

# UDKAST

## Lokalplan nr. 440

Boligområde ved Øster Teglgårdsvej  
i Viborg

Forslag



03.12.2014, COWI /AV



**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. 440 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den **xx til den xx 201x**.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten skal være modtaget af Viborg Kommune senest den **xxx 201x**. De skal sendes til:

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

E-mail: [plan@viborg.dk](mailto:plan@viborg.dk)

**Forslag til lokalplan nr. 440**  
**Boligområde ved Øster Teglgårdsvej i Viborg**

**Indholdsfortegnelse**

**Redegørelse**

|    |                                                 |    |
|----|-------------------------------------------------|----|
|    | Oversigtskort .....                             | 6  |
| A. | Lokalplanens baggrund og formål .....           | 7  |
| B. | Eksisterende forhold .....                      | 9  |
|    | Illustrationsplan.....                          | 10 |
| C. | Lokalplanens indhold .....                      | 11 |
| D. | Lokalplanens forhold til anden planlægning..... | 15 |
| E. | Bindinger på planområdet.....                   | 18 |
| F. | Miljøvurdering.....                             | 21 |

**Bestemmelser**

|      |                                                                   |    |
|------|-------------------------------------------------------------------|----|
|      | Kortbilag 1 - Matrikelkort.....                                   | 24 |
| § 1  | Lokalplanens formål.....                                          | 25 |
| § 2  | Afgrænsning og zonestatus.....                                    | 25 |
| § 3  | Anvendelse.....                                                   | 25 |
| § 4  | Udstykning.....                                                   | 26 |
| § 5  | Veje, stier og parkering .....                                    | 26 |
| § 6  | Terrænregulering .....                                            | 27 |
| § 7  | Bebyggelsens omfang og placering.....                             | 28 |
| § 8  | Bebyggelsens udseende.....                                        | 29 |
| § 9  | Bevaring af bebyggelse.....                                       | 30 |
| § 10 | Ubebyggede arealer, beplantning m.m.....                          | 31 |
| § 11 | Tekniske anlæg .....                                              | 32 |
| § 12 | Miljøforhold.....                                                 | 33 |
| § 13 | Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt.....                         | 33 |
| § 14 | Grundejerforening.....                                            | 33 |
| § 15 | Servitutter .....                                                 | 33 |
| § 16 | Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder ..... | 34 |
| § 17 | Tilladelser fra myndigheder .....                                 | 34 |
|      | Vedtagelse.....                                                   | 35 |
|      | Lokalplanens retsvirkninger.....                                  | 36 |
|      | Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....                                | 37 |

**Bilag**

**Kommuneplantillæg**

Forslag til tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er vedlagt som bilag bagest.

**Miljørapport**

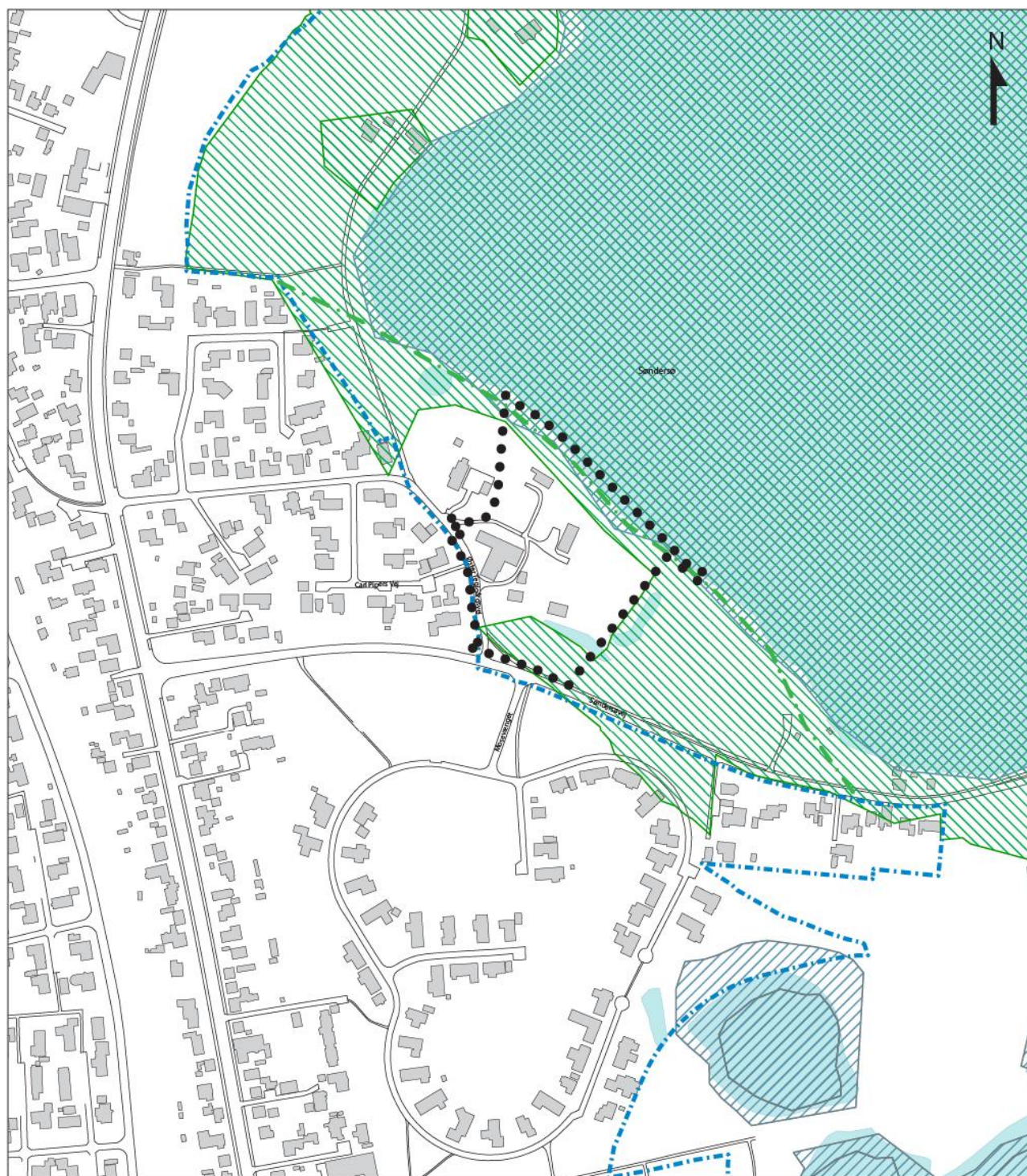
Der er udarbejdet en miljørapport til planforslagene. Miljørapporten kan ses på [viborg.dk](http://viborg.dk).

Lokalplanen er udarbejdet af COWI A/S med bistand fra Viborg Kommune.

Illustrationer side 10-14 er udarbejdet af E+N Arkitektur A/S.



## **LOKALPLANENS REDEGØRELSE**



Oversigtskort ca. 1:5.000

- ● ● ● Lokalplanområde
-  §3 sø
-  Søbeskyttelseslinje
-  Kloakledning
-  Værdifuldt landskab

## A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

### Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for at udvikle en ejendom syd for Søndersø. Ejendommen er i dag i forfald. Planlægningen giver mulighed for at realisere et projekt for ny bebyggelse med etageboliger.

Ønsket om ny etageboligbebyggelse ved Øster Teglgårdsvej er i tråd med Byrådets intension om at understøtte bydelens udvikling med planlægning for et mindre boligområde og indgår i Kommuneplan 2013-2025.

Udover at give mulighed for boligformål ønsker Byrådet, at der med lokalplanen også åbnes mulighed for etablering af en fremtidig offentlig stiforbindelse langs Søndersø inden for lokalplanområdet. Dette skal ses i lyset af, at det grønne sammenhængende træk langs Viborgs søer ønskes forstærket.

### Formål

Lokalplanen har til formål at udlægge området til boligformål med etageboliger, og at bebyggelse placeres under hensyntagen til områdets sønære beliggenhed og eksisterende landskabelige kvaliteter. Derfor udlægges området langs Søndersø til grønt område.

Lokalplanen har desuden til formål at sikre vejadgang til området fra syd via Søndersøvej og den sydlige del af Øster Teglgårdsvej.

### Bevaring

Området indeholder bevaringsværdig bebyggelse og har tidligere været en del af naboejendommen Øster Teglgårdsvej 23. Lokalplanen sikrer, at stuehuset på Øster Teglgårdsvej 27 bevares.

## B. EKSISTERENDE FORHOLD

### Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses af Søndersø mod nord, en ubebygget ejendom mod øst, Søndersøvej mod syd og en bevaringsværdig hovedbygning mod vest samt villabebyggelse længere mod vest.

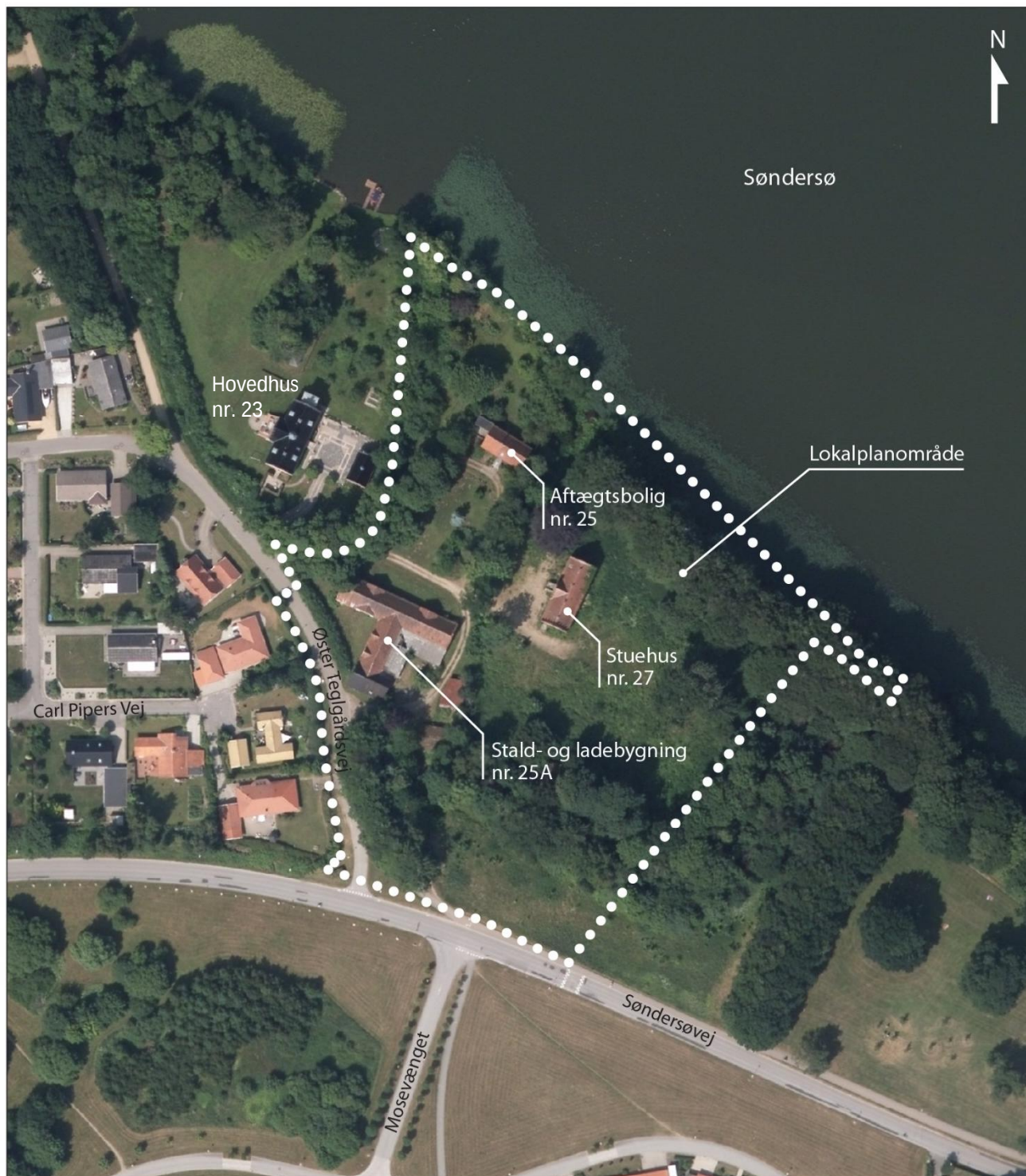
Området er karakteriseret ved den sønære beliggenhed ved Søndersø. Længere mod øst ligger Strandparken, et kommunalt grønt areal med badebro. Fra arealerne langs Søndersø er der udsigt til domkirken, der rejser sig som et markant bygningsværk.

### Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 2,4 ha. Området ligger i byzone.

Lokalplanen omfatter ejendommene matr. nr. 5a og 5k Viborg Markjorder beliggende på Øster Teglgårdsvej 25-27 samt en mindre del af vejareal for Øster Teglgårdsvej. Desuden omfatter lokalplanen en mindre del af matr. nr. 5l Viborg Markjorder.

Området fremtræder i dag som en forladt landejendom.



Luftfoto ca. 1:2.000



Udsigt fra lokalplanområde mod Søndersø



Stuehus, Øster Teglgårdsvej 27



Stald- og ladebygning, Øster Teglgårdsvej 25A



Aftægtsbolig, Øster Teglgårdsvej 25



Historisk foto af Øster Teglgård 1954



Luffoto fra 1954 af Øster Teglgård

## Landskab og beplantning

Områdets landskab karakteriseres af et forholdsvis fladt plateau med en markant skrænt mod Søndersø. Skrænten rejser sig med en højde på 4-5 m. Oven for skrænten stiger terrænet ca. 3 m fra den nordlige del af lokalplanområdet til den sydlige del af lokalplanområdet.

Beplantningen inden for lokalplanområdet består af et markant beplantningsbælte af høje træer på skrænten mod Søndersø samt træerækker af større træer ved lokalplanområdets nordvestlige og sydvestlige afgrænsning og enkelte spredte solitærtræer. Træerækken i lokalplanområdets nordvestlige del udgør sammen med træer på naboejendommen Øster Teglgårdsvej 23 en karakterdannende kastanjeallé.

## Historisk baggrund

Området har tidligere udgjort en del af den større gård Øster Teglgård, som blev opkøbt og udviklet af en velstående købmand, Georg Boye ca. 1846. Der blev drevet både teglværk, landbrug og gårdmejeri fra Øster Teglgård. Inden for lokalplanområdet lå størstedelen af gårdbebyggelsen. Vest for lokalplanområdet lå der teglværksproduktion på arealer, hvor der i dag ligger et boligområde.

Bygningerne i lokalplanområdet blev anvendt som forpagterbolig (stuehus fra 1918) og staldbygning fra 1850. I 1951 blev opført en nyere aftægtsbolig tæt på Søndersø.

I forpagterboligen (stuehus) er maleren Lasse Winslöv vokset op.

Hovedbygning (nr. 23) og stuehus (nr. 27) har bygningsmæssigt et slægtskab og er opført i samme byggestil med kamtakke gavle. Hovedbygningen nr. 23 er i dag privat bolig, der er renoveret, og er ikke omfattet af lokalplanen.

## Bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdets bebyggelse består af et stuehus, en stald- og ladebygning og en aftægtsbolig. Stuehuset og stald- og ladebygningen er i dag udpeget som bevaringsværdige inden for SAVE-metoden og er tildelt "høj bevaringsværdi" med bevaringsværdierne 2 (stuehuset) og 3 (stald- og ladebygningen). Aftægtsboligen er ikke registreret som bevaringsværdig.

## Trafik

Vejadgang til lokalplanområdet sker i dag både via Øster Teglgårdsvej fra nordøst og via Søndersøvej fra syd. Øster Teglgårdsvej er i dag spærret for gennemkørende trafik ud for staldbygningen. Inden for lokalplanområdet benyttes Øster Teglgårdsvej som adgangsvej til Øster Teglgårdsvej 25A og 27 og som offentlig sti med forbindelse til øvrige stier omkring Søndersø.

## Teknik

I den nordlige del af lokalplanområdet er der nedgravet en kloakledning langs med Søndersø.



Illustrationsplan ca. 1:1.500

-et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

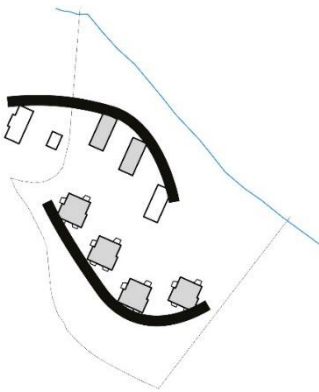


Illustration af bebyggelsens hovedgreb, hvor to buer indrammer ny bebyggelse i samspil med stuehuset og dennes pendant, hovedbygningen på naboejendommen mod vest.

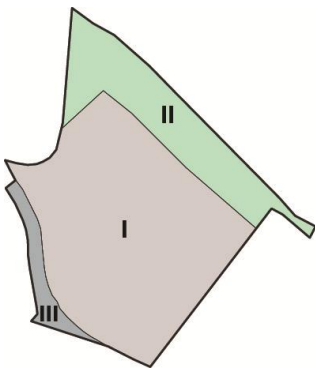


Illustration af opdeling af delområder.

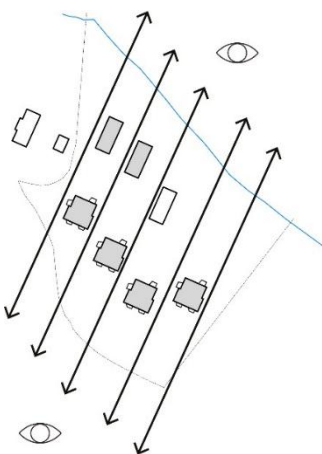


Illustration af visuelle forbindelser mellem Øster Teglgårdsvej og Søndersø på tværs af lokalplanområdet.

## C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en bebyggelse med etageboliger tilbagetrukket fra Søndersø i samspil med det bevaringsværdige stuehus.

Lokalplanen sikrer bl.a., at ny bebyggelse udlægges under hensyntagen til områdets sønære beliggenhed og eksisterende landskabelige kvaliteter. Lokalplanen sikrer samtidig stiforbindelse langs med Søndersø.

### Disponering

Lokalplanområdet indrettes med etageboliger udformet som en parkbebyggelse med 4 punkthuse og 2 lænehuse tættest på søen. Ny bebyggelse indgår i samspil med det eksisterende stuehus på Øster Teglgårdsvej 27 og dennes pendant, hovedbygningen på naboejendommen vest for lokalplanområdet. Lokalplanområdet forventes at omfatte ca. 32-36 boliger.

Lokalplanen fastlægger, at boligbebyggelsen ligger tilbagetrukket fra Søndersø og placeres, hvor der i dag er eksisterende bebyggelse. Derudover fastlægger lokalplanen disponeringen af området, således, at bebyggelsen fremstår som en parkbebyggelse med visuelle forbindelser mellem Øster Teglgårdsvej og Søndersø på tværs af lokalplanområdet.

### Anvendelse

Området skal primært anvendes til boligformål i form af etageboligbebyggelse i op til 4 etager.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder; delområde I, II og III.

Delområde I udlægges til boligformål i form af etageboliger i indtil 2 etager tættest på søen og i indtil 4 etager mod syd. Delområde I udgør størstedelen af lokalplanområdet.

Delområde II udlægges til grønt område og udgør et område langs Søndersø. Dette sikrer, at der ikke kan opføres ny bebyggelse nærmere Søndersø end ca. 25 m.

Delområde III udlægges til vejanlæg og udgør den sydligste del af Øster Teglgårdsvej.

### Bebyggelsen

Med lokalplanen fastlægges, at bebyggelse skal ske i delområde I. I delområde I må det samlede etageareal ikke overstige 5.620 m<sup>2</sup> svarende til en bebyggelsesprocent på ca. 25 for de to ejendomme Øster Teglgårdsvej 25 og 27, inklusiv grønne arealer.

Ny bebyggelse i delområde I skal placeres inden for udlagte byggefelter B2 og B4 bortset fra mindre bygninger, der desuden må placeres på og i tilknytning til parkeringsarealer uden for byggefelterne.

Ny bebyggelse i delområde I må inden for byggefelt B2 opføres i maksimalt 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m tilbagetrukket ca. 25 m fra Søndersø. Inden for byggefelterne B4 må ny bebyggelse opføres i maksimalt 4 etager med en maksimal bygningshøjde på 13,75 m. Den øverste etage af byggeri i 4 etager skal udformes med delvist tilbagetrukne facadelinjer.

Med lokalplanen optages der derudover bestemmelser om bevaring af stuehuset på Øster Teglgårdsvej 27 og bestemmelser om, at forandringer af denne bygning skal ske i overensstemmelse med bygningens

oprindelige arkitektur. Bevaring af stald- og ladebygningen på Øster Teglgårdsvej 25A sikres ikke i lokalplanen, da denne bygning er i meget dårlig stand og forventes nedrevet.

Ny bebyggelse i delområde I skal fremstå så bygningerne tættest på Søndersø udformes med saddeltag og indgår i samspil med den bevaringsværdige bebyggelse i volumen. Nye bygningerne kan gives et moderne udtryk med facader af tegl, træ, bearbejdet beton og cortenstål.

Etageboligerne mod syd skal udformes med fladt tag og et ensartet præg. Her skal hovedsagligt anvendes materialer som tegl, træ og pladematerialer

Facader og tage må begrønnes med beplantning.

Mindre bygninger kan imidlertid fremstå i andre materialer og med anden taghældning.

På tage og facader må der etableres solceller, solfangere glas og lignende. Dette gælder dog ikke for de facader af bebyggelsen, der vender mod Søndersø, og for tagflader og facader på den bevaringsværdige bygning.

### Veje, stier og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Søndersøvej. Den sydlige del af Øster Teglgårdsvej udlægges i lokalplanen som vejanlæg. Herfra vil der via to overkørsler være vejadgang til boligområdet og dets fælles parkeringsarealer. Den eksisterende vejspærring i form af tre kummer skal flyttes mod nord.

I boligområdet (delområde I) anlægges parkeringsarealerne på og under terræn samt i konstruktion. I den sydlige del af boligområdet mod Søndersøvej fastlægger lokalplanen, at parkeringsarealer på terræn skal placeres delvist nedgravet i terræn. Dette skal mindske synligheden af parkeringen set fra Søndersøvej.

Fra Øster Teglgårdsvej til det grønne område "Strandparken" øst for lokalplanområdet sikres stiforbindelse gennem den vestlige del af lokalplanområdet og langs Søndersø.

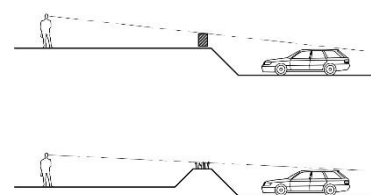
Den eksisterende sti på den sydligste del Øster Teglgårdsvej indgår i det udlagte vejanlæg og opretholdes.

### Ubebyggede arealer

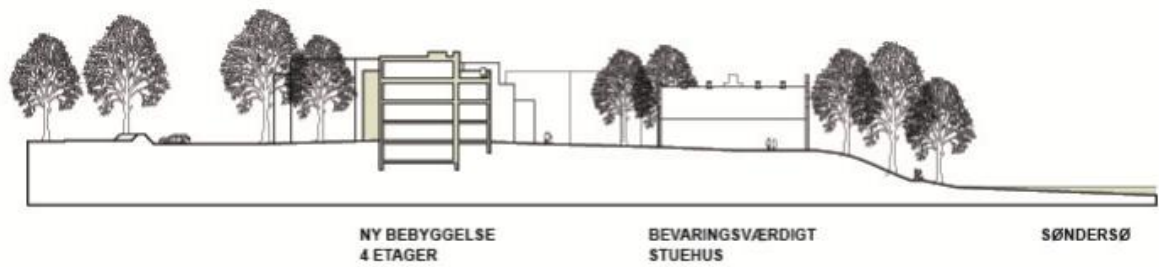
De ubebyggede arealer inden for boligområdet og det grønne område langs med Søndersø – dvs. delområde I og II – skal fremstå som grønne arealer med parkagtig karakter uden synlige ejendomsskel. Inden for boligområdet (delområde I) skal der desuden på de ubebyggede arealer udlægges udendørs opholdsarealer for lokalplanområdets beboere.

Træer og buske på de ubebyggede arealer skal bestå af løvfældende, hjemmehørende arter, og ny beplantning må ikke forringe udsigten til Søndersø. Derudover gælder, at ny beplantning inden for den reducerede søbeskyttelseslinje kræver dispensation.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om, at flere eksisterende, markante solitærtræer og træerækker samt udpegede træer i beplantningsbæltet mod Søndersø skal bevares, og at det samlede beplantningsbælte af høje træer på skråningen mod Søndersø må udtynnes - under hensyntagen til de udpegede træer - for at skabe udsigt til Søndersø. Disse bestemmelser sikrer, at beplantningen fungerer som naturmæssige ledelinjer.

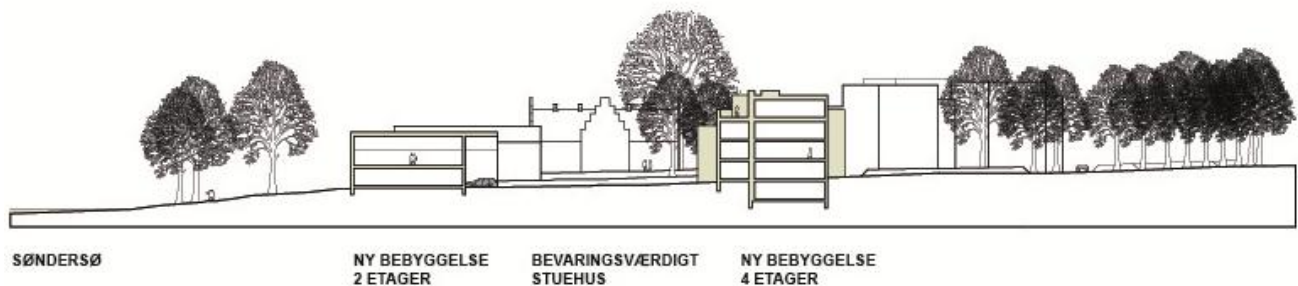


Illustrationer af princip for delvist nedgravet parkering på terræn.



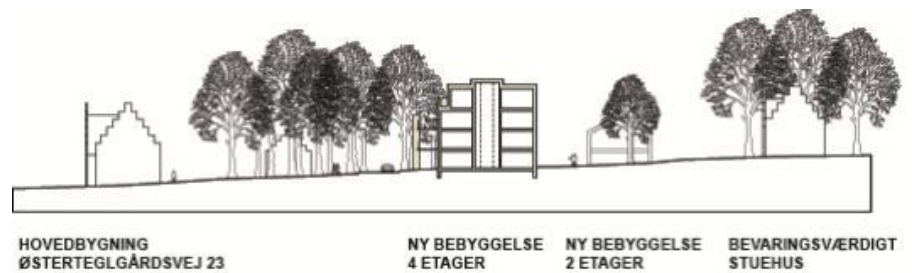
Principssnit AA – snitplacering fremgår af illustrationsplan på side 10.

Ikke målfast.



Principssnit BB – snitplacering fremgår af illustrationsplan på side 10.

Ikke målfast.



Principssnit CC – snitplacering fremgår af illustrationsplan på side 10.

Ikke målfast.

Principsnittene viser eksempler på, hvordan området kan indrettes, og hvordan ny bebyggelse kan placeres og indgå i sammenhæng med den bevaringsværdige hovedbygning.

Se også visualiseringer på næste side.



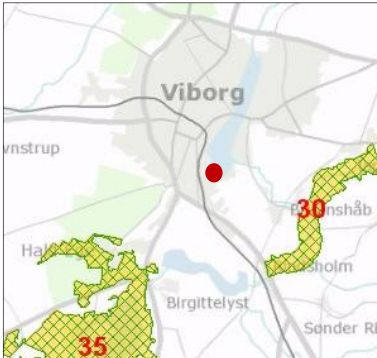
3D-view – Fugleperspektiv set fra Sønderø af mulig udformning af ny bebyggelse i samspil med bevaringsværdigt stuehus inden for lokalplanområdet. På illustrationen er stuehusets pendant, hovedbygningen på Øster Teglårdsvej 23, også vist.



3D-view – Ankomst til lokalplanområdet set fra syd ved vejrydset Sønderøvej/Øster Teglårdsvej.

## D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Landsplanlægning



Kort over Natura 2000-områder i nærheden af lokalplanområdet.

Lokalplanområdet er angivet med rødt.

#### Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsar-områder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafikanlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 3 km vest for EU-habitatområde "N30 ved Nørreåren" og ca. 3,6 km fra nordøst for EU-habitatområde "N35 Hald Ege". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områderne væsentligt på grund af afstanden.

#### Bilag IV-arter

Der er foretaget en vurdering af, hvilke bilag IV-arter (beskyttede dyr og plantearter efter EU's naturbeskyttelsesdirektiver), som kan være i området. Det vurderes at være:

#### Flagermus

Emnet er behandlet mere uddybende i miljørapporten, der er udarbejdet sammen med planforslagene.

Det vurderes i miljørapporten, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket. For så vidt angår flagermus, som er registreret i området, vurderes lokalplanen ikke at få væsentlig negativ effekt på arten og bestanden af flagermus.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

### Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBS.B3.02 samt del af rammeområde VIBS.R1.01\_T1 i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Rammeområde VIBS.B3.02 fastlægger anvendelsen til boligformål i form af etageboliger. I B3-området må der bygges op til 3½ etage med en maksimal bygningshøjde på 15 m. Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger, at bebyggelsesprocenten maksimalt må være 25 %, at den sydlige del af området skal friholdes for bebyggelse, og at ny bebyggelse skal opføres som parkbebyggelse.

Rammeområde VIBS.R1.01\_T1 fastlægger anvendelsen til grønne arealer.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

#### 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

Lokalplanen er i overensstemmelse med Byrådets målsætning om, at alle byer skal have muligheden for at udvikle sig, bl.a. ved at etablere nye boligområder. I den gældende Kommuneplan 2013-2025 er området udlagt til byudvikling.

#### 7 Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger

Lokalplanen er i overensstemmelse med Byrådets målsætning om, at de bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet søges

bevaret, og at der ved om- og tilbygninger af bevaringsværdige bygninger tages hensyn til arkitektur, bygningskultur og omgivelserne, idet stuehuset omfattes af lokalplanbestemmelser herom. Stald- og ladebygningen er i meget ringe stand, og sikres ikke i lokalplanen, men må ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort, og Byrådet har meddelt ejeren, om den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen.

#### 10 Naturområder og økologiske forbindelseslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med Byrådets retningslinje om beskyttelse af naturværdier inden for naturområder, i dette tilfælde naturområdet Søndersø.

#### 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Lokalplanområdet ligger inden for et geologisk interesseområde, hvilket der skal tages hensyn til i byudviklingen, så de geologiske træk og landskabsformer ikke sløres, og oplevelsen af disse fremmes. Lokalplanen er i overensstemmelse med denne målsætning, idet byggeri placeres tilbagetrukket fra Søndersø, og i det den offentlige adgang til området øges, samt naturoplevelsen af området fremmes.

Samtidig ligger lokalplanområdet inden for retningslinjens afgrænsning af værdifuldt landskab. Afgrænsningen af det værdifulde landskab er i overensstemmelse med lokalplanen for arealerne langs Søndersø, men ikke for arealerne mod syd ved Søndersøvej.

### FREMTIDIGE PLANFORHOLD

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune, hvad angår generelle rammebestemmelser og særbestemmelser for rammeområde VIBS.B3.02 samt retningslinje 11 (Værdifuldt landskab). Desuden ændres afgrænsningen af rammeområderne VIBS.B3.02 og VIBS.R1.01\_T1, så rammeafgrænsningen for boligområdet VIBS.B2.02 mod vest følger matrikelskel.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Med kommuneplantillægget:

- ændres det maksimale etageantal for etageboliger fra 3½ til 4 etager for rammeområde VIBS.B3.02\_T30,
- ændres den maksimale bygningshøjde fra 15 m til 13,75 m for rammeområde VIBS.B3.02\_T30,
- ændres den maksimale bebyggelsesprocent fra 25 til 35 for rammeområde VIBS.B3.02\_T30,
- justeres afgrænsningen mellem VIBS.B3.02\_T30 og VIBS.R1.01\_T30, og
- justeres afgrænsningen af udpegningen af værdifuldt landskab i retningslinje 11.

Forslag til tillæg nr. 30 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 og byplanvedtægter

Området er omfattet af byplanvedtægt nr. 44 for et område ved Søndersø.

Ved den offentlige bekendtgørelse af vedtagelsen af lokalplan nr. 440 ophæves byplanvedtægt nr. 44 for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 440.

### **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 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, § 15.1.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Viborg Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtrentligt af lokalplanens oversigtskort. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

### **Ledninger**

Der er i lokalplanområdet tinglyst en kloakledning med en beskyttelseszone på 6 m omkring ledningen. Placering af kloakledning er vist på oversigtskortet på side 6.

Oplysninger om kloakledningen fås hos Energi Viborg.

### **Zonestatus**

Området ligger i byzone.

### **Drikkevandsinteresser**

Der er ingen drikkevandsinteresser i området.

### **Landbrug**

Der er ingen landbrugsejendomme med dyrehold, som påvirkes af områdets udlæg til boligformål, da området også i dag er udlagt til byzone.

## **SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING**

### **Vandforsyning**

Området ligger i Energi Viborg Vands forsyningsområde.

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

### **Varmeforsyning**

Området er udlagt til varmforsyning med individuel naturgas.

Lokalplanen fastlægger ikke tilslutningspligt til naturgasforsyning. Der kan evt. udarbejdes et projekt efter varmforsyningsloven, som belyser, om der er basis for at ændre områdefrænsningen mellem naturgas- og fjernvarmforsyningen, så området fremover forsynes af Viborg Fjernvarmes distributionsnet.

Jf. kommuneplantillæg nr. 20 skal nye lokalplaner ikke fastlægge tilslutningspligt til naturgas.

### Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan pt. Spildevandsplan 2014-2018 for Viborg Kommune.

Området har status som "spildevandskloak", hvilket vil sige, at husspildevand afledes i en ledning til renseanlæg, mens alt tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund. Tag- og overfladevand kan håndteres f.eks. ved hjælp af faskiner, regnbede, grønne tage, permeable belægninger o. lign.

### Antenneanlæg

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

På det bevaringsværdige stuehus må der ikke opsættes antenner og paraboler.

## E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af love og tinglyste servitutter. Nogle af bindingerne forhindrer ikke den planlagte anvendelse af området. Andre bindinger kræver **ophævelse, dispensation, tilladelse eller godkendelse** for, at den planlagte anvendelse kan blive til virkelighed.

### TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

#### Fortidsminder i jorden

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder finder spor af fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 standses, hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

#### *Den vestlige del af lokalplanområdet*

Museet vurderer, at der er ringe sandsynlighed for fortidsminder i den vestlige del af lokalplanområdet markeret med grønt på kort over bebyggede og ubebyggede arealer. Dette område er derfor frigivet til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27.

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

#### *Den østlige del af lokalplanområdet*

Museet vurderer, at der er stor sandsynlighed for forekomst af ukendte fortidsminder i den østlige del af lokalplanområdet markeret med gult på kort over bebyggede og ubebyggede arealer.

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

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.



Kort over arkæologiske forhold

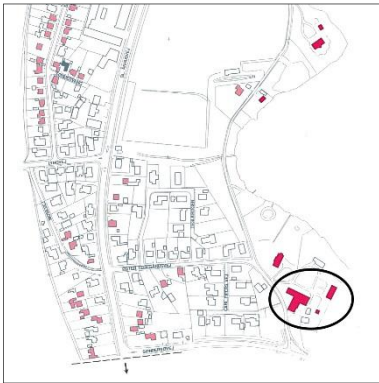
grøn = frigivet til anlægsarbejder

gul = området skal prøvegraves først

### Bevaringsværdige bygninger

En bygning udpeges som bevaringsværdig, hvis den er af væsentlig betydning for området, og hvis den kan fortælle om byggeskik, arkitektur og kulturhistorie. Udpegning som bevaringsværdig gælder alene bygningens ydre udformning.

Det er Viborg Kommune, der har ansvaret for de bevaringsværdige bygninger, og kommunen kan udpege bygninger som bevaringsværdige i kommuneplanen eller udarbejde bevarende lokalplaner til sikring af bygningerne.



Kortudsnit fra Viborg Kommuneatlas over bevaringsværdige bygninger i området ved Øster Teglgårdsvej.

Bevaringsværdige bygninger inden for lokalplanområdet er fremhævet med sort ringsignatur.

Alle ejendomme i Viborg Kommune med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4, jf. Kulturstyrelsens SAVE-register, er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen.

Det gamle stuehus på Øster Teglgårdsvej 27 (jf. luftfoto på side 8) er udpeget med bevaringsværdi 2 og stald- og ladebygningen er udpeget med bevaringsværdi 3. Disse må kun nedrives, ændres eller ombygges med tilladelse fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde. Ifølge kapitel 5 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, uden en forudgående offentlig bekendtgørelse af nedrivningstilladelsen. Byrådet kan efter nedrivningsanmeldelsens offentliggørelse nedlægge forbud mod nedrivning af bevaringsværdige bygninger.

Stuehuset og stald- og ladebygningen er vist på kortudsnittet fra Viborg Kommuneatlas. På kortudsnittet er desuden vist en tredje bygning, som tidligere udgjorde et udhus på Øster Teglgårdsvej 27. Denne bygning var et tidligere udhus, der kan ikke lokaliseres i dag og formodes nedrevet.

### TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

#### Forurennet 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 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.

Der er ikke registreret forurennet jord i området i dag. Teglværksproduktionen i området er foregået vest for lokalplanområdet, hvor der i dag er parcelhuse.

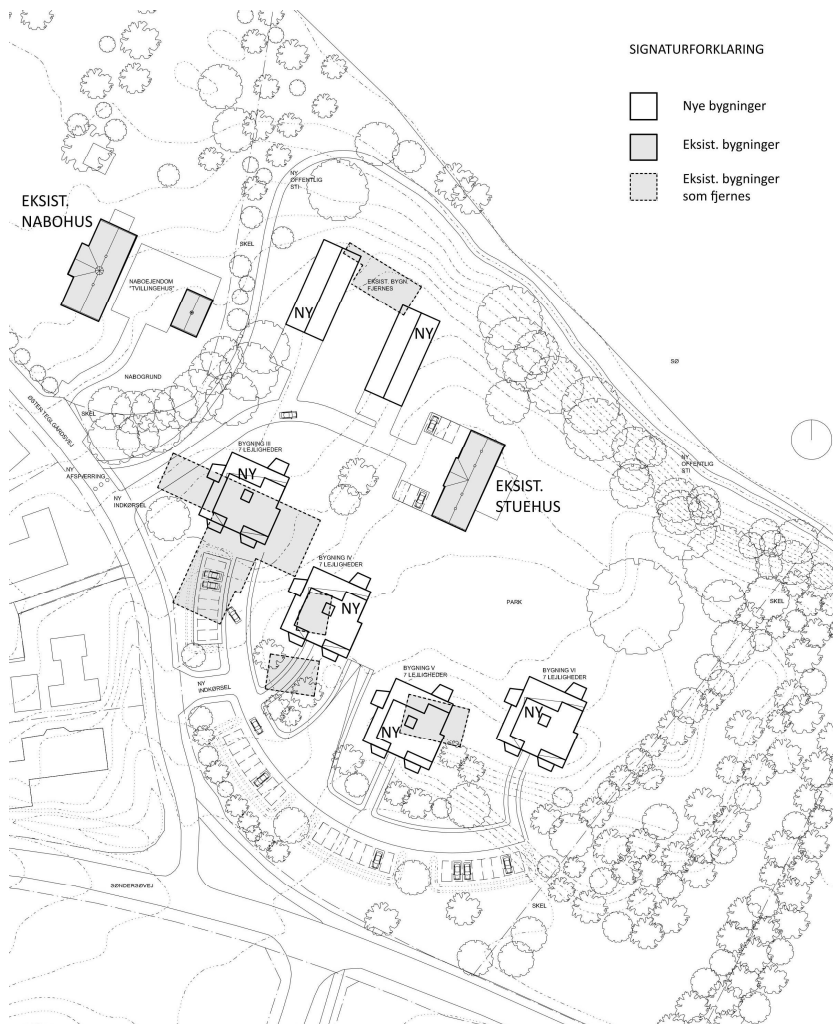
På den sydlige del af området er der tidligere gravet tørv/ler. Her kan der være påfyldt jord af ukendt kvalitet.

#### Søbeskyttelseslinje

Lokalplanområdet er omfattet af søbeskyttelseslinje placeret ca. 125 m til ca. 150 meter fra Sønderø.

Søbeskyttelseslinjen blev fastlagt omkring Søndersø i 1996 i samarbejde med Skov- og Naturstyrelsen i forbindelse med kommuneplanlægning.

Inden for søbeskyttelseslinjen er der i dag eksisterende bebyggelse hovedsagligt bestående af et stuehus, en staldbygning og en aftægtsbolig. Aftægtsboligen ligger ca. 25 m fra Søndersø.



På baggrund af planen søger Viborg Kommune Miljøministeriet (Naturstyrelsen) om, at beskyttelseslinjen reduceres i lokalplanområdet.

Hvis beskyttelseslinjen ikke kan reduceres, kræver tilstandsændringer (herunder byggeri, beplantning og anlæg) inden for søbeskyttelseslinjen dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16.

Med lokalplan tages der hensyn til områdets sønære beliggenhed ved,

- at der fastholdes et ubebygget område langs søen, og
- at der fastlægges bestemmelser for placering og omfang af ny bebyggelse, beplantning og terrænreguleringer.

Ny bebyggelse består af lænehuse i max. 2 etager og 8,5 meters højde i en afstand af mindst 25 meter fra Søndersø og punkthuse i op til 4 etager og 13,75 meters højde placeret med mindst 60 meters afstand til Søndersø. Punkthusene udlægges inden for byggefeltet som en parkbebyggelse med luft og udsyn mellem de enkelte bygninger. Bebyggelsen respekterer den eksisterende bebyggelses afstand til Søndersø.

Der er høje træer mellem punkthuse og søen i dag, som medvirker til at sløre bebyggelsens fremtoning mod Søndersø. Denne beplantning sikres bevaret med mindst 15 høje træer.

Mod Søndersø er der en skrænt med en højde på 4-5 m, som også medvirker til at afskærme bebyggelsen fra søbredden. Desuden planlægges der for etablering af en sti med offentlig adgang langs søen.

Placering af ny bebyggelse og udlæg af sti langs med søen vurderes på denne baggrund at ske under hensyntagen til de naturmæssige og landskabelige værdier omkring søen.

Søbeskyttelseslinjen omkring Søndersø er vist på oversigtskortet side 6 og ansøgning om reduceret søbeskyttelseslinje omkring Søndersø er vist på kortbilag 2.

### **Beskyttet natur**

Søndersø og de tilstødende våde arealer er omfattet af § 3 naturbeskyttelse. Ændringer i tilstanden af den beskyttede natur kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Lokalplanen udlægger stiforbindelse langs Søndersø. Etablering af blivende anlæg og alle øvrige indgreb i et beskyttet naturareal kan kun ske under forudsætning af, at Viborg Kommune kan meddele dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3. Dispensation forudsætter en konkret afvejning af rekreative interesser og naturinteresser på grundlag af et konkret projekt. En eventuel dispensation og placering af stien vil kræve en konkret sagsbehandling og afvejning af naturinteresser.

Beskyttet natur er vist på oversigtskortet side 6.

## **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. 440 og tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune vurderes på baggrund af en screening at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor omfattet af kravet om miljøvurdering.

Der er derfor udarbejdet en miljørapport til planforslagene. Miljørapporten er i høring sammen med planforslagene.

Miljørapporten beskriver den sandsynlige væsentlige indvirkning på følgende miljømæssige områder:

- Byarkitektonisk værdi – visuel påvirkning
- Landskabelig påvirkning
- Kulturmiljø/bevaring
- Bilag IV-arter
- Potentiel jordforurening



## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**



 Lokalplangrænse  
 Matrikelskel  
 Vejudlæg

Lokalplan nr. 440  
Kortbilag 1 - Matrikelkort  
Mål ca. 1:4.000  
Viborg Kommune, oktober 2014

## FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 440 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED ØSTER TEGLGÅRDSVEJ I VIBORG

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 størstedelen af området til boligområde som parkbebyggelse,
  - at sikre, at de sønære arealer bevares som grønt område mod Sønderø,
  - at sikre en samlet disponering af området under hensyn til de landskabelige forhold.

### § 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 5a, 5k, del af matrikelnummer 5l og del af vejareal 7000 an, alle af Viborg Markjorder samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2014 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

### § 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde og grønt område.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

|                      |              |
|----------------------|--------------|
| <b>Delområde I</b>   | Boligområde  |
| <b>Delområde II</b>  | Grønt område |
| <b>Delområde III</b> | Vejanlæg     |

#### Delområde I

- 3.3 Delområde I må kun anvendes til boligområde i indtil 4 etager med tilhørende fælles faciliteter.

Den bevaringsværdige bygning vist på kortbilag 2 kan derudover anvendes til liberale erhverv og restaurant.

- 3.4 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen,
  - at** ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og
  - at** virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.

Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal den nødvendige parkering etableres ved eller i tilknytning til boligen.

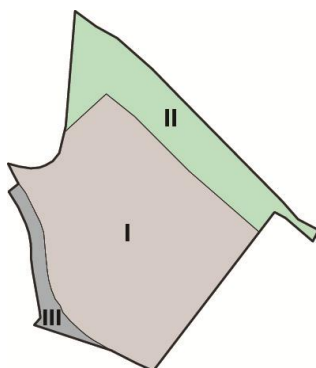


Illustration af opdeling af delområder.

- 3.5 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,5 m<sup>2</sup> 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 ved eller i tilknytning til boligen. Skiltet må højst være 1 m højt og må have en skilteflade på højst 0,5 m<sup>2</sup>.

#### **Delområde II**

- 3.6 Delområde II må kun anvendes til grønt område.

#### **Delområde III**

- 3.7 Delområde III må kun anvendes til vej- og stianlæg.

### **§ 4 UDSTYKNING**

- 4.1 I delområde I skal grunde have et areal på mindst 150 m<sup>2</sup>.  
4.2 I delområde I kan der udstykkes sokkelgrunde til boliger.

### **§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING**

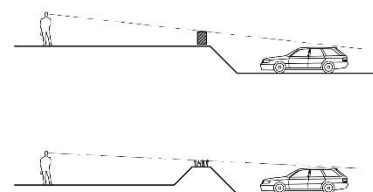
- 5.1 Der udlægges areal til eksisterende vej (Øster Teglgårdsvej) som vist på kortbilag 2.  
5.2 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Søndersøvej via den sydlige del af Øster Teglgårdsvej som vist på kortbilag 2.  
5.3 Interne vej- og parkeringsarealer inden for delområde I udlægges med en bredde på mindst 8 m med en kørebanebredde på mindst 5 m og i princippet som vist på kortbilag 2.  
5.4 Inden for hvert internt vej- og parkeringsareal i delområde I udlægges areal til vendepladser for lastbiler (renovationsvogne, flyttevogne, vareindlevering mv.) på mindst 12 m x 12 m eller som "hammerhoved".  
5.5 Delområde I må kun vejforsynes med to overkørsler til Øster Teglgårdsvej i princippet som vist på kortbilag 2.

#### **Stier**

- 5.6 Der skal sikres areal til stiforbindelse mellem punkterne a, b, c og d i princippet som vist på kortbilag 2. Stien skal følge det naturlige terræn.  
5.7 Stien udlægges i en bredde af 3 m og anlægges med stenmel i en bredde af 1,5 m.

#### **Parkering**

- 5.8 Parkeringsarealer skal placeres inden for udlæg til interne vej- og parkeringsarealer eller byggefeltet som vist på kortbilag 2 og og/eller som parkering under terræn.  
5.9 Parkeringsarealer på terræn i den sydlige del af delområde I mod Søndersøvej skal placeres delvist nedgravet i terræn.



Illustrationer af princip for delvist nedgravet parkering på terræn.

- 5.10 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser inden for delområde I, dog mindst:

- 1 p-plads pr. bolig under 80 m<sup>2</sup>
- 1½ p-plads pr. bolig over 80 m<sup>2</sup>
- 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> liberalt erhverv (kontor)
- 1 p-plads pr. 10 siddepladser i restaurant

Parkeringspladser skal etableres på fælles parkeringsareal, heraf mindst hver fjerde parkeringsplads i det fri.

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

- 5.12 Der skal etableres 3 handicapparkeringspladser for den samlede bebyggelse.

### Belysning af veje og stier

- 5.13 Belysning af interne veje- og parkeringsarealer må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4,5 m.

Belysning af sti a-b-c må kun etableres ved opstilling af lav belysning (pullerter) med en lyspunktshøjde på max. 1,0 m.

## § 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2, jf. dog § 6.4.

- 6.2 I forbindelse med byggemodning kan der inden for delområde I foretages terrænregulering på maks. +/- 1,0 m indtil 1 m fra lokalplanområdets afgrænsning.

Der kan foretages terrænregulering på mere end +/- 1,0 m inden for delområde I, hvis terrænreguleringen er nødvendig til anlæg af interne vej- og parkeringsarealer, til nedregulering af terræn i tilknytning til delvist nedgravet parkering eller til anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR).

Ved byggemodning af delområde I kan terrænet endvidere reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnnes og tilpasses det omkringliggende terræn.

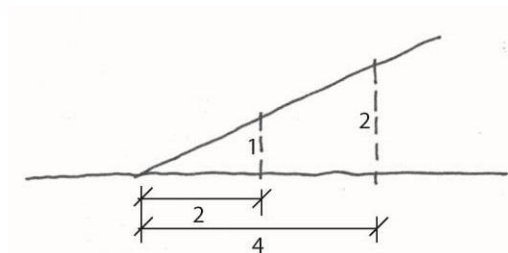
Det byggemodnede terræn skal fremstå tilpasset det oprindelige, naturlige terræn.

Det byggemodnede terræn skal have en naturlig overgang til de grønne arealer i delområde II.

- 6.3 Der må ikke ske væsentlig terrænregulering inden for delområde II. Terrænregulering inden for den reducerede søbeskyttelseslinjen kræver dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 16, jf. § 17.1.

- 6.4 I delområde I tillades lodrette støttemure med en højde på maksimalt 1,25 m mod interne veje og parkeringsarealer, når disse støttemure beplantes. Øvrige plantevægge må ikke etableres med en hældning stejlere end 1:1 og ikke nærmere end 2 m fra afgrænsning af delområde I.

- 6.5 Ved byggeri i delområde I skal der fastlægges niveauplaner i forbindelse med byggemodningen, jf. § 7.2.



## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Bebyggelsens omfang

- 7.1 I delområde I må det samlede etageareal ikke overstige 5.620 m<sup>2</sup> etageareal foruden eventuel kælder<sup>1</sup>.
- 7.2 Ny bebyggelse må opføres med følgende maksimale etageantal og maksimale bygningshøjder inden for de enkelte byggefeltet:

| Byggefelt | Maksimalt etageantal | Maksimal bygningshøjde |
|-----------|----------------------|------------------------|
| B4        | 4                    | 13,75 m                |
| B2        | 2                    | 8,5 m                  |

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end den angivne maksimale bygningshøjde.

Alle bygningshøjder måles til byggemodnet terræn eller til et niveauplan fastlagt af bygningsmyndigheden. Niveauplanet fastsættes for hvert byggefelt i forbindelse med byggemodningen<sup>2</sup>.

Trappe- og elevatortårne, afskærmning af anlæg til indvinding af solenergi samt mindre bygningsdele som ventilationsanlæg kan overstige den angivne maksimale bygningshøjde med 0,7 m.

- 7.3 For byggefeltet B4 gælder, at mindst 25 % af den øverste etage ved byggeri i 4 etager skal trækkes mindst 1 m tilbage fra facadelinjen.
- 7.4 Højden af skure, carporte og lignende mindre bygninger må ikke overstige 4,5 m. Højder måles fra terræn.

### Bebyggelsens placering

- 7.5 Ny bebyggelse må kun placeres inden for de byggefeltet, der er vist på kortbilag 2. idet bebyggelsen kan brydes af stier, parkering, vendepladser samt opholdsarealer beliggende inden for byggefeltet.

Bebygget areal af byggefelt B2 må højst udgøre 50 %. Bebyggelse inden for byggefelt B2 skal orienteres med gavl mod Sønder sø, jf. kortbilag 2, og fremstå som højst to længeboliger.

Skure, carporte og lignende mindre bygninger kan desuden placeres på eller i tilknytning til parkeringsarealer uden for byggefeltet og mindst 2,5 m fra lokalplanafgrænsningen.

Parkering under terræn og altaner må placeres uden for byggefeltet, men ikke inden for den reducerede søbeskyttelseslinje.

- 7.6 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.

<sup>1</sup> Det angivne etageareal svarer til en bebyggelsesprocent på 25 for ejendommene Øster Teglgårdsvej 25-27, inklusiv grønne arealer, eller til en bebyggelsesprocent på 35 for rammeområde VIBS.B3.02\_T30.

<sup>2</sup> Niveauplaner bruges til at måle bygningshøjder ud fra. Niveauplaner fastsættes i byggesagsbehandlingen af bygningsmyndigheden i henhold til bygningsreglementet.

- 7.7 I delområde I må tekniske anlæg til områdets forsyning placeres uden for byggefeltet.
- 7.8 I delområde II må kun placeres mindre tekniske anlæg og mindre anlæg til områdets rekreative anvendelse.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### Facade

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

Bygninger i byggefelt 2 skal have et ensartet præg og indgå i sammenhæng med den bevaringsværdige bygning på kortbilag 2 og hovedbygningen Øster Teglgårdsvej 23.

Alle bygninger i byggefelt B4 skal have et ensartet præg.

- 8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i



|              |                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Byggefelt B2 | Tegl (blank mur, pudset, tyndpudset), træbeklædning/træspån, naturskifer, bearbejdet beton eller cortenstål.<br><br>Mindre dele af bygningssider kan fremstå i glas eller zink.                                                                                                                 |
| Byggefelt B4 | Tegl (blank mur, pudset, tyndpudset eller tegl-klinker), træbeklædning/træspån, naturskifer og ophængte/monterede beklædninger som skærmtegl og lignende.<br><br>Mindre dele af bygningssider kan udføres i andre materialer som metal, glas, zink, beton, eternit eller andre pladematerialer. |



Materialeeksempler  
– træspån, tegl og bearbejdet beton

Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Mindre bygninger som skure, carporte og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, zink, eternit og andre pladematerialer i mørke farver eller i naturfarver.

Desuden må bygningssider begrønnes med beplantning.

- 8.3 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.
- 8.4 Solceller, solfangere og lign. må etableres på tagflader, jf. § 8.9, eller på facader, der ikke vender mod Sønder sø.
- Solceller, solfangere og lign. er ikke tilladt på den bevaringsværdige bygning.
- 8.5 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.6 Der må ikke anvendes stærke signalfarver.

## Tage

- 8.7 Tage på nye bygninger i:  
byggefelt B2 må kun udføres med en taghældning på 35°-55°, og byggefelt B4 må kun udføres med en taghældning på højst 10°.
- 8.8 Tage på nye bygninger inden for byggefelt B2 skal udføres som (symmetriske) saddeltage. Til tagmateriale må anvendes zink, kobber, aluminium, cortenstål, tagpap med og uden lister eller grå/sorte natur- eller eternitskifer.  
Solceller, solfangere og lign. skal integreres i tagfladen.
- 8.9 Tage på nye bygninger inden for byggefelt B4 skal udføres som flade tage.  
Til tagbeklædning må kun anvendes, tagpap med og uden lister, zink, kobber, aluminium, eller grå/sorte natur- eller eternitskifer, se dog også §8.4.  
Solceller/solfangere, der ikke integreres i tagfladen, skal placeres mindst 1 meter tilbager trukket fra facadelinje.  
Alternativt kan tage udføres som grønne tage, beklædt med mos-sedum, græstørv o. lign.
- 8.10 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.<sup>3</sup> Dette gælder dog ikke glas, solceller, solfangere eller lign.

## § 9 BEVARING AF BEBYGGELSE

- 9.1 Den på kortbilag 2 viste bevaringsværdige bygning skal bevares.
- 9.2 Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse må ikke nedrives, ændres eller ombygges i sin ydre udformning med mindre Byrådet giver tilladelse hertil i hvert enkelt tilfælde.
- 9.3 Ved evt. brandskade eller anden skade på den på kortbilag 2 viste bevaringsværdige bygning skal ny bebyggelse udføres i et omfang og med en hovedform og placering som den oprindelige bygning.
- 9.4 Alle ændringer og ombygninger af den på kortbilag 2 viste bevaringsværdige bygning, der berører bygningens ydre fremtræden kræver tilladelse fra byrådet. Tilladelsen vil blive givet ud fra en vurdering af, om bygningens bevaringsmæssige stand opretholdes eller forbedres.
- 9.5 Ved ombygning eller renovering af den på kortbilag 2 viste bevaringsværdige bygning gælder følgende bestemmelser:
- Ved udskiftning af tag skal den eksisterende tagform opretholdes eller føres tilbage til den oprindelige tagform, og valg af tagmateriale skal tilpasses bygningens øvrige arkitektoniske udtryk.

---

<sup>3</sup> Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.



Naboejendommen Øster Teglgårdsvej 23.

Karnapper er placeret symmetrisk på tagfladen og over eksisterende vinduer i facaden.

- Der må ikke anvendes blanke, spejlende eller vedvarende reflekterende tagmaterialer.
- Facaders oprindelige vandrette og lodrette opdeling skal bevares og reetableres. Vindues- og dørhuller må ikke tilmures eller på anden måde blændes eller tildækkes.
- Der kan tillades indtil 2 ovenlys, kviste eller karnapper på hver side af bygningen. De må max. udgøre 20 % af tagfladens længde og skal placeres og udformes, så de respekterer bygningens facaderytme. Evt. ovenlys skal udføres som bevaringsovenlys.
- Hvis facader fremstår svarende til den oprindelige overflade skal denne bevares. Facader må ikke dækkes af beklædninger af træ, klinker eller pladematerialer og lignende.
- Oprindelige arkitektoniske facadedetaljer og ornamentik skal bevares.

## § 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

### Ubebyggede arealer

- 10.1 Delområde II og ubebyggede arealer inden for delområde I bortset fra adgangs-, parkerings- og opholdsarealer skal henligge som grønne arealer.
- 10.2 Inden for delområde I og ikke nærmere end 25 m fra Søndersø skal der etableres anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR) i form af faskiner, grøfter, regnbede, permeable belægninger og lignende. Disse må etableres inden for den reducerede søbeskyttelseslinje mod forudgående dispensation.
- 10.3 Der må ikke ske ændringer af tilstanden af området, der på kortbilag 2 er vist som §3 sø, medmindre der opnås dispensation fra Viborg Kommune.

### Hegn og beplantning

- 10.4 Hegn mod lokalplanområdets afgræsning og mellem delområde I og delområde III må kun etableres som levende hegn.  
Der må ikke opsættes hegn i naboskel eller mellem bygninger inden for delområde I uden for bygningernes tilknyttede opholdsarealer.
- 10.5 Faste hegn må kun etableres indtil 3,0 m fra facader i delområde I. Faste hegn skal fremstå med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for bebyggelsen under ét og efter en samlet plan.
- 10.6 Grønne arealer inden for delområde I og II skal henligge med parkagtig karakter uden synlige ejendomsskel.  
Træer og buske på de grønne arealer skal bestå af løvfældende, hjemmehørende arter, f.eks. eg, bøg, lind, ahorn, spidsløn, seljærøn, rødtjørn, hvidtjørn og fuglekirsebær.  
Ny beplantning skal udføres, så udsigt til Søndersø bevares. Beplantning inden for reduceret søbeskyttelseslinje kræver dispensation, jf §17.1.
- 10.7 Bevaringsværdig beplantning i form af solitærtræer, træerækker og udpegede træer i beplantningsbælte som vist på kortbilag 2 skal

bevares som landskabselementer ved vedligeholdelse og om nødvendigt med genplantning med tilsvarende plantetyper.

- 10.8 Det på kortbilag 2 viste sammenhængende beplantningsbælte i delområde II kan udtyndes, idet mindst 15 træer bevares.
- 10.9 Langs Øster Teglgårdsvej skal eksisterende karakterdannende hækbeplantning vist på kortbilag 2 bibeholdes som beplantningselement.
- 10.10 Inden for delområde II udlægges areal til plantebælte som vist på kortbilag 2 mod lokalplanområdets afgrænsning mod nordvest.
- Ny beplantning inden for plantebæltet må etableres inden for den reducerede søbeskyttelseslinje mod forudgående dispensation, jf. § 10.6 og §17.1.
- 10.11 Delvist nedgravede parkeringsarealer på terræn i den sydlige del af delområde I skal omgives af lav jordvold og/eller lav beplantning som f.eks. hæk, buske eller høje græsser.

#### **Oplag**

- 10.12 Der må ikke udendørs parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg i området.
- 10.13 Affaldsstationer og udendørs oplag skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning eller lignende. Hegning skal udføres i overensstemmelse med § 10.4.

### **§ 11 TEKNISKE ANLÆG**

- 11.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning 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 vandforsyning.

#### **Kloakering**

- 11.5 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan. Tag- og overfladevand skal nedsives inden for lokalplanområdet i en afstand af mindst 25 m fra Søndersø.

#### **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 4 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.
- 11.8 Der må ikke placeres paraboler og antenner på den på kortbilag 2 viste bevaringsværdige bygning.

#### **Affaldssortering**

- 11.9 Der skal udlægges et fællesareal til kildesortering af affald svarende til mindst 2 nedgravede fraktioner.

## § 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 og udendørs opholdsarealer: Lden 58 dB

## § 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 13.1 Ved den offentlige bekendtgørelse af vedtagelsen af denne lokalplan, ophæves byplanvedtægt nr. 44 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 440.

## § 14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes en samlet grundejerforening for delområde I og II med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i delområde I og II.
- 14.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af interne veje og fælles opholdsarealer i området jf. § 10 samt stistrækning a-b-c.
- Efter anlæg af området skal grundejerforeningen desuden varetage nyetableringer i de fælles opholdsarealer.
- 14.5 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.
- 14.6 Den enkelte grundejerforening skal oprettes, når mindst 50 % af delområde I 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.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 440 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 5a, Viborg Markjorder

Tinglyst: 26.04.1951

Titel: Løbenr. 660-69 om forsynings- og afløbsledninger

Påtaleberettiget: Viborg Kommune

## § 16 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 16.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug<sup>4</sup>, før<sup>5</sup>:
- Bebyggelsen i den pågældende bygningsetape er tilsluttet kollektiv forsyning, jf. § 11.
  - Anlæg til håndtering af tag- og overfladevand til den pågældende bygningsetape er etableret, jf. § 10 og § 11.
  - Veje og parkeringsarealer til den pågældende bygningsetape er etableret, jf. § 5 og kortbilag 2.
  - Fælles opholdsarealer til den pågældende bygningsetape er anlagt i delområde I, jf. § 10.
  - Sti a-b-c-d er anlagt, jf. § 5.

## § 17 TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 17.1 Søndersø er omfattet af søbeskyttelseslinje.

Alle tilstandsændringer (herunder byggeri, beplantning, anlæg og ændring af terræn) inden for søbeskyttelseslinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 i hvert enkelt tilfælde, meddelt af Viborg Kommune.

Viborg Kommune ansøger Naturstyrelsen om at reducere søbeskyttelseslinjen, som vist på kortbilag 2, i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse.

Der må ikke etableres byggeri inden for den reducerede søbeskyttelseslinje, jf. kortbilag 2.

- 17.2 Anlæg af sti og opførelse af mindre tekniske anlæg og mindre bygninger til områdets rekreative anvendelse inden for §3 sø forudsætter, at Viborg Kommune meddeler dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3.
- 17.3 Tilladelse til nedrivning af bevaringsværdige bygninger skal ske i henhold til Bekendtgørelse af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer og forudsætter, at kulturstyrelsen høres, at nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort, og at Viborg Kommune har meddelt ejeren, om den efter planlovens §14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen.
- 17.4 Området ligger i byzone og jorden er således områdeklassificeret. Viborg Kommune skal derfor godkende al flytning af jord fra lokalplanområdet

---

<sup>4</sup> Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

<sup>5</sup> Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

**VEDTAGELSE**

Forslag til lokalplan nr. 440 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

|                 |   |                  |
|-----------------|---|------------------|
| Torsten Nielsen | / | Lasse Jacobsen   |
| Borgmester      |   | kommunaldirektør |

Lokalplanen er endeligt vedtaget den XX

|                 |   |                  |
|-----------------|---|------------------|
| Torsten Nielsen | / | Lasse Jacobsen   |
| Borgmester      |   | 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.

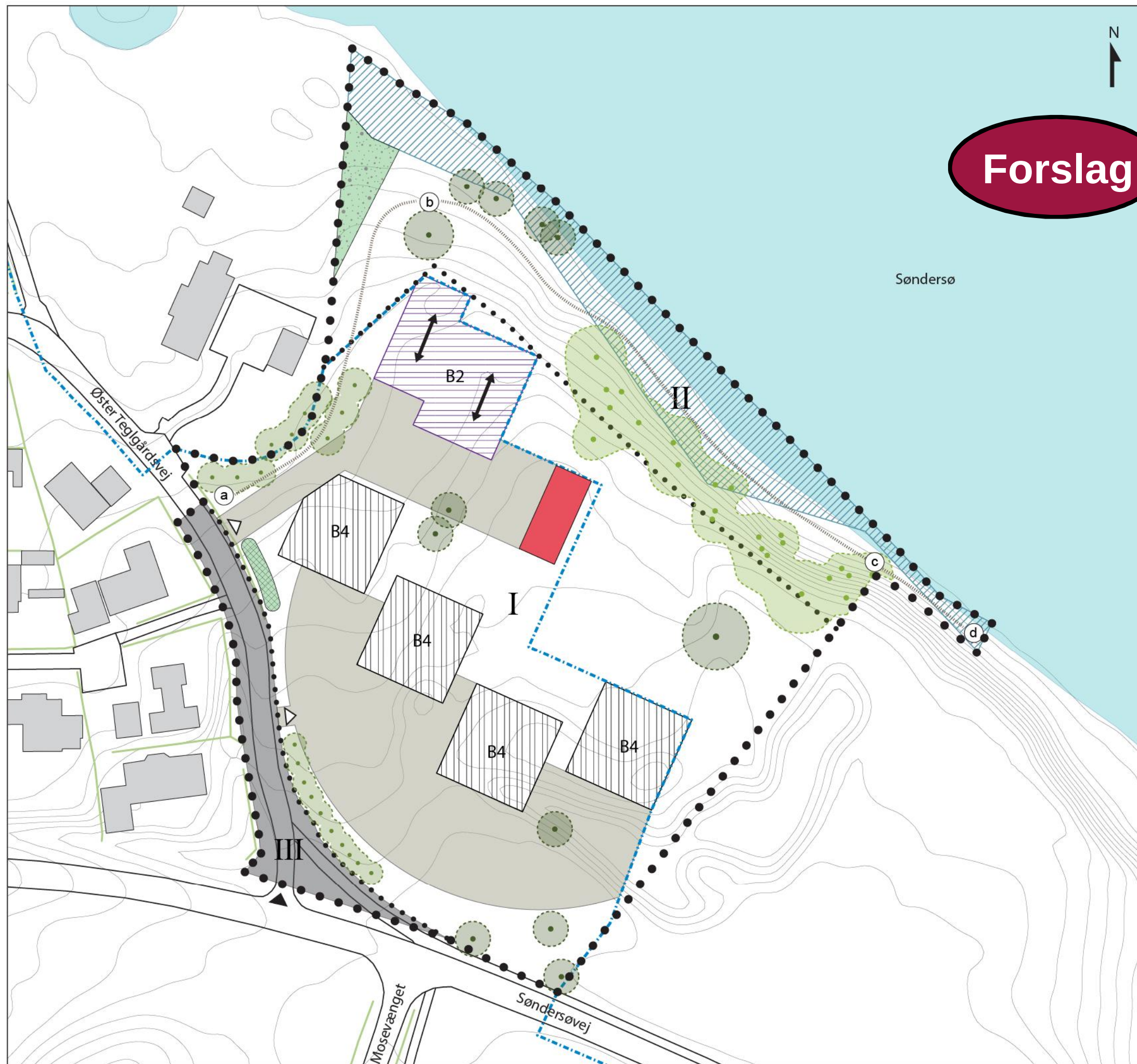
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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.



Lokalplan nr. 440  
Kortbilag 2 – Anvendelsesplan  
Mål ca. 1:1.000 (ved print i A3)  
Viborg Kommune

**Forslag**

- ● ● Lokalplanområde
- ● ● Delområdegrænse
- Byggefelt B2, maksimalt 2 etager
- Byggefelt B4, maksimalt 4 etager
- ↔ Længderetning for byggeri i byggefelt B2
- Bevaringsværdig bygning
- Vejareal
- Interne veje- og parkeringsarealer
- Bevaringsværdig beplantning, solitærtræer
- Bevaringsværdig beplantning, træerækker
- Bevaringsværdig beplantning, udpegede træer i beplantningsbælte
- Plantebælte
- Hækbeplantning
- §3 sø
- Søbeskyttelseslinje reduceret
- ▶ Vejadgang
- ▷ Overkørsel
- ⓑ Stibetegnelser

# Tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune

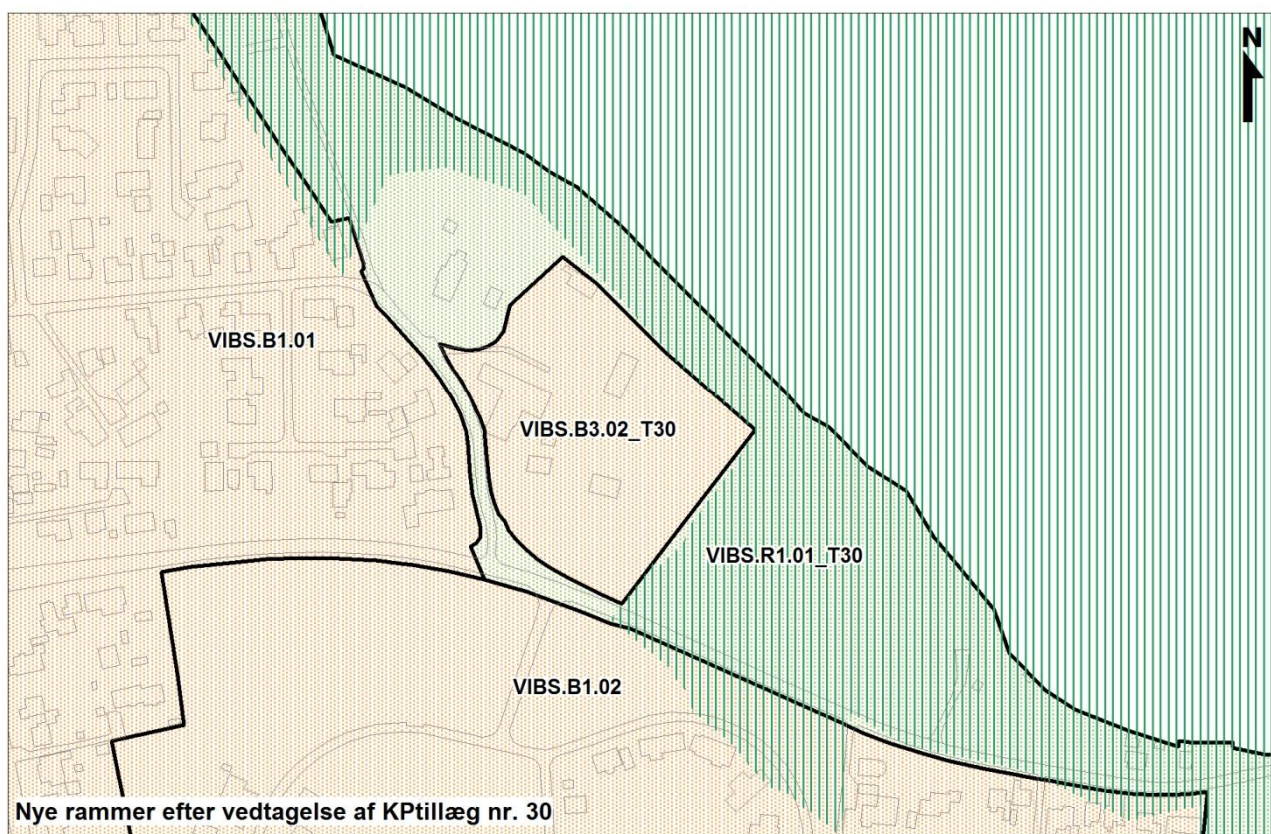
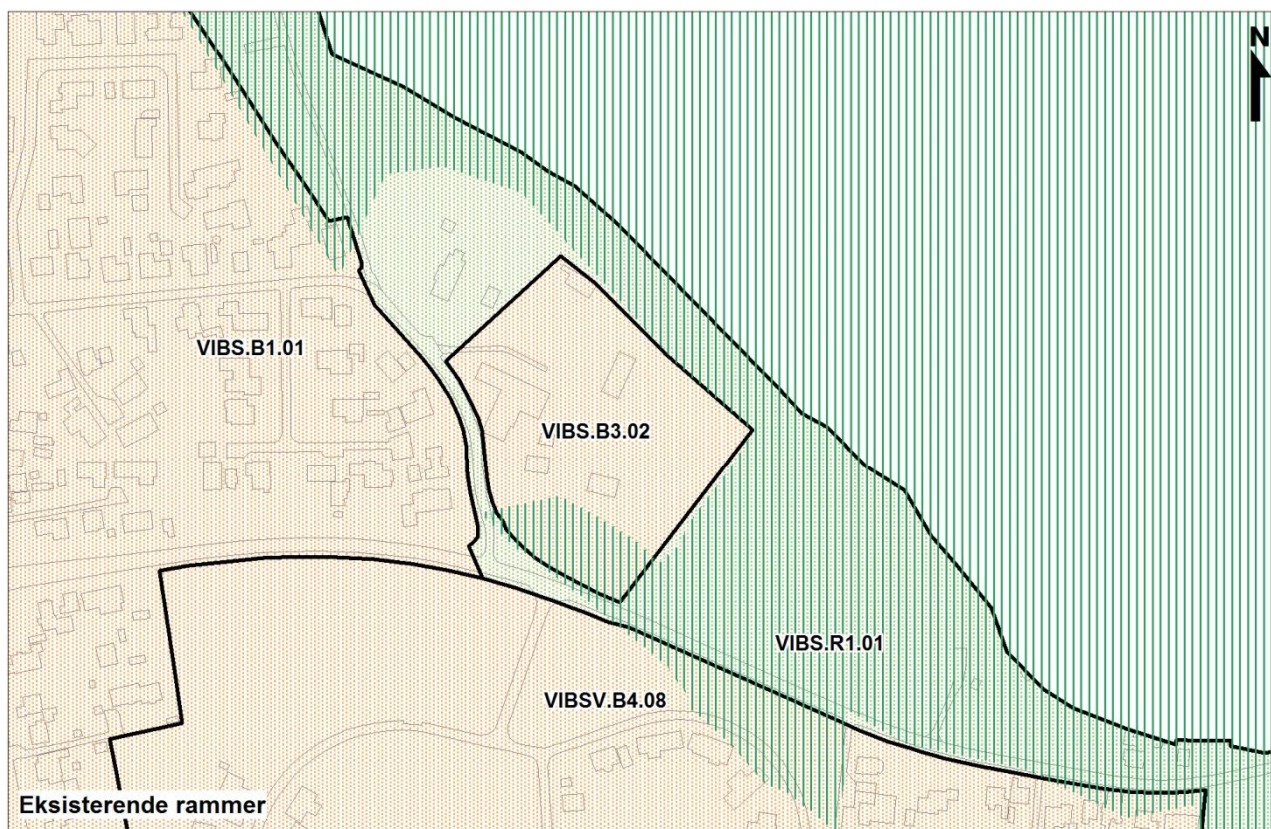
## Retningslinje og rammebestemmelser for VIBS.B3.02\_T30 og VIBS.R1.01\_T30, Viborg Syd

**Forslag**

Tillæggets område



**VIBORG**  
KOMMUNE



## REDEGØRELSE

### Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013-25 for Viborg Kommune er:

- at ændre særbestemmer for rammeområde VIBS.B3.02,
- at justere afgrænsningen af udpegningen af værdifuldt landskab i retningslinje 11,
- at justere afgrænsningen mellem VIBS.B3.02 og VIBS.R1.01\_T1, så afgrænsningen følger matrikelskel mod vest.

Baggrunden er, at der i forbindelse med lokalplanlægning for boligområde ved Øster Teglgårdsvej i Viborg ønskes mulighed for etageboliger i 4 etager med en maksimal bygningshøjde på 13,75 m og en maksimal bebyggelsesprocent på 35 inden for rammeområde VIBS.B3.02. Rammeområdet er mindre end grundenes areal, og en bebyggelsesprocent på 35 inden for rammeområde VIBS.B3.02 svarer til en bebyggelsesprocent på 25 for ejendommene 5a og 5k, begge af Viborg Markjorder.

Samtidig ønskes der i den sydlige del af området mod Søndersøvej udlæg af parkeringsareal.

### Nuværende planforhold

#### *Landsplanlægning*

Planen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

#### *Natura 2000-områder*

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsar-områder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Rammeområde VIBS.B3.02 og det aktuelle udsnit af afgrænsning af retningslinje 11 (Værdifuldt landskab) ligger ca. 3 km vest for EU-habitatområde "N30 ved Nørreåen" og ca. 3,6 km nordøst for EU-habitatområde "N35 Hald Ege". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Det vurderes, at kommuneplantillægget ikke påvirker Natura 2000-områderne væsentligt på grund af afstanden.

#### *Bilag IV-arter*

Der er foretaget en vurdering af hvilke bilag IV-arter (beskyttede dyr og plantearter efter EU's naturbeskyttelsesdirektiver), som kan være i området. Det vurderes at være:

#### *Flagermus*

Emnet er behandlet mere uddybende i miljørapporten, der er udarbejdet sammen med forslaget til kommuneplantillæg.

Det vurderes i miljørapporten, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket. For så vidt angår flagermus, som er registreret i området, vurderes planen ikke at få væsentlig negativ effekt på bestanden af flagermus.

### *Kommuneplanlægning*

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBS.B3.02 samt del af rammeområde VIBS.R1.01\_T1 i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Rammeområde VIBS.B3.02 fastlægger anvendelsen til boligformål i form af etageboliger. I B3-området må der bygges op til 3½ etage med en maksimal bygningshøjde på 15 m. Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger, at bebyggelsesprocenten maksimalt må være 25 %, at den sydlige del af området skal friholdes for bebyggelse, og at ny bebyggelse skal opføres som parkbebyggelse.

Rammeområde VIBS.R1.01\_T1 fastlægger anvendelsen til grønne arealer.

Lokalplanområdet er derudover omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 7 Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger
- 10 Naturområder og økologiske forbindelseslinjer
- 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Planen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår særbestemmelser for maksimalt etageantal, maksimal bygningshøjde, bebyggelsesprocent og retningslinje 11, hvad angår dennes afgrænsning af det værdifulde landskab mod syd.

Nærværende kommuneplantillæg er udarbejdet, således at særbestemmelserne for rammeområde VIBS.B3.02 samt afgrænsningen af det værdifulde landskab i retningslinje 11 ændres i overensstemmelse med fremtidig anvendelse. Desuden ændres afgrænsningen af rammeområderne VIBS.B3.02 og VIBS.R1.01\_T1, så boligområdets afgrænsning mod vest følger matrikelskel.

### **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.

Tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune vurderes på baggrund af en screening at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor omfattet af kravet om miljøvurdering.

Der er derfor udarbejdet en miljørapport til forslaget til kommuneplantillæg og til forslaget til lokalplan nr. 440, der udarbejdes parallelt med kommuneplantillægget. Miljørapporten er i høring sammen med planforslagene.

Miljørapporten beskriver den sandsynlige væsentlige indvirkning på følgende miljømæssige områder:

- Byarkitektonisk værdi – visuel påvirkning
- Landskabelig påvirkning
- Kulturmiljø/bevaring
- Bilag IV-arter
- Potentiel jordforurening

## **Fremtidige planforhold**

### ***Fremtidig retningslinje***

Retningslinje 11 – Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Ændring af afgrænsningen af udpegningen af værdifuldt landskab:

- Arealafgrænsningen af udpegningen af værdifuldt landskab ændres, således at den sydlige del af udpegningen – dvs. det areal, der ligger inden for rammeområde VIBS.B3.02 – udelades.

Lokalplanen indeholder et internt vej- og parkeringsareal i den sydlige del af lokalplanområdet. Dette areal ligger inden for areal udpeget som værdifuldt landskab.

Karakteren af det værdifulde landskab inden for dette areal er et åbent græsareal. Arealet er forholdsvis smalt og stopper ved Øster Teglgårdsvej. Værdien af at opretholde det værdifulde landskab på dette sted vurderes for værende begrænset. Dette skal ses i lyset af, at det værdifulde landskab derudover omfatter sønære arealer mod Sønder sø, hvilket sikrer et sammenhængende landskabstræk langs søen, og hvilket sikrer, at byggeri placeres i afstand fra søen.

Det værdifulde landskab langs Sønder sø bevares, men værdien af landskabet mod syd vurderes begrænset og foreslås derfor at udgå af udpegningen som værdifuldt landskab.

### ***Fremtidige rammebestemmelser***

Planen fraviger de generelle rammebestemmelser og ændrer særbestemmelser for rammeområde VIBS.B3.02\_T30, således at

- det maksimale etageantal øges fra 3½ etage til 4 fulde etager,
- den maksimale bygningshøjde reduceres fra maksimalt 15,0 m til maksimalt 13,75 m.
- bebyggelsesprocent ændres fra 25% til 35%, beregnet inden for kommuneplanens rammeområde.
- enkelte åben-lav og tæt-lav boliger kan indpasses i området.

Disse indskrives derfor som særbestemmelser. Højde og bebyggelsesprocent ændres for at opnå et slankere bygningsudtryk og et byggeri med flade tage.

Særbestemmelse mht., at den sydlige del af området skal friholdes for bebyggelse, slettes, idet afgrænsningen af udpegningen af værdifuldt landskab ændres. Dette område bebygges ikke, men der kan etableres parkeringsplads her.

Særbestemmelse mht., at ny bebyggelse skal opføres som parkbebyggelse, ændres ikke.

Desuden justeres afgrænsningen mellem de eksisterende rammeområder VIBS.B3.02 og VIBS.R1.01\_T1. Ved justeringen af rammeområdenes afgrænsning ændres benævnelserne til VIBS.B3.02\_T30 og VIBS.R1.01\_T30.

Det nye rammeområde VIBS.R1.01\_T30 har samme rammebestemmelser som det tidligere rammeområde VIBS.R1.01\_T1.

For de nye rammeområder VIBS.B3.02\_T30 og VIBS.R1.01\_T30 gælder endvidere retningslinjer i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

### RETNINGSLINJER

- Ændring af afgrænsning af udpegningen af værdifuldt landskab ændres for den sydlige del af området.

### RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde VIBS.B3.02\_T30 ændres med vedtagelsen af tillæg nr. 30:

- Følgende særbestemmelser:  
Bebyggelsesprocent: Maks. 35  
Maksimalt etageantal: 4 etager  
Maksimal bygningshøjde: 13,75 m  
Andet: Ny bebyggelse skal opføres som en parkbebyggelse. Enkelte åben-lav og tæt-lav boliger kan indpasses i området, når skelgrænser ikke hegnes.
- Ændring af afgrænsning

For rammeområde VIBS.R1.01\_T30 ændres med vedtagelsen af tillæg nr. 30:

- Ændring af afgrænsning

De øvrige rammebestemmelser for rammeområde VIBS.R1.01\_T30 videreføres fra rammeområde VIBS.R1.01\_T1.

**VEDTAGELSE**

Forslag til tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er vedtaget til offentlig fremlæggelse den **XX 201X**.

Torsten Nielsen  
Borgmester

/

Lasse Jacobsen  
kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den **XX 201X**

Torsten Nielsen  
Borgmester

/

Lasse Jacobsen  
kommunaldirektør

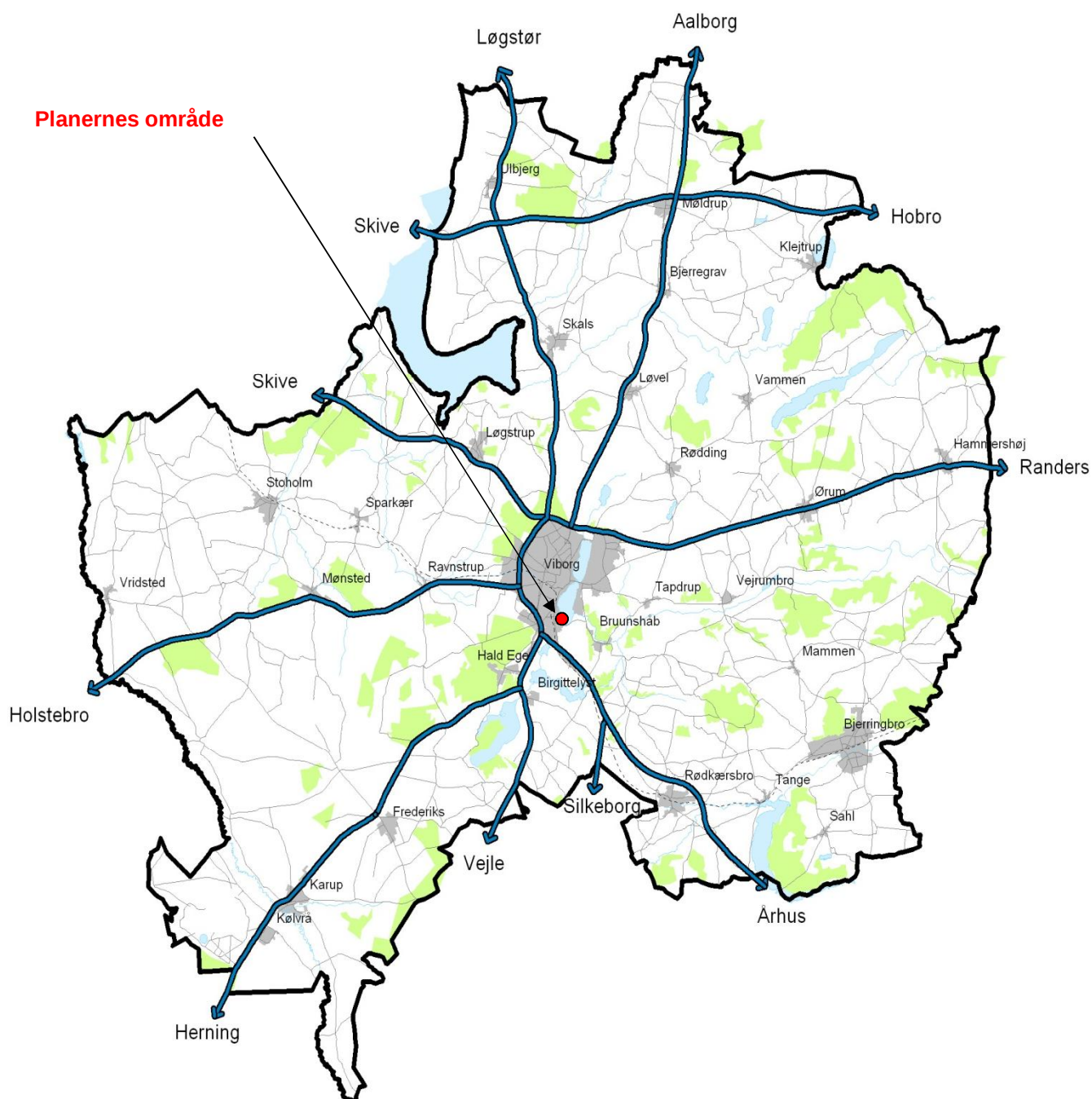
**Offentliggørelse**

Forslag til tillæg nr. 30 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

**fra den **xx** til den **xx 201X**.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget af Viborg Kommune senest den **xxx 201X**. De skal sendes til:

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



**VIBORG**  
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk