

Lokalplan nr. 542

For et område til offentligt formål ved
Spættevej 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. 542 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".

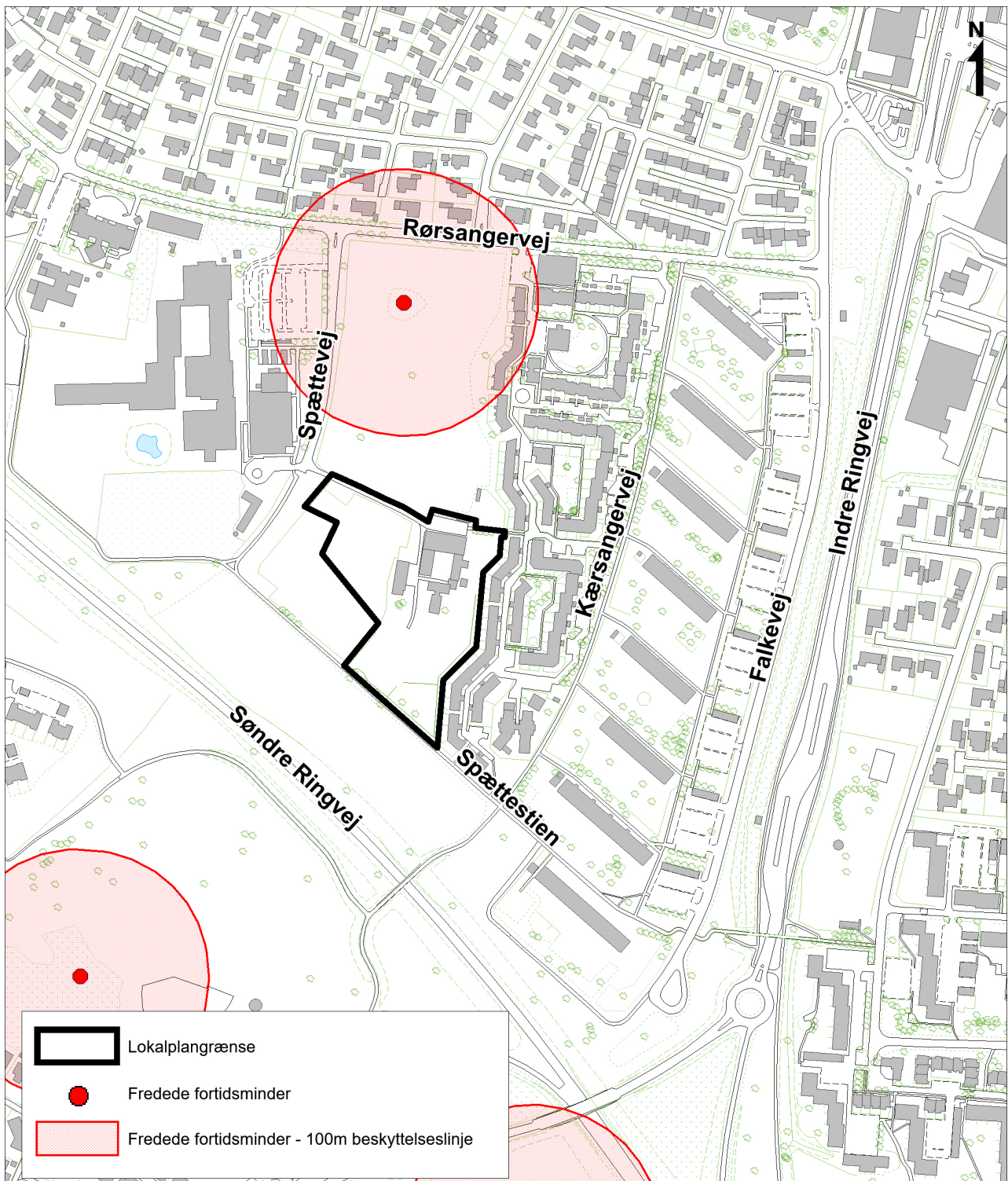
Forslag til lokalplan nr. 542
For et område til offentligt formål ved Spættevej i Viborg

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	13
E.	Bindinger på planområdet	16
F.	Miljøvurdering	17
 Bestemmelser		
	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	20
§ 1	Lokalplanens formål.....	21
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	21
§ 3	Anvendelse.....	21
§ 4	Udstykning.....	21
§ 5	Vej og parkering.....	21
§ 6	Terrænregulering	22
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering.....	22
§ 8	Bebyggelsens udseende.....	22
§ 9	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.....	23
§ 10	Tekniske anlæg	24
§ 11	Miljøforhold	24
§ 12	Ophævelse af lokalplan.....	24
§ 13	Servitutter	24
§ 14	Betingelser for ibrugtagning	25
	Vedtagelse	26
	Lokalplanens retsvirkninger	27
	Kortbilag 2 - anvendelsesplan.....	29

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

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 opførelse af børnehave, som erstatning for de eksisterende og ikke tidssvarende bygninger, som børnehaven i dag har på matriklen. Området ligger i nær tilknytning til eksisterende Finderuphøj Skole og Rosenvænget Skole.

Formål

Formålet med lokalplanen er at udlægge området til offentligt formål i form af en ny bygning til børnehave i Viborg ved Finderuphøj Skole og Rosenvænget Skole.



Luftfoto ca. 1: 2.500

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses af boliger mod øst, landbrugsarealer mod syd og nord og Finderuphøj skole mod vest.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 19.000 m².

Lokalplanen omfatter ejendommen beliggende på del af matr.nr. 3a Viborg Markjorder.

Områdets landskab er overvejende fladt bortset fra de mindre bakker på den eksisterende legeplads.

Bebyggelse og anlæg

Børnhuset Søndergaard ligger i dag i en nedlagt landbrugsejendom. Institutionen huser 55 børnehavebørn og 6 specialbørn – dvs. 61 børn i børnehaven. Alle børn vil blive flyttet over i den nye børnehave.

Bygningerne bliver i dag også brugt af en autisme-afdeling samt spejdere på 1. sal. Der har frem til år 2020 også været en fungerende ride-skole i en stor del af bygningerne.

Trafik

Mange børn kommer til institutionen på cykel eller gåben, da de bor i nærområdet. Der forventes en stigning i den kørende trafik i spidsbelastningstimerne, selv om den nuværende taxakørsel til Rosenvænget Skole, Autismeafdeling flyttes over til den nye Rosenvænget skole.

De resterende bygninger forventes at overgå til private formål, som fx spejder m.m., hvoraf trafik hertil hovedsagelig vil foregå udenfor normal spidsbelastningstimer.

Området skal vejbetjenes fra Spættevej.

Teknik

Der er ingen højspændingsledninger, transformerstationer eller naturgasledninger mv. i eller omkring lokalplanområdet, der kan være til gene for områdets kommende anvendelse.



Eksisterende legeområde.



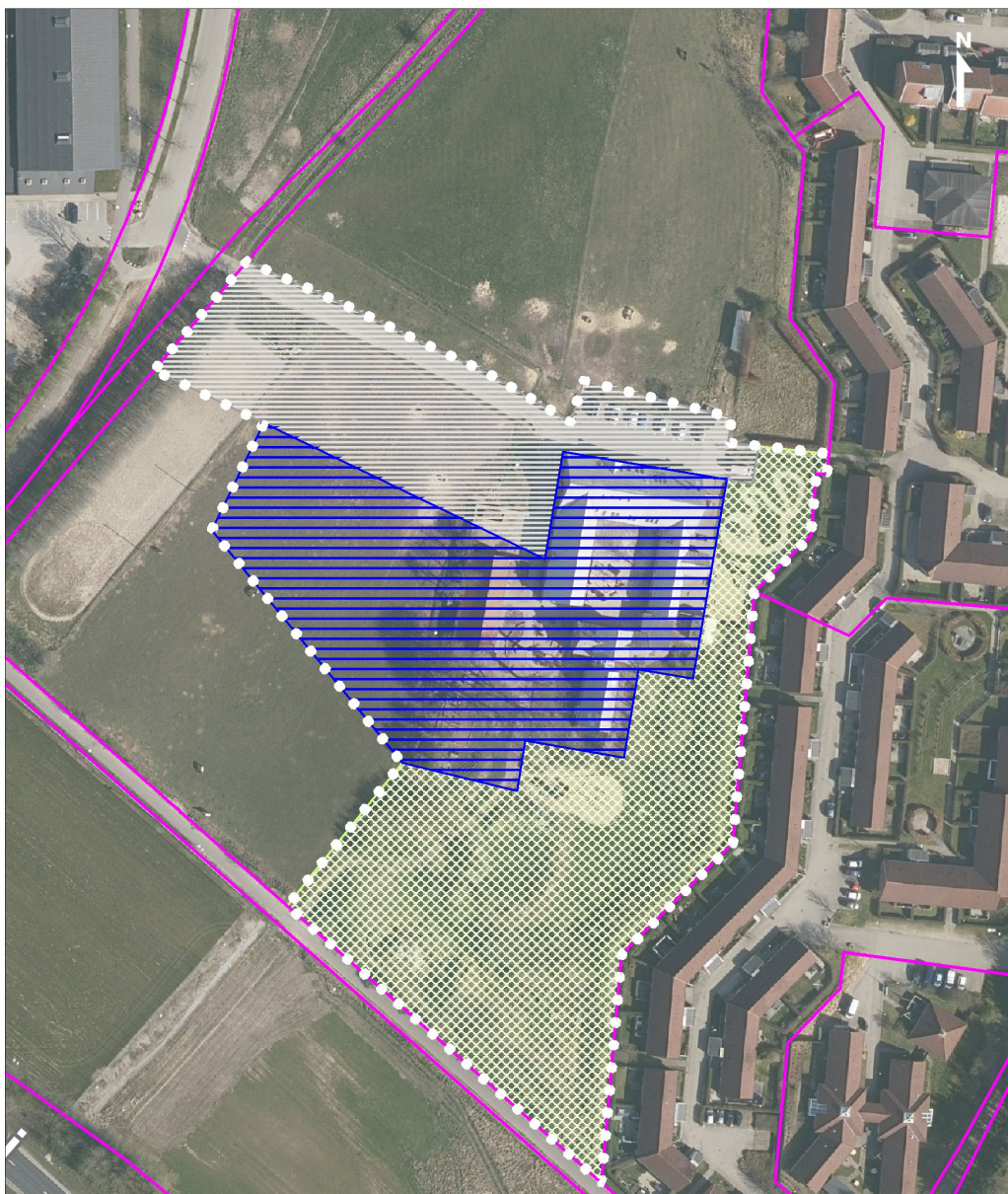
Eksisterende Søndergaard børnehave.



Eksisterende bygninger og legeområde.



Eksisterende fodboldbane. Spættestien ses til højre i billedet.



-  Byggefelt
-  Legeområde
-  Parkering
-  Matrikelgrænse

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres (ikke målfast)

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ny børnehave og indeholder bestemmelser for bebyggelsens placering, udformning og omfang.

Området udlægges til offentlige formål i form af daginstitution, specialskole, legeområde til daginstitution, fritidsformål, herunder spejdere og lignende samt parkering, og det ejes af Viborg Kommune.

Disponering

Lokalplanområdet inddeles 3 delområder – jf. oversigt fig. 1

Delområde I: Daginstitution, specialskole og fritidsformål

Området udlægges til børnehave og fritidsformål i form af spejdere i eksisterende bebyggelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40%. Der gives mulighed for opførelse af børnehave i 1 etage med udnyttet tagetage.

Delområde II: Legeområde

Området udlægges til legeområde i forbindelse med institutionen.

Delområde III: Vej og parkering

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

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

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en ny børnehavebygning som erstatning for de eksisterende og ikke helt tidssvarende bygninger børnehaven i dag har på matriklen. Området ligger i nær tilknytning til eksisterende Finderuphøj Skole og Rosenvænget Skole.

Området udlægges til offentlige formål i form af børneinstitution, specialskole, legeområde til institution samt parkering og fritidsformål, herunder spejdere og lignende.

Lokalplanområdet skal anvendes til offentlige formål i form af integreret daginstitution. Lokalplanområdet inddeles i tre delområder – jf. oversigt.

Delområde I udlægges til offentlige formål i form af daginstitution og fritidsformål, herunder spejdere og lignende.

Delområde II udlægges til legeområde til institutionen.

Delområde III udlægges til vej og parkering for området.

Bebyggelse

Der skal etableres ny og tidssvarende bygning til børnehave samt en parkeringsplads. Eksisterende legeplads skal fortsat bruges.

Den nye integrerede daginstitution vil blive ca. 1200 m² til et børnetal på ca. 120 børn (heraf ca. 25 vuggestuebørn og ca. 8 børn med specielle behov) samt en parkeringsplads. Spejderne kan evt. også flyttes til stueplan i den eksisterende bygning (nuværende 1. sal).

Autismeafdelingen flyttes til Rosenvænget Skole. Rideskolens tidligere lokaler vil enten blive nedrevet eller ombygges til de nye anvendelser.

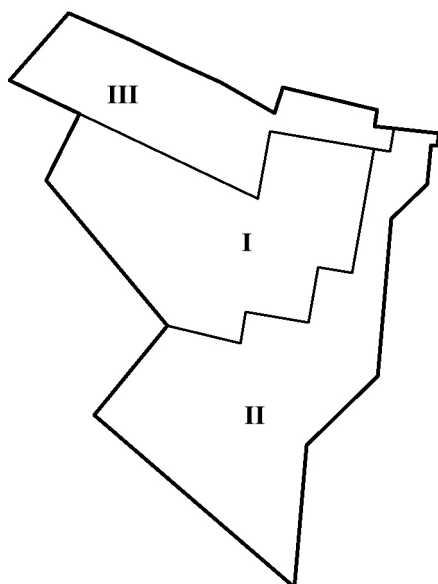


Fig. 1 Oversigt over lokalplanens delområder.

Arealmæssigt er der behov for ca. 10.000 m². Området er beliggende i byzone og forbliver i byzone med kommende planlægning.

Lokalplanområdet omfatter ca. 19.000 m² og indeholder (del af) matr.nr. 3a Viborg Markjorder. I nærområdet ligger skole, en fodboldklub (B67), en beskyttet gravhøj, tidligere ridebane og grønne områder.

Veje og parkeringsforhold

Vej:

Vejadgang til området skal ske fra eksisterende Spættevej.

Parkering:

I delområde III skal der anlægges parkering. Parkeringspladsen skal etableres i henhold til kommunens generelle parkeringskrav. Ved skoler og daginstitutioner skal der være 1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 5 elever over 18 år ved skoler og 1 p-plads pr. 10 børn ved daginstitutioner.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer udlæg til fælles grønne friarealer med delområde II. Der kan etableres skure, overdækning, legehuse, legepladser og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse til rekreative formål/legeområde. I delområde I, II og III kan der anlægges LAR-anlæg eksempelvis regnbede til lokal afledning af regnvand (LAR).



Fig. 2. Ovenfor ses eksempler på regnbede.

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.

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger uden for område med særlig drikkevandsinteresse (OSD). Der ligger ingen indvindingsoplande til almene vandforsyninger eller andre vandforsyningsboringer inden for planområdet. Derfor udgør lokalplanen ingen risiko ift. grundvand og drikkevand.

På det grundlag vurderes, at planerne er i overensstemmelse med statens interesser for beskyttelse af drikkevandsinteresser.

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. 3,5 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 35 Hald Ege, Stanghede og Dollerup Bakker og Fuglebeskyttelsesområde nr. 24 Hjarbæk Fjord og Simsted Fjord. 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.



Kort herover viser eksisterende kommuneplanrammer.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne VIBSV.B4.03 Viborg Sydvest Blandede boliger og VIBSV.R2.04 Viborg Sydvest Aktivitetsområder i Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 3 Veje og øvrig infrastruktur
- 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 148 Naboarealer til omfartsvej ved Liseborg og lokalplan nr. 28A Boligområde i sydvestbyen ved Finderuphøj.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 542 ophæves lokalplan nr. 148 og 28A 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.

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 takstation, 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 Viborg Fjernvarmes forsyningsområde.

Spildevand

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

Området er delvist separatkloakeret og en del af området er i henhold til spildevandsplanen delvist udlagt til spildevandskloak.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystem på ejendomme udføres som separatkloak. Det vil sige med separate kloakledninger for henholdsvis hus- og industrispildevand samt for tag- og overfladevand (regnvand). I spildevandskloakerede områder skal regnvand nedsives på egen grund.

Affald

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan.

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.

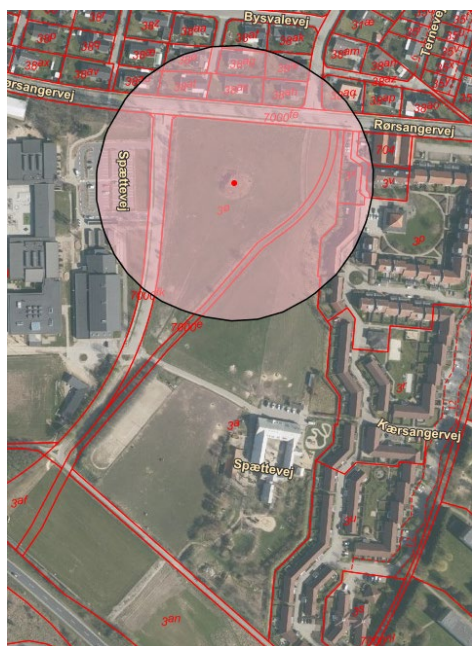
Museet vurderer, at der er risiko for væsentlige fortidsminder i området. Museet indstiller, at området prøvegraves i god tid forud for anlægsarbejde.

Der er ingen bevaringsværdige eller fredede bygninger indenfor planområdet. Der ligger en gravhøj umiddelbart uden for området, men den berører ikke planen. Det er museets vurdering, at der er risiko for forekomst af ukendte fortidsminder i den ubebyggede del af området, der berøres af ovennævnte lokalplan. Området er markeret med gult på kort til venstre.

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



Kort visende lokalplanområdet, der er markeret med rødt. Frigivet areal er markeret med grønt. Området, hvor museet vurderer, at der er risiko for fortidsminder, er markeret med gult.



Kort visende gravhøjen nær lokalplanområdet.

forundersøgelse af det berørte areal. Museet anbefaler, at en prøvegravning gennemføres i god tid inden anlægsarbejdet skal påbegyndes.

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

Forurenet jord

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

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).

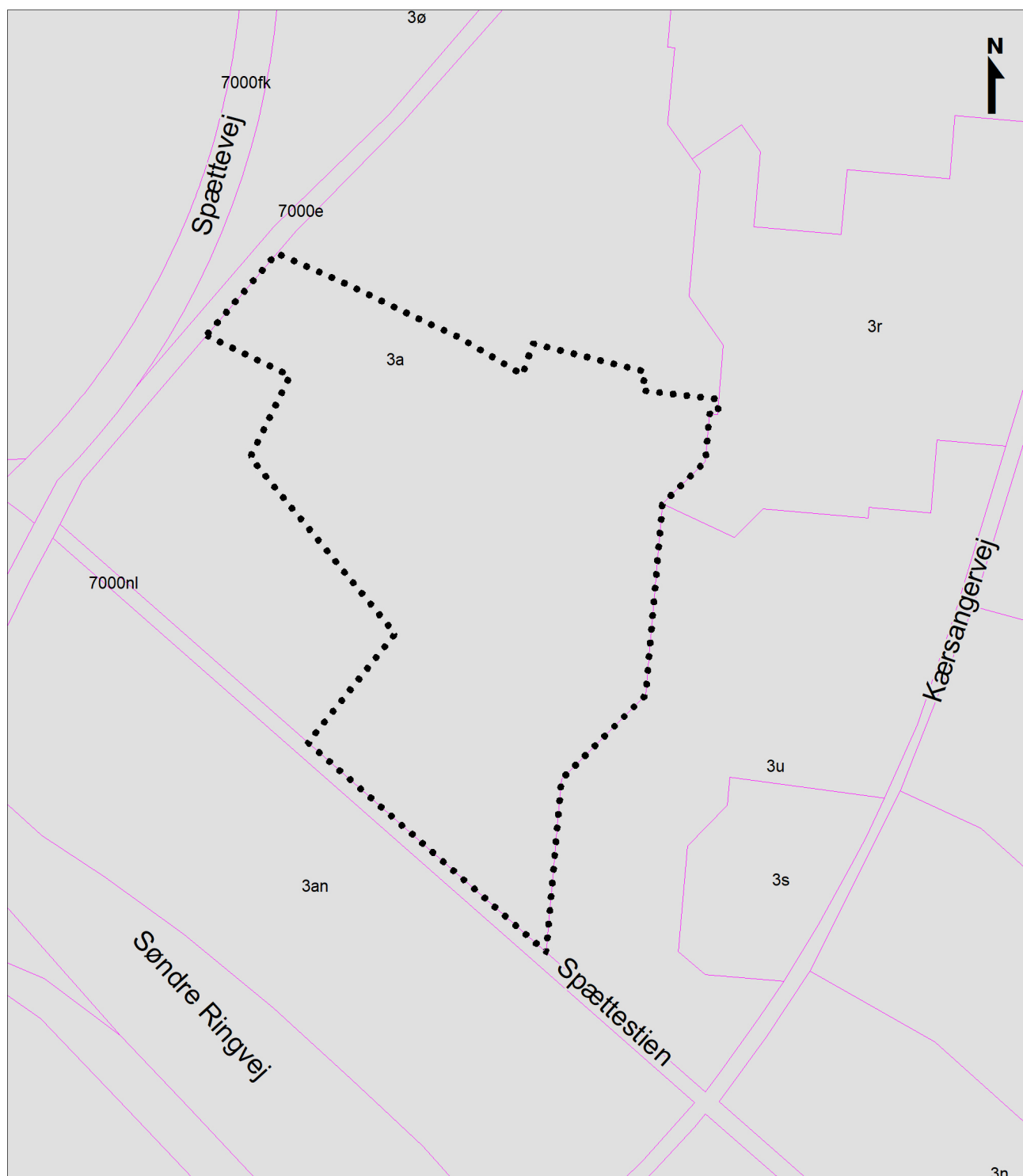
Planforslaget er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslaget giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde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

- Planforslaget ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde 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



-  Lokalplanområde
-  Matrikelskel
-  Byzone

Lokalplan nr. 542

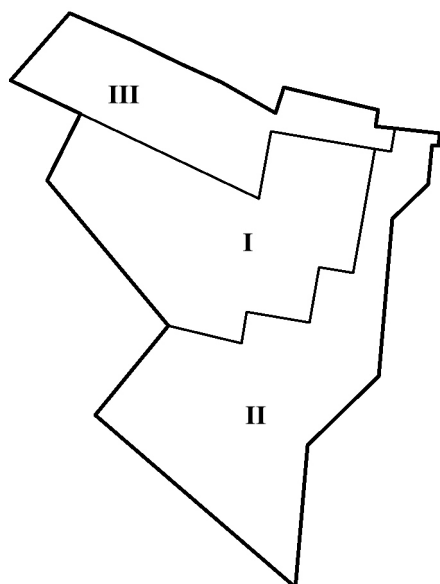
Kortbilag 1 - Matrikelkort

Mål ca. 1:2.000

Viborg Kommune, november 2020

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 542 FOR ET OMRÅDE TIL OFFENTLIGT FORMÅL VED SPÆTTEVEJ I VIBORG

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:



Vignet med delområder.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til offentlige formål i form af daginstitution, specialskole samt fritidsformål.
- at sikre vej- og stiforbindelse til omgivelserne.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
Lokalplanområdet omfatter del af matrikelnummer 3a Viborg Markjorder, dato den 1. november 2020.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af daginstitution, specialskole og fritidsformål, herunder spejdere og lignende samt rekreative formål som lege- og aktivitetsområde.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I	Daginstitution, specialskole og fritidsformål
Delområde II	Lege- og aktivitetsområde
Delområde III	Vej og parkering

§ 4 Udstykning

- 4.1 Området kan ikke udstykkes.

§ 5 VEJ OG PARKERING

Vej

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

Parkering

- 5.2 Parkeringsarealer skal placeres som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Adgang til parkeringsarealer må kun ske fra Spættevej som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:

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

- 5.5 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.6 Der skal etableres cykelparkering - mindst 1 cykelparkering pr. 4. elev og ansatte.

Belysning

- 5.7 Belysning af stier, veje og parkeringsarealer 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 +/- 1 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.
- 6.2 Der må ikke etableres støttemure.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

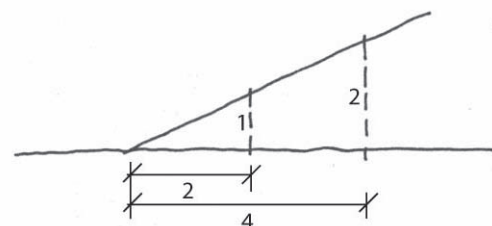
Bebyggelsens omfang

- 7.1 Bebyggelse må opføres i højst 1 etage med udnyttet tagetage.
- 7.2 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn.
- 7.3 Bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke må ikke overstige 40 % for bebyggelse i et plan med mulighed for udnyttelse af tagetagen.

Bebyggelsens placering

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

Byggefelter kan overskrides med højst 2,5 m ved påbygning af indgangspartier, altaner, trappetårne, elevatortårne, karnapper mv. mod skel.



Generelle

- 7.5 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.
- 7.6 Inden for lokalplanområdets delområde II må opføres et mindre antal bålhytter, legehuse, legepladser, skure, cykelparkering og lignende uden for byggefeltet. Der må gerne etableres legebakker i max. 6 meters højde.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Bebyggelse i delområde I skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

- 8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), træ, beton, metal, ophængte facadematerialer, eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader.
- 8.3 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder samt udhuse og lignende kan udføres i andre materialer.
- 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.

Tage

- 8.6 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 45°.
- 8.7 Tage skal udføres som saddeltage, med ensidig taghældning, med forskudte tagflader eller med fladt tag.
- 8.8 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, vingetegltagsten, beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, ståltag, 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 placeres parallelt med eller integreres i tagflader.

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

Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20¹.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer i delområde II, som ikke anvendes til veje, regnbede eller parkering, skal anvendes til opholdsareal for daginstitutionens ansatte, spejdere og specialskole samt legeplads for daginstitutionens børn.
- 9.2 I delområde I, II og III kan der anlægges LAR-anlæg eksempelvis regnbede til lokal afledning af regnvand (LAR).

Hegn og beplantning

- 9.3 Hegn langs vej-, sti- og naboskel etableres som levende hegn eller fast hegn. Levende hegn kan indadtil suppleres med trådhegn. Faste hegn skal begrønnes. Hegn langs vej-, sti og naboskel skal holdes på egen grund og placeres minimum 50 cm inde på egen grund. Øvrige hegn kan etableres som levende hegn, faste hegn eller trådhegn.

¹ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

Oplag

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

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 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.

§ 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. 148 og 28A for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 542.

§ 13 SERVITUTTER

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

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

14.1 Ny bebyggelse og ændret anvendelse må ikke tages i brug², før³:

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

² Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

³ 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. 542 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt den X

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

LOKALPLANENS SRETSVIRKNINGER

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.

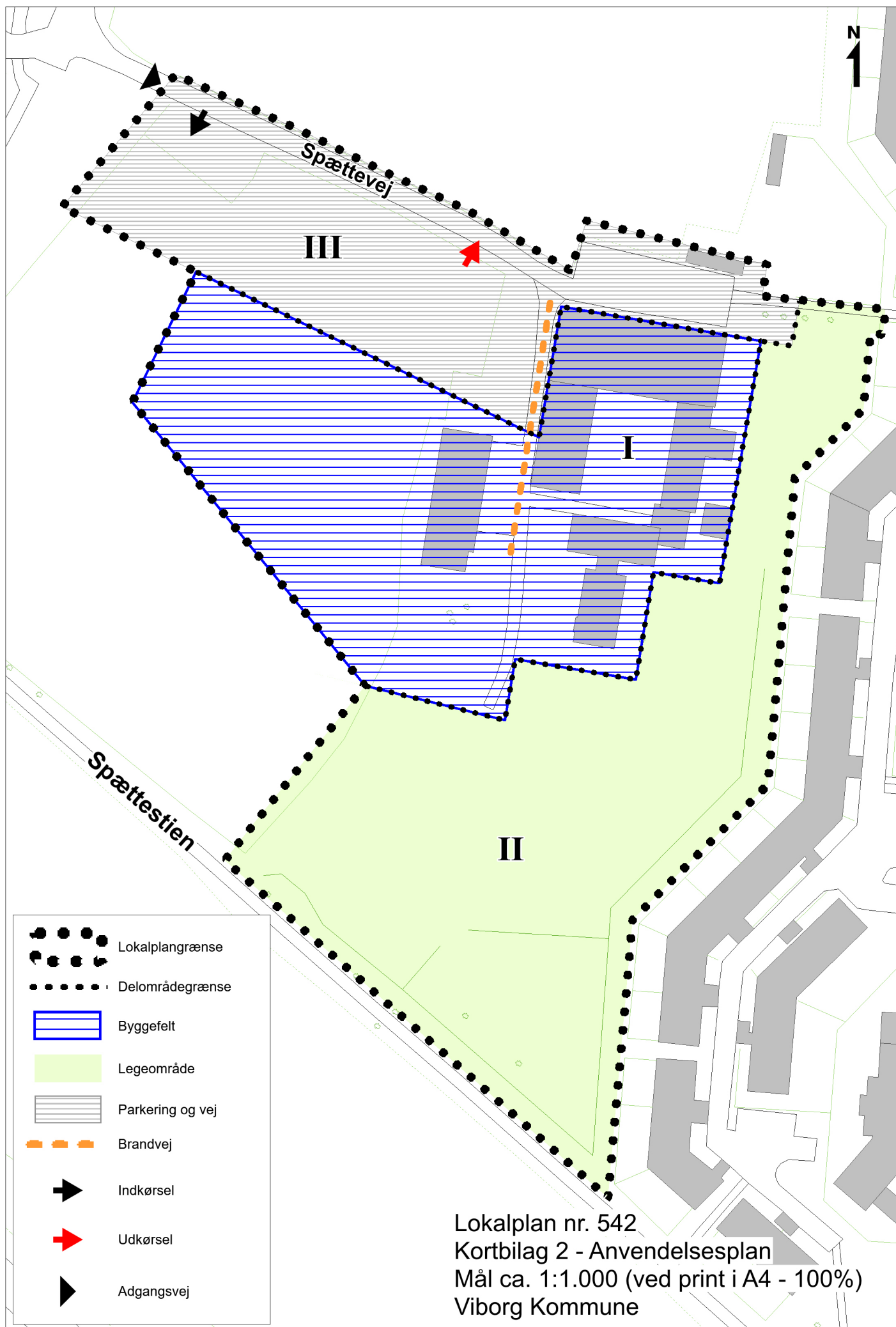
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

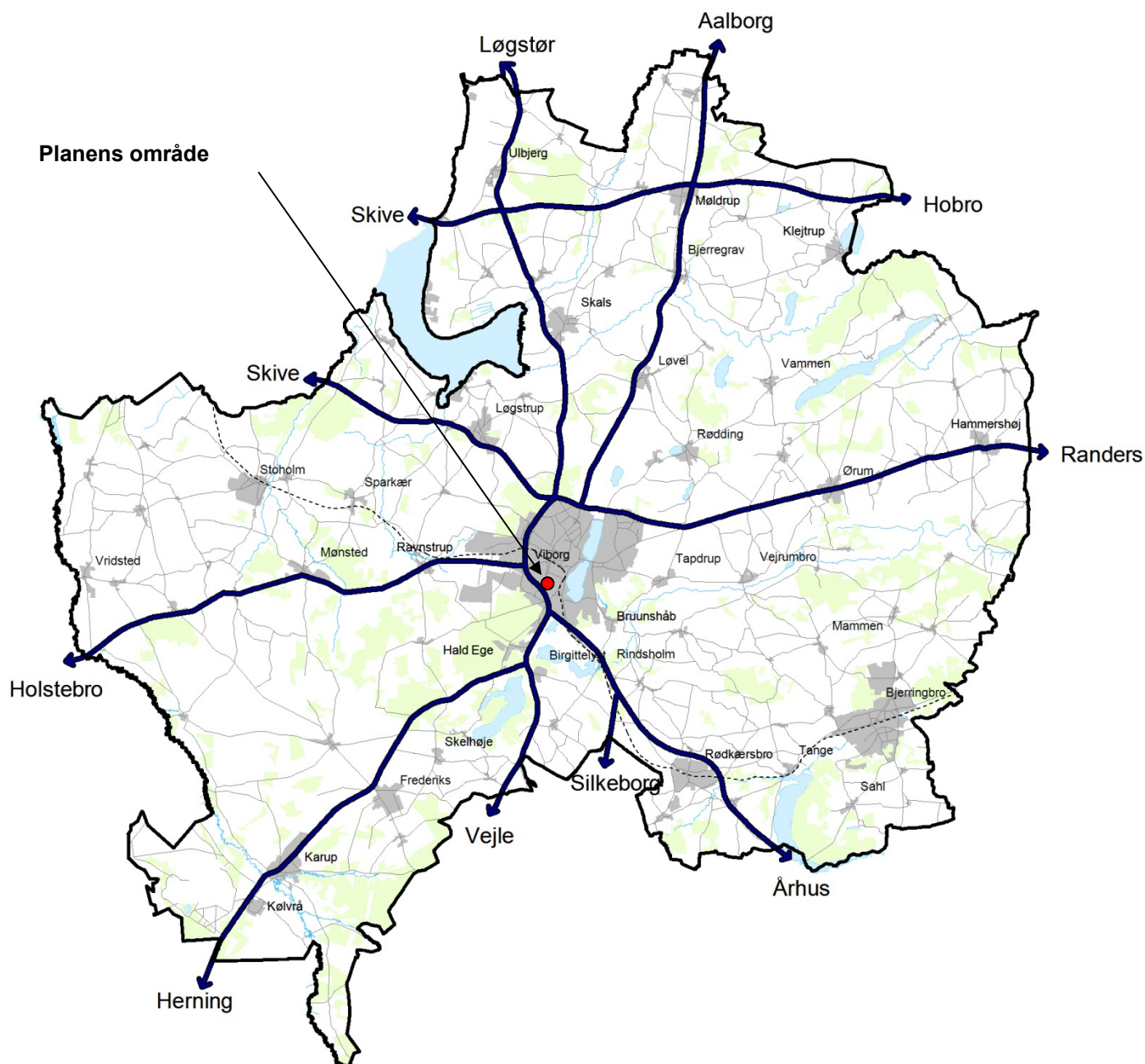
Der kan foretages ekspropriation af private ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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.





VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk

