rekreative formål
 - at sikre, at ny bebyggelse i området etableres i umiddelbar nærhed af det eksisterende idrætscenter, og
 - at sikre en hensigtsmæssig og sikker afvikling af trafikken.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 560bt, 560abe samt del af matrikelnummer 560en, Viborg Markjorder, samt alle parceller, der efter oktober 2020 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger primært i byzone og skal blive i byzone.
- En mindre del af lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone. Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealer vist på kortbilag 1 til byzone.
- Del af matr.nr. 560bt, Viborg Markjorder: ca. 1140 m²
- Del af matr.nr. 560abe, Viborg Markjorder: ca. 1500 m²
- Del af matr.nr. 560en, Viborg Markjorder: ca. 2200 m²

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til idræts- og rekreative formål.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:
- Delområde I og II** Idræts- og rekreative formål

§ 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 fra Liseborgvej som vist på kortbilag 2.

Sti

- 5.2 Der udlægges areal til sti a – a i forlængelse af eksisterende stinet, som vist på kortbilag 2.¹ Stien udlægges som dobbeltrettet fællessti i en bredde af 4 m med en stibredde på mindst 3 m med en fast belægning og med mindst 1 m rabat på vestsiden, idet det eksisterende fortov langs parkeringsarealet bibeholdes.

Parkering

- 5.3 Parkeringsarealer skal placeres inden for delområde I.
- 5.4 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:
- Ved idrætshaller: 1 p-plads pr. 10 personer
 - Ved sportsanlæg: 1 p-plads pr. 5 siddepladser.
- 5.5 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.6 Parkeringsarealer må kun etableres med fast bund og belægningssten/asfalt.

Belysning

- 5.7 Belysning af stier må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4 m., og må ikke være generende eller blændende for trafikanter.
- 5.8 Belysning af veje og parkeringsarealer må kun etableres med en lyspunktshøjde på max. 5 m., og må ikke være generende eller blændende for trafikanter.

§ 6 TERRÆNREGULERING

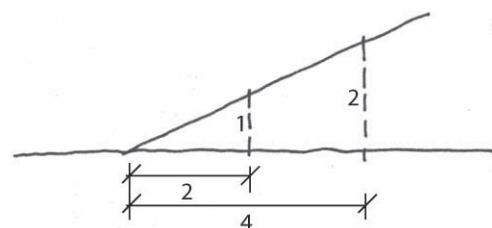
- 6.1 Terrænet må reguleres med +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn indtil 1 m fra skel.

Der kan dog foretages terrænregulering med et større omfang ved etablering af afskærmende volde i området, som må etableres i en højde på op til 2,5 meter over eksisterende terræn samt i forbindelse med eventuel etablering af regnvandsbassin i lokalplanområdet.

- 6.2 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.

Dette gælder dog ikke ved eventuel etablering af regnvandsbassin i lokalplanområdet.

- 6.3 Der må ikke etableres støttemure.

**§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Bebyggelsens omfang**

- 7.1 I delområde I må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 % delområdet som helhed, svarende til ca. 16.000 m².

¹ Stien a – a forventes udlagt som offentlig sti i henhold til lov om offentlige veje.

I delområde II må kun opføres boldskure, redskabsskure og lignende mindre bygninger jf. § 7.8.

7.2 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.

7.3 Bygningshøjden må ikke overstige 12 m målt fra terræn.

Mindre bygninger som boldskure, redskabsskure og lignende må ikke overstige en højde på 5 m målt fra terræn delområde I.

I delområde II må mindre bygninger ikke overstige en højde på 4 m målt fra terræn.

7.4 Mindre bygningsdele som tekniske installationer, ovenlys og lignende kan opføres på tag op til 1 m højere end maks. bygningshøjde.

7.5 Tekniske anlæg til områdets forsyning, lysmaster og lignende, der er nødvendiggjort af områdets funktion, kan opføres med en højde på op til 18 m.

Ved opstilling af nye lysmaster, skal det sikres, at der ikke sker en øget lux-belastning af nabobeboelser.

Bebyggelsens placering

7.6 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra naboskel, vej-skel og stiskel.

7.7 Bebyggelse (bortset fra boldskure, redskabsskure og lignende mindre bygninger) må kun placeres inden for delområde I.

7.8 Mindre bygninger som boldskure, redskabsskure og lignende må opføres i delområde II, dog ikke med en størrelse på over 25 m².

Generelle

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

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

8.1 Bebyggelse i lokalplanområdet 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, granit, glas, op-hængte/monterede facadematerialer / beklædninger som skærm-tegl, plademateriale, 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 fiber-cement, kobber eller zink.

8.4 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op-hænges på eller integreres i facader.

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

8.6 Stærke signalfarver kan anvendes i begrænset omfang.

Tage

8.7 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 45°.

- 8.8 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 gr. 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.

- 8.9 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.²

§ 9 SKILTNING³

- 9.1 Den enkelte ejendom må kun reklamere med eget navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker jf. dog § 9.5.
- 9.2 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.
- 9.3 Billboards, bannere og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".
- 9.4 Der kan opsættes mindre henvisnings- og oplysningsskilte i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".
- 9.5 Det kan tillades, at der etableres bandereklamer (herunder produktreklamer) om opvisningsbanen samt om kunstgræsbaner.
- Bandereklamerne skal vende ind mod banen og være i en højde på højst 1 m over terræn.

Større fritstående skilte

- 9.6 Der kan kun opstilles ét fritstående skilt pr. ejendom.
- Øvrig skiltning må kun omfatte skiltning på en del af facaden og mindre henvisnings- og oplysningsskilte i overensstemmelse med "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Facadeskiltning

- 9.7 Skiltning skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og følge opdelingen af vinduer, døre og porte, der ikke må tildækkes.
- Der må ikke skiltes over tagfod.

Flaggrupper

- 9.8 Der kan højst opstilles to flaggrupper inden for lokalplanområdet med højst tre flagstænger i op til 12 meters højde. Flaggrupperne skal etableres mindst 10 m fra naboskel.

² Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

³ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, terrasser, aktivitetsområder, boldbaner eller parkering, skal fremstå som grønne områder.
- 10.2 I delområde IIa kan anlægges kunstgræsbaner inden for det på kortbilag 2 markerede område.

Hegn og beplantning

- 10.3 Hegn langs stiskel, vejskel, naboskel og mod fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.
Der kan som supplement til levende hegn opsættes trådhegn på indersiden af hegnet.
- 10.4 De eksisterende beplantningsbælter langs skel i delområde IIa bevares som vist på kortbilag 2.

Oplag

- 10.5 Affaldsstationer, varegårde og udendørs oplag skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning eller fast hegn.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Transformere og lign. til områdets interne forsyning kan opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning eller espalier. Placeringen skal godkendes af Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.
- 11.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

§ 12 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT/LOKALPLAN

- 12.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves Partiel byplanvedtægt nr. 31, Viborg Købstad, samt lokalplan nr. 165 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 552.

§ 13 SERVITUTTER

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

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug⁴, før⁵:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3 og 11.4.
- Sti a – a og parkeringsarealer er etableret jf. § 5.

Tilladelser fra myndigheder

14.2 Tilstandsændringer (herunder ændret anvendelse, byggeri, matrikulære ændringer, beplantning og anlæg) inden for skovbyggelinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 i hvert enkelt tilfælde.

14.3 Hvis et areal er kortlagt som forurenet eller områdeklassificeret, skal Viborg Kommune:

- godkende al flytning af jord fra de pågældende områder
- give tilladelse til ændret anvendelse eller påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde til følsom arealanvendelse dvs. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller institution.

⁴ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse 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. 552 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X

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.

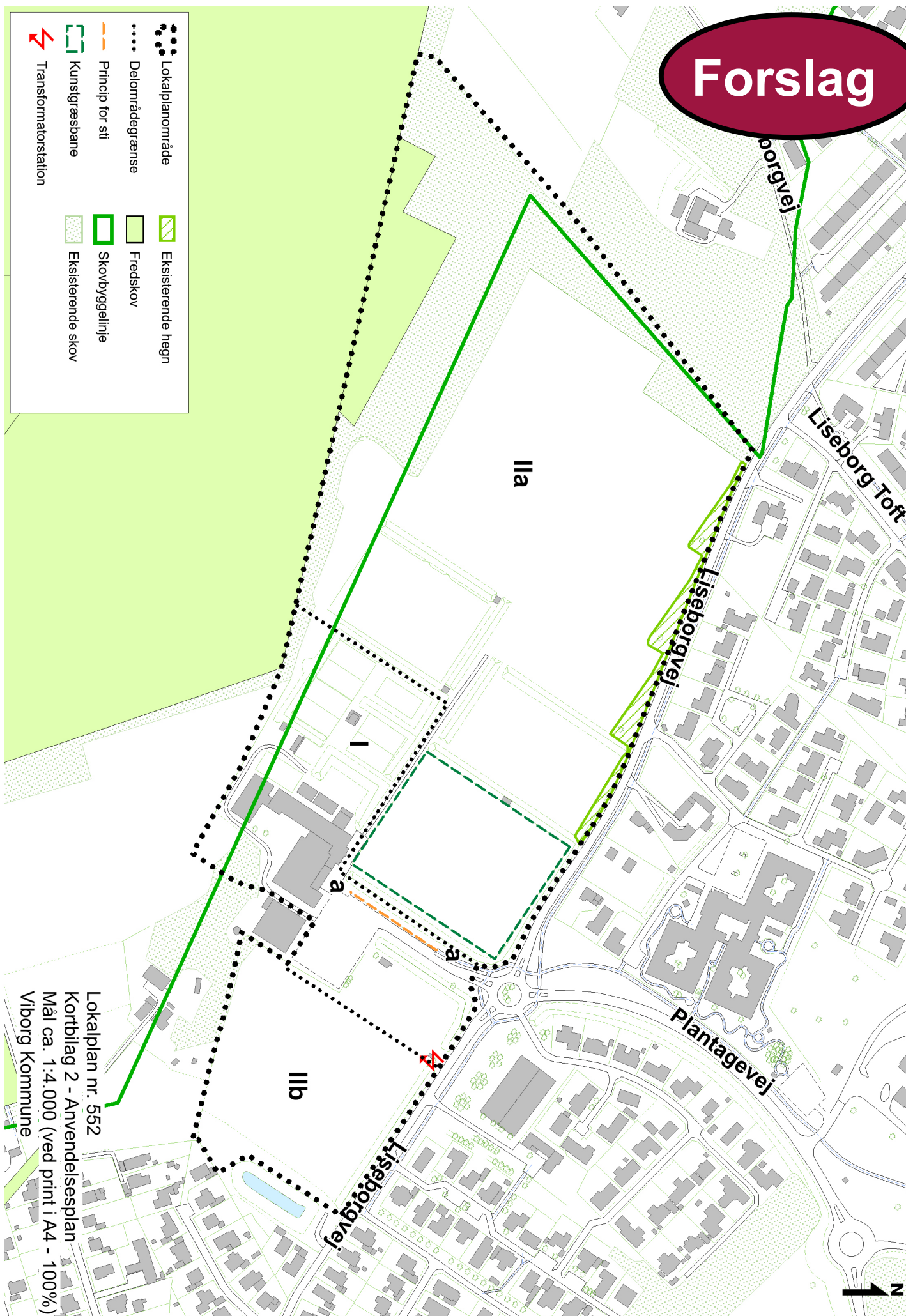
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

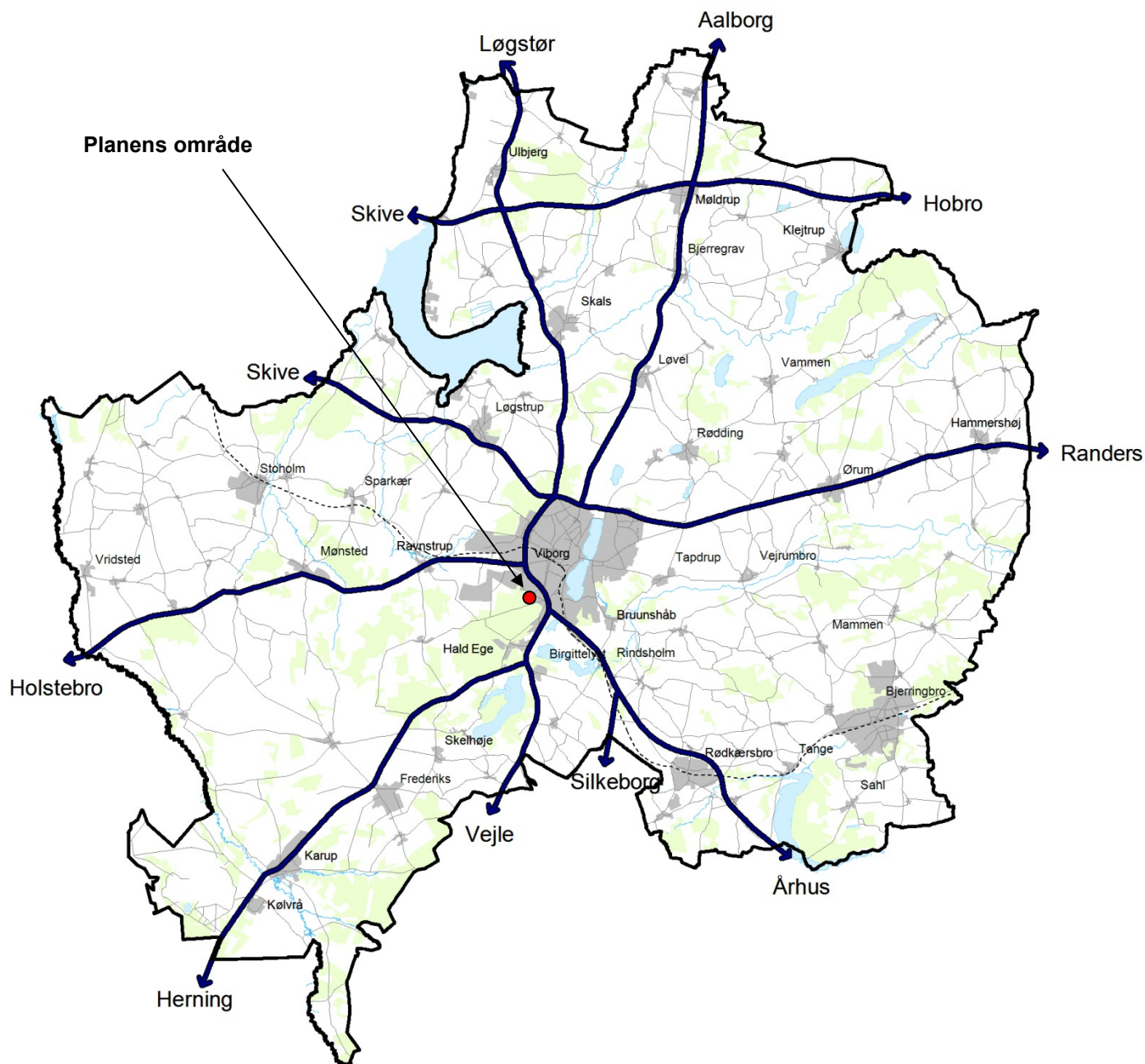
Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. dog lov om planlægning § 48, stk. 3.

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

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

Forslag





VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk

