

UDKAST

Lokalplan nr. 574

Boligområde ved Pilevej
i Hammershøj

Forslag



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i lov om planlægning.

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

Pligt til at lave en lokalplan

Byrådet skal tilvejebringe en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

Når forslaget til en lokalplan er offentliggjort, må der ikke retligt eller fysisk foretages ændringer i området, som kan foregribe lokalplanens gennemførelse. Ejendomme inden for lokalplanområdet underlægges et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse (lov om planlægning, § 17).

Det midlertidige forbud gælder i højst et år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget og bortfalder, når den endelige lokalplan er offentliggjort. Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen gælder de endelige retsvirkninger, der fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Forslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet dog give tilladelse til mindre ændringer inden for lokalplanområdet, hvis de er i overensstemmelse med lokalplanforslaget og kommuneplanen. Hvis vedtagelsen af lokalplanforslaget stoppes på grund af indsigelse fra andre myndigheder, kan Byrådet dog ikke give en sådan tilladelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal i offentlig høring. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et lokalplanforslag ændres på grundlag af forslag, bemærkninger og indsigelser. Borgere, der berøres væsentligt af disse ændringer, får mulighed for at udtale sig, inden forslaget vedtages endeligt.

Hvis der skal ske væsentlige ændringer ved den endelige vedtagelse, skal lokalplanforslaget offentliggøres igen.

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 574 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den x til den x 2022.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den **x 2022.**

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan og Byggeri via hjemmesiden viborg.dk/LP574 via boksen "Indsend høringssvar"

Forslag til lokalplan nr. 574
Boligområde ved Pilevej i Hammershøj

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	OVERSIGTSKORT	6
	A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	7
	LUFTFOTO	8
	B. EKSISTERENDE FORHOLD	9
	ILLUSTRATIONSPLAN	10
	C. LOKALPLANENS INDHOLD	11
	D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING ..	13
	E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	18
	F. MILJØVURDERING	18
Bestemmelser	KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT	22
	§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	23
	§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	23
	§ 3 ANVENDELSE	23
	§ 4 Udstykning	24
	§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	24
	§ 6 TERRÆNREGULERING	25
	§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	26
	§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	26
	§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.	28
	§ 10 TEKNISKE ANLÆG	29
	§ 11 MILJØFORHOLD	29
	§ 12 GRUNDEJERFORENING	30
	§ 13 SERVITUTTER	30
	§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING	30
	VEDTAGELSE	31
	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	32
	KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN	33

Bilag

Den klassiske jordfarveskala

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 89 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

 Lokalplangrænse



A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at tilvejebringe nye byggegrunde i Hammershøj.

Lokalplanen skal give mulighed for at udvikle et nyt boligområde til åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse og dermed bidrage til at understøtte Hammershøjs udvikling.

Formål

Lokalplanen har til formål at udlægge området til åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse med tilhørende fælles opholdsareal og stiforbindelser.

Planen fastlægger, at vejadgang til området skal ske fra Pilevej.

Det sikres desuden, at forurening af grundvandet forebygges.



Luftfoto ca. 1: 5.000



Områdets sydlige del set fra Hviddingvej



Områdets nordøstlige del set fra Hviddingvej



Stiforbindelse gennem området set fra Hviddingvej



Stiforbindelse syd for området set fra Hviddingvej



Pilevej nord for området. Lokalplanområdet ses til venstre.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses af Pilevej mod nord og Hviddingvej mod sydøst.

Nord for området ligger et mindre erhvervsområde. Mod syd og vest er området omkranset af flere parcelhusbebyggelser.

Mod øst afgrænses området af to ejendomme, som danner overgang mellem Hammershøj by og det åbne land.

Området ligger i den nordlige del af Hammershøj ca. 400 m øst for Hammershøj Skole og tilhørende idrætsanlæg, hvortil der er adgang via Pilevej. Indkøbsmuligheder, såsom dagligvarebutik og apoteker findes samlet omkring Rute 16 (Viborgvej/Randersvej) ca. 700 m syd for lokalplanområdet.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 28.500 m².

Lokalplanen omfatter matrikelnummer 7ad og 7c, Over Hammershøj By, Hammershøj. Området anvendes i dag til rekreativt område samt boligformål.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er åbent med en skålformet karakter. Terrænet falder således ca. 3 m fra områdets nordlige, østlige og sydøstlige afgrænsning mod et punkt ved områdets sydvestlige afgrænsning.

Området fremstår primært græsklædt, dog med mindre beplantninger i områdets udkant.

Bebyggelse og anlæg

Matrikelnummer 7c Over Hammershøj By, Hammershøj er bebygget med en enkelt bolig. Det øvrige område er ubebygget.

Trafik

Området gennemskæres af en cykelsti, som forbinder Hviddingvej og boligområderne syd herfor med Pilevej.

Pilevej giver direkte adgang til det overordnende vejnet og Hammershøj Skole mod vest.

Teknik

Området gennemskæres nord-syd af 2 deklarerede spildevands/regnvandsledninger. Tilsvarende ledninger er placeret langs områdets nordlige afgrænsning.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse i området.

Lokalplanen sikrer bl.a., at der reserveres areal til regnvandshåndtering i området, samt at forurening af grundvandet afværges. Desuden sikres det, at lokalplanområdet skærmes for eventuelle støjgener fra det nærliggende erhvervsområde.

Disponering og anvendelse

Området udlægges til boligformål i form af tæt-lav eller åben-lav bebyggelse. Fælles opholdsarealer skal placeres centralt i området som vist i kortbilag 2.

Mod nord udlægges areal til støjafskærmning. Mod sydvest udlægges areal til regnvandshåndtering.

Lokalplanen inddeler området i 4 delområder:

- Delområde I udlægges til åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse.
- Delområde II udlægges til fælles grønt opholdsareal.
- Delområde III udlægges til fælles friarealer. Desuden friholdes areal til støjvold, regnvandsbassin, stiforbindelser, et areal med eksisterende og fremtidige regnvands- og spildevandsledninger samt et areal langs Hviddingvej, som skal sikre tilstrækkelige oversigtsforhold langs vejen.
- Delområde IV indeholder en eksisterende åben-lav bolig og udlægges med lokalplanen fortsat til åben-lav boligbebyggelse.

Delområde I opdeles yderligere i delområde Ia, Ib og Ic. Hver af disse områder skal anvendes til enten åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse. Det er muligt at opføre f.eks. tæt-lav boliger i ét af disse områder, mens det resterende delområde I anvendes til åben-lav parcelhusbebyggelse. Den valgte boligtype skal anvendes for det pågældende område som helhed. Det er således f.eks. ikke muligt at opføre tæt-lav bebyggelse inden for delområde Ia, hvis der allerede er opført åben-lav boliger inden for området.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30% for åben-lav bebyggelse og 40% for tæt-lav bebyggelse.

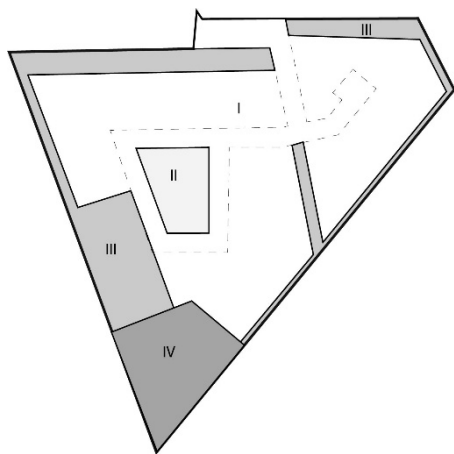
For at tilpasse ny bebyggelse til de omkringliggende boligområder må bebyggelse etableres i maks. 2 etager med en bygningshøjde på maks. 8,5 m og en taghældning på 0-45 grader.

Boligbebyggelse skal opføres i en afstand fra skel på min. 2,5 meter, dog 5 m for bebyggelse i 2 etager. Tæt-lav boliger kan sammenbygges i skel.

Da lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), der samtidig er udpeget af Naturstyrelsen som meget sårbar, indeholder lokalplanen bestemmelser, som forhindrer brugen af facade- og tagmaterialer, som kan forurene grundvandet.

Veje, stier og parkeringsforhold

Delområde I, II og III vejbetjenes fra Pilevej. Delområde IV omfatter en eksisterende ejendom med vejadgang fra Hviddingvej. Denne adgang bevares med lokalplanen.



Der udlægges nye stier i området, som sikrer gode stiforbindelser til den øvrige by. Herunder udlægges areal til genetablering af den eksisterende sti for gående og cyklister, som gennemskærer området mellem Pilevej og Hviddingvej.

Ubebyggede arealer

Der udlægges et fælles grønt opholdsareal centralt i bebyggelsen. Det fælles opholdsareal skal anlægges med græs og kan anvendes til boldspil mv. Der kan desuden etableres legepladser, petanquebaner, mindre befæstede arealer til ophold og spredt beplantning på arealet.

Der udlægges endvidere flere grønne friarealer. Arealerne skal, udover at fremstå grønne, anvendes til støjvold og -skærm, regnvandsbassin, stier og friholdelse af arealer, som ikke må bebygges. Friarealerne skal beplantes med hjemmehørende arter, som kan bidrage til at skabe gode betingelser for dyrelivet i området. Areal til støjvold kan beplantes med lave buske. Alle øvrige friarealer skal etableres med engbeplantning i form af uplejet græs og vilde urter.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Beskyttelse af vandmiljøet

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden.

Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser. Lokalplanens bestemmelser begrænser mulighederne for brug af materialer og nedsivning af regnvand, og muliggør derfor ikke anlæg, som medfører en væsentlig fare for forurening af grundvandet.

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

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 1,5 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk" og 5,5 km fra Fuglebeskyttelsesområde nr. 16 "Tjele Langsø". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og planens udlæg af areal til boligformål ikke - hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer - er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller i områdernes integritet.

Bilag IV-arter

Det vurderes desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde HAMM.R1.02 og HAMM.B4.02 i Kommuneplan 2017-2029.

Rammeområde HAMM.R1.02 er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger, at området må anvendes til rekreativt område og kun bygges med driftsmæssigt nødvendigt byggeri.

Rammeområde HAMM.B4.02 omfatter lokalplanens delområde IV, og udlægger området til boligformål i form af åben-lav og tæt-lav boliger.

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 2017-2029, hvad angår anvendelse.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 89 til Kommuneplan 2017-2029.

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde til boligformål (HAMM.B4.06). Rammeområdet erstatter det nuværende rammeområde HAMM.R1.02, som udlægger området til rekreativt område.

Tillægget medfører desuden en ændring i rammeområde HAMM.E1.01, hvad angår miljøklasser og en reducere af rammeområde HAMM.B4.05 med et areal svarende til det nye rammeområde HAMM.B4.06, så den eksisterende rummelighed for boliger i Hammershøj fastholdes.

Tillæg nr. 89 til Kommuneplan 2017-2029 er vedhæftet som bilag til lokalplanen og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget, er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplantillægget medfører en større ændring af kommuneplannens rammebestemmelser. Byrådet har derfor fra den 9. september til den 7. oktober 2021 indkaldt idéer og forslag til planlægningen.

Servitutur

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. Viborg Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

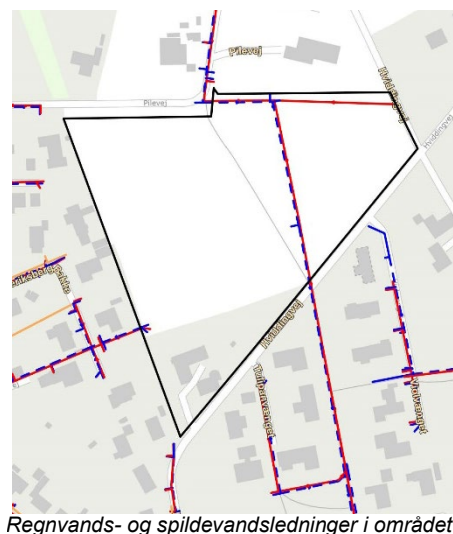
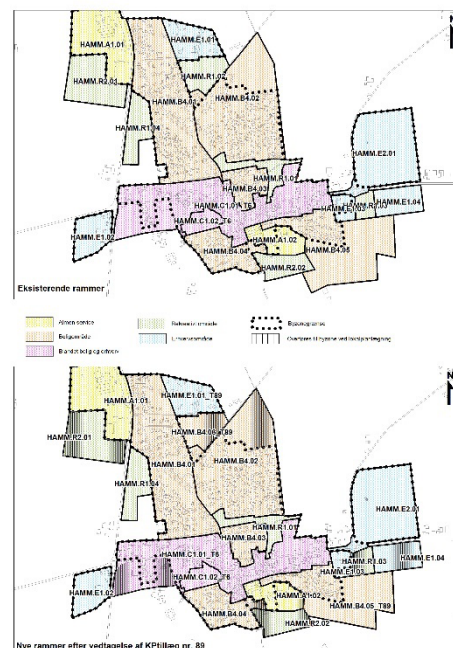
Der er i lokalplanområdet tinglyst en spildevands- og regnvandsledning med en beskyttelseszone på 2 meter på hver side af ledningerne. Ledninger og beskyttelseszoner er sikret friholdelse for bebyggelse via lokalplanens bestemmelser.

Zonestatus

Området ligger i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres området til byzone.

Følsom anvendelse

Boliger er følsom anvendelse. Da lokalplanområdet er beliggende umiddelbart syd for et eksisterende erhvervsområde, er der indarbejdet bestemmelser for afværgeforanstaltninger i form af støjafskærmning i lokalplanen.



Drikkevandsinteresser

Området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser, der samtidig er udpeget af Naturstyrelsen som meget sårbar. Lokalplanen sikrer derfor bestemmelser til grundvandets beskyttelse.

Der skelnes ved overfladevand mellem tag- og overfladevand og vejvand.

Tagvand og øvrigt overfladevand må ikke nedsives gennem faskiner inden for planområdet, men skal føres til kloak eller nedsive via regnbede eller gennem regnvandsbassin med tilhørende forbassin.

Veje og parkeringsarealer må kun belægges med fast belægning såsom asfalt, og vejvand må ikke nedsives inden for lokalplanområdet, men skal føres til separat regnvandskloak.

Af hensyn til grundvandsressourcen må der desuden ikke anvendes materialer til facader og tage, der indeholder tjærestoffer eller tungmetaller, herunder kobber, tin og bly.

Vand efter tagrensning skal opsamles og afleveres på genbrugsstation. Der henstilles desuden til, at der ikke anvendes pesticider og andre miljøfremmede stoffer, da det medfører en risiko for forurening af grundvandet.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget, offentligt bekendtgjort lokalplan/byplanvedtægt på tidspunktet, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, f.eks. ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lods ejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf

for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er byrådet, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal byrådet følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- at kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- at kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- at kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- at kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- at ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- at byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- at ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- at kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og - i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen - senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Hammershøj Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Matrikel nr. 7c, Over Hammershøj By, Hammershøj, svarende til lokalplanens delområde IV, ligger i Hammershøj Fjernvarmeværks forsyningsområde.

Det øvrige lokalplanområde er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning i dag. Hammershøj Fjernvarmeværk ønsker at forsyne området, hvilket kan ske efter et projekt godkendt af Viborg Kommune efter varmforsyningsloven. Det kræver, at der udarbejdes et projektforslag, som belyser, om der er basis for at udvide varmeværkets distributionsnet, så det dækker området, eller om området fortsat skal være udlagt til individuel varmforsyning.

Spildevand

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

Matrikel nr. 7c, Over Hammershøj By, Hammershøj, svarende til lokalplanens delområde IV, er p.t. separatkloakeret. Det øvrige lokalplanområde 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.

I forbindelse med regnvandskloakeringen af lokalplanområdet etableres et regnvandsbassin i delområde IIIc, som vist på kortbilag 2.

Affald

Området er omfattet af Viborg Kommunes affaldshåndteringsplan og affaldsregulativer.

Der skal etableres plads til affaldsløsninger for boligerne, jf. af Viborg Kommunes affaldsregulativ.

Individuelle affaldsløsninger:

Såfremt der vælges individuelle affaldsløsninger, skal der være plads til min. 2 beholdere ved hver bolig. Som standard tømmes der med en skelordning, hvor beholderne skal stå tættest muligt på skel (maks. 5 m). Skel defineres som værende på egen matrikel og ud til kørevej.

Fælles affaldsløsninger:

Ved fælles løsninger skal beholderne placeres centralt med kort og let adgang for brugere, så ekstra intern kørsel undgås. Der bør tilstræbes en maksimal afstand på 75 m fra boligudgang eller skel til fællesløsninger.

Der skal samtidig være let adgang for renovationsbil. Centrale affaldsløsninger kan med fordel placeres ved stamvejen eller ved udkørsler fra stikveje, hvor brugerne alligevel kommer forbi.

Ved nedgravede løsninger bør der påregnes ca. 25 boliger for hver installation. Revas og Byggeri & Miljø bør inddrages i forbindelse med placering og arealforbrug.

Ved udstykning af parcelhusområder og tæt-lav bebyggelse skal der altid etableres et vejforløb, som gør det muligt på et senere tidspunkt at lave indsamling ved den enkelte husstand

Antenneanlæg

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

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

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

Viborg Museum vurderer, at der er risiko for at støde på arkæologiske fund i området/ for forekomst af ukendte fortidsminder.

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.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet 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.

Vej

Etablering af vejadgang fra Pilevej vurderes ikke at give anledning til væsentlig forringelse af trafiksikkerheden, da tilslutning gives inden for byzone og som en forlængelse af Pilevej.

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

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planforslagene er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslagene giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne

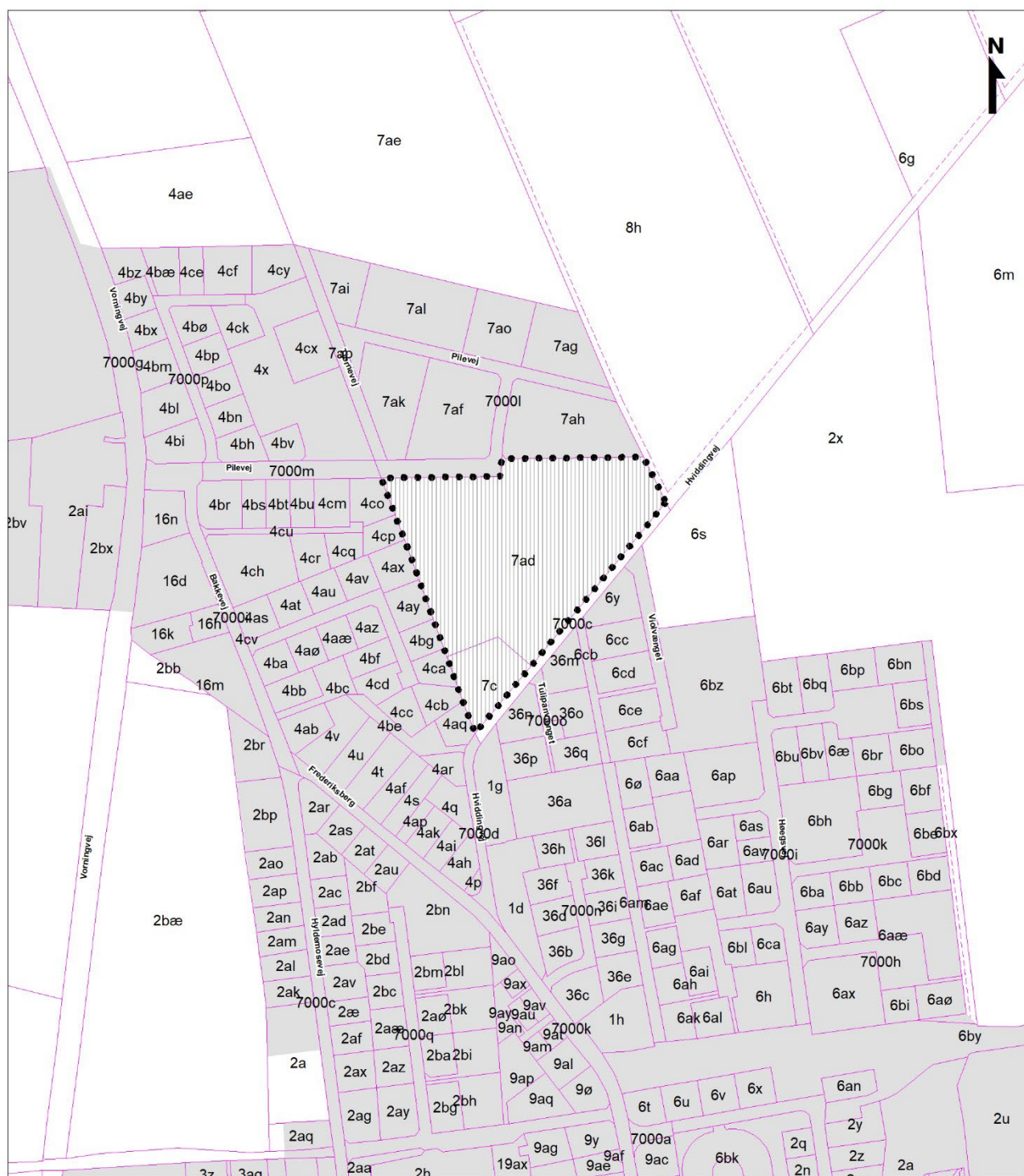
få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslagene påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Viborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planforslagene ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da:

- Omfanget af byggeriet ikke afviger væsentligt fra omkringliggende bebyggelse.
- Naturinteresserne er begrænsede.
- Trafikbelastningen ikke øges væsentligt.
- Støjgener forebygges gennem krav om afskærmning.
- Der indarbejdes bestemmelser til sikring af grundvandet i området.

Afgørelsen om, at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering, offentliggøres sammen med planforslagene og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplanområde

□

Matrikelskel

Vejudlæg

Byzone

Overføres til byzone ved vedtagelse af lokaplan nr. 574

Lokalplan nr. 574

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Mål ca. 1:5.000

Viborg Kommune, september 2021

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 574 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED PILEVEJ I HAMMERSHØJ

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til boligområde i form af åben-lav og/eller tæt-lav bebyggelse, og
- at udlægge areal til stiforbindelser.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 7ad og 7c, Over Hammershøj by, Hammershøj, samt alle parceller, der efter den 1. september 2021 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.
- Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres hele lokalplanens område som vist på kortbilag 1 til byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I	Åben-lav og tæt-lav boliger, såsom dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og lignende. ¹
Delområde II	Fælles grønt opholdsareal
Delområde III	Fælles grønne friarealer
Delområde IV	Åben-lav bolig

- 3.3 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 skal den nødvendige parkering etableres på egen grund.

¹ Der kan etableres både åben-lav og tæt-lav boliger i området. Dog kan der i hver enkelt af delområderne Ia, Ib og Ic kun etableres enten åben-lav eller tæt-lav bebyggelse. Den valgte boligtype skal anvendes for det pågældende område (Ia, Ib eller Ic) som helhed.

- 3.4 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.

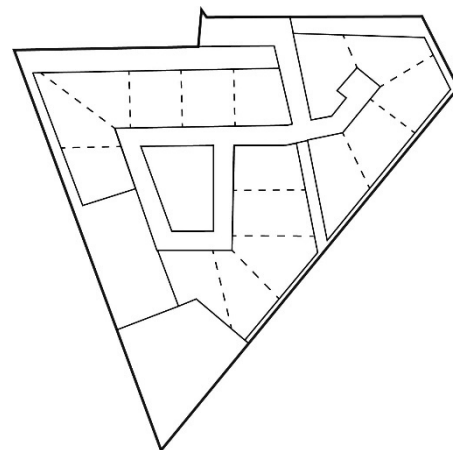
Der kan opsættes et skilt på terræn på egen grund. Skiltet må højst være 1 m højt og må have en skilteflade på højst 0,5 m².

§ 4 UDSTYKNING

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

Udstykninger må fravige den på kortbilag 2a og 2b viste udstykningsplan, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede disponering og vejstruktur.

- 4.2 Grunde til åben-lav bebyggelse skal have et areal på mindst 750 m² og maks. 1399 m².
- 4.3 Grunde til tæt-lav bebyggelse kan udstykkes som enkeltgrunde eller som storparceller med et areal på mindst 350 m² pr. bolig.
- 4.4 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikforhold afskæres.



Princip for udstykning

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til delområde I-III skal ske fra Pilevej som vist på kortbilag 2.
- Vejadgang til delområde IV skal ske fra Hviddingvej som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til nye veje som vist på kortbilag 2.²
- 5.3 Vej A – A udlægges i en bredde af 15 m.
- Vej B – B og C – C udlægges i en bredde af 10 m.
- 5.4 Veje skal følge det naturlige terræn.
- 5.5 For enden af boligvej C-C udlægges areal til vendeplads på mindst 18 x 18 m.
- 5.6 Den enkelte bolig må kun vejforsynes med én adgang til vej C – C. og må ikke vejforsynes med overkørsler til fordelingsvej B-B og adgangsvej A – A.
- 5.7 Veje må kun belægges med fast belægning såsom asfalt.

Stier

- 5.8 Der udlægges areal til stierne a – a og b – b, som vist på kortbilag 2a og 2b.³ Stierne skal følge det naturlige terræn.

² Vej A-A, B-B og C-C forventes udlagt som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

³ Stierne a – a og b – b forventes udlagt som private fællesstier i henhold til lov om private fællesveje.

Sti a – a udlægges i en bredde af 5,5 m med en stibredde på mindst 3 m og skal etableres som en cykel-/gangsti med fast belægning.

Sti b – b udlægges i en bredde af 5 m med en stibredde på mindst 2 m med fast belægning.

Der kan, udover de udlagte stier, etableres naturstier/trampestier inden for delområde III, hvor der kan slås græs for at markere stien.

Parkering

- 5.9 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:
- Ved åben-lav boligbebyggelse:
 - o 2 p-pladser på egen grund, heraf mindst 1 plads i det fri.
 - Ved tæt-lav boligbebyggelse:
 - o 2 p-pladser på egen grund, heraf mindst 1 plads i det fri, eller
 - o 1½ p-plads pr. bolig i form af 1 p-plads på egen grund og ½ p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal, eller
 - o 1½ p-pladser pr. bolig på fælles parkeringsareal.
- 5.10 Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal den nødvendige parkering etableres på egen grund jf. § 3.4.
- 5.11 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.12 Parkeringsarealer må kun etableres med fast bund og belægningssten/asfalt. Overfladevand skal afledes til kloak.

Belysning

- 5.13 Belysning af stier, veje og parkeringsarealer må kun etableres med en lyspunktshøjde på max. 4 m., og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.

Lavere belysning som pullert kan anvendes på rekreative stier, hvis den ikke benyttes som transportsti eller pendlersti.

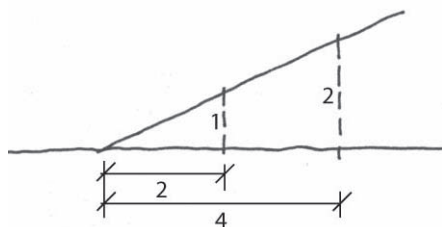
§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet, i områder hvor der kan udstykkes grunde, reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.
- 6.2 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

Dette gælder dog ikke ved etablering af regnvandsbassin og støjvold i delområde III.

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

Dette gælder dog ikke ved etablering af støjvold og regnvandsbassin, jf. §10.7.



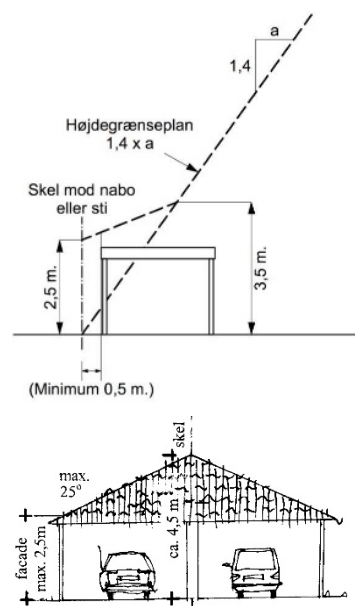
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke må ikke overstige
30 % for åben-lav boligbebyggelse, og
40 % for tæt lav boligbebyggelse.
- 7.3 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.
- 7.4 Bygningshøjden på boligbebyggelse må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn.
- Bygningshøjde på garager, mindre bygninger mv. jf. § 7.7 og 7.8 må ikke overstige 5 m målt fra terræn.

Bebyggelsens placering

- 7.5 Åben-lav boligbebyggelse, herunder integrerede garager og carporte, må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra naboskel, vejskel og stiskel. Ved bebyggelse i 2 etager, skal afstanden til skel være mindst 5 m.
- 7.6 Tæt-lav boligbebyggelse kan sammenbygges i naboskel. Mod vejskel, stiskel og naboskel må tæt-lav bebyggelse uden sammenbygning ikke bygges nærmere end 2,5 m. Ved bebyggelse i 2 etager, skal afstanden til skel være mindst 5 m.
- 7.7 Ved åben-lav boligbebyggelse skal fritliggende garager, skure, carporte og lignende opføres mindst 0,5 m fra naboskel og stiskel (inkl. udhæng og tagrende). 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.
- 7.8 Ved tæt-lav boligbebyggelse kan garager sammenbygges over skel. Taghældning kan være højst 25°, 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.
- 7.9 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.
- 7.10 Inden for delområde II må kun opføres legehuse, legepladser, lette overdækninger og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse til rekreative formål.



§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), træ, beton, metal, ophængte/monterede facadematerialer/beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader (pudssystemer).

- Herudover kan der opføres drivhuse og lignende i transparent materiale som glas, plast og lignende.
- 8.3 Af hensyn til grundvandsressourcen må der ikke anvendes materialer til facader, der indeholder tjærestoffer eller tungmetaller, herunder kobber, tin og bly.
- 8.4 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.
- 8.5 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, brystninger og skodder samt udhuse og lignende kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2.
- 8.6 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale ophænges på eller integreres i facader.
- 8.7 Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der ved sammenbygning af mere end 3 boliger (rækkehuse) ske en indbyrdes forskydning af bygningerne på mindst 1 m efter hver 3. bolig, eller facaderne på den enkelte bygning skal bearbejdes med frem- og tilbagerykninger på mindst 0,5 m, så bebyggelsen ikke opleves som en mur i området.
- 8.8 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.9 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Tage

- 8.11 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 45°.
- 8.12 Af hensyn til grundvandsressourcen må der ikke anvendes materialer til tage, tagrender og nedløbsrør, der indeholder tjærestoffer eller tungmetaller, herunder kobber, tin og bly.
- 8.13 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, stål, aluminium, eternit eller grå/sorte natur eller eternitskiffer samt tagpap i listedækning uden tjærestoffer.
- Ved en taghældning på mindre end 10°. kan der desuden anvendes sort tagpap uden listedækning og uden tjærestoffer.
- Alternativt kan tage, der udføres som grønne tage, beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.
- 8.14 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.⁴ Dette gælder dog ikke glas-tage på udestuer og drivhuse.
- Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader. Solceller skal placeres parallelt med den flade, de monteres på.

⁴ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, stier eller parkering, skal fremstå som grønne områder.
- 9.2 Delområde II udlægges som fælles opholdsareal som vist på kortbilag 2.

Det fælles opholdsareal skal etableres med græs og kan anvendes til boldspil mv. Her kan etableres legepladser, petanquebaner, mindre befæstede arealer til ophold og spredt beplantning efter grundejerforeningernes anvisning.

- 9.3 Delområde III udlægges som fælles grønt friareal samt areal til regnvandshåndtering og skal primært beplantes med hjemmehørende arter.

Delområde IIIa kan etableres med lave buske. Delområde IIIb og IIIc skal etableres med engbeplantning i form af uplejet græs og vilde urter.

Der kan, udover udlagte stier med fast belægning, etableres naturstier/trampestier inden for delområde III, hvor der kan slås græs for at markere stien.

Hegn og beplantning

- 9.4 Hegn langs stiskel, vejskel og mod fælles friarealer må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.
- 9.5 Hegn i naboskel kan etableres som levende hegn eller faste hegn.

Ved tæt-lav boligbebyggelse skal faste hegn etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for den pågældende bebyggelse under et.

Oplag

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

Støjvolde/Støjafskærmning

- 9.7 Der skal etableres støjvold i areal udlagt til dette som vist på kortbilag 2.

Støjvolden skal etableres i en højde af 2,5 m og beplantes med lav buskbeplantning, uplejet græs og/eller vilde urter. Støjvolden skal opbygges med en hældning på maks. 1:1,5, og toppen af støjvolden skal være mindst 1 m bred. Der skal være mindst 2 m fra støjvoldens fod til vejskel.

- 9.8 Der udlægges areal til støjafskærmning som vist på kortbilag 2.⁵

Støjafskærmning skal placeres inden for lokalplanområdets afgrænsning med en udstrækning og højde, så de vejledende støjgrænser for virksomheder mod boligområder kan overholdes.

⁵ Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberegning.

Støjskærmen skal etableres som en vækstskaerm og beplantes, så afskaermningen fremstaar som en sammenhaengende beplantning.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles, naar de indhegnes med hækbeplantning eller espalier.
- 10.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

- 10.4 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Antenner

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

Regnvandshåndtering

- 10.7 I delområde IIIc kan der etableres et regnvandsbassin 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.

- 10.8 Tagvand og øvrigt overfladevand må ikke nedsives gennem faskiner inden for planområdet, men skal føres til kloak eller nedsive via regnbede eller gennem regnvandsbassin med tilhørende forbassin.

Vejvand må ikke nedsives inden for lokalplanområdet.

- 10.9 Vand efter tagrensning skal opsamles og afleveres på genbrugsstation.

§ 11 MILJØFORHOLD

- 11.1 Ved ny bebyggelse og ændring af anvendelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj:

- Boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende: L_{den} 58 dB

- 11.2 Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), der samtidig er udpeget af Naturstyrelsen som meget sårbar. Af hensyn til grundvandsbeskyttelse gælder følgende:

- Tag- og overfladevand må kun nedsives via regnbede eller via grøn overflade, eller muldlag/ filtermuld. Der tillades ikke direkte nedsivning af tagvand til faskiner.
- Vand fra veje og parkeringsarealer må ikke nedsives. Der skal etableres fast bund under veje og parkeringsarealer inden for lokalplanområdet.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Der skal oprettes grundejerforening for delområde I, II og III med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i delområderne.
- 12.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af veje og grønne arealer i delområde I, II og III jf. § 5.2, 5.3, 5.5, 5.7, 5.8, 5.12, 9.7, 9.8 og 10.1.
- 12.3 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 12.4 Grundejerforening skal oprettes, når højst 30 % af delområde I er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.
- 12.5 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 12.6 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

§ 13 SERVITUTTER

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

Der aflyses ingen servitutter med lokalplan nr. 574.

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

- 14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug⁶, før⁷:
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.3.
 - Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. § 5.
 - Fælles opholdsarealer er anlagt i delområde II jf. § 9.2.
 - Støjafskærmning/vold⁸ er etableret i henhold til § 9.7 og 9.8.
 - Der er lavet afledning af regnvand til kloak, jf. § 10.4 og 10.8.

⁶ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven 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 Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberegning.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 574 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt den X

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der i lokalplanområdet, ifølge lov om planlægning, § 18, ikke – retligt eller faktisk – etableres forhold, der er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen medfører ikke "handlepligt" til at ændre lovlige bestående forhold i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanens bestemmelser bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. lov om planlægning § 56.

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

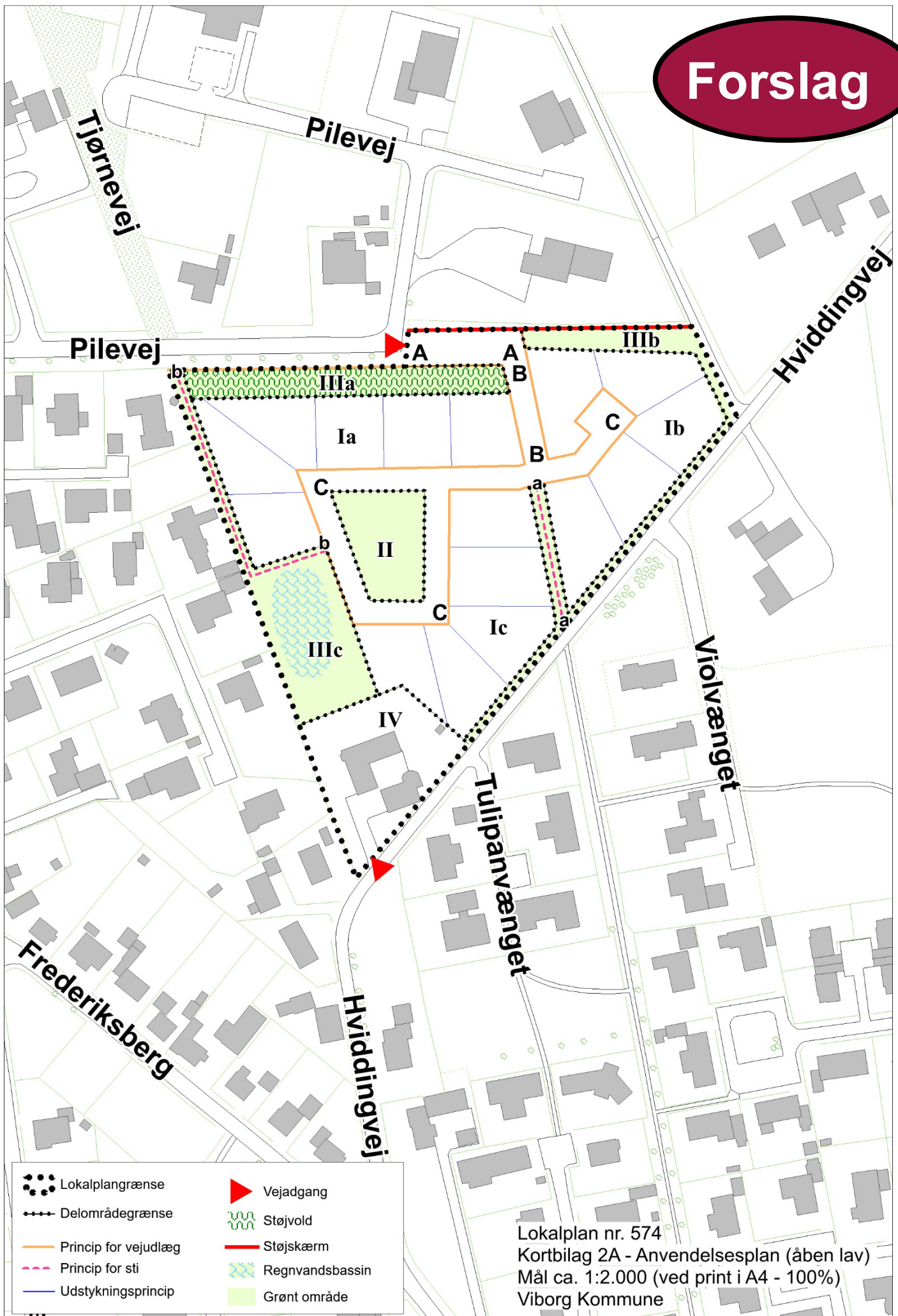
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. dog lov om planlægning § 48, stk. 3.

Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

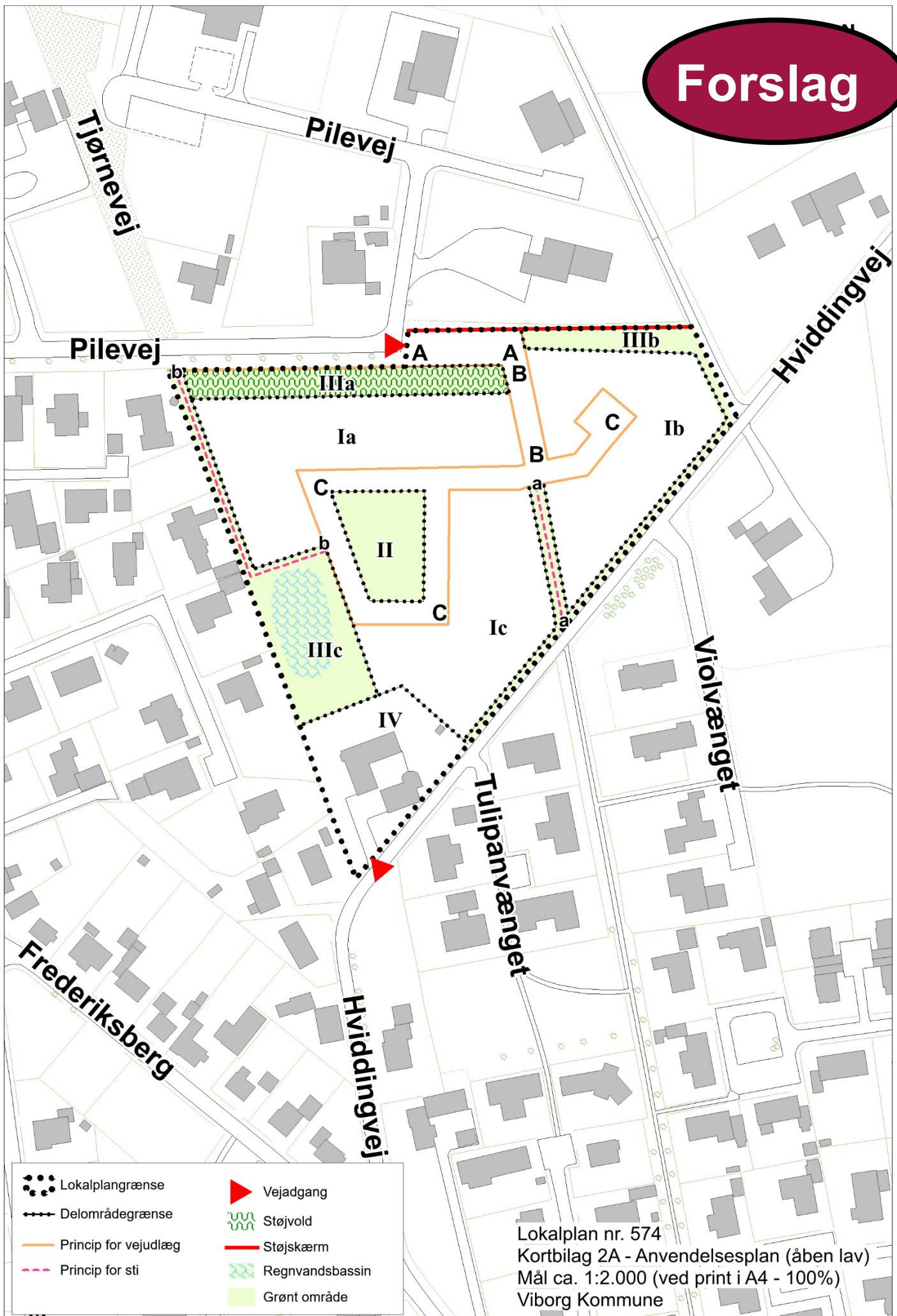
Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

Forslag



- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Princip for vejudlæg
- Princip for sti
- Udstykningsprincip
- Vejadgang
- Støjvold
- Støjskærm
- Regnvandsbassin
- Grønt område

Forslag



- | | |
|--|---|
|  Lokalplangrænse |  Vejadgang |
|  Delområdegrænse |  Støjvold |
|  Princip for vejudlæg |  Støjskærm |
|  Princip for sti |  Regnvandsbassin |
| |  Grønt område |

Den klassiske jordfarveskala

BILAG 1



Tillæg nr. 89 til Kommuneplan 2017-2029

Rammebestemmelser for boliger og erhverv i Hammershøj
Rammeområde HAMM.B4.06_T89, HAMM.E1.01_T89 og
HAMM.B4.05_T89.

Forslag

Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE

LÆSEVEJLEDNING

Kommuneplanens indhold

Kommuneplanen er byrådets plan for den fysiske udvikling af kommunen de kommende 12 år. Den formidler byrådets prioriteringer for arealanvendelsen af byerne og det åbne land. En kommuneplan består af fire dele:

- *Hovedstruktur og retningslinjer* - angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen
- *Rammer for lokalplaners indhold* - angiver de overordnede bestemmelser for et mindre geografisk område i form af anvendelse, omfanget af fremtidigt byggeri og fremtidig zone
- *Redegørelse* - angiver forholdet til anden lovgivning og planlægning
- *Kort*

Reglerne for kommuneplanen er fastlagt i planloven.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen revideres hvert 4. år. Hvis en udvikling ikke går som forventet, eller byrådet ønsker en anden udvikling, er der mulighed for at udarbejde et tillæg. Desuden kan byrådet udarbejde et tillæg for udvalgte temaer i kommuneplanen, som gives et særskilt fokus. Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen, og indarbejdes heri, når det er vedtaget.

Kommuneplanens og tillægs retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Kommuneplanen forpligter derimod byrådet. Det betyder, at Viborg Kommune skal fremme tiltag, som er i overensstemmelse med planen. Det kan f.eks. ske ved at udstede tilladelser eller lade lokalplaner udarbejde, som muliggør realisering af kommuneplanen.

Det betyder samtidig, at byrådet kan modsætte sig udstykning og bebyggelse i byzone, som er i strid med kommuneplanens bestemmelser om rækkefølgen af udbygningen af bolig- og erhvervsområder – med mindre der er en gældende lokalplan for området. Rammeområderne er nummeret fortløbende. Med mindre andet er nævnt, angiver nummeret rækkefølgen for udbygningen (eks. xxxx.B4.09 før xxxx.B4.10).

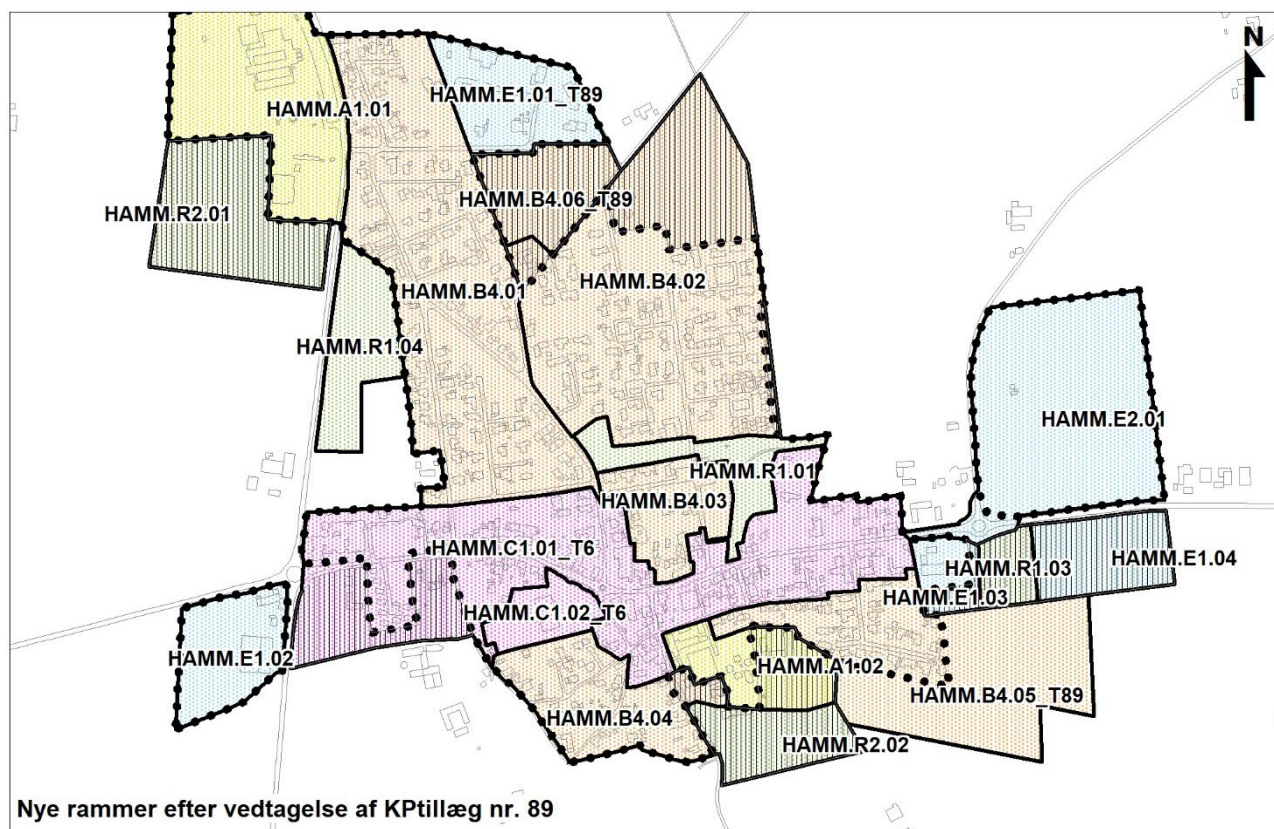
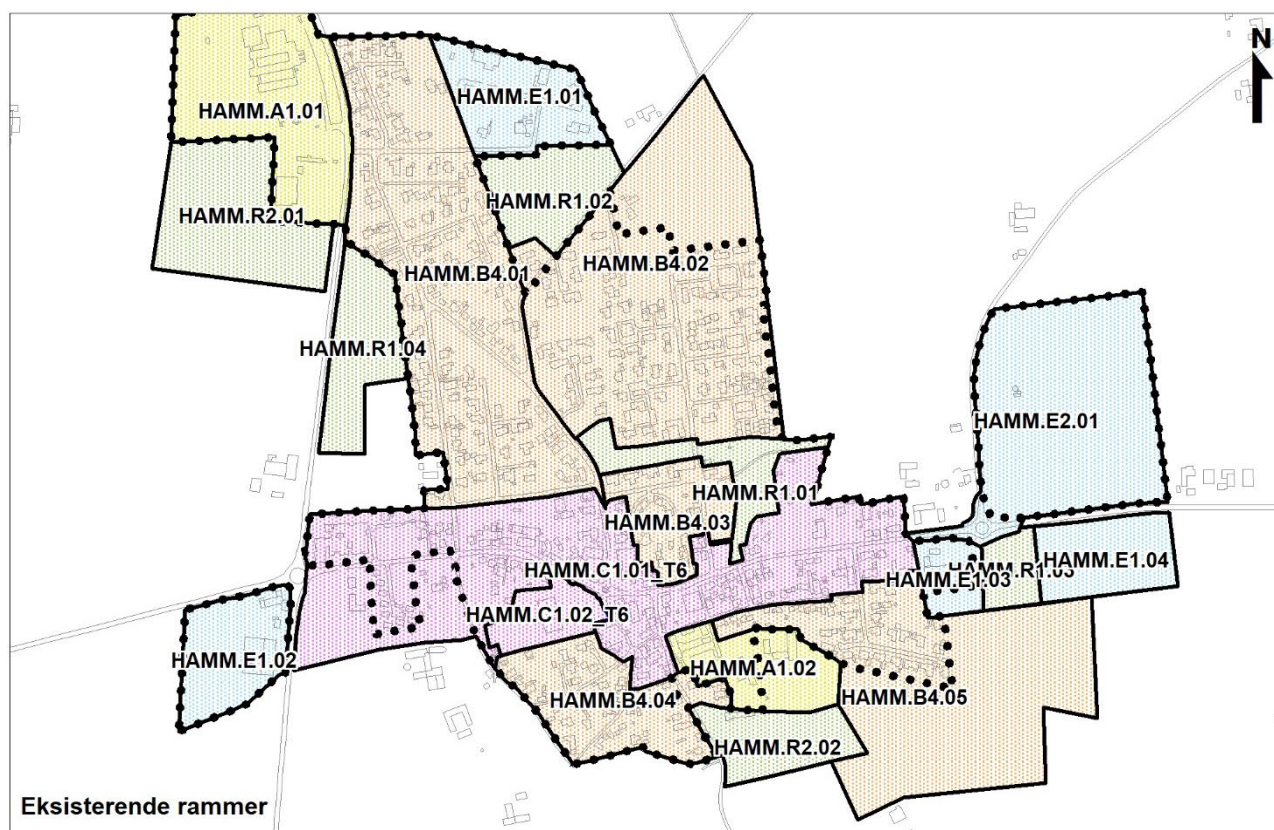
Byrådet kan også modsætte sig bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer i byzone og sommerhusområder, hvis det er i strid med kommuneplanens rammedel – medmindre området er udlagt til offentligt formål, eller området er omfattet af en gældende lokalplan.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Når et område er udlagt i kommuneplanen, kan der udarbejdes en lokalplan. Et område kan kun overføres fra landzone til byzone ved lokalplanlægning. Lokalplanen fastlægger mere detaljerede bestemmelser for udstykning og bebyggelse af et område.

INDHOLD

Indledning	5
Retningslinjer	5
Rammer	5
Redegørelse	9
Miljøvurdering	10
Vedtagelse og offentliggørelse	11



INDLEDNING

Formål

Byrådet ønsker at sikre byudvikling i Hammershøj ved at udlægge et nyt boligområde mellem Pilevej og Hviddingvej. Dette forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2017-2029.

Tillægget medfører, at der udlægges et nyt rammeområde til boligformål (HAMM.B4.06). Rammeområdet erstatter det nuværende rammeområde HAMM.R1.02, som udlægges området til rekreativt område.

Tillægget medfører desuden en ændring i rammeområde HAMM.E1.01 hvad angår miljøklasser og en reducere af rammeområde HAMM.B4.05 med et areal svarende til det nye rammeområde HAMM.B4.06.

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 574, som omfatter det samme område som rammeområde HAMM.B4.06 samt en mindre del af rammeområde HAMM.B4.02.

Idéfase

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har byrådet fra den 9. september til den 7. oktober 2021 indkaldt idéer og forslag til den kommende planlægning i henhold til planlovens § 23 c. Under idéfasen modtog kommunen 6 høringssvar, der primært omhandlede områdets anvendelse samt håndtering af overfladevand og støj.

RETNINGSLINJER

For de nye rammeområder HAMM.B4.06_T89, HAMM.E1.01_T89 og HAMM.B4.05_T89 gælder følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 2 Detailhandel og butiksområder
- 8 Landbrug og fiskeri
- 9 Skovrejsningsområder og områder hvor skovrejsning er uønsket

RAMMER

Det nye rammeområde HAMM.B4.06_T89 (se afgrænsning side 4) udlægges som et af kommuneplanens B4-rammeområder. Området kan anvendes til boligformål.

Det nye rammeområde HAMM.E1.01_T89 (se afgrænsning side 4) udlægges som et af kommuneplanens E1-rammeområder. Rammeområdet ændrer den mulige anvendelse af området fra erhvervsformål i miljøklasse 1-4 til erhvervsformål i miljøklasse 1-3.

Planen justerer afgrænsningen af det eksisterende rammeområde HAMM.B4.05 (se afgrænsning side 4). Hermed fastholdes den eksisterende rummelighed for boliger i Hammershøj. Det nye rammeområde HAMM.B4.05_T89 har samme rammebestemmelser som det tidligere rammeområde HAMM.B4.05.

For rammeområde HAMM.B4.06_T89 gælder:

Nummer
HAMM.B4.06_T89
Navn
Hammershøj Blandede boliger
Generel anvendelse
Generel anvendelse er boligområde
Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse
Generelle anvendelsesbestemmelser
Boliger inkl. fællesanlæg: Kun åben-lav og tæt-lav boliger
Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.
Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.
Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1.
Egentlige erhverv: Nej
Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1 samt mindre tekniske anlæg.
Zonestatus
Planlagt zone er byzone
Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er 40 % for det enkelte jordstykke
Maksimalt antal etager er 2
Maksimal højde er 8,5 m
For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder
Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af det enkelte jordstykke
Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er 1
<i>Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres i med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</i>
Maksimalt tilladte miljøklasse er 2
<i>Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.</i>
Der kan i særlige tilfælde indpasses enkeltstående butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder jf. retningslinje 2.
Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning
Særlige bestemmelser
Område med særlige drikkevandsinteresser

For rammeområde HAMM.E1.01_T89 gælder:

Nummer

HAMM.E1.01_T89

Navn

Hammershøj Lettere erhverv

Generel anvendelse

Generel anvendelse er **erhvervsområde**

Specifik anvendelse er angivet til **let industri og håndværk, kontor- og serviceerhverv**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: **Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.**

Almen service: **Kun erhvervsrelateret undervisning.**

Detailhandel: **Nej**

Liberale erhverv: **Kun administrative erhverv.**

Egentlige erhverv: **Ja, desuden engros og salg af egne produkter jf. retningslinje 2**

Øvrige formål: **Kun tekniske anlæg.**

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maks. etageantal: **2**

Maks. byggehøjde: **8,5 m.**

Maks bebyggelsesprocent: **50%**

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres i med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger er 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Område med særlige drikkevandsinteresser

For rammeområde HAMM. B4.05_T89 gælder:

Nummer
HAMM.B4.05_T89
Navn
Hammershøj Blandede boliger
Generel anvendelse
Generel anvendelse er boligområde
Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse
Generelle anvendelsesbestemmelser
Boliger inkl. fællesanlæg: Kun åben-lav og tæt-lav boliger
Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.
Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.
Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1.
Egentlige erhverv: Nej
Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1, samt mindre tekniske anlæg.
Zonestatus
Planlagt zone er byzone
Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er 40 % for det enkelte jordstykke
Maksimalt antal etager er 1,5. Der kan ved lokalplanlægning for nye boligområder gives mulighed for maks. 2 etager
Maksimal højde er 8,5 m
For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder
Maksimal bebyggelsesprocent er 30% af det enkelte jordstykke
Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er 1
<i>Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres i med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.</i>
Maksimalt tilladte miljøklasse er 2
<i>Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.</i>
Der kan dog jf. retningslinje 2 indpasses lokale butikker i op til miljøklasse 3, hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende.
Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning
Særlige bestemmelser
Ved lokalplanlægning for det nye boligområde skal det sikres at områdets afgrænsning og bebyggelses udformning sker under hensyn til de særlige terrænforhold i området.

REDEGØRELSE FOR ANDEN PLANLÆGNING

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 1,5 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk" og 5,5 km fra Fuglebeskyttelsesområde nr. 16 "Tjele Langsø". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og planens udlæg af areal til boligformål ikke - hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer - er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller i områdernes integritet.

Bilag IV- og rødlistede arter

I planlægningen af nye områder skal der tages særligt hensyn til udvalgte dyre- og plantearter, som er sjældne og i fare for at forsvinde eller allerede er forsvundet.

Viborg Kommune vurderer, at planområdet og dets nærområde ikke udgør et oplagt yngle- og rasteområde for Bilag IV-arter eller rødlistede arter.

Beskyttelse af vandmiljøet

Planområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden. Planen er i overensstemmelse hermed.

Oversvømmelse og erosion

Viborg Kommune vurderer jf. klimatilpasningsplanen (retningslinje 14 i Kommuneplan 2017-2029), at planområdet ikke ligger indenfor arealer, hvor der er risiko for oversvømmelse eller erosion.

Beskyttelse af grundvandet

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde til boligformål i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) der samtidig er udpeget af Naturstyrelsen som meget sårbar.

Rammeområdet indeholder en særbestemmelse om særlige drikkevandsinteresser. Konkrete tiltag for beskyttelse af grundvandet er indarbejdet i lokalplan nr. 574.

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

Landsplandirektiver

Planområdet er ikke omfattet af et landsplandirektiv.

Kystnærhedszonen

Planområdet er ikke i kystnærhedszonen.

Råstofplan

I Råstofplan 2020 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgrave-områder eller råstofinteresseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet.

Byvækst

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde til boligformål i form af åben-lav/tæt-lav bebyggelse. Området er ca. 3 ha. Samtidig reduceres et eksisterende rammeområde til boligformål, så rummeligheden for boligformål i Hammershøj samlet bevares.

Produktionsvirksomheder

Viborg Kommune vurderer, at kommuneplantillægget ikke indebærer en påvirkning af produktionsvirksomheder.

MILJØVURDERING

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Lokalplan 574 og kommuneplantillæg 89 er screenet samtidig.

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

Viborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planforslagene ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da:

- Omfanget af byggeriet ikke afviger væsentligt fra omkringliggende bebyggelse.
- Naturinteresserne er begrænsede.
- Trafikbelastningen ikke øges væsentligt.
- Støjgener forebygges gennem krav om afskærmning.
- Der indarbejdes bestemmelser til sikring af grundvandet i forbindelse med lokalplanlægning.

Afgørelsen om, at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering, offentliggøres sammen med planforslagene og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 89 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X 2022.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt den X 202X.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

OFFENTLIGGØRELSE

Forslag til tillæg nr. 89 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den X til den X 2022.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den X 202X.

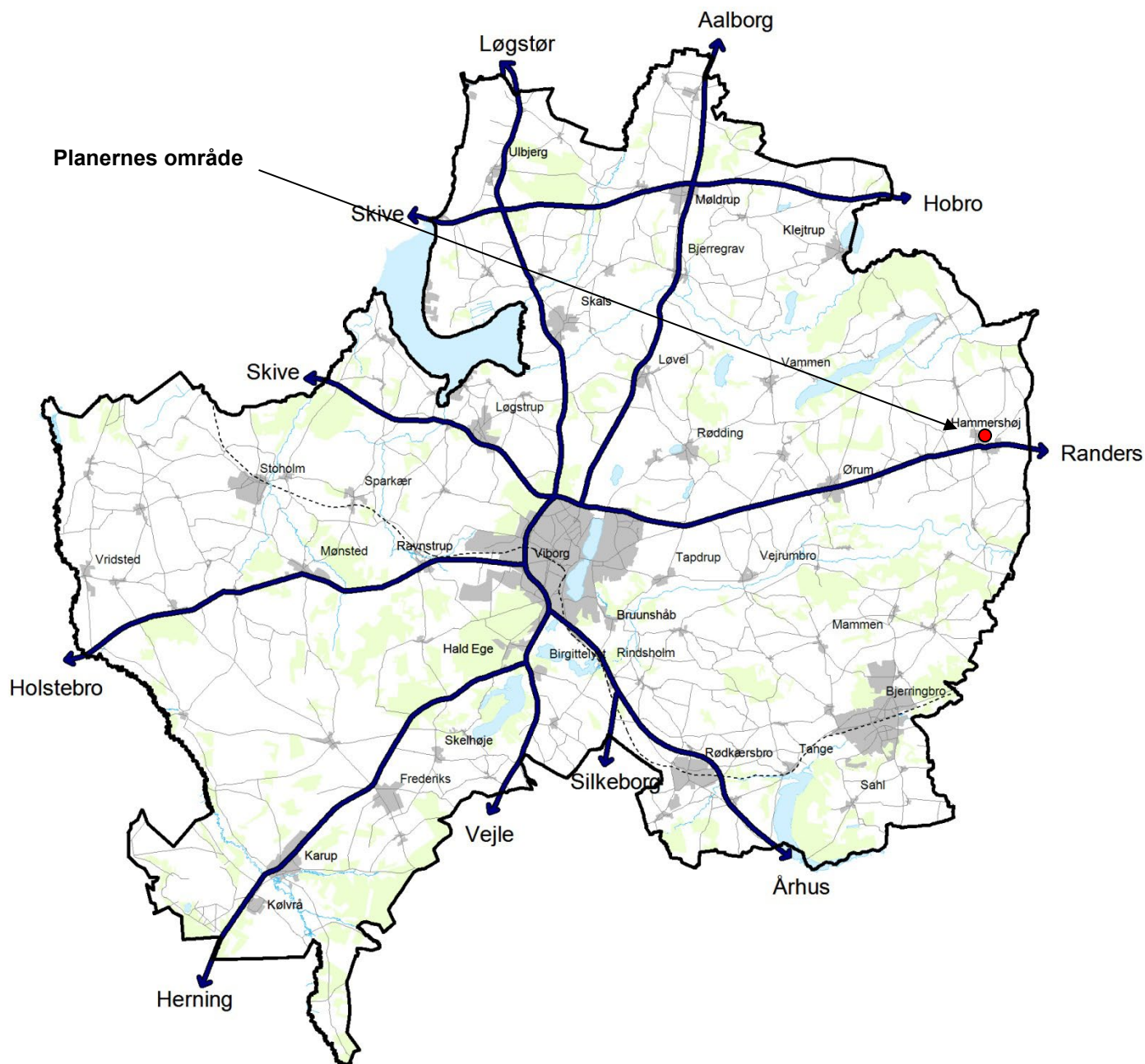
De skal sendes til Viborg Kommune, Plan og Byggeri via hjemmesiden viborg.dk/indflydelse via boksen "Indsend høringssvar" - vælg "Kommuneplan" under emne.

Offentlig høring

Et forslag til kommuneplantillæg skal i offentlig høring i mindst 4-8 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et forslag til kommuneplantillæg ændres. 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 planforslaget offentliggøres igen.



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan og Byggeri
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Tlf.: 87 87 87 87
planogbyggeri@viborg.dk
www.viborg.dk

