

Lokalplan nr. 468

**Boligområde
ved Morvillesvej i Viborg**



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.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 været fremlagt offentligt fra den 1. september til den 26. oktober 2016. Den 28. september 2016 blev der desuden afholdt borgermøde på Viborg Rådhus.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen har Byrådet vurderet de modtagne bemærkninger og ændringsforslag og truffet beslutning om at begrænse materialevalg og farvenuancer, idet:

- bebyggelsens udvendige facader skal fremtræde i tegl som blank mur,
- udvendige bygningssider skal fremtræde i røde nuancer - i farver inden for den klassiske jordfarveskala, som vist i lokalplanens bilag 1.

Lokalplan nr. 468 er vedtaget endeligt den 15. marts 2017 og offentliggjort den 23. marts 2017.

Lokalplan nr. 468
Boligområde ved Morvillesvej i Viborg

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL.....	7
	B. EKSISTERENDE FORHOLD	9
	C. LOKALPLANENS INDHOLD	13
	D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING..	15
	E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	17
	F. MILJØVURDERING	18
	KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT.....	20
	LOKALPLAN NR. 468 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED MORVILLESVEJ I VIBORG.....	21
Bestemmelser	§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	21
	§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	21
	§ 3 ANVENDELSE.....	21
	§ 4 Udstykning	21
	§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	22
	§ 6 TERRÆNREGULERING.....	23
	§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	23
	§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	24
	§ 9 SKILTNING.....	25
	§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.	26
	§ 11 TEKNISKE ANLÆG	26
	§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	27
	§ 13 GRUNDEJERFORENING	27
	§ 14 SERVITUTTER.....	28
	§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER	28
	VEDTAGELSE.....	29
	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	30

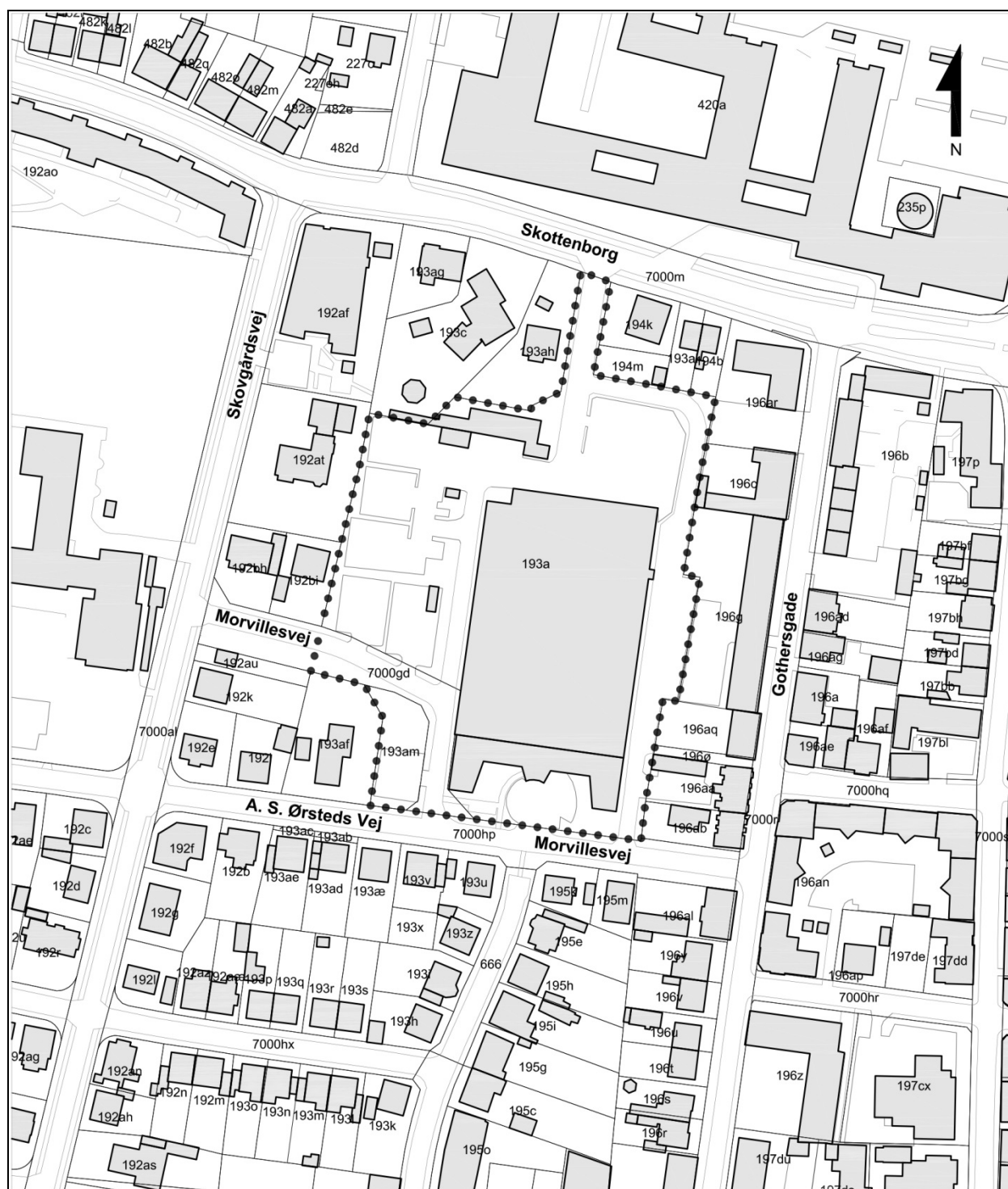
Kommuneplantillæg

Tillæg nr. 60 til Kommuneplan 2013 - 2025 er vedlagt som bilag.

Bilag

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med
Årstiderne Arkitekter.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål 1:2.000



1 – Foto af ankomsten til lokalplanområdet fra Skottenborg.



2 – Foto af den eksisterende erhvervsbebyggelse set mod syd.

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt for boligbebyggelse inden for området med den nu nedlagte postterminal ved Morvillesvej i Viborg midtby.

Lokalplanen giver mulighed for omdannelse af områdets erhvervsbebyggelse til en ny etagebolig- og/eller tæt-lav boligbebyggelse.

Området har en attraktiv beliggenhed ved Viborg bymidte bl.a. med en afstand på under 500 m til gågaden. Området er herudover velplaceret i forhold til byfortætning.

Formål

Lokalplanen sikrer, at der må bygges boliger i form af etage- og/eller tæt-lav boligbebyggelse på det areal, som fremgår af oversigtskortet side 6.

Formålet med lokalplanen er at sikre retningslinjer for den fremtidige bebyggelse, herunder vejadgang samt forhold mellem byggefelter og grønne friarealer.

Lokalplanen skal sikre, at størstedelen af parkeringen etableres som underjordisk parkering for på den måde at sikre areal til et større sammenhængende grønt friareal.

Luftfoto



Luftfoto med lokalplanens afgrænsning - 1:2.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Viborg. Nord for området ligger Regionshuset og mod vest ligger Vestre Skole. Området ligger inden for gåafstand til gågaden og omkranses af lavere etageboliger og åben-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesstrukturen ændrer sig markant nord for Skottenborg, hvor bebyggelserne har en større skala end de forskellige boligbebyggelser. Bl.a. Regionshuset, Stadion og Tinghallens store volumener bidrager til dette markante skift i byens skala.

Øst for lokalplanområdet opleves "udkanten" af Viborgs historiske bydels opbrudte karréstruktur. Disse bebyggelser er opført i 2-4 etager og indeholder næsten udelukkende boliger.



3 – Foto af den eksisterende karrébebyggelse i Gothersgade.

Vestre Skole har til huse på Skovgaardsvej 22 og ligger tæt på og vest for grunden. Skolen er det visuelle og funktionelle tyngdepunkt i områdets parcelhuskvarter.



4 – Foto af Skovgaardsvej. I højre side ses Vestre Skole.

Mod nord er området afgrænset af lavere boligbebyggelse i 1½ - 2½ etager. Omkring lokalplanområdet - især mod syd - ligger flere villaer, der er registreret som bevaringsværdige.



5 – Foto af eksisterende parcelhuse samt den eksisterende vejspærring ved A.S. Ørstedesvej og Morvillesvej syd for lokalplanområdet.

Området

Lokalplanen omfatter et grundareal på ca. 15.300 m² og omhandler ejendommene matr. nr. 193 a, 193 am og del af vejareal litra 7000 'gd' alle Viborg Markjorder. Området rummer i dag en nedlagt postterminal med vejadgang fra Skottenborg samt et vejareal og en parkeringsplads ved Morvillesvej.

Landskab og beplantning

Områdets eksisterende landskab består bl.a. af en markant beplantning af gamle rødeg, linde- og birketræer langs Morvillesvej. Det vurderes, at rødegene og lindetræerne er bevaringsværdige. Træerne skal bevares, så længe de er sunde og ikke udgør nogen sikkerhedsrisiko. Når træerne ikke længere kan bevares, skal de erstattes med nye løvtræer. Herudover er der en sporadisk beplantning i området, primært bestående af træer og buske til at indramme eksisterende parkeringsarealer. Der er henover lokalplanområdet et jævnt svagt fald på ca. 1 m fra nord til syd.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdet rummer i dag et samlet bygningskompleks, der fremstår som stor kontrast i forhold til omgivelserne i kraft af bebyggelsens skala og ensartede materialeanvendelse. Den sydligste del af bebyggelsen består af en 2-etagers kontorbebyggelse formet omkring en ankomstgård ved Morvillesvej. Den nordligste og mest omfangsrige del af bebyggelsen består af en lav 1-etagers lager- og erhvervsbebyggelse udført i blank mur i brune nuancer. Bebyggelsen fremstår som en samlet enhed, men med to meget forskellige bygningsmæssige udtryk. Den eksisterende bebyggelse nedrives i forbindelse med realiseringen af nærværende lokalplans byggemuligheder.

Trafik

Lokalplanområdet er i dag forbundet med Skottenborg via en stikvej, mens området mod syd grænser op til Morvillesvej og A. S. Ørstedes vej. Lokalplanområdet gennemskæres i dag af Morvillesvej, hvorfra der også er vejadgang.

Skottenborg, Morvillesvej og A.S. Ørstedes Vej er alle kommuneveje, mens stikvejen fra bebyggelsen til Skottenborg er en privat fællesvej.



Målestok 1: 1.000

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger areal til boligformål i form af max. 80 etage- og / eller tæt-lav-boliger samt fælles grønne friarealer. Boligerne etableres i 2-3 etager. Under boligerne etableres parkeringskælder.

Med lokalplanen kan der ske en boligudbygning og byfortætning i Viborg midtby samtidig med, at der sker en byfornyelse af et overflødig-gjort erhvervsområde. Lokalplanen sikrer endvidere, at der etableres en hensigtsmæssig vejadgang til området.

Bebyggelse

Bebyggelsen er disponeret med 6 'bygningsafsnit', der etableres parvist i en øst-vest-gående retning - jf. illustrationsplan side 12.

Under hvert 'par' ligger en parkeringskælder, der vil betjene de pågældende boliger - se snit på side 14. Imellem disse 'par' vil der blive etableret et sammenhængende grønt friareal, mens der inden for hvert 'par' etableres et mere privat opholdsareal.

Størstedelen af bebyggelsen består af boliger i højst 3 etager, hvoraf en stor del af den øverste etage udgør areal til tagterrasse. For skalamæssigt at tilpasse bebyggelsen til parcelhusene mod vest samt for at sikre mod indbliksgener, er der fastsat bestemmelse om, at der ikke må være tagterrasser i de vestligste boligenheder i hver 'stang'. Dermed fastsættes det maksimale etageantal for disse vestligste boliger til 2.

Generelt fastsættes den maksimale bygningshøjde til 11 meter over eksisterende terræn, mens den for de vestligste boliger, som nævnt ovenfor, fastsættes til 8,5 m.

Med lokalplanen tillades en maksimal bebyggelsesprocent på 65 for området som helhed, hvilket svarer til en samlet bebyggelse på op til 10.000 m².

Bebyggelsen skal opføres med teglsten udført i blank mur i røde nuancer - inden for den klassiske jordfarveskala, som vist i lokalplanens bilag 1.

Tagmaterialet skal enten udføres i tagpap, tegl eller skifer - i sorte nuancer, eller som et såkaldt 'grønt tag' eller som tagterrasse.

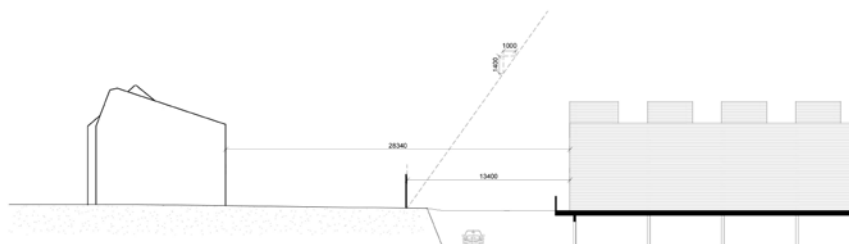
Veje, stier og parkeringsforhold

Områdets primære vejbetjening skal ske fra Skottenborg, hvor der er en eksisterende overkørsel. Fra denne vejadgang gives adgang til den nordlige parkeringsplads på terræn og til parkeringskældrene under boligbebyggelserne. Der vil ikke være mulighed for gennemkørende trafik fra Skottenborg til Morvillesvej, dog vil bl.a. brand- og renovationsbiler kunne køre igennem området vha. fjernbetjente pullerter ved rampen fra parkeringskælderen til Morvillesvej. Der vil være en sekundær vejadgang fra vest ved Skovgaardsvej - til yderligere terrænparkering.

Der udlægges 2 parkeringspladser pr. boligenhed i kælderen samt minimum 16 parkeringspladser til gæste- og handicapparkering på terræn.

Morvillesvej, som er en kommunevej, nedlægges for så vidt angår den del, der ligger inden for lokalplanområdet. Der etableres en adgangsvej, der giver adgang til parkeringspladserne både på terræn og i kælder. Denne forventes at blive udlagt som privat fællesvej.

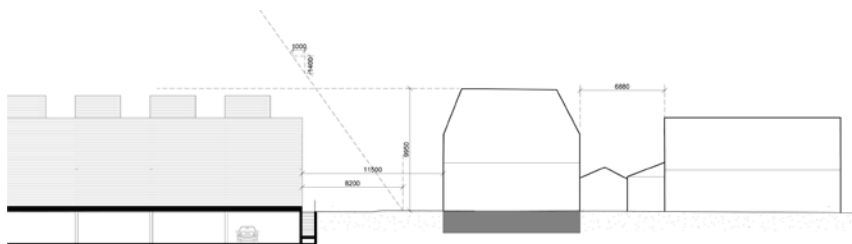
Der etableres en nord-syd-gående stiforbindelse igennem området, for på den måde at knytte bebyggelsen sammen og skabe adgang for gående og cyklende trafik fra Morvillesvej til Skottenborg.



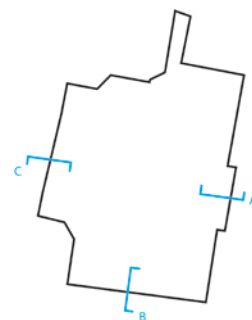
Snit A



Snit B



Snit C



Ubebyggede arealer

Som tidligere nævnt er bebyggelsen struktureret som 6 bygningsafsnit, der er arrangeret parvist. Imellem hvert af disse 'par' udlægges et gård-havemiljø i form af terrasser oven på parkeringskældrene. I mellemrum-mene - imellem 'parrene' - er der et sammenhængende grønt friareal, der fremstår beplantet med græs. Der etableres endvidere brandveje i disse mellemrum. Disse udføres i græsarmering for på den måde at bevare et grønt udtryk i området. Der er vist et princip for udearealernes karakter på illustrationsplanen side 12.

Der er i området - og især langs Morvillesvej - en eksisterende beplantning, der rummer en betydelig landskabelig værdi. Der er fastsat bestemmelser, der sikrer, at beplantningen langs Morvillesvej bevares, mens den i mindre grad vil blive bevaret i det øvrige lokalplanområde.

Der må forventes en væsentlig terrænregulering bl.a. i forbindelse med etablering af vejadgang og ramper til parkeringskældrene.

Teknik

Der er i området en transformatorstation. Denne vil blive flyttet i forbindelse med realiseringen af lokalplanen.

Energi Viborg skal inddrages, inden arbejdet påbegyndes.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Lokalplanen vurderes at være i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Der er ingen Natura 2000-områder i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes derfor, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder i væsentlig grad. Det vurderes desuden, at der ikke er særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV, som vil blive påvirket.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBM.B4.02 i Kommuneplan 2013-2025. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår max. etageantal og max. byggehøjde.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 60 til Kommuneplan 2013-2025.

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde, VIBM.B3.03_T60. Inden for denne ændres det maksimale etageantal fra 2½ til 3 etager og den maksimale byggehøjde hæves fra 8½ m til 11 m.

Tillæg nr. 60 er vedhæftet som bilag til lokalplanen og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Idet kommuneplantillægget medfører en ændring af kommuneplanens rammebestemmelser, har Byrådet indkaldt idéer og forslag til planlægningen fra den 16. februar til den 14. marts 2016, ligesom der er afholdt borgermøde den 3. marts 2016.

I høringsperioden er indkommet 6 høringssvar. Disse omhandler primært arealforbruget inden for lokalplanområdet, byggeriets omfang og udseende, indblikforhold, vej- og parkeringsforhold samt forholdet til den eksisterende beplantning.

I forbindelse med den politiske behandling af høringssvarene er det besluttet, at det i lokalplanen skal sikres, at de vestligste boliger i hver række begrænses til et etageantal på max. 2 etager og en max. højde på 8,5 m.

Lokalplan

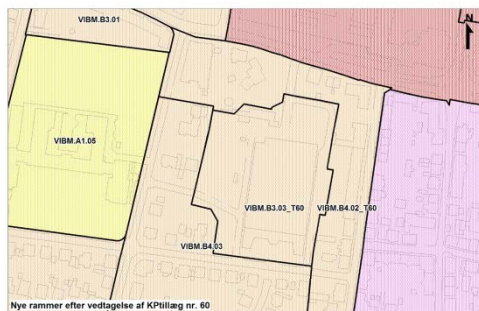
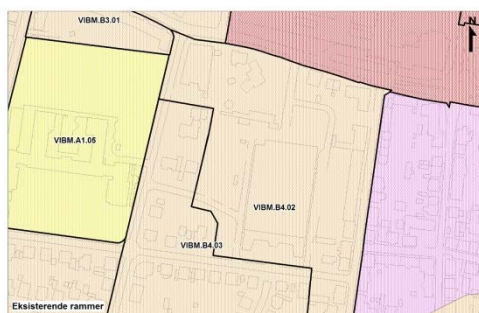
Området er omfattet af lokalplan nr. 58 for Asani Karréen, der blev vedtaget i 1983 i forbindelse med beslutning om at placere hovedposthus på arealet.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 468 ophæves lokalplan nr. 58 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. Opmærksomheden henledes på, at det ikke er sikkert, at alle servitutter vedr. rør, kabler og ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Området ligger i byzone og vil med denne lokalplan forblive i byzone.

Drikkevandsinteresser

Området ligger ikke inden for områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD), indvindingsoplande, nitrutfølsomme indvindingsområder (NFI) eller beskyttelseszoner omkring eksisterende, almene vandværksboringer.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Energi Viborg Vand A/S's forsyningsområde.

Ifølge Kommunes Vandforsyningsplan 2012 - 2022 skal området fortsat forsynes fra Energi Viborg Vand A/S.

Varmeforsyning

Området ligger i Viborg Fjernvarmes forsyningsområde.

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

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at skulle aftage varme fra anlægget, men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt evt. årlige faste afgifter.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Området er delvist separatkloakeret og delvist fælleskloakeret.

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

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak samles i ejendommens skelbrønd.

Ejendommen er pålagt vilkår om drosling/forsinkelse af tag- og overfladevand. Tag- og overfladevand fra boligbebyggelsen skal derfor forsinkes på egen grund svarende til nuværende vilkår i tilslutningstilladelse.

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

Viborg Museum har tidligere frigivet arealet til anlægsarbejder i henhold til bestemmelserne i museumslovens §§ 25-27. Skulle der mod forventning blive påtruffet spor efter fortidsminder ved anlægsarbejder i området, er bygherre pligtig til at standse arbejdet ifølge museumslovens § 27 og anmelde til museet.

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

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

Området er områdeklassificeret. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord herfra fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1452 af 7. december 2015 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord).

Der er registreret mulig forurening (vidensniveau 1) på matr. nr. 193a, Viborg Markjorder.

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.

Da hele området er kortlagt som muligt forurennet (V1-kortlagt), skal ejer eller bruger søge Viborg Kommune om § 8-tilladelse (i h.t. Jordforureningsloven) 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.

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

Veje

Byggeprojektet disponerer over en del af Morvillesvej.

En forudsætning for gennemførelse af bebyggelsen er, at denne del af vejstykket nedlægges.

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.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Lokalplan nr. 468 og tillæg nr. 60 til Kommuneplan 2013 - 2025 vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Der planlægges for en forholdsvis lav boligbebyggelse.
- Naturinteresser og forventede miljøkonflikter i området er begrænsede.
- Der er tale om byomdannelse af eksisterende erhvervsområde til boligformål.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport offentliggøres sammen med planforslagene (lokalplan og kommuneplantillæg) og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

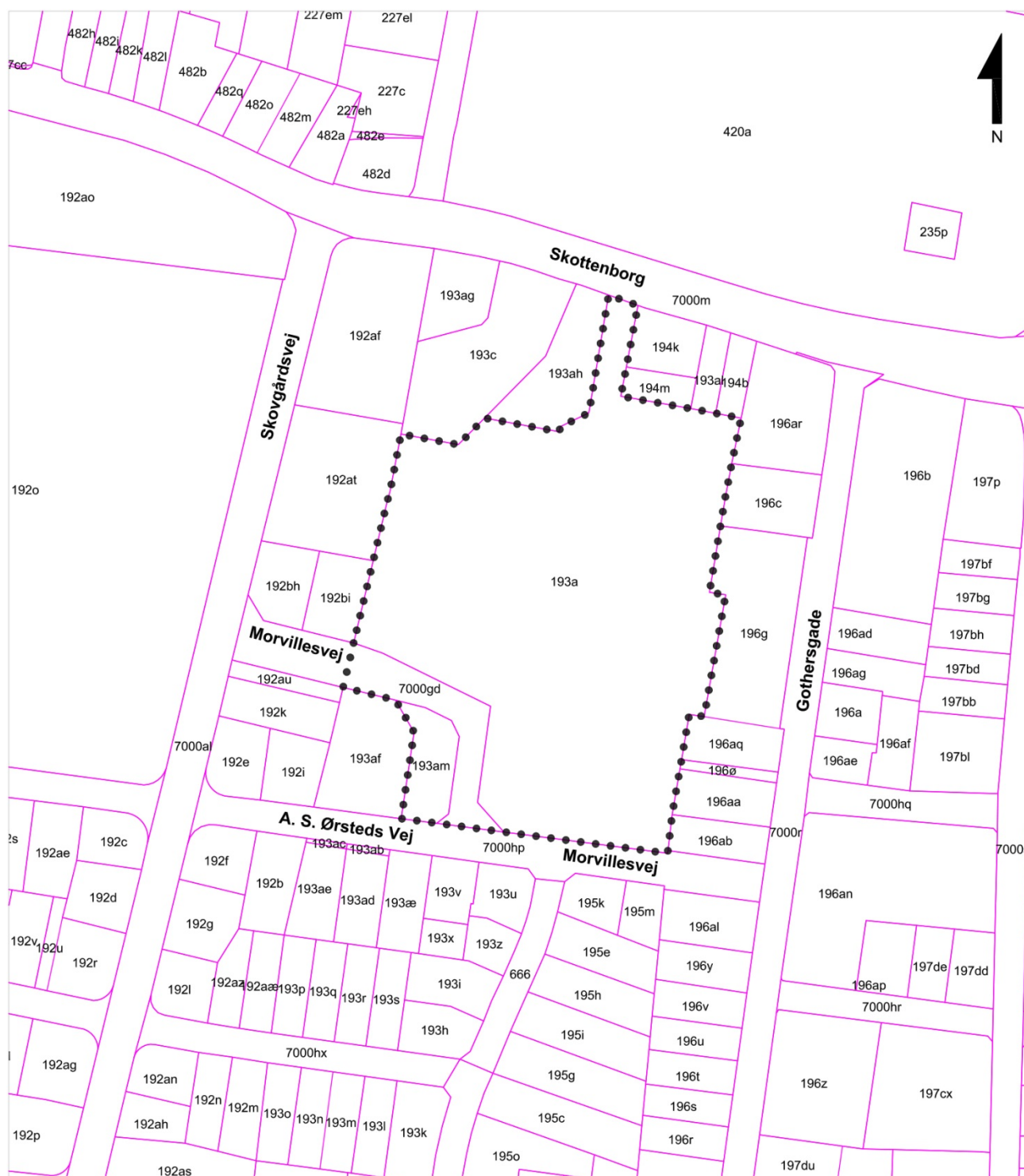
Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Ifølge VVM-bekendtgørelsen skal kommunen i nogle tilfælde vurdere virkninger på miljøet (VVM) af et konkret projekt.

Det vurderes, at planlægningen ikke giver mulighed for konkrete projekter, der kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.

Der vil blive taget stilling til, om evt. projekter er VVM-pligtige ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



•••• Lokalplangrænse

□ Matrikelgrænse

Lokalplan nr. 468

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Mål ca. 1: 2.000 (ved print i A4)

Viborg Kommune, december 2016

LOKALPLAN NR. 468 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED MORVILLESVEJ I VIBORG

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at udlægge området til boligområde i form af tæt-lav- og/eller etageboliger.
- at udlægge arealer til fælles opholdsarealer.
- at etablere primær vejadgang til bebyggelsen fra Skottenborg.
- at udlægge nord-sydgående sti gennem området.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 193a, 193am og del af vejlitra 7000 'gd', Viborg Markjorder samt alle parceller, der efter den 1. juli 2016 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet anvendes til boligområde.

3.2 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til tæt-lav- og/eller etageboligområde ¹.

Såfremt området bebygges med etageboligbebyggelse, må disse etableres med lodrette og/eller vandrette lejlighedsskel.

§ 4 UDS TYKNING

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

4.2 Der må udstykkes sokkelgrunde til tæt-lav / etageboliger, når der udlægges opholdsareal på terræn svarende til mindst 25 m² pr. bolig.

4.3 Der må udstykkes tæt-lav-grunde omfattende boligenhedens udstrækning, privat forareal (op til 10 m²) og privat opholdsareal (op til 25 m²).

4.4 Der må foretages matrikulær sammenlægning inden for lokalplanområdet.

¹ Boliger uden vandrette lejlighedsskel mod nabo anses også som etageboliger, såfremt de placeres oven på parkeringskælder.

- 4.5 Ejendomme til tekniske anlæg, transformere og lignende må udstykses med mindre grundstørrelser, dog mindst så grunden svarer til anlæggets sokkelflade + 1 m herom.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra to overkørsler fra Morvillesvej og én fra Skottenborg, som vist på kortbilag 2.

Vejadgangen fra Skottenborg skal være den primære, der skal give adgang til fællesparkering på terræn og parkeringskælder.

Den østlige vejadgang fra Morvillesvej er udelukkende til brug for brandbiler, renovation o. lign. Der skal laves en afskæring af denne vejadgang med fjernbetjente steler/bomme, således at beboernes adgang til parkeringskælder bliver via Skottenborg.

Den vestlige adgang fra Morvillesvej er udelukkende til brug for fællesparkering og brandveje.

- 5.2 Der skal udlægges areal til nye veje som vist på kortbilag 2.²
- 5.3 Vej A – A (adgangsvej fra Skottenborg) udlægges i en bredde af mindst 8 m med en kørebanebredde på mindst 5 m.
- Vej B – B (adgang til p-kælder) udlægges i en bredde af mindst 7,5 m med en kørebanebredde på mindst 5 m.
- 5.4 Veje må kun belægges med asfalt eller flise-/brostensbelægning.

Stier

- 5.5 Der skal udlægges areal til sti a - a med en placering som vist på kortbilag 2. Stien skal udlægges i en bredde af mindst 2,5 m med en stibredde på mindst 1,7 m.

Parkering

- 5.6 Parkeringsarealer skal placeres som vist på kortbilag 2 samt i parkeringskælder, der kun må placeres under de angivne byggefelt.
- 5.7 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:
- Ved tæt/lav boligbebyggelse og etageboligbebyggelse, enten:
- 1½ p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal eller
 - 2 p-pladser pr. bolig i parkeringskælder eller på egen grund.
 - Herudover skal der anlægges mindst 16 parkeringspladser i det fri/ på fællesparkering. Dette er inklusiv de i § 5.9 nævnte handicapparkeringspladser.
- 5.8 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 m x 5 m + manøvreareal.
- 5.9 Der skal etableres mindst 4 handicapparkeringspladser inden for lokalplanområdet, heraf skal 2 anlægges i størrelsen min. 3,5 x 5 m, og 2 skal anlægges i min. 4,5 x 8 m.

² Alle veje forventes udlagt private fællesveje.

Belysning

- 5.10 Belysning af veje og parkeringsarealer på terræn må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en nedadrettet lyspunktshøjde på max. 5 m. Lys må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Ved terrænregulering i forbindelse med byggemodning af området, må terrænet i områder, hvor der kan udstykkes grunde, reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.

Der må terrænreguleres i det omfang det er nødvendigt for at sikre ramper og vejadgang til parkeringskældre.

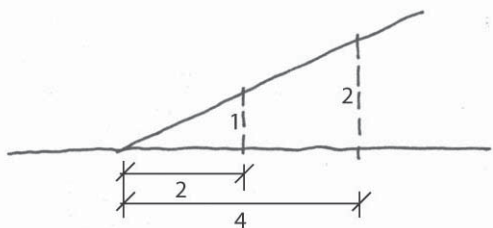
Herudover må der ved byggemodning terrænreguleres med +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn.

- 6.2 Ved terrænregulering efter byggemodning af området, må terrænet reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

- 6.3 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2 - jf. illustration.

- 6.4 Der må kun etableres støttemure i forbindelse med etablering af vejadgang til parkeringskælderen, etablering af sti langs det sydlige byggefelts sydlige afgrænsning samt evt. som understøtning af sokler til bebyggelse.

- 6.5 Der må etableres trappe-/rampeanlæg mellem det lavere beliggende Morvillesvej og det højere beliggende sydligste byggefelt, som er vist på kortbilag 2. Dette anlæg må udligne op til 1 m terrænforskel og have en udstrækning på op til 120 m².



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom. Denne andel i fælles friareal skal ikke nødvendigvis tildeles efter princippet om ligefrem proportionalitet.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 65 %, dog jf. § 7.3.³
- 7.3 På sokkelgrunde til etage- eller tæt-lav-boliger må bebyggelsesprocenten ikke overstige 100 % ved bebyggelse i én etage, 200 % ved bebyggelse i to etager og 250 % ved bebyggelse i tre etager under forudsætning af, at den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanområdet som helhed stadig ikke overstiger 65 %.

³ Dette svarer til en samlet bebyggelse på op til ca. 10.000 m².

Parkeringskældre tæller ikke med i dette arealregnskab.

- 7.4 Bebyggelse må opføres i højst 3 etager. Dog gælder særligt for boliger med gavl mod vest, at de højst må opføres i 2 etager.
- 7.5 Bygningshøjden må ikke overstige 11 m målt fra eksisterende terræn. Undtaget herfra er den del af bebyggelsen, der, jf. § 7.4, opføres i 2 etager. Her må bygningshøjden ikke overstige 8,5 m.
- Bygningshøjde på garager, mindre bygninger m.v. må ikke overstige 3 m målt fra terræn.
- 7.6 Antenner, skorstene og lignende, der er nødvendiggjort af en bygnings funktion, må opføres med en højde på op til 14 m.

Bebyggelsens placering

- 7.7 Bebyggelse må kun placeres inden for de byggefeltet, der er vist på kortbilag 2.

Tæt-lav

- 7.8 Ved tæt-lav bebyggelse må bygninger sammenbygges over skel.
- Mod vej-, sti- og naboskel uden sammenbygning må tæt-lav bebyggelse ikke bygges nærmere skel end 2,5 m. Dog undtaget er bebyggelse ved sti a-a, hvor bebyggelse må placeres i skel.

Garager, mindre bygninger mv.

- 7.9 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og lignende mindre bygninger må ikke placeres nærmere skel end 1 m.
- 7.10 Garager og carporte må sammenbygges over skel. Taghældning må være højst 25°, og højden i naboskel må være højst 3 m målt fra terræn. Sidefacader på sammenbyggede garager må ikke være højere end 2,5 m målt fra terræn til overkant af tag.

Generelle

- 7.11 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.
- 7.12 Inden for de fælles opholdsarealer må kun opføres legehuse, legepladser og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse til rekreative formål.
- 7.13 Der må ikke opføres bebyggelse inden for de fælles opholdsarealer, bortset fra transformerstationer og lignende.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Bebyggelse inden for hvert byggefelt skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 8.2 Udvendige bygningssider skal fremtræde i tegl som blank mur.
- 8.3 Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende farvevalg for ejendommen under ét. Facader skal fremstå som en helhed og have et ensartet farvevalg for et byggefelt under ét.
- Hovedparten af facaden på 1. og 2. sal skal placeres i samme facadelinje. Der må dog etableres mindre fremspring på op til 30 cm.

- 8.4 Inden for lokalplanområdet skal udvendige bygningssider fremtræde i røde nuancer - i farver inden for den klassiske jordfarveskala, som vist i lokalplanens bilag 1.
- 8.5 Mindre bygninger, som udhuse, garager og lignende, skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ eller zink.
- 8.6 Mindre bygningsdele, som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder samt udhuse og lignende, må udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2.
- 8.7 Solceller og solfangere må uanset krav til facademateriale ophænges på eller integreres i facader.
- 8.8 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 100 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

Tage

- 8.9 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 30°.
- 8.10 Til tagbeklædning må kun anvendes tagpap, zink, kobber eller aluminium. Ved taghældninger på over 25 grader må endvidere benyttes tegl og skifer.
- Ved en taghældning på mindre end 10 grader må der desuden anvendes sort tagpap, eller det må udføres som grønt tag. Grønne tage må beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.
- Solceller og solfangere må uanset krav til tagbeklædning ophænges på -, stilles på -, eller integreres i tagflader.
- 8.11 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20⁴.

§ 9 SKILTNING

- 9.1 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og at 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 egen bolig må der, ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt, etableres et skilt på højst 0,5 m² med virksomhedens navn, logo og adresse.
- Skiltet skal monteres på facaden og tilpasses denne. Bygningsdetaljer, vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tagfod.
- Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal den nødvendige parkering ske inden for lokalplanområdet.

⁴ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Der skal etableres areal til fælles friarealer, i princippet som vist på kortbilag 2. Ved den enkelte bolig kan der dog i dette areal etableres op til 25 m² privat opholdsareal.

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

- 10.2 Der skal inden for lokalplanområdet etableres udendørs opholdsareal svarende til min. 25 % af bruttoetagearealet for boliger. Opholdsareal kan etableres som terrasse, tagterrasse og altan.

Ved den enkelte bolig etableres udendørs opholdsareal på min. 25 m².

- 10.3 Imellem byggefeltene skal der etableres areal til færdsel med brandredningskøretøjer, i princippet som vist på illustrationsplanen. Arealet skal etableres med kørefast belægning, eksempelvis græsarmering, belægningssten eller lignende.

Hegn og beplantning

- 10.4 Fælles friarealer skal tilsås med græs. Herudover må de beplantes med træer.

Beplantningsbælte mod de vestlige naboer, som vist på kortbilag 2, skal der beplantes med træer og buske.

Der udlægges areal til beplantning langs Morvillesvej, som vist på kortbilag 2. Beplantningen er bevaringsværdig. Når træerne ikke længere kan bevares, skal de erstattes med nye løvtræer.

- 10.5 Hegn langs naboskel og ved adskillelse af terrasser må kun etableres som levende hegn.

Parkering i boligområder

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

Generelt

- 10.7 Brandveje skal udføres i græsarmering eller græsmacadam for at sikre et grønt udtryk.

- 10.8 Affaldsstationer, redskabsskure, faste hegn, andre mindre bygninger og udendørs oplag skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning eller lignende. Hegning skal udføres i materialer svarende til § 8.5.

Det gælder dog ikke for affaldsstationer (molokker).

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Transformere og lignende tekniske anlæg til områdets interne forsyning må opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning eller espalier.

- 11.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning⁵.

11.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Antenner

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

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

11.8 Paraboler og antenner må ikke placeres på bygningsfacader og tage, der vender ud mod veje og stier.

Affaldssortering

11.9 Der skal etableres fællesarealer til kildesortering af affald. Arealerne skal placeres i parkeringskældrene.

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

12.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan nr. 468, ophæves delomr. Ia i lokalplan nr. 58.

§ 13 GRUNDEJERFORENING

13.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle grundejere inden for lokalplanområdet.

13.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af:

- veje (A-A og B-B),
- fælles stier (sti a-a og øvrige stier der etableres i fællesarealer),
- beplantningsbælter og fælles friarealer (jf. § 10.3 - 10.4) inden for lokalplanområdet.
- Fælles terrænparkering og parkeringskældre jf. § 5.6 og 5.7.

Efter anlæg af området skal grundejerforeningen desuden varetage nyetableringer i de fælles opholdsarealer/områder.

13.3 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

⁵ I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal Byrådet meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Hermed forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for deres opførelse opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibygninger i bygningsreglementet.

- 13.4 Den enkelte grundejerforening skal oprettes, når mindst 30 % af området er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.
- 13.5 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 13.6 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

§ 14 SERVITUTTER

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

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 468 ophæves følgende servitut inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 193a, Viborg Markjorder

Tinglyst: 06.10.1950

Titel: Vejareal med forbud mod bebyggelse eller benyttelse som oplagsplads

Påtaleberettiget: Viborg Kommune.

§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 15.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug⁶, før⁷:
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.4 - 11.6.⁸
 - Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. kortbilag 2.
 - Fælles opholdsarealer er anlagt i lokalplanområdet.
- 15.2 Hvis et areal er kortlagt som forurenat 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.

⁶ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁷ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

⁸ Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 468 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 24. august 2016.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den 15. marts 2017.

Torsten Nielsen
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.

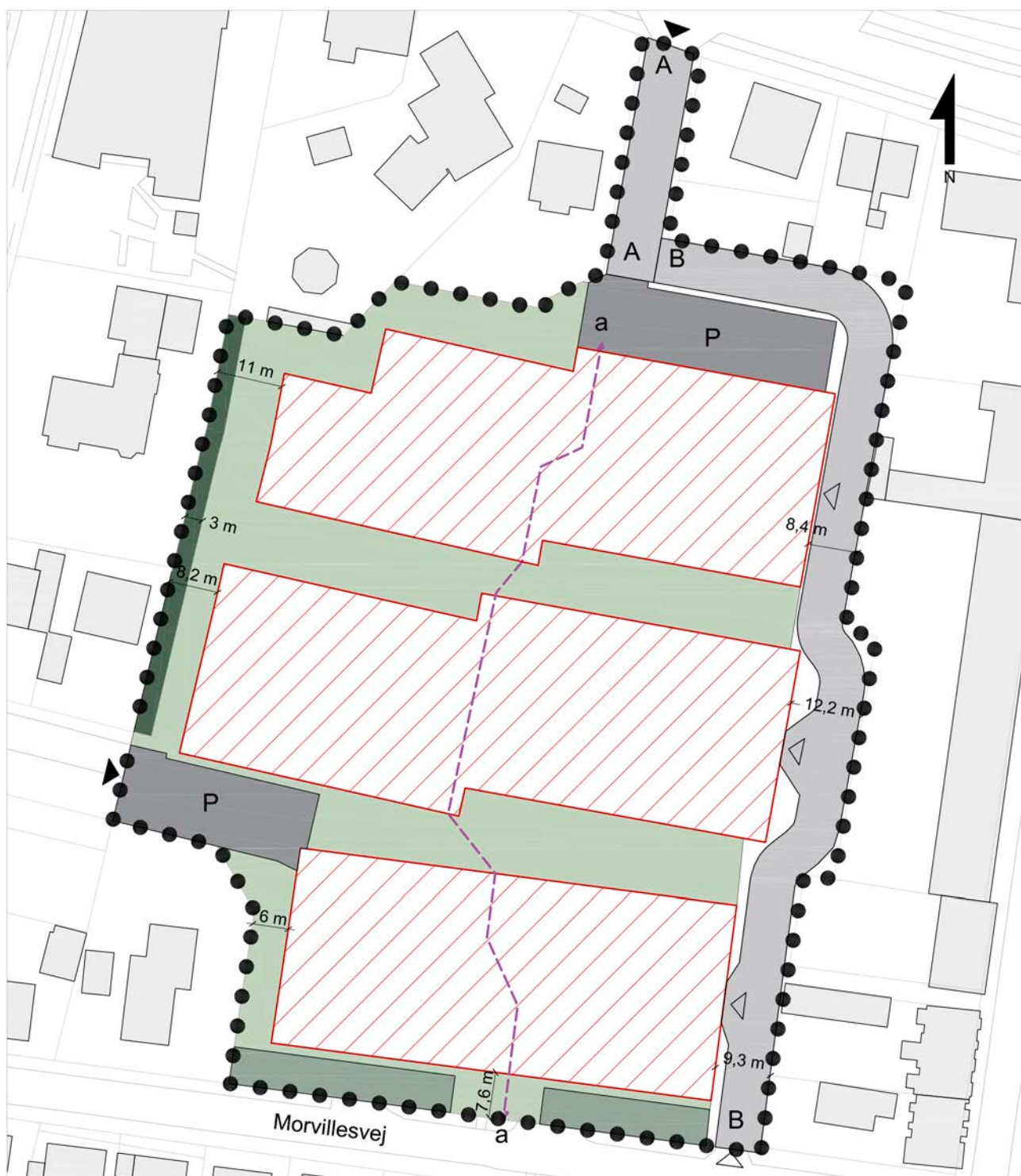
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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 Natur- og Miljøklagenævnet 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, jf. § 60 i lov om planlægning.



•••• Lokalplangrænse

□ Matrikelgrænse

▨ Byggefelt

■ Fælles friareal

■ Beplantningsbælte mod nabo

■ Bevaringsværdig beplantning

▨▨ Vejudlæg

■ P Parkeringsplads

▼ Vejadgang

▽ Vejadgang - p-kælder

a-a Stiforbindelse

Lokalplan nr. 468

Kortbilag 2 – Anvendelsesplan

Mål ca. 1:1.000 (ved print i A4)

Viborg Kommune

Bilag 1: Udsnit af den klassiske jordfarveskala

Lys okker, guldokker og lys brændt umbra/siera

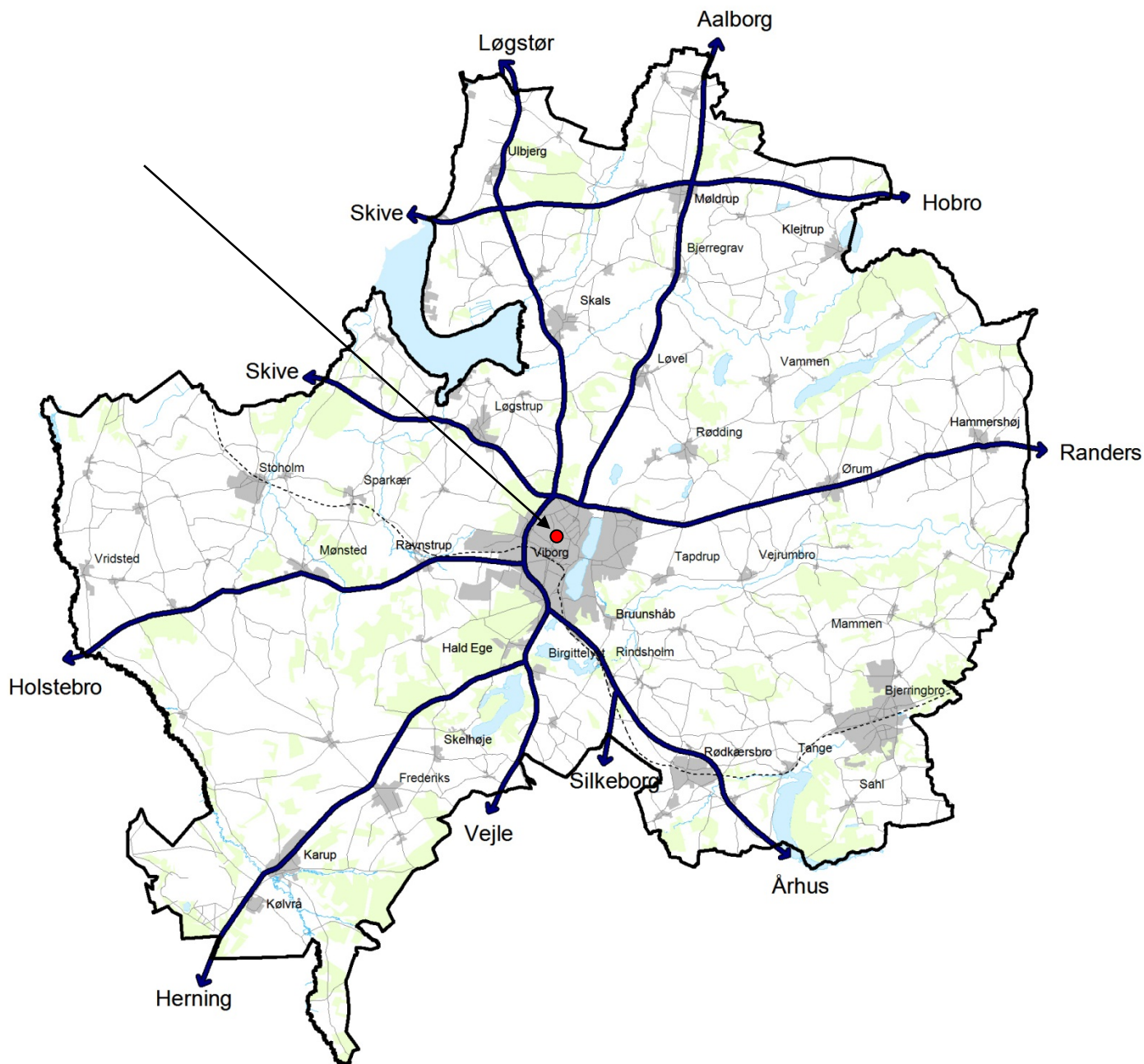


Lys okkerrød, okkerrød, engelskrød og lys engelskrød



Varm kridt, varm siera/okkerrød og dodenkopf





VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk