Lokalplan nr. 436

Område til boligformål, almen service og liberale erhverv ved Asmild Mark i Overlund

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 offentliggøres i mindst 8 uger. 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. 436 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 25. september til den 19. november 2014.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget af Viborg Kommune senest den 19. november 2014. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg

E-mail: plan@viborg.dk

Forslag til lokalplan nr. 436
Område til boligformål, almen service og liberale erhverv ved Asmild Mark i Overlund

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 ... 14
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 ... 22
§ 5 Veje, stier og parkering ... 23
§ 6 Terrænregulering ... 25
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering ... 26
§ 8 Bebyggelsens udseende ... 28
§ 9 Skiltning ... 29
§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m. ... 30
§ 11 Tekniske anlæg ... 33
§ 12 Miljøforhold ... 34
§ 13 Ophævelse af lokalplan ... 34
§ 14 Grundejerforening ... 34
§ 15 Servitutter ... 35
§ 16 Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder ... 35
Vedtagelse ... 37
Lokalplanens retsvirkninger ... 38
Kortbilag 2 - anvendelsesplan ... 39

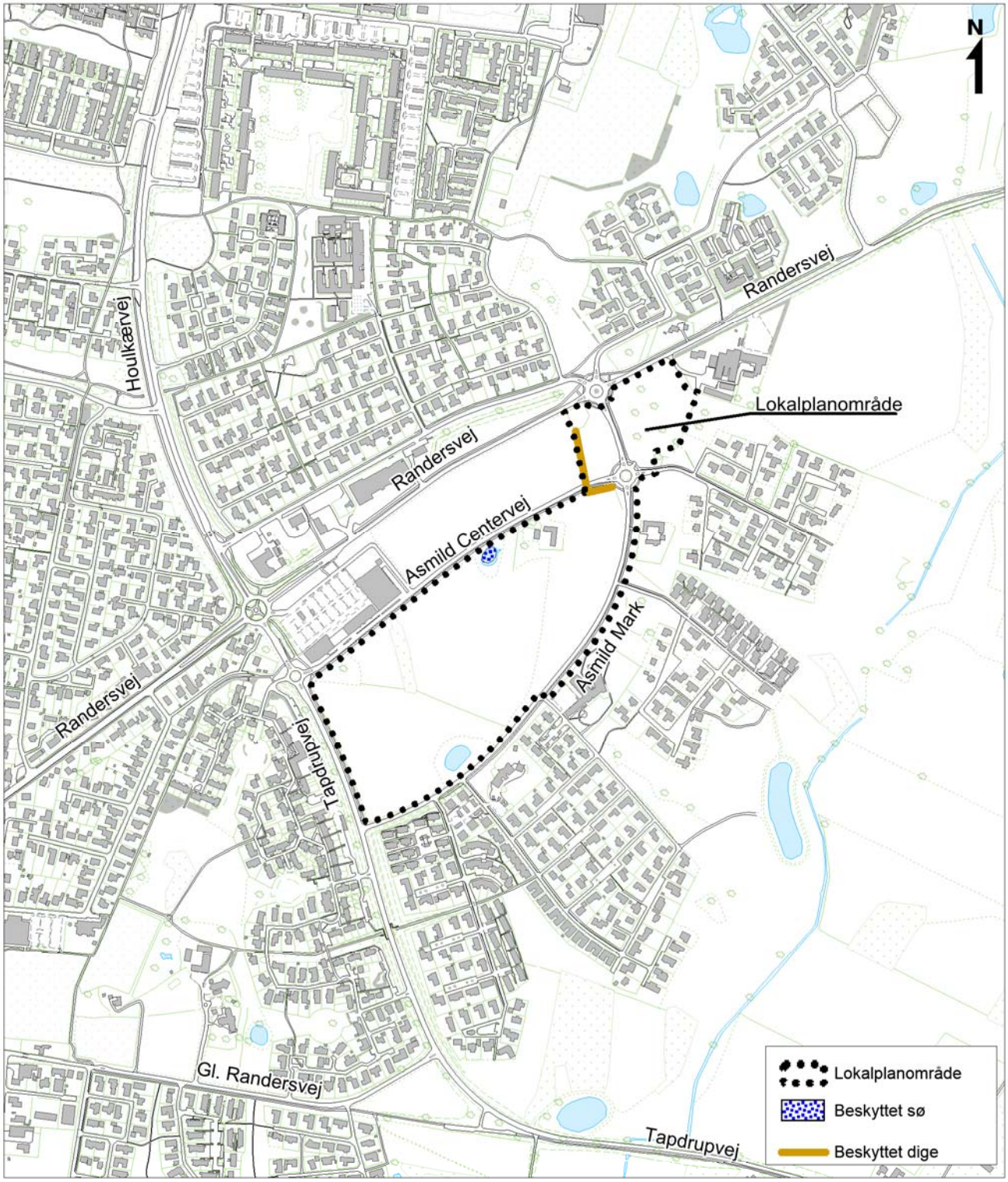
Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2013 - 2025 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 10.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

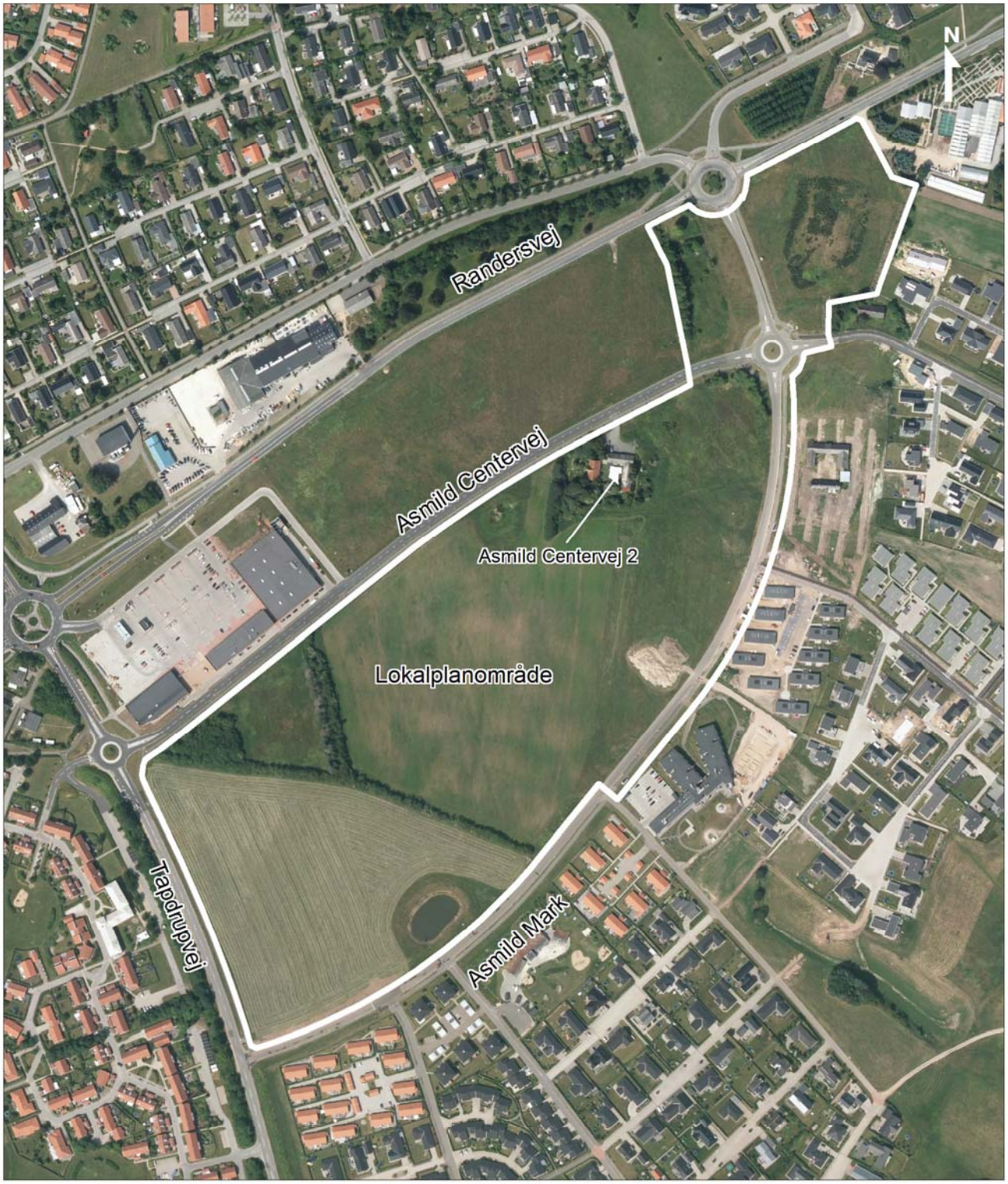
Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at tilføje bydelen flere boliggrunde, samt at give mulighed for almen service og liberale erhverv ved Asmild Mark i Overlund.

Formål

Lokalplanen sikrer bl.a., at der kan bygges boliger i områdets vestlige del i form af åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse og etageboliger, samt at der sikres gode forbindelser fra boligbebyggelsen til grønne opholdsarealer inden for området.

Formålet er, at skabe et varieret boligområde, samt at hele området fremstår grønt, indbydende og sammenhængende, og åbner sig op over for omgivelserne.



Luftfoto ca. 1: 5.000

1. Områdets afgrænsning langs Asmild Centervej med dobbeltrettet cykelsti og træbeplantning.

2. Bydelscentrets facader mod Tapdrupvej (Rema 1000 og McDonald's).

3. Asmild Centervej 2, en tidligere landbrugsejendom.

4. Beskyttet sø ved Asmild Centervej.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området ligger i den østlige del af Viborg i bydelen Overlund.

Området er et stort og åbent areal midt i bydelen, der hovedsageligt består af landbrugsjord, og det står i kontrast til de tæt bebyggede boligområder mod syd og vest samt bydelscentret mod nord (se foto nr. 2 og 5).

Området afgrænses mod nord af henholdsvis Asmild Centervej og Randersvej, mod syd af Asmild Mark og mod vest af Tapdrupvej.

Nord for området ligger Overlund bydelscenter, der bl.a. består af detailhandel og restaurant, samt et ubebygget område, der er udlagt til udvidelse af bydelscentret og centererhverv.

Øst for området ligger et boligområde og en planteskole, syd for området ligger der boligområder, børnehave/vuggestue og friplejehjem, og vest for området ligger der boligområder.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 18,5 ha.

Bebyggelsen på Asmild Centervej 2, der er en tidligere landbrugsejendom, er den eneste bebyggelse inden for lokalplanområdet (se foto nr. 3).

Landskab og beplantning

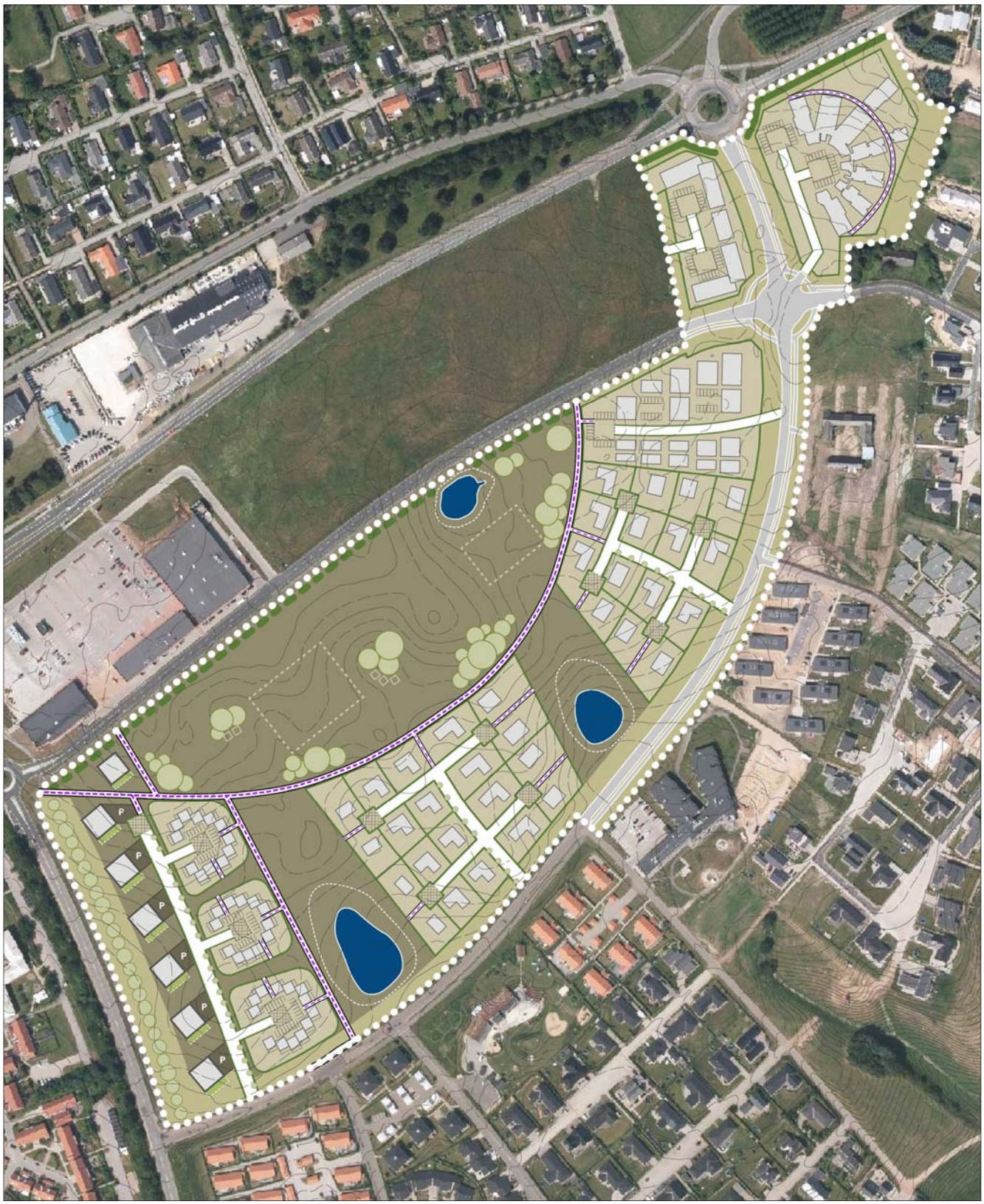
Området omkring Asmild Centervej er det højeste punkt inden for lokalplanområdet. Herfra falder terrænet i retning mod Asmild Mark, Tapdrupvej samt lokalplanområdets østlige del.

I områdets nordlige del ligger der en § 3 beskyttet sø og et beskyttet jorddige, som vist på oversigtskortet (side 6), og i områdets sydlige del er der etableret et regnvandsbassin.

Trafik

Vejen Asmild Mark løber gennem området og krydses af Asmild Centervej i form af en rundkørsel i områdets østlige del.

5. Forskellige boligtyper syd for lokalplanområdet, og udsigt til landskabet mod syd.

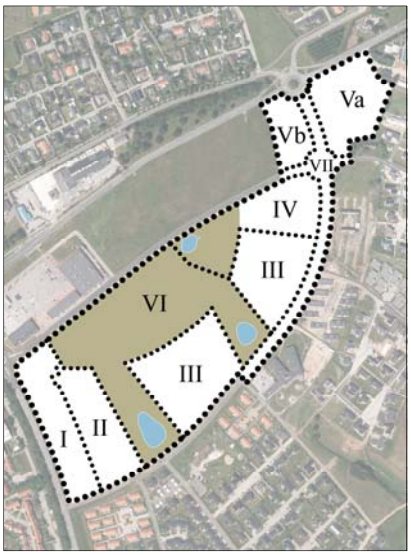


ca. 1: 4.000

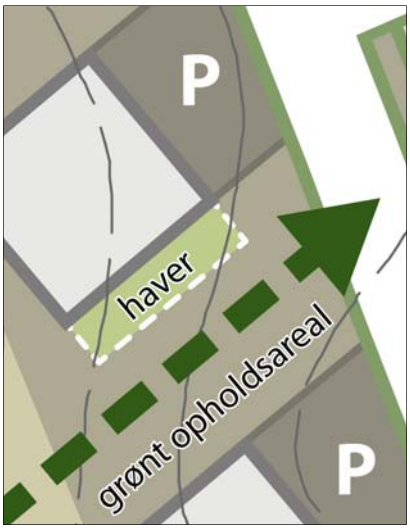
Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

Områdets disponering tager udgangspunkt i et stort grønt område mod nord, grønne forbindelser på tværs af området, og en bymæssig fortætning mod Tapdrupvej.



Oversigt over delområder.



Delområde I: Der skal etableres grønne kiler mellem bygningerne.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af åben-lav, tæt-lav og etageboliger, almen service som fx institutionsformål, liberale erhverv som fx banker, kontorer og klinikker samt et større fælles grønt opholdsareal.

Disponering

Områdets disponering tager udgangspunkt i, at en stor del af området har væsentlige arkæologiske interesser, der ikke ønskes udgravet. Denne del af området udlægges derfor som grønt opholdsareal. Fra det grønne område trækkes der grønne kiler i retning mod Asmild Mark, hvor der kan placeres regnvandsbassiner, hvilket sikrer grønne forbindelser på tværs af området og adgang til de grønne opholdsarealer fra boligområderne (se illustration).

Boligbebyggelsen i området disponeres, så der skabes et varieret boligområde. Således kan der bl.a. bygges tættest og højst mod Tapdrupvej, hvilket samtidig skaber en karakteristisk ankomst til byen fra syd, og denne bymæssige fortætning skaber også en sammenhæng med bydelscentret mod nord.

Anvendelse

Planområdet inddeles i 7 delområder med forskellige anvendelsesmuligheder (se illustration til venstre):

Delområde I	Etageboliger i form af punkthuse.
Delområde II	Tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde- eller gårdhavehuse.
Delområde III	Åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse.
Delområde IV	Almen service (fx institutioner og herunder mulighed for tilknyttede værksteder og boliger) med tilhørende grønt område.
Delområde Va	Almen service (fx institutioner og herunder mulighed for tilknyttede værksteder og boliger) eller liberale erhverv (fx banker, kontorer eller klinikker).
Delområde Vb	Liberale erhverv (fx banker, kontorer eller klinikker).
Delområde VI	Fælles grønt opholdsareal og 2 regnvandsbassiner.
Delområde VII	Veje, stier og rundkørsel.

Bebyggelse

Der må ikke opføres bebyggelse, parkering eller anlægges opholdsarealer mellem veje og udlagte byggelinjer som vist på kortbilag 2. Dette skal bl.a. sikre, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser fra vejtrafikstøj kan overholdes.

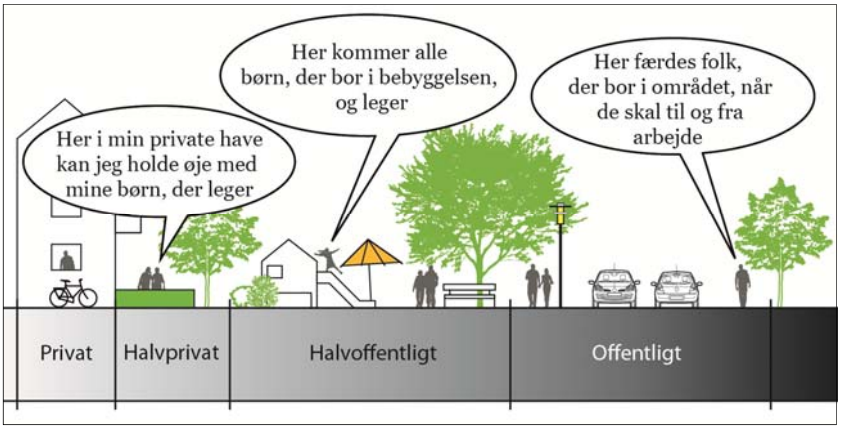
Delområde I

Der må opføres bebyggelse i højst 3½ etage og med en højde på højst 15 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60 % for den enkelte ejendom. Etageboliger skal placeres inden for det udlagte byggefelt, og lokalplanen sikrer, at:

- Der etableres grønne kiler mellem bygningerne, der skaber kig på tværs af området, hvilket underbygger, at området åbner sig

op mod omgivelserne og danner en sammenhæng med resten af bydelen,

- Bebyggelsen fremstår sammenhængende ud mod Tapdrupvej, og der skabes optimale solforhold ved uderummene, via bestemmelser om placering og rotation af bebyggelsen.
- Der etableres uderum på mindst 1 side af hver bygning, i form af haver, terrasser eller lignende, for at skabe en overgangszone mellem bebyggelsen og de fælles opholdsarealer, og for at fremme beboeres ejerskab til udearealerne og
- Der benyttes samme materiale til udvendige bygningssider på alle beboelsesbygninger, for at skabe en sammenhæng i bebyggelsen.



Delområde I: Overgangszoner i form af private haver, grønne fællesområder og lignende, mellem bebyggelsen og det offentlige rum, fremmer beboeres ejerskab til udearealer og fremmer at udearealer tages i brug.

Delområde II

Der må opføres mindst 30 og højst 40 boliger efter princippet som vist på illustrationen til højre. Bebyggelse må opføres i højst 2 etager og med en højde på højst 8,5 m. For at skabe en sammenhæng i bebyggelsen, skal der benyttes samme materiale til udvendige bygningssider på alle beboelsesbygninger inden for det enkelte byggefelt. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 % for den enkelte ejendom.

Bebyggelse og parkering må kun placeres inden for de udlagte byggefelter, hvilket sikrer grønne kiler mellem hvert byggefelt, så man får kig gennem området, og let adgang til de grønne opholdsarealer fra boligområderne. De udlagte grønne opholdsarealer inden for delområdet og i delområde VI sikrer, at der er udlagt mindst 10 % af delområdets samlede areal til fælles opholdsareal (jf. kommuneplanens retningslinje 1).

Delområde II: Tæt-lav bebyggelse skal opføres med et centralt parkeringsareal som boligerne ligger rundt om, og med private haver eller fælles grønne arealer på ydersiden af boligerne.

Delområde III, IV, Va og Vb

Bebyggelse må opføres i højst 2 etager og med en højde på højst 8,5 m. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 % i delområde III og 40 % i delområde IV. I delområde Va og Vb må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 40 % ved almen service og 50 % ved liberale erhverv.

Veje og stier

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om interne veje og stier i planområdet. Herunder sikres det, at delområde I, II, III og IV vejforsynes fra Asmild Mark, da det er hensigtsmæssigt, at trafik til boliger og institutioner sker fra sydsiden, hvor der i dag er boliger og institutioner, og ikke blandes sammen med trafik til centerformål på Asmild Centervej.

Lokalplanen sikrer desuden et sammenhængende stisystem i området, så det er muligt at komme fra boligerne syd for Asmild Mark og inden for lokalplanområdet til centerområdet mod nord, og så stierne i området kobles med de eksisterende stier, og herved bl.a. understøtter en trafiksikker skolevej.

Ubebyggede arealer

På det grønne opholdsareal inden for lokalplanområdet, må der, udover beplantning, kun etableres legehuse, legepladser, shelters, boldbaner, trædestier og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse til rekreative formål. I den sydlige del af det grønne opholdsareal kan der etableres 2 regnvandsbassiner, i princippet som vist på illustrationsplanen side 10.

I hovedparten af delområde VI må der, pga. risiko for at påvirke arkæologiske fund i jorden, kun håndplantes, og der må ikke dybdefræses eller køres med store maskiner i forbindelse med beplantning og lignende. Evt. terrænregulering må alene ske ved, at der pålægges jord, og dette kun i mindre grad.

Nord for det grønne opholdsareal skal der plantes grupper af buskbeplantning, som vist på illustrationsplanen side 10. Dette gøres for at afgrænse det grønne område mod Asmild Centervej og bydelscentret mod nord. Buskbeplantning skal bestå af arter, der gavner biodiversiteten i området og skaber gode betingelser for fugleliv og lignende, såsom syren, hunde-rose, fjeld-ribs eller sargents æble.

For at skabe en grøn overgang mellem etageboligerne i delområde I og Tapdrupvej, skal der etableres en trærække langs Tapdrupvej, som vist på illustrationsplanen side 10. Trærækken skal bestå af løvtræer af en hjemmehørende art, der er velegnet til trærækker, såsom småbladet lind, spidsløn eller røn. Alle træer skal være af samme art.

Langs fordelingsvejene til boligområderne i delområde I, II og III (benævnt A - A på kortbilag 2) skal der etableres træbeplantning i den ene side af vejen, for at skabe en grøn ankomst til boligområderne og give en sammenhæng i området som helhed.

I delområde III er det en betingelse for ibrugtagning af bebyggelsen, at der etableres levende hegn, i form af bøgehække, i naboskel og langs stiskel, vejskel og mod fælles opholdsarealer. Dette gøres for at skabe en sammenhæng og et ensartet udtryk i parcelhusområderne, hvor brugen af materialer og bebyggelsens placering er mere fri end i de andre boligområder.

For at skabe et ensartet udtryk mod de store grønne opholdsarealer inden for lokalplanområdet, må hegn langs disse kun etableres som levende hegn i form af bøgehække.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

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.

Der er ingen Natura 2000-område i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Der vurderes desuden at være potentielt levested for bilag IV-arter, som spidssnudet frø, i den naturbeskyttede sø mod nord.

Da der holdes en afstand på mere end 10 m til udstykninger og mere end 5 m til beplantning mv. til søen, og da området omkring søen udlægges til grønt opholdsareal, vurderes det, at der ikke vil være en påvirkning af særlige arter, herunder bilag IV-arter, fredede arter og rødlistede arter.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBØ.B4.07 i Kommuneplan 2013-2025, der udlægger den sydvestlige del af lokalplanområdet til blandede boliger med mulighed for daginstitutioner og mindre døgninstitutioner, samt af rammeområde VIBØ.C3.02_T16, der udlægger den nordøstlige del af lokalområdet til centererhverv.

Rammeområde VIBØ.C3.02_T16 er omfattet af en særbestemmelse, der fastlægger, at der endvidere kan etableres liberale erhverv.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
9 Skovrejsningsområder og områder hvor skovrejsning er uønsket

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025, hvad angår rammer.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2013-2025.

Med kommuneplantillægget tilføjes en særbestemmelse til rammeområde VIBØ.B4.07, så der gives mulighed for:

- Almen service (herunder større institutioner med tilknyttede værksteder, boliger og lign.), og

- Etageboliger i højst 3½ etage og med en højde på højst 15 m

Der tilføjes ligeledes en særbestemmelse til rammeområde VIBØ.C3.02_T16, så der gives mulighed for:

- Værksteder, boliger og lignende i tilknytning til almen service.

Forslag til tillæg nr. 21 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 237 for et område til center- og erhvervsformål ved Randersvej, Spangsdal i Viborg.

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 237 i sin helhed.

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 forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Området ligger delvis i byzone og delvis i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres det på kortbilag nr. 1 markerede område til byzone.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Energi Viborg Vands forsyningsområde.

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

Varmeforsyning

Området nord for Asmild Centervej (delområde Va og Vb) er i Viborg Fjernvarmes forsyningsområde.

Resten af lokalplanområdet er ikke udlagt til kollektiv varmeforsyning i dag. Der skal udarbejdes et projekt efter varmeforsyningsloven, som belyser, om der er basis for at udvide Viborg Fjernvarmes distributionsnet, så det dækker området, eller om området fortsat skal være udlagt til individuel varmeforsyning.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning. 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 er planlagt separatkloakeret.

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

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak kobles på ejendommens skelbrønde til henholdsvis spildevandssystemet og regnvandssystemet

For at sikre området ved klimaændringer og perioder med skybrud og lignende, kan der i forbindelse med regnvandskloakeringen af lokalplanområdet etableres op til to regnvandsbassiner i delområde VI, efter princippet som vist på kortbilag 2.

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 i 2009 foretaget en større, arkæologisk forundersøgelse i form af en prøvegravning i størstedelen af lokalplanområdet. To mindre områder er ikke prøvegravet. Det gælder bl.a. et skovdækket areal i den nordvestligste del og det gælder ejendommen Asmild Centervej 2 samt et beskyttet vådområde lige vest herfor.

Der blev i de prøvegravede områder fundet omfattende spor efter væsentlige fortidsminder som danner grundlag for museets udtalelse:

1. Flere steder på det prøvegravede areal er der fundet væsentlige fortidsminder. Fortidsminderne omfatter både bebyggelsesspor og gravpladser fra sen ældre og tidlig yngre jernalder. Endvidere er der lokaliseret rester af to gravhøje samt en mindre boplads fra bronzealderen. Endelig er der i den østligste del også spor efter nyere tids bebyggelse. Områderne med væsentlige fortidsminder er markeret med rødt på kortet. Fortidsminderne i disse områder skal enten bevares for eftertiden eller undersøges for bygherrens regning. Det er bygherren, der beslutter, om fortidsminderne skal bevares for eftertiden eller undersøges.

2. I de resterende dele af området blev der ikke fundet væsentlige fortidsminder. Disse områder frigives til anlægsarbejder og er angivet med grøn farve på kortet.

3. De ikke prøvegravede områder er markeret med gult på kortet.

De arealer der ikke er frigivet inden for lokalplanområdet, og som ikke udlægges til grønne opholdsarealer, forventes udgravet af Viborg Kommune i forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder finder spor af fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 standses,

Kort fra Viborg Museums udtalelse:

Røde områder:
Væsentlige fortidsminder.

Gule områder:
Risiko for væsentlige fortidsminder.

Grønne områder:
Uden væsentlige fortidsminder og frigivet til anlægsarbejder.

hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Fra 1. januar 2008 er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord herfra fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1479 af 12. december 2007 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.)

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.

Beskyttede sten- og jorddiger

De ændringer af diget, som lokalplanen giver mulighed for, kræver Viborg Kommunes dispensation fra museumslovens § 29 a, jf. § 29 j, stk. 2 i hvert enkelt tilfælde.

Lokalplanen sikrer, at der tages hensyn til det registrerede dige inden for lokalplanområdet, der er vist på kortbilag 2.

Diget skal således bevares og må ikke ændres i tilstand, med undtagelse af de 2 gennembrydninger til henholdsvis Asmild Centervej og vejadgang til delområde Vb, principielt som vist på kortbilag 2, hvilket er i overensstemmelse med den hidtil gældende lokalplan for området (lokalplan nr. 237).

Lokalplanen stiller herudover krav til beplantning ved og på diget.

Beskyttet natur

Ændringer i tilstanden af den beskyttede sø kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Den beskyttede sø er vist på oversigtskortet side 6.

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje § 70 - 71 og lov om private fællesveje § 62 - 63.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

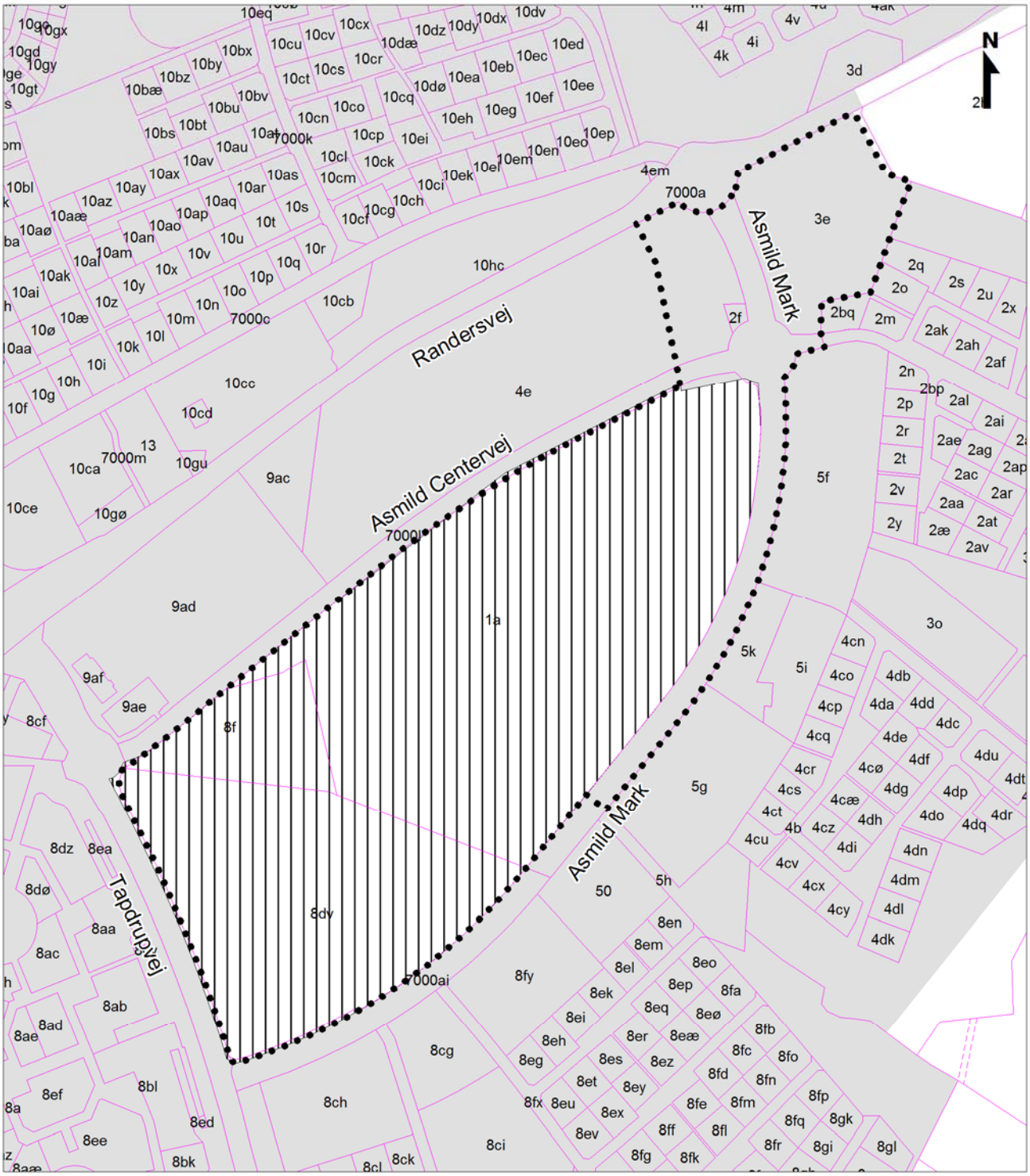
Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan nr. 436 og tillæg nr. 21 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:

- Området omkring den beskyttede sø udlægges til grønt område, og det vurderes derfor, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.
- Udlagte byggelinjer og areal til støjvold sikrer, at miljøstyrelsens vejledende støjgrænser fra vejtrafikstøj kan overholdes.
- Der sikres en hensigtsmæssig afvikling af trafikken i området.
- Der ikke er grundvands- eller drikkevandsinteresser der kan blive påvirket af de aktiviteter der planlægges for i området.
- Hovedparten af de områder, hvor der er gjort væsentlige eller større arkæologiske fund, udlægges til grønne opholdsarealer, og forventes derfor ikke udgravet. Herved bevares arkæologien i disse områder.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplan nr. 436
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:5.000
Viborg Kommune, juli 2014

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 436 FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL, ALMEN SERVICE OG LIBERALE ERHVERV VED ASMILD MARK I OVERLUND

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål

at udlægge området til et varieret boligområde med forskellige boligformer, samt almen service og liberale erhverv,

at udlægge areal til grønne områder.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 1a, 2f, 3e, dele af matrikelnummer 4e og 7000l af Gl. Asmild by, Asmild, matrikelnummer 8dv og 8f af Overlund By, Asmild, samt alle parceller, der efter den 1. juli 2014 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger delvis i byzone og delvis i landzone.

Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres nedenstående arealer til byzone.

Matr.nr. 1a af Gl. Asmild by, Asmild og matr.nr. 8dv og 8f af Overlund By, Asmild: I alt ca. 9 ha.

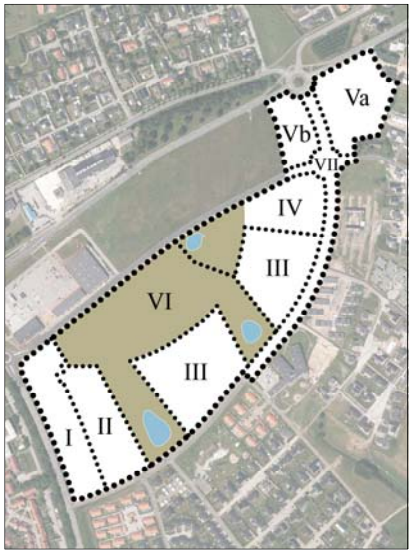
Arealerne er vist på kortbilag 1.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde, almen service, liberale erhverv samt grønne områder.

3.2 Lokalplanområdet opdeles i 7 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I	Etageboliger i form af punkthuse.
Delområde II	Tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde- eller gårdhavehuse.
Delområde III	Åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse.
Delområde IV	Almen service (fx institutioner og herunder mulighed for tilknyttede værksteder og boliger) med tilhørende grønt område.
Delområde Va	Almen service (fx institutioner og herunder mulighed for tilknyttede værksteder og boliger) eller liberale erhverv (fx banker, kontorer eller klinikker)
Delområde Vb	Liberale erhverv (fx banker, kontorer eller klinikker).
Delområde VI	Fælles grønt opholdsareal og op til 2 regnvandsbassiner.
Delområde VII	Veje, stier og rundkørsel.



Oversigt over delområder.

3.3 Inden for delområde II må der opføres eller indrettes mindst 30 og højst 40 boliger.

3.4 Inden for delområde III må der højst opføres eller indrettes 1 bolig pr. ejendom.

3.5 Eventuelle værksteder i delområde IV skal placeres i den nordlige del af delområdet, og kan kun etableres, hvis Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser mod boligområder kan overholdes. Der skal etableres støjdæmpende foranstaltninger i forbindelse med etablering af værksteder, hvis det viser sig at være nødvendigt.

3.6 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.

3.7 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.

Der kan opsættes et skilt på terræn på egen grund. Skiltet må højst være 1 m højt og må have en skilteflade på højst 0,5 m².

Delområde II: Tæt-lav bebyggelse skal opføres med et centralt parkeringsareal som boligerne ligger rundt om, og med private haver eller fælles grønne arealer på ydersiden af boligerne.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Delområde I og II kan udstykkes som storparceller eller som sokkelgrunde til henholdsvis etageboliger og tæt-lav bebyggelse (jf. § 3.2). Tæt-lav bebyggelse kan desuden udstykkes som enkelte grunde med tilhørende have inden for de enkelte byggefelter i delområde II.

Der kan kun udstykkes sokkelgrunde til tæt-lav boliger, hvis der udlægges fælles opholdsareal svarende til 1,5 gange det bebyggede areal inden for delområdet.

Tæt-lav bebyggelse i delområde II skal opføres efter principperne som vist på illustration til højre.

4.2 Delområde III må kun udstykkes i overensstemmelse med principper som vist på kortbilag nr. 2 samt illustration til højre.

Udstykninger må fravige den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede disponering, vejstruktur og udstykningsprincipper (som vist på illustration til højre).

4.3 Delområde IV, Va og Vb må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag nr. 2.

Ved almen service kan det enkelte delområde udstykkes som storparcel.

Delområde III skal udstykkes som vist ovenfor, hvor der etableres interne boligveje, der kobler sig op på en overordnet fordelingsvej fra Asmild Mark. For enden af boligvejene etableres der vendepladser, med stiadgange til de grønne fællesarealer (dog med undtagelse af de to vendepladser, der ligger nærmest delområde IV), og der etableres ligeledes stiadgang til sti a - a - a.

4.4 Grunde til åben-lav bebyggelse skal have et areal på mindst 700 m² og højst 1200 m².

Grunde til tæt-lav bebyggelse skal have et areal på mindst 1,5 gange det bebyggede areal, dog mindst 200 m² og højst 400 m², med mindre det enkelte byggefelt udstykkes som storparcel eller som sokkelgrunde.

Grunde i delområde Va og Vb skal have et areal på mindst 4500 m² for grunde mod Randersvej og mindst 2500 m² for grunde mod Asmild Centervej eller Asmild Dige.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Der udlægges areal til eksisterende rundkørsel og veje (Asmild Mark og Asmild Centervej) som vist på kortbilag 2.

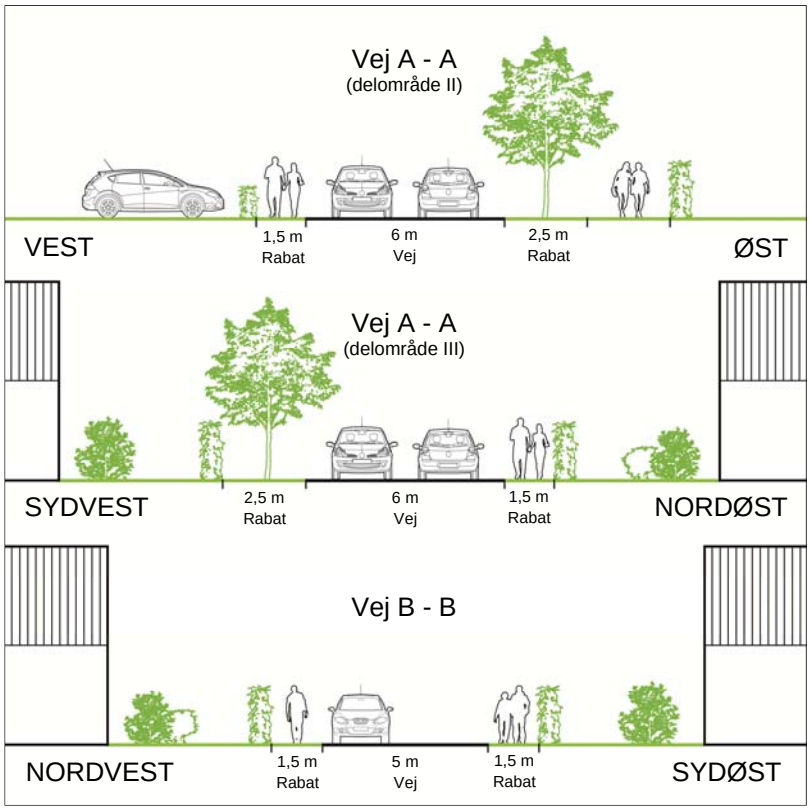
5.2 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Asmild Mark og Asmild Centervej, som vist på kortbilag 2.

5.3 Der udlægges areal til nye veje[1], som vist på kortbilag 2, med følgende bredder (se vejledende illustration nedenfor):

Vej A – A: Bredde 10 m med en kørebanebredde på 6 m og en rabat med træbeplantning på 2,5 m mod øst i delområde II og mod sydvest i delområde III og en rabat på 1,5 m i modsatte side.

Vej B – B: Bredde 8 m med en kørebanebredde på 5 m og en rabat på 1,5 m i hver side.

Vejledende illustration for udlæg af veje.



[1] Vej A - A og vej B - B forventes udlagt som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

5.4 Træbeplantning i rabat ved vej A - A (jf. § 5.3) skal bestå af et træ pr. mindst 10 m, bortset fra ved sideveje og oversigtsarealer ved sideveje og Asmild Mark. Træerne skal være af samme art langs den enkelte vej, og skal være et løvfældende træ af hjemmehørende art.

5.5 Der må kun etableres vejadgange til delområde I, II, III, IV, Va og Vb som vist på kortbilag 2. For enden af vejene ved disse adgange skal der udlægges areal til vendepladser på mindst 14 x 14 m og med en anlagt bredde på mindst 12 x 12 m.

Der kan herudover etableres vejadgange fra vej A - A til delområde I, hvor det viser sig nødvendigt, så længe disse ikke placeres mellem Asmild Mark og den udlagte byggelinje langs Asmild Mark.

5.6 I delområde III må den enkelte grund kun vejforsynes med én overkørsel til vej B - B, og må ikke vejforsynes med overkørsler til vej A - A.

5.7 Veje må kun belægges med fast belægning som asfalt, betonsten, brosten etc.

5.8 Vendepladser i delområde I, II og III må kun belægges med græsarmeringssten.

Stier

5.9 Der udlægges areal til sti a - a - a placeret, som vist på kortbilag 2. Stien skal fungere som kombineret cykel-/gangsti og udlægges i en bredde af 5 m med en stibredde på 3 m og med 1 m rabat på hver side.

Der udlægges desuden areal til stierne b - b, som vist på kortbilag 2. Stierne udlægges i en bredde af 3,5 m og med en stibredde på mindst 2 m.

5.10 I delområde II skal der inden for hvert byggefelt etableres en stiforbindelse, der forbinder byggefeltet med sti a - a - a. Herudover skal der etableres mindst yderligere én stiforbindelse, der forbinder det enkelte byggefelt med en af de grønne kiler inden for delområdet (se illustration til højre).

Delområde II: Der skal inden for hvert byggefelt etableres en stiforbindelse, der forbinder til sti a - a - a, samt mindst én stiforbindelse, der forbinder til en af de grønne kiler inden for delområdet.

5.11 I områder udlagt til grønt opholdsareal, som vist på kortbilag 2, kan der etableres trampestier.

Parkering

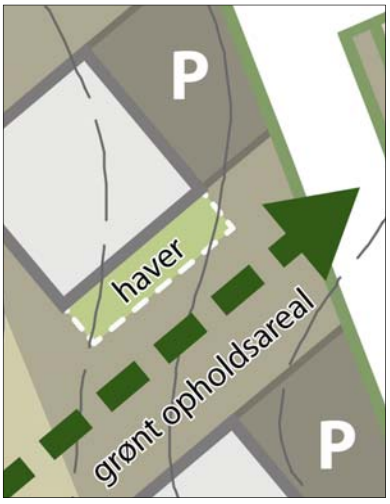
5.12 I delområde I må parkeringspladser kun etableres inden for det udlagte byggefelt, og desuden kun på den side af den enkelte bygning, der vender mod vej A - A, samt i tilknytning til vendepladsen for enden af vej A - A.

Åbningerne mellem bygningerne skal skabe grønne kiler ind i området, og der må i disse kiler ikke etableres parkering, jf. § 7.9 og illustrationen til højre.

Parkeringsarealer skal udformes, så det sikres, at der ikke bakkes ud på vej A - A.

5.13 I delområde II må parkeringspladser kun etableres inden for de udlagte byggefelter som vist på kortbilag 2.

5.14 I delområde III, IV og V skal parkeringspladser etableres på egen grund.



Delområde I: Åbningerne mellem bygningerne skal skabe grønne kiler ind i området, og der må i disse kiler ikke etableres parkering.

5.15 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:

- Ved åben-lav boligbebyggelse: 2 p-pladser på egen grund, heraf mindst 1 plads i det fri.
- Ved tæt-lav boligbebyggelse: 1½ p-plads pr. bolig i form af 1 p-plads på egen grund og ½ pr. bolig på fælles parkeringsareal eller 1½ p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal, heraf mindst hver fjerde plads i det fri.
- Ved etageboligbebyggelse: 1½ p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal, heraf mindst hver fjerde plads i det fri. Ved etageboliger under 80 m² dog kun 1 p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal.
- Ved plejehjem, døgninstitutioner og ældreboliger: 1 p-plads pr. 4 boligenheder samt 1 p-plads pr. 2 ansatte og gæsteparkering.
- Ved daginstitutioner: 1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 10 børn.
- Ved skoler: 1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 5 elever over 18 år.
- Ved ungdomsboliger, kollegier og lignende: 1 p-plads pr. 2 boliger (enheder) på fælles parkeringsareal.
- Ved liberale erhverv: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

5.16 Ved erhvervsdrift fra åben-lav boliger skal den nødvendige parkering etableres på egen grund jf. § 3.6.

5.17 Der må ikke etableres parkeringspladser (belagte arealer) mellem byggelinjer og vejskel inden for lokalplanområdet.

5.18 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.

5.19 Fælles parkeringsarealer inden for delområde I og II må kun etableres med græsarmeringssten.

Parkeringsarealer inden for delområde IV og V må kun etableres med fast bund og belægningssten/asfalt eller med græsarmeringssten. Overfladevand skal afledes til kloak.

5.20 Ved etageboliger, almen service og liberale erhverv skal der for hver 8. parkeringsplads plantes mindst et træ inden for parkeringsarealet eller til afgrænsning af parkeringsarealet.

Træer, der placeres inden for belagte arealer, skal sikres planteøer svarende til mindst 10 m² jord pr. træ.

Belysning af veje og stier

5.21 Belysning af vej A - A, B - B og interne veje inden for delområde II, IV, Va og Vb må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på højst 5 m.

Belysning af stier og parkeringsarealer inden for lokalplanområdet må kun etableres ved opstilling af parkarmatur eller pullerter med en lyspunktshøjde på højst 2,5 m.

§ 6 TERRÆNREGULERING

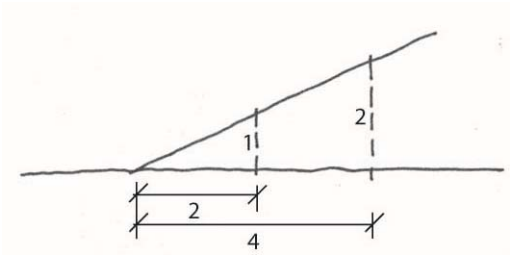
6.1 Terrænet må reguleres med højst +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

Dette gælder dog ikke ved etablering af regnvandsbassiner i delområde VI.

I delområde VI må terrænregulering, nord for sti a - a - a, alene ske ved påfyldning af jord (højst 0,5 m).

6.2 Der må ikke etableres støttemure højere end 0,5 m mod veje og fællesarealer. Støttemure må ikke etableres nærmere end 1 m fra skel.

6.3 Terrænregulering uden støttemur må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2 (se illustration).



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige:

30 % for åben-lav boligbebyggelse,

40 % for tæt-lav boligbebyggelse,

40 % for almen service,

50 % for liberale erhverv,

60 % for etageboliger.

Ved sokkelgrunde til tæt-lav boligbebyggelse eller etageboliger må bebyggelsesprocenten ikke overstige 100 % ved bebyggelse i 1 etage, 200 % ved bebyggelse i 2 etager, 300 % ved bebyggelse i 3 etager og 350 % ved bebyggelse i 3½ etage under forudsætning af, at den samlede bebyggelsesprocent for delområdet ikke overstiger 60 % for etageboliger og 40 % for tæt-lav boliger.

7.2 I delområde I og II kan andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer, inden for det enkelte delområde, medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.

I den øvrige del af lokalplanområdet kan andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.

7.3 I delområde I må bebyggelse opføres i højst 3½ etage og med en højde på højst 15 m målt fra byggemodnet terræn.

I delområde II, III, IV, Va og Vb må bebyggelse opføres i højst 2 etager og med en højde på højst 8,5 m målt fra byggemodnet terræn.

7.4 Bygningshøjde på mindre bygninger som garager, carporte mv. må ikke overstige 4,5 m målt fra terræn.

Bebyggelsens placering

7.5 For at kunne overholde miljøstyrelsens grænseværdier, for det udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj, fastlægges der følgende byggelinjer som vist på kortbilag 2:

- 11 m fra vejskel langs Asmild Mark (syd for rundkørslen).
- 11 m fra vejskel langs den vestlige del af Asmild Centervej.

- 5 m fra vejskel langs den østlige del af Asmild Centervej, dog 8 m ved det beskyttede dige,
- 8 m fra naboskel/vejskel langs den vestlige grænse af delområde Vb.
- Henholdsvis 8 m og 3 m fra vejskel langs Asmild Mark (nord for rundkørslen),
- Henholdsvis 20 m og 10 m fra skel langs den østlige grænse af delområde Va.
- 12 m fra vejskel langs Randersvej.
- Herudover fastlægges der en udgangsbyggelinje 25 m fra vejskel langs Tapdrupvej (jf. § 7.9)

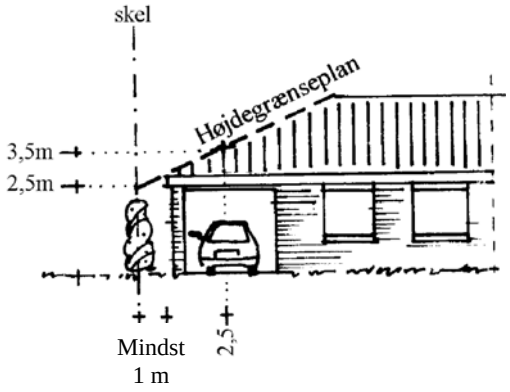
Der må ikke opføres bebyggelse mellem vejskel og udlagte byggelinjer eller udgangsbyggelinje.

Bebyggelse i 1 etage må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra naboskel, vejskel og stiskel - i delområde III dog 5 m fra vejskel.

Bebyggelse i 1½ etage eller derover må ikke opføres nærmere end 5 m fra naboskel, vejskel og stiskel.

Bygninger ved tæt-lav bebyggelse kan sammenbygges over skel. Hvis de ikke sammenbygges gælder ovenstående afstandskrav til skel.

I delområde I og II må bebyggelse kun placeres inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag 2.



7.6 Mindre bygninger som garager, carporte, mv. (inkl. udhæng og tagrende) må ikke placeres nærmere end 1 m fra naboskel, vejskel eller stiskel - i delområde III dog 5 m fra vejskel.

Mindre bygninger må desuden ikke opføres mellem vejskel og udlagte byggelinjer eller udgangsbyggelinjer (jf. § 7.5)

Højden må ikke overstige en skrå linje fastlagt fra 2,5 meters højde i skel til 3,5 meters højde i en afstand af 2,5 m fra skel (jf. illustration). Højder måles fra terræn.

7.7 Garager kan sammenbygges over skel. Taghældning må være højst 20°, og højden i naboskel må højst være 4,5 m målt fra terræn. Sidefacader på sammenbyggede garager må ikke være højere end 2,5 m målt fra terræn til overkant af tag.

7.8 I områder der på kortbilag 2 er udlagt til grønne opholdsarealer, må der kun opføres legehuse, legepladser, shelters, boldbaner og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse til rekreative formål, samt mindre tekniske anlæg til naturgas, fjernvarme, transformerstationer og lignende.

Der må kun foretages evt. udgravninger til disse mindre bygninger og anlæg i områder, der er frigivet for arkæologi.

Der må ikke etableres nogen former for beplantning, anlæg eller bebyggelse inden for en afstand af 5 m fra den beskyttede sø i delområde IV.

Delområde I

7.9 Der fastlægges en udgangsbyggelinje 25 m fra vejskel langs Tapdrupvej som vist på kortbilag 2 (jf. § 7.5).

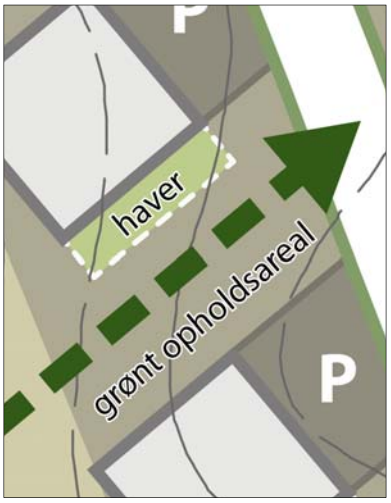
Beboelsesbygninger skal placeres med et bygningshjørne i denne linje, og bygningens facade skal roteres mindst 10° og højst 20° mod uret i forhold til udgangsbyggelinjen (se illustration). Alle beboelsesbygninger skal have samme rotation i forhold til udgangsbyggelinjen.

Ved byggefeltet nord for sti a - a - a gælder ingen udgangsbyggelinje, men bygningens facade mod Tapdrupvej skal roteres på samme vis, i forhold til udgangsbyggelinjen, som de øvrige bygninger inden for delområdet.

Facaden på det enkelte punkthus må højst være 20 m lang, og mellem hver bygning skal der være en afstand på mindst 20 m. Åbningerne mellem bygningerne skal skabe grønne kiler ind i området, og der må i disse kiler ikke etableres parkering eller bebyggelse (se illustration).

Der skal, i tilknytning til den enkelte bygning, etableres uderum på mindst 1 side af hver bygning, i form af haver, terrasser eller lignende (se illustration). Disse uderum skal etableres langs hele den pågældende bygningsside.

Delområde I: Beboelsesbygninger skal placeres med et bygningshjørne i udgangsbyggelinjen, og bygningens facade skal roteres 10-20° mod uret i forhold til udgangsbyggelinjen.



Delområde I: Åbningerne mellem bygningerne skal skabe grønne kiler ind i området. Der skal desuden etableres haver, terrasser eller lignende på mindst 1 side af hver bygning.

Delområde IV

7.10 Eventuelle værksteder, i tilknytning til institutioner, skal placeres i den nordlige del af delområdet, og kan kun etableres, hvis de ikke er til gene for boligbebyggelsen i delområde III (jf. § 3.5).

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

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

I delområde I skal der benyttes samme materiale til udvendige bygningssider på alle beboelsesbygninger (dog undtaget § 8.4).

I delområde II skal der benyttes samme materiale til udvendige bygningssider på alle beboelsesbygninger inden for det enkelte byggefelt (dog undtaget § 8.4).

8.2 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ eller zink.

8.3 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.

8.4 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, brystninger og skodder kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.1.

8.5 Solceller og solfangere kan uanset krav til facadematerialer ophænges på eller integreres i facader.

8.6 Tilbygninger til tæt-lav boligbebyggelse skal udføres med samme konstruktioner, materialer og taghældning som beboelsesbygningen.

8.7 I delområde I og II skal mindre bygninger som garager, carporte, udhuse, udestuer og lign. opføres med et ensartet udtryk og et

sammenhængende materiale- og farvevalg inden for det enkelte byggefelt.

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

8.9 Stærke signalfarver må kun anvendes på mindre bygningsdele jf. § 8.4.

8.10 I delområde I, II, III og IV skal udvendige bygningssider fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen, som vist på bilag 1, eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Tage

8.11 Tage på bygninger i:

- 1 etage må udføres med en taghældning på højst 20°.
- 1 etage med udnyttet tagetage må udføres med en taghældning på højst 45°.
- 2 etager må udføres med en taghældning på højst 20°.
- højere end 2 etager må udføres med en taghældning på højst 45°.

8.12 Tage må ikke udføres med halv- eller helvalm (skrå flade mod gavlene).

8.13 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer.

Ved en taghældning på højst 10° kan der anvendes sort tagpap uden listedækning.

Ved en taghældning på højst 20° kan tage udføres som grønne tage og beklædes med fx mos-sedum, græstørv o. lign.

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.

8.14 Til tagbeklædning må der ikke anvendes plast, gummi eller ståltage.

8.15 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.[2] Dette gælder dog ikke solceller, solfangere eller ved glastage på udestuer.

§ 9 SKILTNING[3]

Ved liberale erhverv i delområde Va eller Vb

9.1 Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker.

---

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

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

9.2 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.

9.3 Billboards, bannere, digital skiltning og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

9.4 Der kan opsættes mindre henvisnings- og oplysningsskilte i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Større fritstående skilte

9.5 Der kan kun opstilles ét fritstående skilt/en pylon med et areal over 0,7 m² pr. ejendom.

Skiltet må højst være 6 m højt målt fra terræn, og skiltefladens areal må ikke overstige 12 m².

Alternativt må skiltet være op til 12 m højt målt fra terræn, og skiltefladens areal må i så fald ikke overstige 4 m².

I tilfælde af flere virksomheder på en ejendom, skal skiltning ske ved en fælles skiltepylon eller et fælles skilt for virksomhederne på ejendommen.

Øvrig skiltning må kun omfatte skiltning på en del af facaden og mindre henvisnings- og oplysningsskilte i overensstemmelse med "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

9.6 Mod Randersvej skal større fritstående skilte placeres mindst 2 m fra vejskel.

Mod Asmild Centervej må skilte kun placeres mellem byggelinje og vejskel.

9.7 Større fritstående skilte skal placeres vinkelret på vejskel og må ikke placeres i oversigtsarealer ved overkørsler.

Facadeskiltning

9.8 Skiltning og markiser skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og følge opdelingen af vinduer, døre og porte, der ikke må tildækkes.

Der må ikke skiltes over tagfod.

Flaggrupper

9.9 Der kan højst opstilles én flaggruppe pr. ejendom med højst tre flagstænger i op til 12 meters højde. Flaggruppen skal etableres mellem 6 og 12 m fra vejskel og mindst 10 m fra naboskel.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

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

10.2 Der skal, inden for det enkelte delområde, etableres udendørs fælles opholdsareal svarende til mindst:

5 % af delområdets samlede areal ved tæt-lav boliger (er sikret med de udlagte arealer til grønt opholdsareal),

15 % af delområdets samlede areal ved etageboliger,

5 % af delområdets samlede areal ved almen service,

5 % af grundens størrelse ved erhverv.

10.3 I områder, der ikke er frigivet for arkæologi, må der kun håndplantes, og der må ikke dybdefræses eller køres med maskiner i forbindelse med plantning.

10.4 Områder der på kortbilag 2 er udlagt til grønne opholdsarealer, skal henligge som blomstereng, græsmark eller plæne.

Der må på grønne opholdsarealer kun etableres beplantning i form af løvtræer af hjemmehørende arter, buskbeplantning, der skaber gode betingelser for fugleliv og lignende, såsom syren, hunde-rose, fjeld-ribs eller sargents æble, samt bøgehække.

10.5 Der skal udlægges grønne forarealer som vist på kortbilag 2.

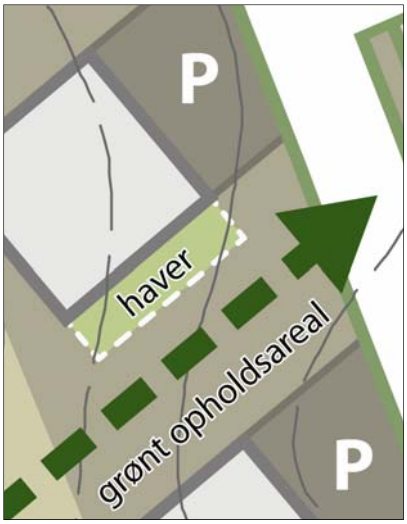
De grønne forarealer skal henligge som græsarealer, evt. med enkeltstående buske, og der må ikke etableres bebyggelse, skiltning, faste hegn, parkering eller belægning med undtagelse af tværgående stier og overkørsler inden for forarealerne.

Skiltning, inden for grønne forealer, er kun muligt i delområde Va og Vb (jf. § 9.6).

Inden for de grønne forarealer, må der kun etableres træ rækker, sammenhængende buskbeplantning samt støjvold, som vist på kortbilag 2, samt i overensstemmelse med § 10.10, § 10.12 og § 10.23.

10.6 Det beskyttede dige, inden for lokalplanområdet, må kun gennembrydes af Asmild Centervej, samt af en enkelt overkørsel til delområde Vb som vist på kortbilag 2.

Hegn og beplantning



Delområde I: Der må ikke etableres nogen former for hegn ved fælles/grønne opholdsarealer mellem bygningerne, da der her skal være åbne grønne kiler, med kig på tværs af området.

10.7 Hegn i naboskel og langs naboskel må kun etableres som levende hegn (hække).[4]

Hegn langs stiskel og vejskel må kun etableres som levende hegn (hække), og skal holdes på egen grund.

Hegn langs fælles/grønne opholdsarealer må kun etableres som levende hegn i form af bøgehække, og skal holdes på egen grund.

I delområde III skal der etableres levende hegn, i form af bøgehække, i naboskel og langs stiskel, vejskel og mod fælles opholdsarealer (jf. § 16.4).

Levende hegn kan indadtil suppleres med trådhegn.

10.8 I områder der på kortbilag 2 er udlagt til grønne opholdsarealer må der ikke etableres faste hegn.

10.9 I delområde I må der ikke etableres nogen former for hegn ved fælles/grønne opholdsarealer mellem bygningerne (se illustration).

Der kan dog etableres levende hegn (hække) ved haver, terrasser og lignende, der etableres i tilknytning til den enkelte bygning

[4] Medfører at der ikke kan etableres faste hegn inden for 1,75 m fra skel.

(jf. § 7.9), og der skal etableres levende hegn (hække) til afskærmning af parkeringsarealer i delområde I (jf. § 16.2).

10.10 I delområde I skal der etableres en trærække som vist på kortbilag 2. Trærækken skal bestå af et træ pr. mindst 10 m, og træerne skal være af samme art, et løvfældende træ af hjemmehørende art, der er velegnet til trærækker, såsom småbladet lind, spidsløn eller røn.

10.11 I delområde Va skal der etableres beplantningsbælte i en bredde af mindst 5 m som vist på kortbilag 2.

Beplantningsbæltet skal bestå af løvfældende træer og buske af hjemmehørende art.

10.12 I delområde I, IV og VI skal der etableres buskbeplantning som vist på kortbilag 2. Buskbeplatningen skal etableres som grupper med en udstrækning på 8-10 m parallelt med Asmild Centervej, og mellem hver gruppe skal der være en opbrydning på 2-4 m for gennemkig/gennemgang. Buskbeplantning skal bestå af arter, der gavner biodiversiteten i området og skaber gode betingelser for fugleliv og lignende, såsom syren, hunde-rose, fjeld-ribs eller sargents æble.

10.13 Der må ikke etableres nogen former for beplantning, anlæg eller bebyggelse inden for en afstand af 5 m fra den beskyttede sø i delområde IV.

Dige

10.14 Det eksisterende dige inden for lokalplanområdet skal bevares og må ikke ændres i tilstand, med undtagelse af de 2 gennembrydninger til henholdsvis Asmild Centervej og vejadgang til delområde Vb, principielt som vist på kortbilag 2.

Græs på diget må vedligeholdes ved slåning 1-2 gange årligt. Nedskæring af eksisterende træer og anden bevoksning på diget må kun ske, hvis rødder ikke fjernes, og der må ikke etableres ny beplantning på diget.

10.15 Inden for en afstand af 2 m fra digets fod skal der etableres græs. Græsset må vedligeholdes ved jævnlig slåning.

Oplag og udstilling

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

10.17 Affaldsstationer, redskabsskure, andre mindre bygninger og udendørs oplag skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning eller lignende. Hegning skal udføres i overensstemmelse med § 10.7.

Ved liberale erhverv i delområde Va eller Vb

10.18 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagspladser.

Afskærmning skal bestå af beplantning, faste hegn eller mure i samme materialer som de primære bygningers facader.

10.19 Varegårde og lignende til udendørs oplag må kun placeres bag ved byggelinjer som vist på kortbilag 2.

10.20 Varegårde og oplagspladser til udendørs oplag må ikke kunne ses fra Asmild Centervej, Asmild Mark eller Randersvej.

10.21 Udstilling må kun etableres i form af præsentabel opstilling af produkter. Der må ikke opstilles produkter i emballage eller ikke færdiggjorte produkter.

10.22 Der må ikke etableres udstilling i areal udlagt til grønt forareal som vist på kortbilag 2.

Støjvolde/Støjafskærmning

10.23 Hvis der etableres almen service i delområde Va, skal der etableres støjvold inden for delområdet, som vist på kortbilag 2.

Der kan ligeledes etableres støjvold i delområde Vb, som vist på kortbilag 2, hvis dette viser sig nødvendigt, for at kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Støjvolde skal opbygges med en hældning på mindst 1:1,5. Toppen af støjvolden skal være mindst 1 m bred. Der skal være mindst 3 m fra støjvoldens fod til vejskel og naboskel.

Støjvolde skal beplantes med buskbeplantning.

Belysning

10.24 Udendørs belysning på den enkelte grund i delområde Va og Vb, herunder belysning af bygningsdele og afskærmede oplag, må etableres med en lyspunktshøjde på højst 3,5 m og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

11.1 Transformere og lignende kan opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning eller espalier.

11.2 Elledninger, antennekabler og andre ledninger skal fremføres som jordkabler.

11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning[5].

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 i det fri må ikke placeres højere end 1 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

[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.

Affaldssortering

11.8 Der skal udlægges et fællesareal til kildesortering af affald enten inden for delområde I eller II. Området må kun etableres inden for udlagte byggefelter som vist på kortbilag 2.

Regnvandshåndtering

11.9 I delområde VI kan der etableres et regnvandsbassin i hvert af de to områder, der ligger syd for sti a - a - a, efter princippet som vist på kortbilag 2.

Regnvandsbassiner skal udformes, så de fremtræder som en naturlig sø, og skråningsanlæg omkring bassinerne må ikke udføres med en hældning, der er stejlere end 1:5.

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

12.1 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, udendørs opholdsarealer, parker og lignende: Lden 58 dB
- Kontorer og lignende Lden 63 dB

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 237 i sin helhed.

§ 14 GRUNDEJERFORENING

14.1 Der skal oprettes en grundejerforening for hhv. delområde II, III, IV og V. Der er medlemspligt for alle ejere af ejendomme i disse delområder.

14.2 Grundejerforeningerne skal varetage drift og vedligeholdelse af veje, stier, vendepladser, parkeringsarealer, grønne forarealer og fælles/grønne opholdsarealer (jf. § 5.3-5.5, 5.9-5.11, 5.13, 5.15, 10.1, 10.2, 10.4, 10,5, 10.11, 10.14, 10.15 og 10.23) i de delområder, som den enkelte grundejerforening har medlemmer fra.

Grundejerforeningerne for delområde II og III skal herudover varetage drift og vedligeholdelse af delområde VI i fællesskab, med undtagelse af de arealer, hvor der etableres regnvandsbassiner.

Efter anlæg af områderne skal grundejerforeningerne desuden varetage nyetableringer i de fælles/grønne opholdsarealer, der er tilknyttet den enkelte grundejerforening.

14.5 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgræn-

sende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

14.6 Den enkelte grundejerforening skal oprettes, når højst 30 % af delområdet er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.

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

14.8 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

§ 15 SERVITUTTER

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

§ 16 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

16.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug[6], før[7]:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3, 11.4 og 11.5.[8]
- Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. § 5 i det enkelte delområde (for delområde III dog henholdsvis inden for den nordøstlige og den sydvestlige del af delområdet).
- Fælles opholdsarealer er anlagt jf. § 10 inden for det enkelte delområde.
- Hegn og beplantning er etableret i det enkelte delområde, jf. § 10.
- Transformere, affaldsstationer, redskabsskure, varegårde, andre mindre bygninger og udendørs oplag er indhegnet / afskærmet i overensstemmelse med § 10.17 og § 10.18.

16.2 Ny bebyggelse i delområde I må ikke tages i brug før trærækken er etableret i henhold til § 10.10, der er etableret uderum, i tilknytning til den enkelte bygning, på mindst 1 side af hver bygning, i form af haver, terrasser eller lignende i henhold til § 7.9, og der er etableret hække til afskærmning af parkeringsarealer (jf. § 10.9).

16.3 Ny bebyggelse i delområde II og III må ikke tages i brug før sti og buskbeplantning i delområde VI er etableret i henhold til § 5.9 og § 10.12, og der er etableret træer i rabat ved vej A - A (jf. § 5.3 og § 5.4) i det enkelte delområde (for delområde III dog henholdsvis inden for den nordøstlige og den sydvestlige del af delområdet).

16.4 Ny bebyggelse i delområde III må ikke tages i brug før der på den enkelte grund er etableret levende hegn, i form af bøgehække, i

---

[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.

naboskel og langs stiskel, vejskel og mod fælles opholdsareal, jf. § 10.7.

16.5 Ved etablering af almen service i delområde Va må ny bebyggelse ikke tages i brug før støjafskærmning er etableret i henhold til § 10.23.

Tilladelser fra myndigheder

16.6 Tilstandsændringer (herunder ændret anvendelse, byggeri, matrikulære ændringer, beplantning og anlæg) inden for det beskyttede jorddige kræver dispensation fra museumslovens § 29 a, jf. § 29 j, stk. 2 i hvert enkelt tilfælde.

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

- godkende al flytning af jord fra det kortlagte område
- 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.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 436 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 17. september 2014.

Torsten Nielsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den XX

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
Delområdegrænse
Byggefelt
Byggelinje
Udgangsbyggelinje
Udstykningsprincip
Vejudlæg
Vejadgang
Sti
Vendeplads
Støjvold
Busk beplantning
Træ række
Beplantningsbælte
Grønt opholdsareal
Grønt forareal
Beskyttet sø
Regnvandsbassin
Beskyttet dige

N

Va
Vb
VII
IV
III
VI
III
II
I

12m
10m
20m
3m
8m
8m
5m
8m
5m
11m
25m
11m

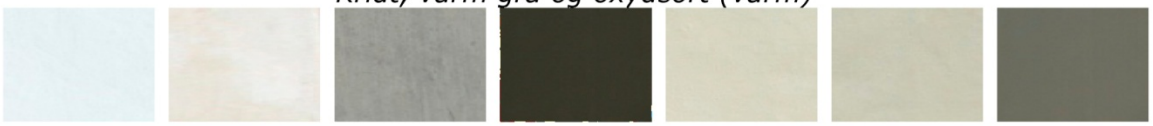
Asmild Centervej
Asmild Mark
Tapdrupvej

Forslag

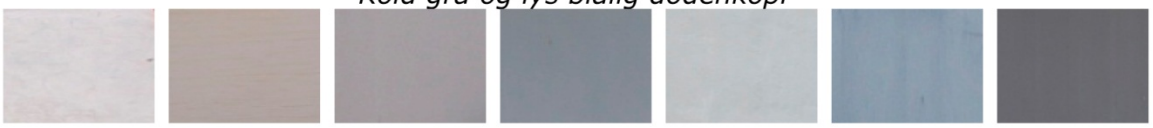
Lokalplan nr. 436
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:2.500 (ved print i A3 - 100%)
Viborg Kommune

Den klassiske jordfarveskala **Bilag 1**

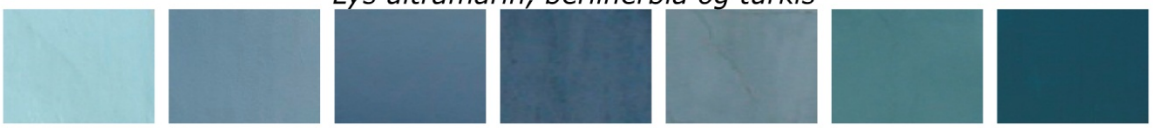
Kridt, varm grå og oxydsort (varm)



Kold grå og lys blålig dodenkopf



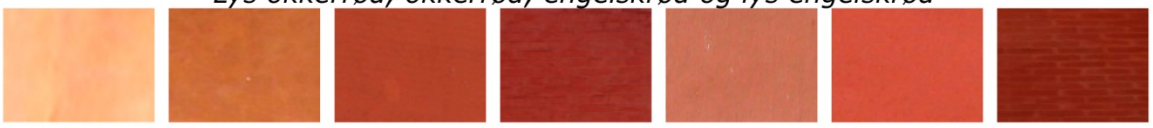
Lys ultramarin, berlinerblå og turkis



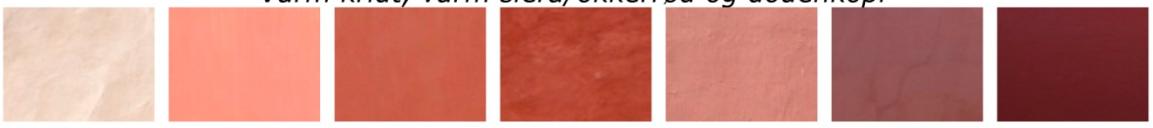
Grønjord, lys grønjord og kromoxydgrøn

Lys okker, guldokker og lys brændt umbra/siera

Lys okkerrød, okkerrød, engelskrød og lys engelskrød



Varm kridt, varm siera/okkerrød og dodenkopf



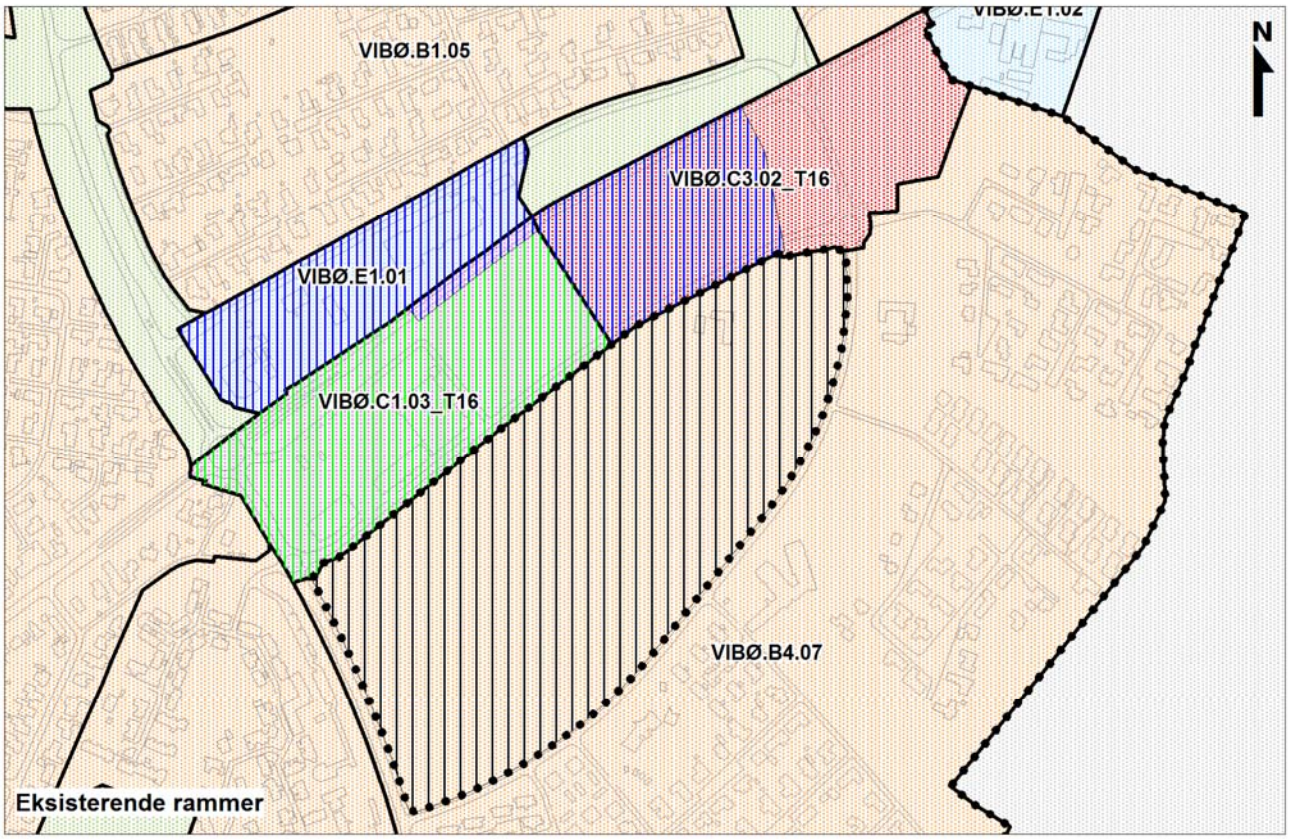
Tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2013-2025

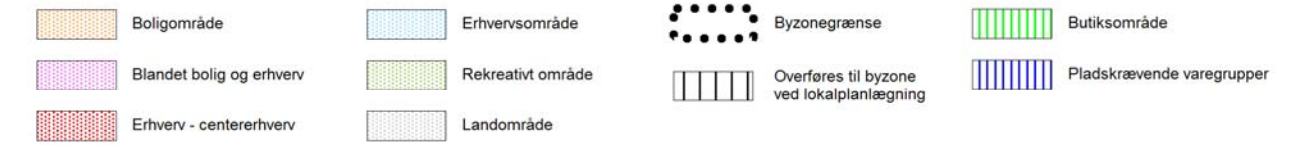
Rammebestemmelser for Rammeområde VIBØ.B4.07_T21 og VIBØ.C3.02_T21

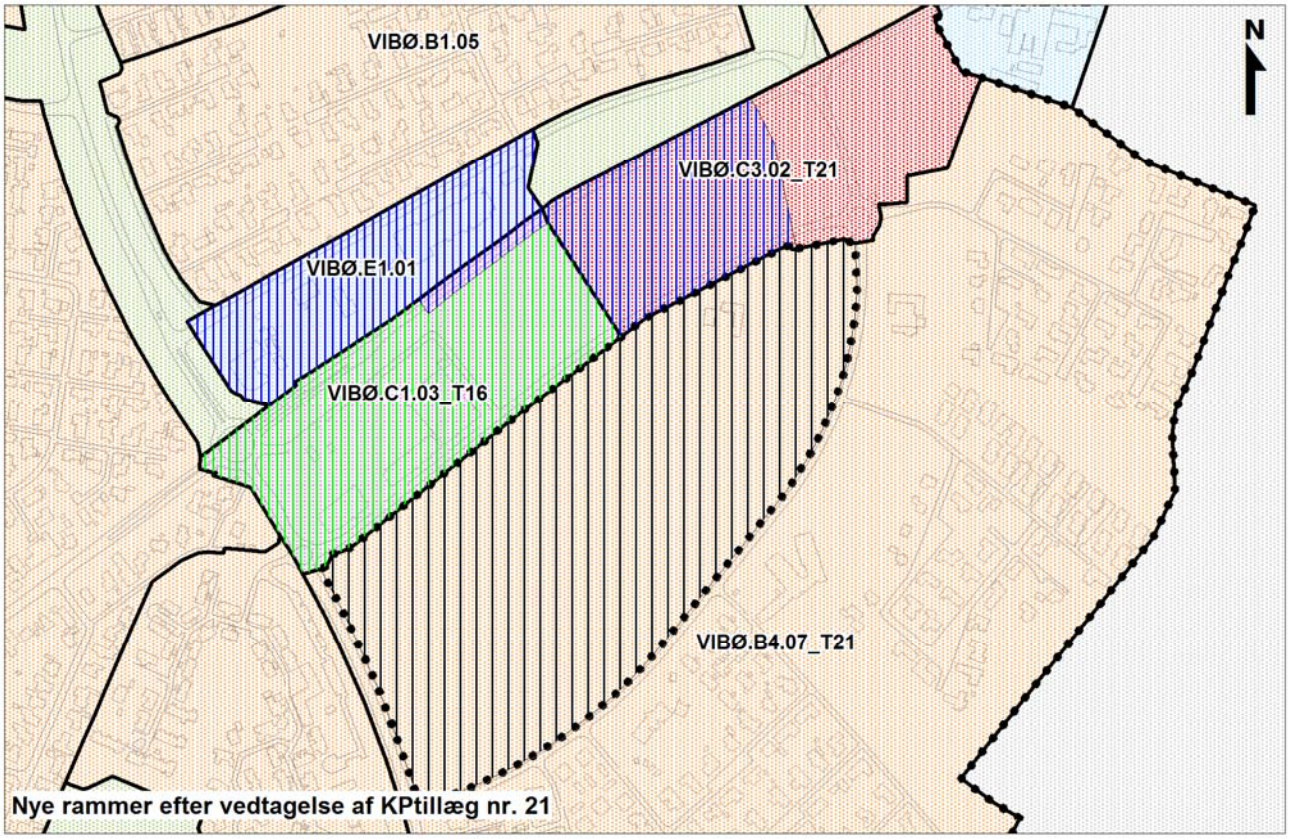
Forslag

Tillæggets område

VIBORG KOMMUNE


VIBØ.B1.05
VIBØ.C3.02_T16
VIBØ.E1.01
VIBØ.C1.03_T16
VIBØ.B4.07
N
Eksisterende rammer


Boligområde
Erhvervsområde
Byzonegrænse
Butiksområde
Blandet bolig og erhverv
Rekreativt område
Overføres til byzone ved lokalplanlægning
Pladskrævende varegrupper
Erhverv - centererhverv
Landområde


VIBØ.B1.05
VIBØ.C3.02_T21
VIBØ.E1.01
VIBØ.C1.03_T16
VIBØ.B4.07_T21
N
Nye rammer efter vedtagelse af KPtillæg nr. 21

REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013-25 er at give mulighed for, at der i nuværende rammeområde VIBØ.B4.07 kan planlægges for etageboliger samt for almen service (herunder større institutioner med tilhørende boliger, værksteder og lign.), samt at der i nuværende rammeområde VIBØ.C3.02_T16 kan planlægges for boliger, værksteder og lignende i tilknytning til almen service.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

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.

Der er ingen Natura 2000-område i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Der vurderes desuden at være potentielt levested for bilag IV-arter som spidssnudet frø i den nordligst registrerede sø i området. Under forudsætning af, at der holdes en minimum 10 m afstand fra udstykninger mv. til søen vurderes der ikke at være en påvirkning af særlige arter, herunder bilag IV-arter, fredede arter og rødlistede arter.

Da lokalplan nr. 436 udlægger området omkring søen til grønt område, vurderes det på denne baggrund, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBØ.B4.07 i Kommuneplan 2013-2025, der udlægger den sydvestlige del af området til blandede boliger med mulighed for daginstitutioner og mindre døgninstitutioner, samt af rammeområde VIBØ.C3.02_T16, der udlægger den nordøstlige del af området til centererhverv.

Rammeområde VIBØ.C3.02_T16 er omfattet af en særbestemmelse, der fastlægger, at der endvidere kan etableres liberale erhverv.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025, hvad angår rammer. Med kommuneplantillægget tilføjes en særbestemmelse til rammeområde VIBØ.B4.07, så der gives mulighed for almen service (herunder større institutioner med tilhørende værksteder, boliger og lign.), samt etageboliger i højst 3½ etage og med en højde på højst 15 m, samt en særbestemmelse til rammeområde VIBØ.C3.02_T16, så der gives mulighed for værksteder, boliger og lignende i tilknytning til almen service.

Fremtidige planforhold

Fremtidige rammebestemmelser

Med tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2013-2025 tilføjes særbestemmelser til de eksisterende rammeområder VIBØ.B4.07 og VIBØ.C3.02_T16.

Det nye rammeområde VIBØ.B4.07_T21 udlægges som et af kommuneplanens B4 rammeområder. For det nye rammeområde tilføjes særbestemmelser, så der ud over blandede boliger kan etableres almen service (herunder større institutioner med tilhørende værksteder, boliger og lign.), samt etageboliger i højst 3½ etage og med en højde på højst 15 m.

Det nye rammeområde VIBØ.C3.02_T21 udlægges som et af kommuneplanens C3 rammeområder med særbestemmelse om, at der endvidere kan etableres liberale erhverv. For det nye rammeområde tilføjes en særbestemmelse, så der fremover også kan etableres værksteder, boliger og lignende i tilknytning til almen service inden for rammeområdet.

Med tillæggets vedtagelse udtages lokalplanområdet desuden fra kommuneplanens retningslinje 9, hvor en del af lokalplanområdet er udpeget som et område, hvor skovtilplantning er uønsket.

For de nye rammeområder gælder herudover retningslinjer i Kommuneplan 2013-2025.

Miljøvurdering af planer og programmer

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

Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 436. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde VIBØ.B4.07_T21 tilføjes med vedtagelsen af tillæg nr. 21 følgende særbestemmelse:

- Anvendelse: Endvidere almen service (herunder større institutioner med tilhørende værksteder, boliger og lign.), samt etageboliger i højst 3½ etage og med en højde på højst 15 m.

De øvrige rammebestemmelser for rammeområde VIBØ.B4.07_T21 videreføres fra rammeområde VIBØ.B4.07.

For rammeområde VIBØ.C3.02_T21 tilføjes med vedtagelsen af tillæg nr. 21 følgende særbestemmelse:

- Anvendelse: Endvidere værksteder, boliger og lignende i tilknytning til almen service.

De øvrige rammebestemmelser for rammeområde VIBØ.C3.02_T21 videreføres fra rammeområde VIBØ.C3.02_T16.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2013-2025 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 17. september 2014.

Torsten Nielsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den XX 201X

Torsten Nielsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen kommunaldirektør

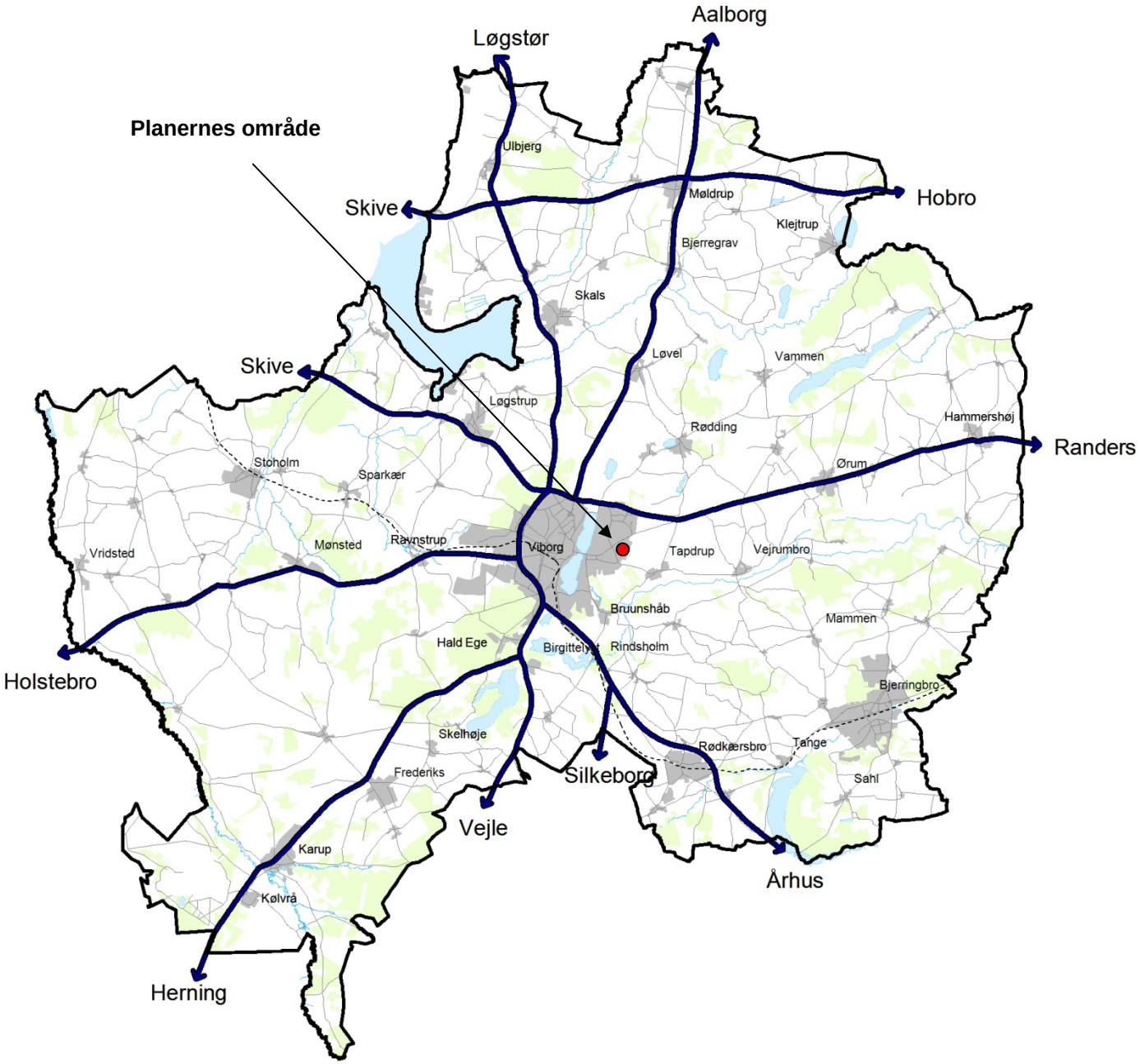
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 21 til Kommuneplan 2013-2025 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 25. september til den 19. november 2014.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget af Viborg Kommune senest den 19. november 2014. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg
E-mail: plan@viborg.dk



VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk