Lokalplan nr. 487

Boligområde ved Kolbækken i Hald Ege

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. 487 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 17. januar til den 14. marts. 2019.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten skal være modtaget senest den 14. marts 2019.

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

Forslag til lokalplan nr. 487
Boligområde ved Kolbækken i Hald Ege

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 .. 15
E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET 18
F. MILJØVURDERING 19

Bestemmelser

KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT 22

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL 23
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS 23
§ 3 ANVENDELSE 24
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING 25
§ 6 TERRÆNREGULERING 26
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING 26
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE 27
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M. 28
§ 10 TEKNISKE ANLÆG 29
§ 11 GRUNDEJERFORENING 29
§ 12 SERVITUTTER 30
§ 13 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER 30
VEDTAGELSE 31
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER 32
KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN 33

Bilag

Kommuneplantillæg

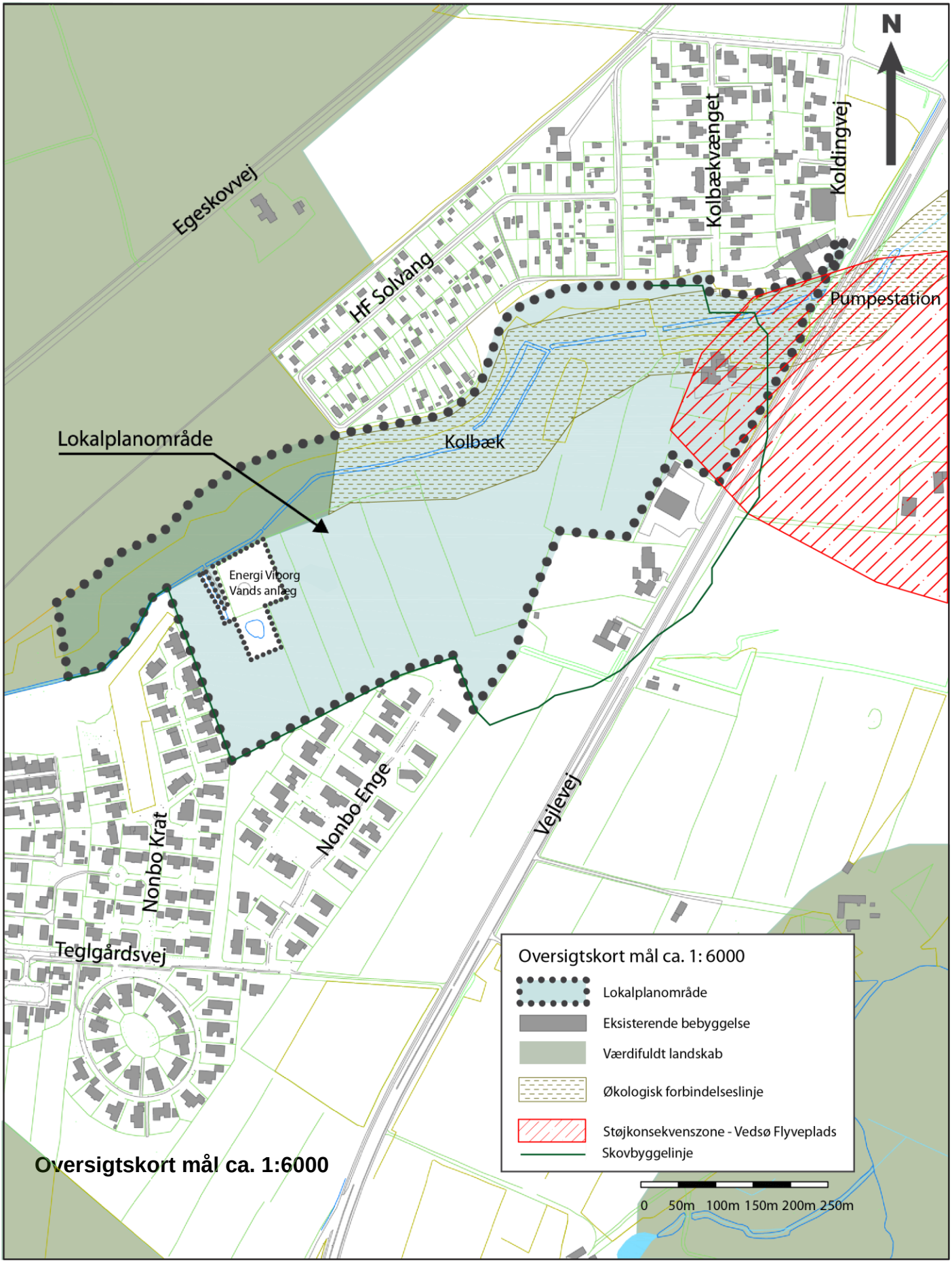
Forslag til tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

Miljørapport

Der er udarbejdet en miljørapport til planforslaget. Miljørapporten kan ses på www.viborg.dk/plan.
Miljørapporten er udarbejdet af LE34 A/S.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Method & Madness Arkitekter.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1:6000



Lokalplanområdet



View mod fredskov



Fredskov ved Kolbækken



Nabobebyggelse

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om etablering af et naturnært og samtidig bynært boligområde ved Kolbækken i Hald Ege.

Lokalplanen sikrer fortsat byvækst i Viborg syd. Området er ikke tidligere omfattet af rammebestemmelser i kommuneplanen, hvorfor der samtidig er udarbejdet et kommuneplantillæg.

Lokalplanen er blevet til på baggrund af en offentlig fordebat vedrørende området samt et samarbejde med grundejerne.

Formål

Lokalplanen udlægger areal til et boligområde med mulighed for forskellige boligtyper. Lokalplanen fastlægger også et areal til rekreative formål med gode forbindelser til den omkringliggende natur.

Der kan inden for lokalplanområdet opføres maks.134 boliger, hvoraf:

- 35 udstykkes som parcelhuse med grundstørrelser på min. 700 m²
- 99 udstykkes i form af kædehuse, rækkehuse eller fritliggende parcelhuse på mindre grunde med en min. grundstørrelse på 250 m² og/eller på storparceller.


N
Koldingvej
Egeskovvej
Kolbækvænget
Pumpestation
HF-Solvang
Fredskov
Lokalplanområde
Kolbæk
Energi Viborg
Vands anlæg
Vejlevej
Nonbo Mark
Nonbo Krat
Nonbo Enge
Teglgårdsvej
Luftfoto mål ca. 1: 7500
0 50m 100m 150m 200m 250m



Beplantningsbælte midt i lokalplanområdet



View mod nord. Fredskov og skråningen til Kolbækken ses i baggrunden



Området ved Kolbækken



Kolbækken

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området ligger i et naturskønt område syd for Viborg.

Mod nord afgrænses området af den eksisterende boligbebyggelse ved Kolbækvænget og mod syd af boligområdet Nonbo Enge og Nonbo Krat. Mod øst afgrænses området af Vejlevej samt ejendommene Vejlevej 2C, 4 og 6. Mod vest afgrænses området af Viborg Hedeplantage, der delvist har status som fredskov og mod nordvest af kolonihaveforeningen Solvang.

Kolbækken løber nordvest/sydvest igennem området langs afgrænsningen mod Viborg Hedeplantage og kolonihaveforeningen. Længere mod nordøst/nordvest ligger det tidligere jernbanetracé - Alhedestien.
Mod øst ligger Vejlevej.

Området

Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 20 ha og omfatter ejendommene med matrikel nr. 1e,1h og 1gg samt del af 1d, alle Nonbo, Dollerup ejerlav.

Området anvendes i dag til landbrug og ligger i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres godt halvdelen af området til byzone.

Topografisk er området beliggende på højdedraget på sydsiden af Kolbækken med godt 600 meter til Vedsø mod sydøst.

Landskab og beplantning

Områdets landskab karakteriseres af et relativt åbent, fladt og højtliggende plateau i den syd- og sydøstlige del samt af et dalområde omkring Kolbækken inklusiv det smukke, tætte skovbryn mod Viborg Hedeplantage og Kolonihaveforeningen Solvang.

Landskabet markeres på tværs af læbeplantninger, der hovedsageligt består af egetræer.

Skovbyggelinjen forudsættes reduceret fra 300m til 30m.

Trafik

Adgang til Energi Viborg Vands anlæg sker i dag fra Teglgårdsvej. Vejarealet er græsarmeret. Vejadgang til den eksisterende bebyggelse i den nordligste del af området sker via Koldingvej.
Der er tinglyst vejadgang fra matrikel nr. It til lokalplanområdet.

Teknik

I den vestligste del af området ligger der en rensedam til regnvand, forsinkelsesbassin og pumpestation til spildevand.
I områdets nordligste del ligger en pumpestation.



ca. 1: 5.000

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Området ligger syd for Viborg ved Hald Ege og omfatter et areal på ca. 20 ha.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen sikrer desuden, at området omkring Kolbækken forbliver et skov- og naturområde.

Disponering

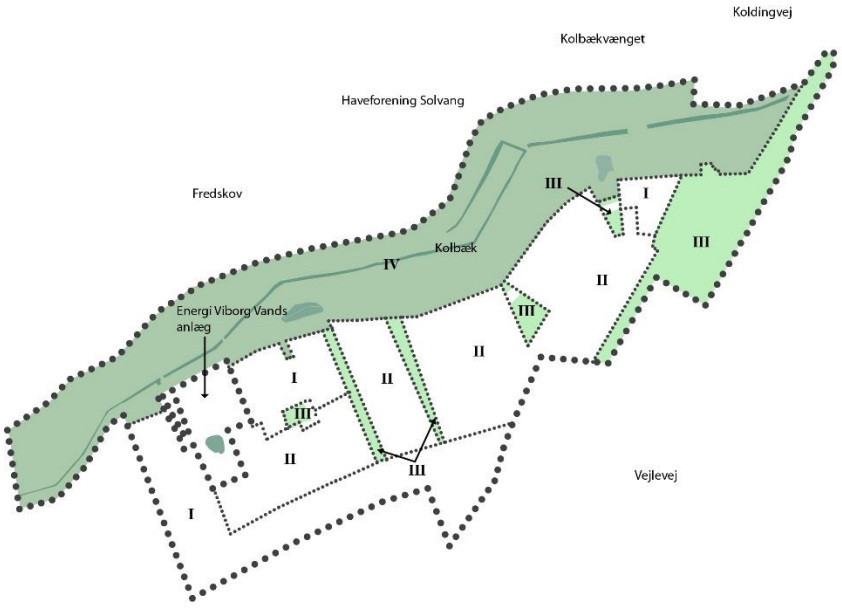
Området er i sin helhed opdelt i et østligt og et vestligt boligområde. I begge områder er der mulighed for tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Der er kort afstand fra alle boliger til fællesarealer. Fællesarealerne består af torve og af mindre grønne arealer med beplantning.
De forskellige udformninger af fællesarealerne medvirker til at sikre en variation i bebyggelsen, hvor der gives mulighed for at etablere legeplads, bålplads/bålhytte, borde/bænke mv. De grønne fællesarealer, bl.a. hvor eksisterende læhegn bevares, sikrer forbindelsen igennem de bebyggede områder til naturområdet mod nordøst og nordvest.

Mod nordøst, nordvest og ved Kolbækken udlægges et større areal til rekreative formål og til naturområde, hvor der sikres en overgang mellem bebyggelsen og naturen. Disponering af bebyggelsen gør det muligt at skabe udsigt fra mange af parcellerne til naturområdet.

Anvendelse

Delområder



Lokalplanen opdeles i 4 delområder med forskellige anvendelsesmuligheder.

Delområde I udlægges til åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse.
Delområde II udlægges til tæt-lav bebyggelse i form af kædehuse, rækkehuse eller fritliggende parcelhuse på små grunde.
Delområde III udlægges til rekreative områder, grønne kiler og støjvold.
Delområde IV udlægges til naturområde og må ikke bebygges.

I delområder til boligformål er det tilladt at opføre kollektive anlæg så som fælleshuse.

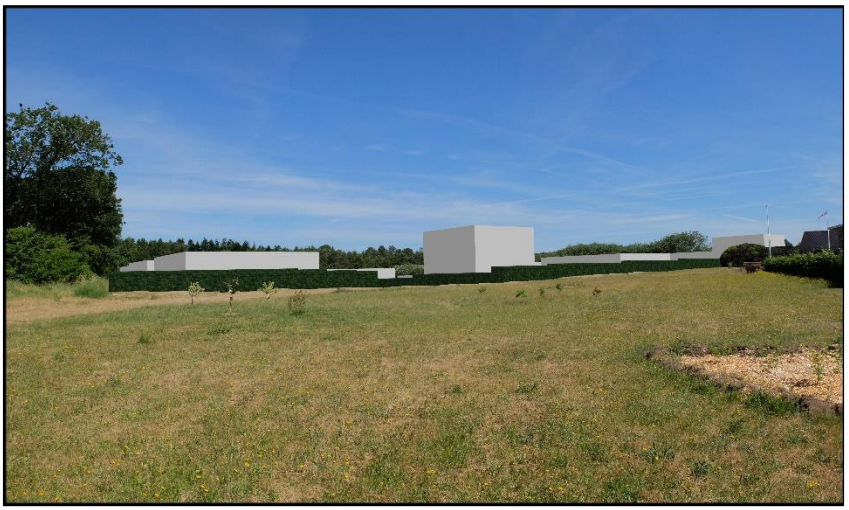
Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at opføre åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

For alle boligtyper gælder, at de kan opføres i max. 2 etager og med en højde på max. 8,5 m.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30% i delområde I.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 40% i område II - samt for evt. storparceller ligeledes 40%.



Volumenstudie - set fra Teglgårdsvej



Volumenstudie - set fra Nonbo Enge

Arkitektur

Lokalplanforslaget tager udgangspunkt i de eksisterende landskabelige værdier i området. Boligbebyggelsen er omgivet af forskelligartede grønne arealer til rekreative formål - herunder naturområdet ved Kolbækken. Dele af eksisterende læhegn bevares og skaber - sammen med mindre grønne kiler - forbindelse igennem boligområdet til disse rekreative områder og til fredskoven ved Viborg Hedeplantage.

Lokalplanen giver mulighed for flere forskellige boligtyper og henvender sig derfor til flere forskellige målgrupper. Der etableres centralt beliggende torve igennem bebyggelsen, der kan danne rum om fællesskabet. Der er mulighed for at etablere grønne tage på alle boliger, og der kan etableres solceller/solfanger på alle huse i området. Det er en forudsætning, at de opsættes parallelt med den flade, de monteres på.

Der er bestemmelser for bebyggelsens maksimale bygningshøjder, etageantal, bebyggelsesprocenter samt materialevalg og farver.

Veje, stier og parkeringsforhold

Udenfor lokalplanområdet mod nord vil krydset Egeskovvej/Koldingvej blive omlagt af trafiksikkerhedsmæssige grunde, og der etableres en sti det første stykke fra krydset langs den nordlige side af Koldingvej til rideskolen. Koldingvej trafiksikres yderligere ved etablering af hastighedsdæmpende foranstaltninger. Endvidere vil Kolbækvængets ind- og udkørsel ved Vejlevej bliver lukket - på et endnu ikke fastsat tidspunkt.

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske ad en ny stamvej i forlængelse af Koldingvej.

Veje i lokalplanområdet etableres som private fællesveje.

Stamvejen udlægges i en bredde på minimum 11 m, der etableres med 6 m kørebane, fortov og græsrabat på den ene side og afvandingsgrøft på den anden.

Boligvejene udlægges i en bredde af minimum 8 m, der etableres med 5 m kørebane, græsrabat på den ene side og afvandingsgrøft på den modsatte.

For at tydeliggøre overgange fra stamvejen og til boligvejene etableres der hævede flader.

Vejnettet er dimensioneret til en hastighed på 40 km/t på stamvejen og 15 km/t på boligvejene.

Den nuværende adgangsvej til spildevandsanlægget indgår i den fremtidige vejstruktur til boligområdet længst mod vest. Vejen er i dag udlagt med græsarmering. Adgangsvejen skal udlægges til og udformes som boligvej. Placering og udformning af den fremtidige adgangsvej sker efter aftale med Viborg Energi.

Fællesarealerne ved torvene på boligveje etableres som hævede flader. Fladerne etableres, så der skabes en visuel kontrast til de øvrige veje.

Lokalplanen udlægger nye arealer til stier. Stierne giver mulighed for adgang til naturområdet samt boligvejen Nonbo Enge. Disse stier sikres mod bilkørsel.

Ved pumpestationen i den nordligste del af området udlægges der et vejareal, der muliggør servicering af pumpestationen. Se kortbilag 2.

Den eksisterende adgang til rensedam til regnvand, forsinkelsesbassin og pumpestation i den vestligste del af området opretholdes via Teglgårdsvej. For at forhindre gennemkørsel mellem lokalplansområdet og Teglgårdsvej lukkes den nuværende gennemkørsel med en aflåselig bom. Se kortbilag 2.

Ubebyggede arealer

Områdets grønne præg sikres på følgende vis:

<u>Delområde III</u>

De mest markante af de eksisterende læhegn bevares og indgår i det fremtidige planområde som den grønne forbindelse til dalen ved Kolbækken og fredskovsområdet mod nord.

I forbindelse med byggemodningen skal beplantningen tyndes ud og suppleres med nye træer. Formålet er, at beplantningen skal fremstå som åben med ”luft” mellem stammerne og en grøn bund.

Der udlægges fælles opholdsarealer for områdets beboere i form af grønne områder og torve.

I områdets nordøstligste del etableres der en 4 m høj støjvold.

Delområde IV

Delområde IV er naturområde og udgør bindeleddet mellem bebyggelsen og fredskoven mod nord. Delområde IV må ikke bebygges.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne i landsplanlægningen.

Der gælder følgende landsplanlægning.

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 EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde

- nye større vejanlæg, trafikanlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 500 m fra EU-habitatområde nr. 35 ” Hald Ege, Stanghede og Dollerup Bakker”. Der er ingen Ramsarområder i nærheden.[1]

Bilag IV-arter
Der er ikke konstateret bilag IV arter indenfor lokalplanområdet.[1]

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af et rammeområde i Kommuneplan 2017-2029.

Som forudsætning for lokalplanen er der derfor udarbejdet et forslag til tillæg nr. 10 til Viborg Kommuneplan 2017-2029, som udlægger et nyt rammeområde.

Kommuneplantillægget udlægger rammeområde HALD.B4.05_T10 til boligformål og rammeområde HALD.R1.06_T10 til rekreativt formål.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029:

1. Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
5. Støj og lys
10. Naturområder og økologiske forbindelseslinjer
11. Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder
12. Potentielle vådområder og lavbundsarealer.

Forslag til tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2017 - 2029 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring sammen med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

[1] *Der er udarbejdet Miljørapport af LE34*

Servitutter

De private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af den og fremgår af lokalplanteksten.

Servitutter vedr. Energi Viborg Vands kloakledninger og pumpestationer er forenelige med lokalplanen. Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.[2]

Zonestatus

Området ligger i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres delområde I, II og III til byzone. Delområde IV forbliver i landzone.

Følsom anvendelse

Området er belastet af:

- Energi Viborg Vands anlæg, støj fra Vejlevej og af virksomhedsstøj fra Midtjysk Kloakservice, som er beliggende ved Vejlevej 2C.

På baggrund af støjberegning stilles der i lokalplanen krav om, at der - som *afhjælpende foranstaltning* mod vej- og virksomhedsstøj - skal etableres en 4 m høj støjvold i skel mod Vejlevej og virksomheden.
En mindre del af planområdet er omfattet af et støjkonsekvensområde fra Viborg Flyveplads. Støjkonsekvensområdet er en del af grundlaget for flyvepladsens miljøgodkendelse. Som *afhjælpende foranstaltning* etableres der ikke boliger eller opholdsarealer inden for støjkonsekvens-området fra Vedsø Flyveplads.

Drikkevandsinteresser

Området er ikke omfattet af særlige drikkevandsinteresser.

Dige

Langs den nordlige grænse af arealerne ved fredskoven og kolonihave-foreningen Solvang ligger der et naturbeskyttet dige - jf. museums-lovens §29a. Der må ikke ske ændringer i tilstanden af diget.
Lokalplanen har ingen indvirkning på diget.

Udbygningsaftale

For at skabe sikre trafikforhold til områdets betjening, skal der etableres 2 hastighedsdæmpende foranstaltninger langs Koldingvej samt etable-res en ny ridesti fra krydset Egeskovvej/Koldingvej til Viborg Rideskole.

Jævnfør planlovens § 21 b stk. 3 kan en udbygningsaftale indeholde bestemmelser om, at grundejere helt eller delvist skal udføre eller afholde udgifterne til de fysiske infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for området for at virkeliggøre planlægningen. Samtidig inde-holder planloven bestemmelser om, at offentligheden oplyser om indgå-else af udbygningsaftalen.

Ejerne af lokalplanområde 487 har i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen anmodet om en udbygningsaftale i overensstemmelse med Planlovens regler herom. Udbygningsaftalen sikrer, at ejerne betaler for de nødvendige vejanlæg mv. ved Koldingvej, der måtte knytte sig til realisering af lokalplanen. Udkast til udbygningsaftale er fremlagt med lokalplanforslaget.

---

[2] *Der er udarbejdet servitutundersøgelse af LE34*

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

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

Varmeforsyning

Forsyningen af det enkelte område skal ske efter et projekt godkendt af Viborg Kommune efter varmeforsyningsloven.

Spildevand

Området er ikke omfattet af spildevandsplanen. I forbindelse med vedtagelse af kommuneplantillæg og lokalplan optages området i spildevandsplan via et tillæg.

Området forventes optaget i spildevandsplanen som "spildevandskloakeret". Husspildevand skal afledes til renseanlæg, mens tag- og overfladevand (regnvand) skal nedsives i området.

Regnvand

Alt tag- og overfladevand skal nedsives i området. Fra de enkelte boliger kan tag- og overfladevand enten nedsives på egen grund eller afledes til fælles nedsivningsanlæg. Overfladevand fra veje og øvrige fællesanlæg skal afledes til fælles nedsivningsanlæg, der ejes og vedligeholdes af grundejerforeningen.
Spildevandsplanens og lokalplanens krav til afløbskoefficienter og befæstelsesgrad skal overholdes.

Tag- og overfladevand kan nedsives i faskiner, regnbede, permeable belægninger og nedsivningsbassiner. Planlagte nedsivningsbassiner er vist på kortbilag 2. Derudover kan mængden af tag- og overfladevand reduceres ved at minimere befæstede areal eller ved at etablere grønne tage eller lignende.

Støjfølsom anvendelse

Planområdet er belastet af 3 typer støj, henholdsvis vej-, fly- og virksomhedsstøj.
Hvis en lokalplan muliggør boliger eller anden følsom anvendelse i et område, der er belastet med trafikstøj, skal der ifølge planlovens § 15A og B indarbejdes afværgeforanstaltninger.

Der er udarbejdet en støjrapport for området, der konkluderer følgende:

I lokalplanforslaget er indarbejdet følgende foranstaltninger, der kan begrænse, opveje eller overvåge miljøindvirkningen på baggrund af støjrapportens resultater:

- Etablering af min. 4 m høj støjvold langs skel mod Midtjysk Kloakservice og mod Vejlevej (hovedvej A13) for den strækning, som løber langs områdets afgrænsning nord for virksomheden, som vist på kortbilag 2.
- Der etableres ikke boliger eller opholdsarealer inden for støjkonsekvensområdet fra Viborg Flyveplads.

Foranstaltningerne sikres formelt gennem lokalplanlægning og byggesagsbehandling. Ved at gennemføre de afhjælpende foranstaltninger vurderes det, at der ikke vil være nogen væsentlige miljøpåvirkninger af støjfølsomme anvendelser.

Affald

Såfremt der ønskes etableret fælles indsamlingspladser til kildesortering af affald, skal det ske efter en samlet plan.

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

Statsveje

Vejbyggelinjen på Hovedvej A13, Vejlevej - er sat til 18,5 m fra vejmidte, hvilket overholdes i lokalplanen.

Fortidsminder i jorden

Viborg Museum vurderer, at der er risiko for forekomst af ukendte fortidsminder i området, der berøres af ovennævnte anlægsarbejde. For at afklare om der faktisk er væsentlige fortidsminder i området, er det nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning).

Landbrugspligt

Ejendommene matr. nr. 1e,1h og 1gg Nonbo, Dollerup er omfattet af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

Vejkrydsning ved Kolbækken

Vejens krydsning over Kolbækken kræver tilladelse efter vandløbsloven og dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Der er ikke registreret jordforurening på området, som er omfattet af planlægningen, og arealet er ikke omfattet af områdeklassificeringen jf. Jordforurenings § 50a.

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.

Skovbyggelinje

Hele planområdet er omfattet af en 300 m skovbyggelinje fra Viborg Hedeplantage.
På baggrund af planen søger Viborg Kommune Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinjen fra 300 m til 30 m.

Beskyttet natur

Ådalen - for Kolbækken i den nordlige og vestlige del af planområdet - er i Kommuneplan 2017-2029 udpeget som økologisk forbindelse.

Lokalplanen sikrer, at naturområdet omkring ådalen forbliver engareal med mulighed for afgræsning. Desuden skabes der mulighed for trampestier langs skovbryn og bebyggelse.

Veje

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

Varmeforsyning

En realisering af lokalplanen kræver, at Byrådet godkender et projekt herfor efter varmeforsyningsloven.

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).

Viborg Kommune har gennemført en screening (forundersøgelse) og en scoping (nærmere afgrænsning af, hvilke miljømæssige forhold der forventes påvirket) af lokalplan 487 og kommuneplantillæg nr. 10 efter lovens §4, stk. 2. Kommunen har vurderet, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til følgende emner:

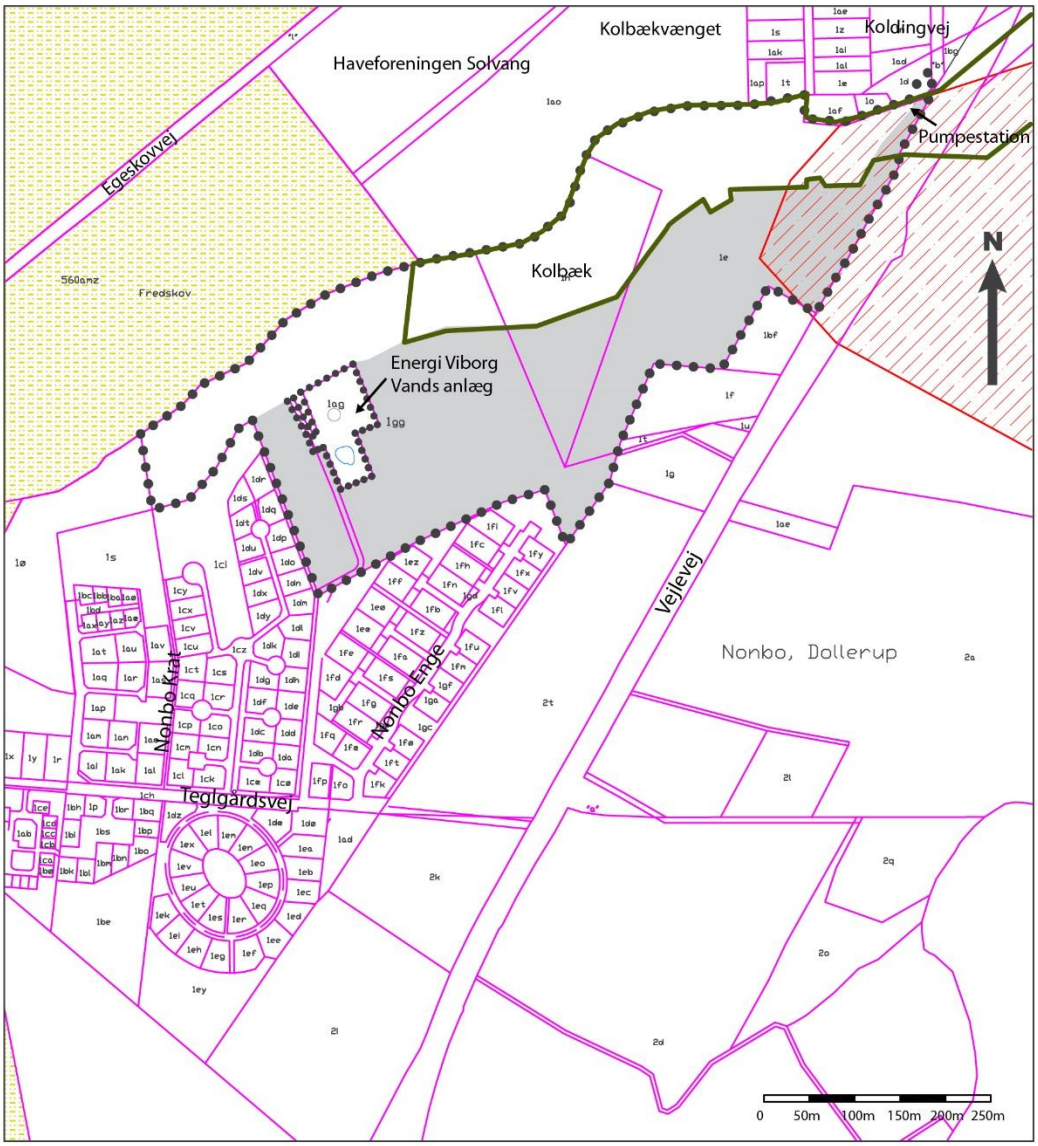
- påvirkning af landskab (visualisering af bebyggelse)
- kulturarv og arkæologiske forhold
- fredskov og skovbyggelinje
- trafikstøj og trafikale forhold
- indvindingsopland.

Derfor har Viborg Kommune i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan 487 og kommuneplan tillæg nr. 10 besluttet, at planforslagene skal miljøvurderes efter §9 i lov om miljøvurdering af planer og programmer, hvoraf der er udarbejdet en miljørapport til planforslagene.

Planforslagene og miljørapporten er i høring samtidig.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

Forslag



Eksisterende skel og matrikelnummer

Lokalplangrænse

Areal der overføres til byzone med vedtagelse af lokalplan 487

Fredskov

Fremtidig økologisk forbindelseslinje

Støj fra Vedsø Flyveplads

Lokalplan nr. 487

Mål ca. 1:7500 (ved print i A4)

Viborg Kommune, den 01.11. 2018

KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 487 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED KOLBÆKKEN I HALD EGE

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16.04.2018) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål

at udlægge området til boliger i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse

at udlægge areal til rekreative formål

at sikre eksisterende naturområde og samtidig gøre det tilgængeligt for offentligheden

at udlægge areal til sti- og vej samt fælles opholdsarealer.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

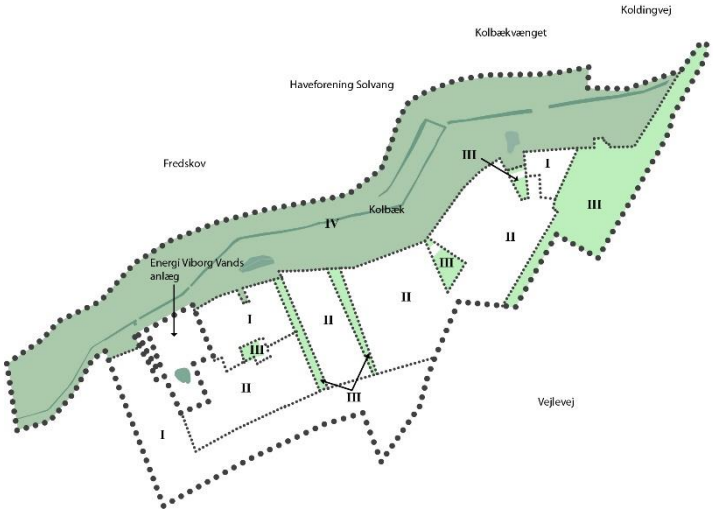
Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 1e,1h 1gg samt del af matr. nr. 1d, alle Nonbo, Dollerup ejerlav, samt alle parceller, der efter den 01. 11. 2018 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.

Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres delområde I, II og III til byzone.

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 20 ha.

§ 3 ANVENDELSE



Delområder

3.1 Lokalplanområdet må kun bruges til boligformål.

Indenfor lokalplanområdet må der etableres max. 134 boliger.

3.2 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I	Åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse.
Delområde II	Tæt-lav boligbebyggelse i form af kædehuse, rækkehuse eller fritliggende parcelhuse på små grunde.
Delområde III	Udlægges til rekreative områder, grønne kiler og støjvold.
Delområde IV	Udlægges til naturområde og må ikke bebygges.

3.3 I delområde I og II kan der opføres fælleshuse.

I delområde III kan der opføres mindre bygninger, der er nødvendige for områdets drift.

3.4 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen

at ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og

at virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.

Ved erhvervsdrift fra åben-lav bebyggelse skal den nødvendige parkering etableres på egen grund.

Ved erhvervsdrift fra tæt-lav boliger skal parkering etableres på egen grund.

3.5 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,5 m² med virksomhedens navn, logo og adresse.

Skiltet skal monteres på facaden og tilpasses denne. Bygningsdetaljer, vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tag fod.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning må fravige den på kortbilag 2 viste anvendelsesplan, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede disponering, herunder vejdisponering og udstykningsprincipper.

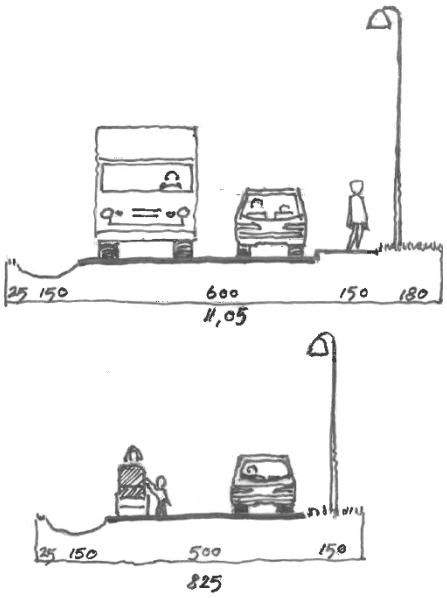
4.2 Indenfor delområde I skal grunde have et areal på mindst 700 m².

4.3 Indenfor delområde II skal grunde have et areal på mindst 250 m².

4.4 Delområde II kan udstykkes som storparceller til tæt-lav bebyggelse svarende til delområdets afgrænsning, eller det kan opdeles i mindre parceller inden for afgrænsningen.

4.5 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafiksikkerheden afskæres, så der er gode oversigtsforhold.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING



Princip for etablering af:
- stamvej (øverste skitse)
- boligveje (nederste skitse)

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Koldingvej.

Vejadgang er vist på kortbilag 2.

5.2 Der udlægges areal til nye veje som vist på kortbilag 2.

5.3 Stamvej A-A udlægges i en bredde på 11 m. Der etableres en 6 m kørebane med fortov og græsrabat i den ene side og afvandingsgrøft i den anden side.

Der skal sikres færdselsadgang til matrikel 1t Nonbo, Dollerup ejerlav (Vejlevej 6) fra stamvej A-A, se kortbilag 2.

5.4 Boligvejene B-B udlægges i en bredde af 8,25 m. Der etableres en 5 m kørebane med græsrabat i den ene side og afvandingsgrøft i den modsatte side.

5.5 Der skal etableres hævede flader ved alle tilslutninger til stamvej A-A samt på torve, som angivet i princippet på kortbilag 2.

5.6 For enden af hver boligvej udlægges areal til vendeplads på mindst 12 x 12 m, som muliggør vending med renovationskøretøjer og lignende.

5.7 **Vejadgang**

Vejadgangen til den enkelte bolig må etableres i en bredde på maksimalt 7,5 m.

5.8 Veje og fælles parkeringspladser skal belægges med fast- eller permeabel belægning.

Stier

5.9 Der udlægges areal til cykelsti som vist på kortbilag 2.

Cykelstien udlægges i 3,5 m bredde med et asfalteret færdselsareal i 2 meters bredde.

Stien skal sikres mod gennemkørsel af biler.

5.10 Der udlægges areal til rekreative stier i delområde III og IV. Disse stier skal have en færdselsbredde på max. 1,5 m og etableres som trampestier. Stierne skal følge det naturlige terræn.

5.11 Den på kortbilag 2 viste bro over Kolbækken vil kræve dispensation fra Miljøbeskyttelsesloven. Den på kortbilag 2 viste dæmning er eksisterende.

Parkering

5.12 Fælles parkeringsarealer skal etableres ved torve, jf. kortbilag 2.

5.13 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte grund, dog mindst:

- Ved åben-lav boligbebyggelse: 2 p-pladser på egen grund, heraf 1 parkeringsplads i det fri.
- Ved tæt-lav boligbebyggelse: enten 1½ p-plads pr. bolig i form af mindst 1 p-plads på egen grund og ½ p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal, eller to pladser på egen grund.

Belysning

5.14 Langs cykelsti skal der etableres stibelysning.

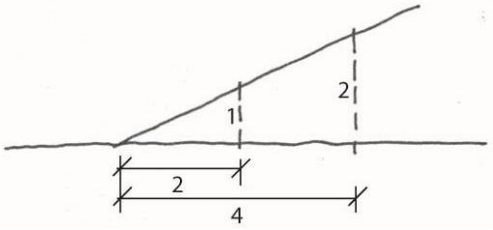
5.15 Belysning af stamveje og boligveje må kun etableres ved opstilling af ensartede armaturer med en lyspunktshøjde på max. 4 m, og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.

5.16 Belysning af de på kortbilag 2 viste stier må kun belyses ved opstilling af ensartet pullertbelysning med en lyspunktshøjde på max. 1,2m, 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 1 m fra skel. Dette gælder ikke ved etablering af støjvolde og regnvandsbassiner samt anlæg til lokal håndtering af regnvand.

6.2 Støjvold skal etableres med en hældning på 1:2.



Princip for hældning 1:2

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige**:**

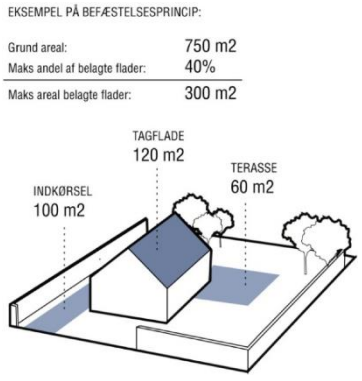
30 % for delområde I

40 % for delområde II

7.2 Ved storparceller må den samlede bebyggelsesprocent højst være 40 %.

7.3 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager og 8,5 m målt fra terræn.

7.4 Befæstelsesgraden for området som helhed må ikke overstige 40%. Dette omfatter ikke permeable belægninger som anvendes på:



Princip for befæstelse

parkerings- og flisearealer og lignende.[3] Hvis der etableres grønne tage tæller kun halvdelen af tagfladen med.

Bebyggelsens placering

7.5 I delområde I fastlægges der en byggelinje 2,5 m fra stamvejen A-A. Byggelinjen gælder kun i det område, hvor boliggrunde har direkte adgang fra stamvejen, se kortbilag 2. Indenfor byggelinjen må der ikke opføres bygninger af nogen art.

7.6 Tæt-lav bebyggelse kan sammenbygges over skel.

7.7 Garager kan sammenbygges over skel. Bygningshøjde på garager, mindre bygninger mv. må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn.

7.8 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidige art må ikke etableres i området.

7.9 Der forventes fastlagt en reduceret skovbyggelinje, som vist på kortbilag 2.

7.10 Afstand fra bebyggelse til skel skal være 2,5 m for boligbebyggelse i én etage og 5 m for boligbebyggelse i 2 etager.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facader

8.1 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), træ, beton, ophængte/monterede facadematerialer, beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning, trælignende materialer samt som pudsede facader (puds-systemer) og lignende.

8.2 Mindre bygninger som garager, udestuer og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger.

8.3 Mindre bygninger som udhuse og drivhuse samt mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder, kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.1 og § 8.2

8.4 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt og/eller sort, i farver inden for jordskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort (se bilag 1 - den klassiske jordfarveskala).

8.5 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.

Sokler

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

---

[3] Der sættes en begrænsning på det befæstede areal for at give mulighed for, at en større andel af regnvandet nedsives lokalt. Grønne tage kan binde regnvand og medvirke til en øget fordampning. Belægninger som grus, græsarmering, pigsten og træterrasser betragtes som gennemtrængelige overflader og tæller ikke med. Tagflader måles vandret (som det areal, taget dækker).

Tage

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

8.8 Tage skal udføres som symmetriske sadeltage, med ensidig taghældning, med forskudte tagflader eller med fladt tag.

8.9 Til tagbeklædning må kun anvendes tagsten af tegl, cementtagsten, tagpap med listetækning, grå/sorte naturskifer- eller eternitskifer.

Ved en taghældning på mindre end 10° kan der desuden anvendes sort tagpap uden listetækning.

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning opsættes parallelt med tagfladen. De kan også integreres i tagfladen.[4]

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

8.10 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.[5]

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

9.1 Ubebyggede fællesarealer i delområde III, som ikke anvendes til veje, torve, stier eller parkering, skal fremstå som grønne områder.

9.2 Delområde IV skal plejes som et fælles engareal med offentlig adgang via stierne - angivet i § 5.10

9.3 Der kan, hvis grundejerforeningen ønsker det, etableres indhegnede arealer i delområde IV til afgræsning med husdyr.

Hegn og beplantning

9.4 Hegn skal etableres som levende hegn mod vej- og fællesarealer.

Mod vej og sti skal hegn plantes 40 cm inde på egen grund.

Eksisterende løvfældende træer i delområde III - med en stammediameter over 15 cm - skal bevares. Hvis et træ går ud, skal det erstattes med et nyt.

Parkering i boligområder

9.5 Der må ikke parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere, busser, last- og varebiler over 3,500 kg udendørs.

Støjvold

9.6 Der skal etableres støjvold indenfor delområde III som vist på kortbilag 2.

---

[4] Solceller skal være antirefleksbehandlet med en dokumenteret lysrefleksionsværdi på max 7%. Ved ikke synlige anlæg kan der tillades en højere lysrefleksionsværdi.

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

Støjvolden er min. 4 m høj og skal opbygges med en lodret mursokkel i 1 m højde på begge sider. Toppen af støjvolden skal være 1 m bred. Der skal være 1 m fra støjvoldens fod til skel.

Støjvolden skal beplantes i en afvekslende blanding af buske, mindre træer og åbne græspartier.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

Kollektiv forsyning

10.1 Ny bebyggelses forventes ikke udlagt til kollektiv varmeforsyning.

10.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

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

10.4 Ledningsanlæg skal føres som jordkabler.

Antenner

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

10.6 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri - må ikke placeres højere end 1,5 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes med beplantning.

Affaldssortering

10.7 Der skal installeres fælles affaldsstationer til kildesortering af affald jævnt fordelt i bebyggelsen ved torve.

Regnvandshåndtering

10.8 Tag- og overfladevand (regnvand) skal nedsives i området.

Der kan etableres regnvandsbassiner som vist på kortbilag 2.

Regnvandsbassiner skal udformes, så de fremtræder som naturlige søer. Skråningsanlæg omkring bassinerne må ikke udføres med en hældning, der er stejlere end 1:5, bortset fra de sider, der vender ind mod en skråning.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

11.1 Der skal oprettes en grundejerforening for delområdet I og en grundejerforening for delområdet II med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i området.

11.2 Grundejerforeningerne skal varetage drift og vedligeholdelse af veje, stier og fælles opholdsarealer. Herunder delområder III og IV.

11.3 Grundejerforeningerne skal oprettes, når en tredjedel af grundene i området er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.

11.4 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.

11.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

11.6 Grundejerforeningerne skal stå for vedligeholdelse af områdets regnvandshåndtering - evt. i form af et nedsivningslav.

§ 12 SERVITUTTER

12.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
Servitutter vedr. Energi Viborg Vands kloakledninger og pumpestationer er forenelige med lokalplanen.

Der er udarbejdet en servitutredegørelse.[2]

§ 13 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før:

- De i henhold til udbygningsaftalen nævnte 2 hastighedsdæmpende foranstaltninger langs Koldingvej samt ny sti/ridesti fra krydset Egeskovvej/Koldingvej til Viborg Rideskole - er etableret.
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.2 og § 10.3.
- Veje, stier, opholds- og parkeringsarealer er etableret jf. § 5 og kortbilag 2.
- Støjvold er etableret i delområde III mod Vejlevej og erhvervsvirksomhed, jf. kortbilag 2.
- Affaldsstation inden for 120 m til kildesortering af affald er etableret.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 487 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 19. december 2018.

Ulrik Wilbek Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget 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.

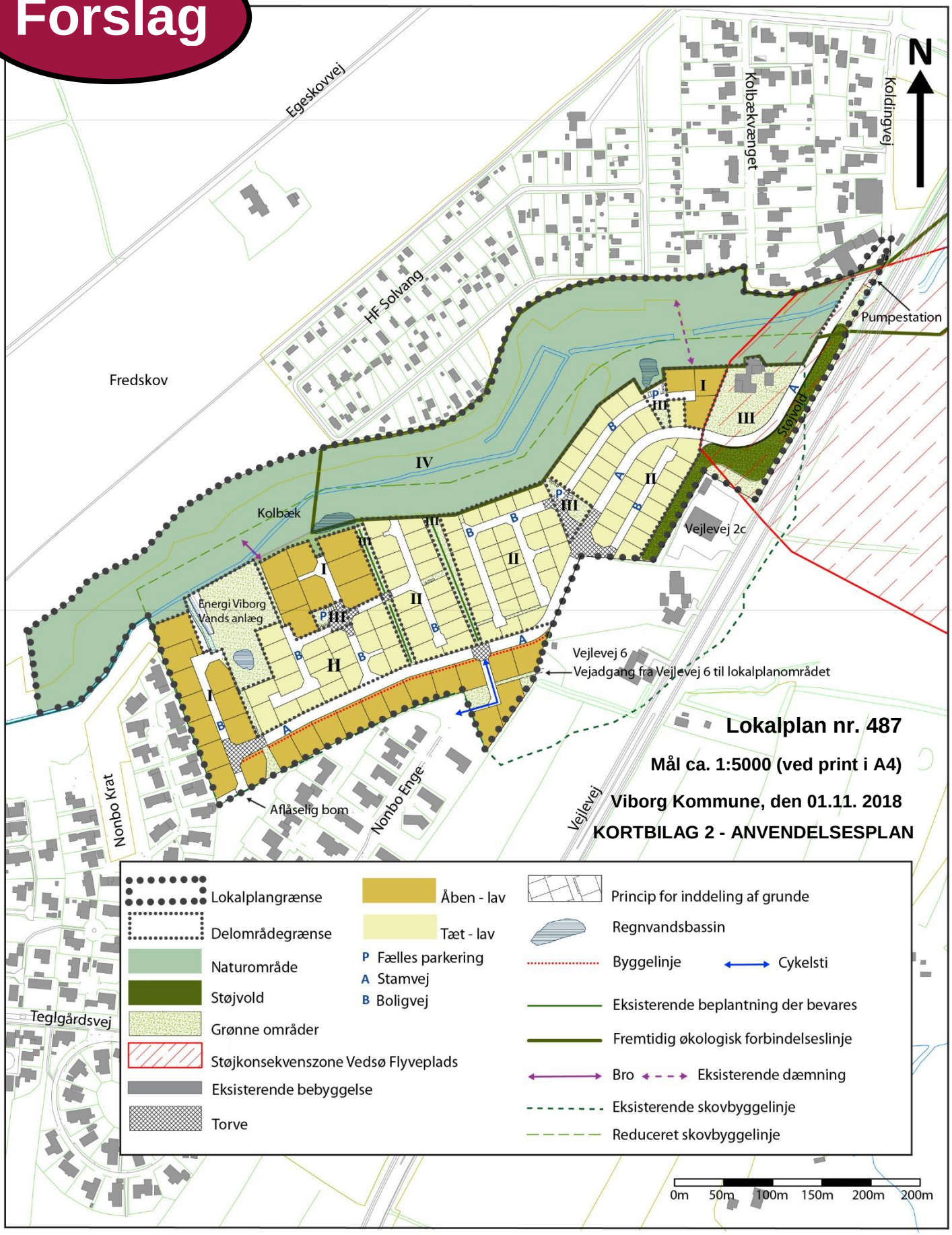
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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.

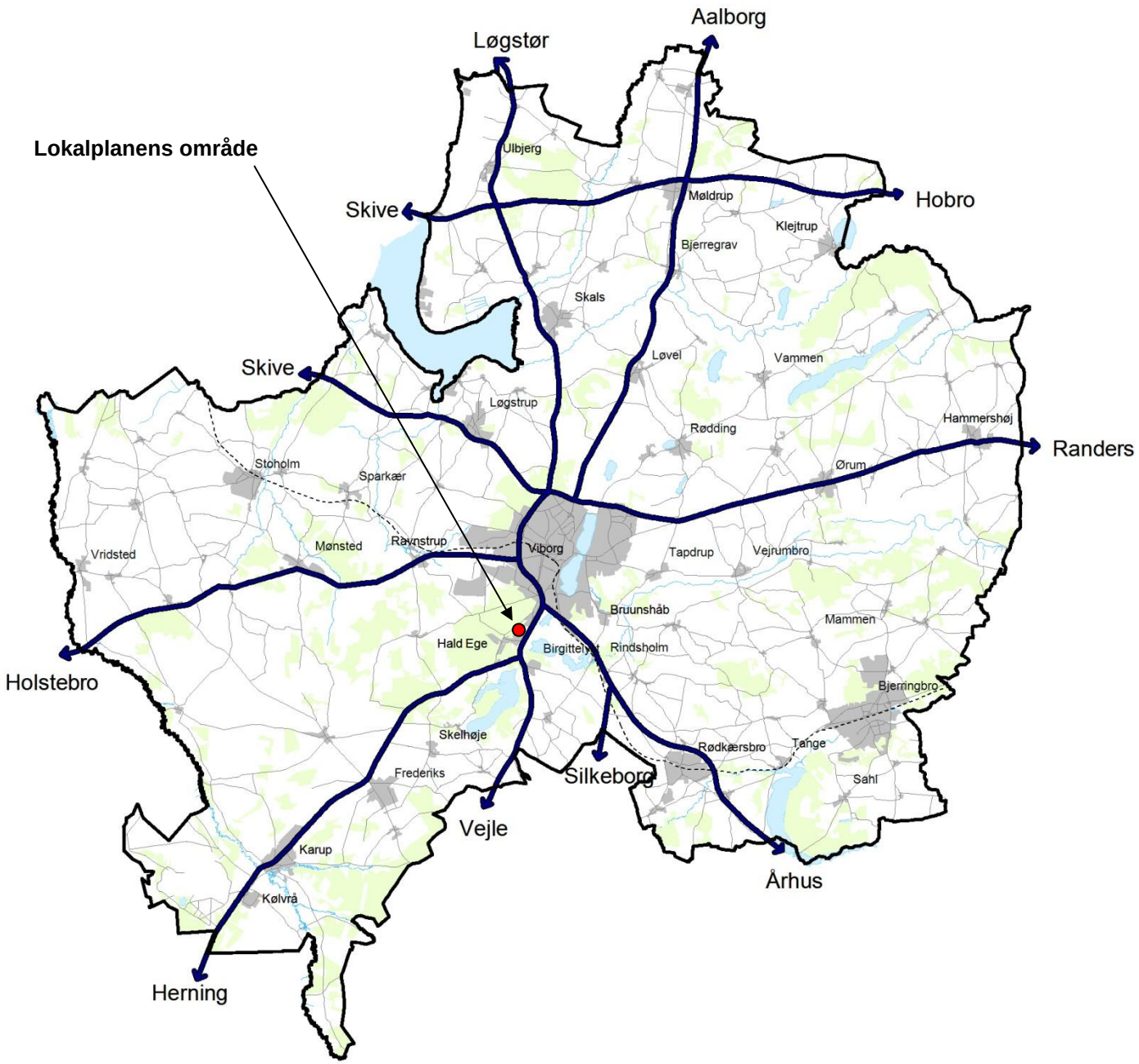
Forslag


N
Egeskovvej
Kolbækvænget
Koldingvej
HF Solvang
Pumpestation
Fredskov
Støjvold
Kolbæk
Vejlevej 2c
Energi Viborg Vands anlæg
Vejlevej 6
Vejadgang fra Vejlevej 6 til lokalplanområdet
Afløselig bom
Nonbo Krat
Nonbo Enge
Vejlevej
Teglgårdsvej
Lokalplan nr. 487
Mål ca. 1:5000 (ved print i A4)
Viborg Kommune, den 01.11. 2018
KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN
Lokalplangrænse
Delområdegrænse
Naturområde
Støjvold
Grønne områder
Støjkonsekvenszone Vedsø Flyveplads
Eksisterende bebyggelse
Torve
Åben - lav
Tæt - lav
P Fælles parkering
A Stamvej
B Boligvej
Princip for inddeling af grunde
Regnvandsbassin
Byggelinje
Cykelsti
Eksisterende beplantning der bevares
Fremtidig økologisk forbindelseslinje
Bro
Eksisterende dæmning
Eksisterende skovbyggelinje
Reduceret skovbyggelinje
0m 50m 100m 150m 200m 200m

Bilag 1 - Den klassiske jordfarveskala



* Lyse nuancer



VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk