

Lokalplan nr. 565

**Boligområde, Jernbanegade 10-12
i Møldrup**

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. 565 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 26. august til den 23. september 2021.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 23. september 2021.

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

Forslag til lokalplan nr. 565
Boligområde, Jernbanegade 10-12 i Møldrup

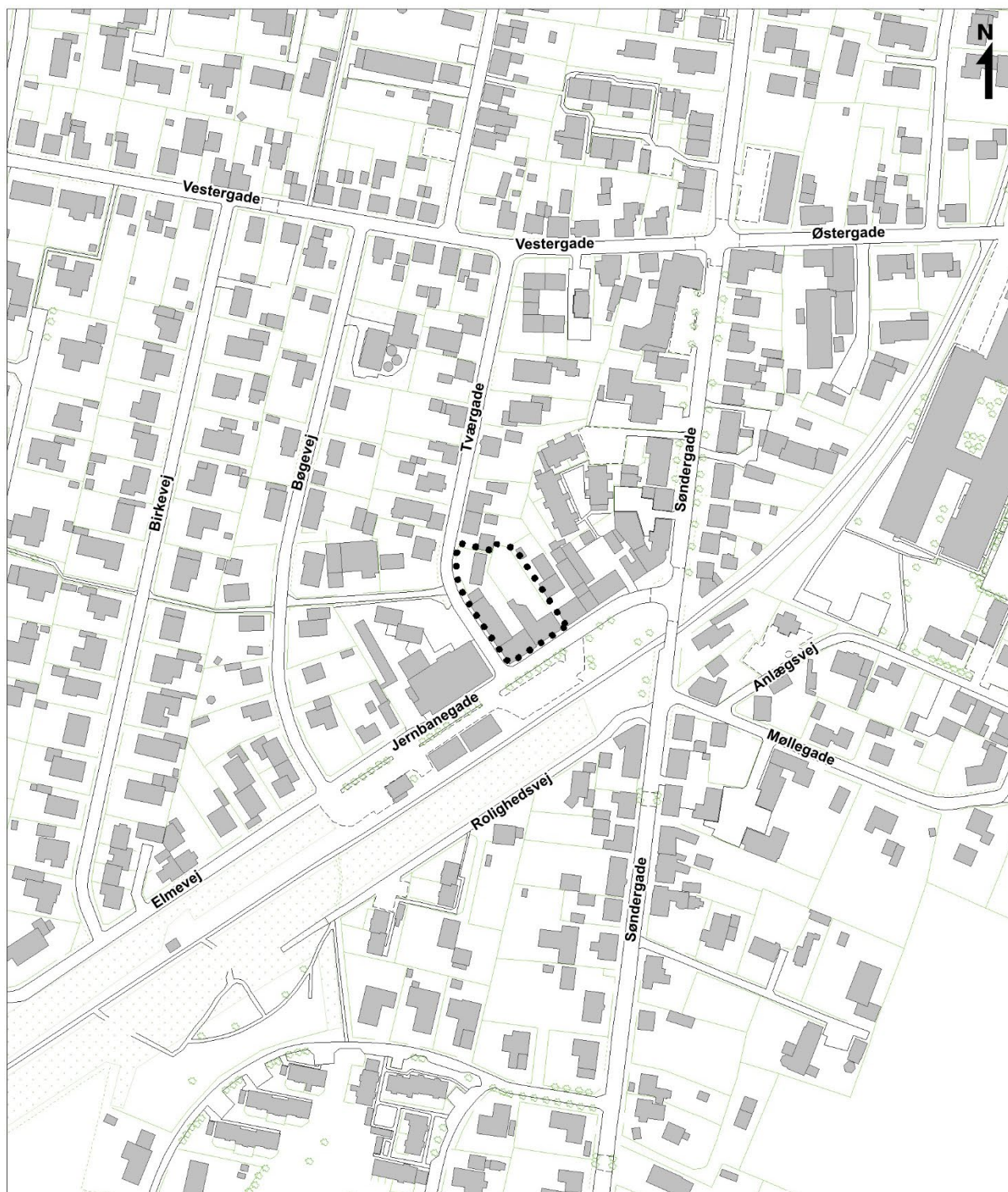
Indholdsfortegnelse

Redegørelse	OVERSIGTSKORT	6
	A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL.....	7
	LUFTFOTO	8
	B. EKSISTERENDE FORHOLD	9
	ILLUSTRATIONSPLAN.....	10
	C. LOKALPLANENS INDHOLD.....	11
	E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET.....	15
	F. MILJØVURDERING.....	16
Bestemmelser	KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT	18
	§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL.....	19
	§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	19
	§ 3 ANVENDELSE	19
	§ 4 UDSYKNING	19
	§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	19
	§ 6 TERRÆNREGULERING	20
	§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	20
	§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	21
	§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.	22
	§ 10 TEKNISKE ANLÆG.....	22
	§ 11 SERVITUTTER.....	23
	§ 12 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING	23
	VEDTAGELSE	24
	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.....	25
	KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN.....	27

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
Illustrationen side 10 er udarbejdet af Arkitektfirmaet Gunner Kristensen.

Bilag	Den klassiske jordfarveskala
--------------	------------------------------

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 3.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt for en ny almen boligbebyggelse ved Jernbanegade i Møldrup.

Byrådet har den 7. oktober 2020 tildelt Boligselskabet Viborg Amt kvote til nybyggeri af almene boliger ved Jernbanegade i Møldrup. Lokalplan nr. 565 sikrer, at denne kvote kan udnyttes.

Formål

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en ny samlet etagebebyggelse med 12 almene boliger.

Lokalplanen sikrer, at nybyggeri understøtter og tilpasser sig det eksisterende miljø i forhold til placering, omfang og brug af materialer. Desuden gives der mulighed for nedsivning af regnvand for at håndtere oversvømmelser ved skybrud.



Luftfoto ca. 1: 2.000



Lokalplanens område set fra Jernbanegade



Lokalplanens område set fra Tværgade



Himmerlandsstien



Opholdsareal syd for lokalplanområdet ved Himmerlandsstien



Boligbebyggelse ved Tværgade

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området er beliggende centralt i Møldrup og afgrænses mod syd af Jernbanegade og mod vest af Tværgade. Mod nord og øst grænser området op til et udbygget villakvarter samt etageejendomme med blandet bolig og erhverv langs Jernbanegade.

Nord og øst for området ligger byens centerområde med indkøbsmuligheder, samt skole, SFO, sportshal og plejecenter.

Syd for området findes det gamle jernbaneareal, hvor den nedlagte jernbane nu er reetableret som en god stiforbindelse - "Himmerlandsstien" - mod Løgstør og Viborg. Langs stiforløbet er der desuden etableret flere opholdsarealer, hvoraf det ene er placeret umiddelbart syd for lokalplanområdet.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1800 m², bestående af matrikelnummer 33d og 33e, som omfatter ejendommene Jernbanegade 10, 12A og 12B og Tværgade 11.

Landskab og beplantning

Områdets landskab falder jævnt med ca. 1½ meter fra det sydvestlige til det nordøstlige hjørne.

Områdets ubefæstede arealer fremstår primært med græs og enkelte, spredte træer.

Historisk baggrund

Møldrup er udpeget som beskyttelsesværdigt kulturmiljø som et eksempel på stationsbyen. Områdets eksisterende bebyggelse repræsenterer ikke nogen særlig værdi i den forbindelse, men området har i kraft af sin nærhed til den tidligere stationsbygning og det gamle jernbaneareal en vigtig placering i forhold til at videreføre fortællingen om Møldrup som stationsby.

Bebyggelse og anlæg

Områdets bebyggelse består primært af en samlet randbebyggelse i 1½ etage mod Jernbanegade og Tværgade samt dertil hørende baghuse.

I forbindelse med realiseringen af denne lokalplan forventes al bebyggelse i området nedrevet.

Trafik

Adgang til området sker i dag fra Jernbanegade og Tværgade.



Ikke målfast

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at nedrive eksisterende bebyggelse og opføre en ny etagebebyggelse. Lokalplanen sikrer desuden, at der etableres udendørs opholdsarealer og parkering i tilknytning hertil.

Disponering

Lokalplanområdet er disponeret med en samlet randbebyggelse ud mod Jernbanegade og Tværgade og fællesarealer i umiddelbar sammenhæng med bebyggelsen.

For at mindske gener i form af indkig og skyggepåvirkning placeres det nye etagebyggeri med afstand til det eksisterende boligområde langs Tværgade.

Anvendelse

Området må bruges til boligformål, herunder boliger, fællesfaciliteter, udendørs opholdsarealer, parkering og lignende.

Bebyggelse

Lokalplanen sikrer, at der kan opføres bebyggelse i højst 2½ etager med en højde på højst 12 m og en bebyggelsesprocent på højst 60.

Desuden fastsætter lokalplanen, at områdets boligbebyggelse udelukkende kan placeres i et udlagt byggefelt langs Jernbanegade og en del af Tværgade. Hermed sikres det, at byggeriet bidrager til at videreføre den eksisterende byggelinje i vejskel mod Jernbanegade og dermed bevare og fremhæve Jernbanegades bymæssige karakter.

På grund af lokalplanområdets særlige placering nær det gamle jernbaneareal stiller lokalplanen krav om, at områdets bebyggelse skal bidrage til Møldrups karakter som stationsby ved at anvende blank tegl som primært facademateriale og saddeltag uden valmede gavle.

Veje, stier og parkeringsforhold

Der muliggøres vejadgang til området fra Tværgade. Desuden vil der for gående blive udlagt en stiforbindelse fra området til Jernbanegade med let adgang til midtbyens faciliteter og offentlig transport i Søndergade.

Ubebyggede arealer

Inden for området skal der etableres et fælles udendørs opholdsareal på minimum 15 % af områdets samlede areal. Det fælles opholdsareal skal fremstå grønt og kan fx indrettes med legeplads, terrasseområde, petanquebane og regnbede.

Klimatilpasning og Lokal afledning af regnvand (LAR)

Området er beliggende i risikoområde udpeget i klimatilpasningsplanen, hvorfor afledning af tag- og overfladevand bør begrænses. Desuden bør bygninger og følsomme anlæg sikres mod oversvømmelse.

Lokalplanen fastsætter, at primær bebyggelse skal placeres på de højest liggende arealer inden for området. Hermed sikres det, at regn- og overfladevand ledes væk fra bygningerne ved skybrud og samles på områdets laveliggende, ubebyggede arealer, hvor der gives mulighed for nedsivning via f.eks. regnbede.

Der henstilles til, at der ikke anvendes pesticider og andre miljøfremmede stoffer på f.eks. terrasser og i indkørsler, da det medfører en risiko for forurening af grundvandet.

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

Der er ingen særlige drikkevandsinteresser inden for lokalplanområdet.

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 vej anlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Nærmeste Natura 2000-område er Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals Ådal, som ligger ca. 2 km fra planforslagets område.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og den mindre ændring i områdets karakter 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 MØLD.C1.01 i Kommuneplan 2017-2029, der fastlægger, at området kan anvendes til blandet bolig og erhverv, herunder etageboliger. Derudover fastsættes der for etageboliger en maks. bebyggelsesprocent på 60, et maks. etageantal på 2½ og en maks. bygningshøjde på 12 m.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 2 Detailhandel og butiksområder
- 7 Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger
- 14 Klimatilpasning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Servitutter

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

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 takstation, 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 Møldrup Vandværks forsyningsområde.

Ifølge Kommunes Vandforsyningsplan 2012-2022 skal lokalplanområdet forsynes af Møldrup Vandværk.

Varmeforsyning

Området ligger i Møldrup Varmeværks forsyningsområde.

Spildevand

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

Området er p.t. fælleskloakeret, men må forventes at skulle separatkloakeres indenfor en kort årrække.

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

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak samles i ejendommens skelbrønd.

Affald

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan.

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 ringe sandsynlighed for fortidsminder i området, som derfor er frigivet til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27.

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

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

Lokalplanområdet ligger i byzone. Alle arealer er områdeklassificeret, hvilket indebærer, at de kan være lettere forurennet.

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.

Skovbyggelinje

Visse byggerier inden for skovbyggelinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17. Undtaget fra forbuddet er bl.a. landbrugsbygninger, bygninger med landzonetilladelse, garager og lign. på højst 50 m² og tilbygninger til boliger, der ikke overstiger et areal på 250 m². Bebyggelse omfattet af forbuddet kræver dispensation fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Veje

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).

Planforslaget er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslaget 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. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Viborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planforslaget 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.
- der ikke inddrages jomfruelig jord.
- naturinteresserne er begrænsede.
- trafikbelastningen ikke øges væsentligt.
- regnvand håndteres lokalt. Nedsivning af overfladevand skal ske på egen grund.

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

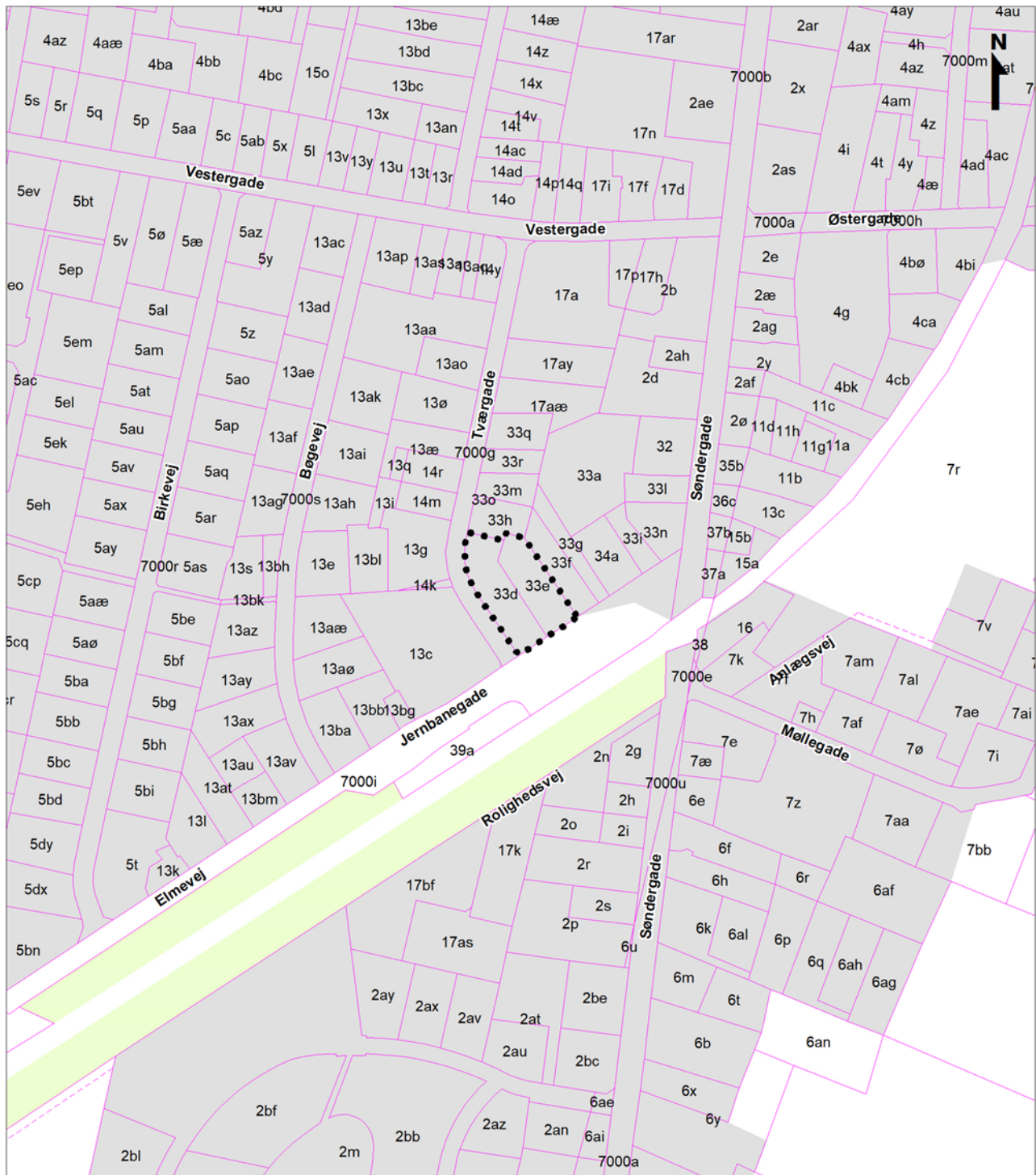
Miljøkonsekvensvurdering af konkrete projekter (VVM)

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøkonsekvensvurdere konkrete projekter og anlæg. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

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

Der vil blive taget stilling til, om evt. projekter skal miljøkonsekvensvurderes ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



-  Lokalplanområde
-  Matrikelstel
-  Byzone
-  Fredskov

Lokalplan nr. 565
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:3.000
Viborg Kommune, august 2021

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 565 FOR ET BOLIGOMRÅDE I MØLDRUP

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 etageboliger og
- at sikre udlæg til fælles udendørs opholdsarealer.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 33d og 33e, samt alle parceller, der efter den 1. august 2021 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 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.
- 3.3 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.

§ 4 Udstykning

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

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Tværgade som vist på kortbilag 2.
- Stier**
- 5.2 Der udlægges areal til en stiforbindelse fra Jernbanegade som vist på kortbilag 2.

Herudover kan der etableres øvrige stiforbindelser i lokalplanområdet.

Parkering

- 5.3 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:

- 1½ p-plads pr. bolig over 80 m² på fælles parkeringsareal, og
- 1 p-plads pr. bolig under 80 m² på fælles parkeringsareal.

Af ovenstående skal mindst hver fjerde plads etableres i det fri.

- 5.4 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.5 Der skal etableres tilstrækkelig cykelparkering.
- 5.6 For hver 6. parkeringsplads skal der plantes mindst et træ inden for parkeringsarealet eller til afgrænsning af parkeringsarealet.

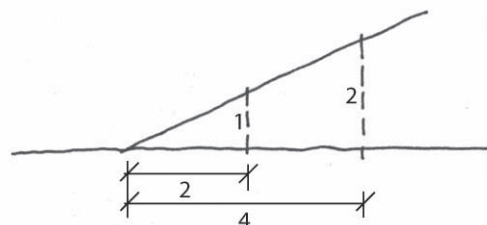
Træer, der placeres inden for belagte arealer, skal sikres planterøer svarende til mindst 10 m² jord pr. træ.

Belysning

- 5.7 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.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel. Dette gælder dog ikke ved etablering af anlæg til lokal håndtering af regnvand jf. § 10.8.
- 6.2 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for det samlede lokalplanområde må ikke overstige 60 %.
- 7.2 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager med udnyttet tagetage.
- 7.3 Bygningshøjden må ikke overstige 12 m målt fra gadeniveau.
- Bygningshøjde på garager, mindre bygninger mv. må ikke overstige 3 m målt fra terræn.

Bebyggelsens placering

- 7.4 Bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 2.
- Byggefeltet kan inden for lokalplanområdet overskrides med højst 2,5 m ved påbygning af indgangspartier, altaner, trappetårne, elevatortårne, karnapper mv.
- 7.5 Bebyggelse inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 2, skal placeres med facade i udgangsbyggelinjen og fremstå som sluttet

bebyggelse mod Jernbanegade og Tværgade. Dele af facaden kan trækkes tilbage fra udgangsbyggelinjen, dog maks. 1 m.

Hvor byggefeltets sammenfald med vejskel ikke er markeret som udgangsbyggelinje, kan bebyggelse frit placeres inden for byggefeltet.

I bebyggelsen kan etableres porte, ubebyggede passager, små torvedannelser og lignende.

- 7.6 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og lignende mindre bygninger kan placeres uden for byggefeltet, dog minimum 5 m fra vejskel.
- 7.7 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

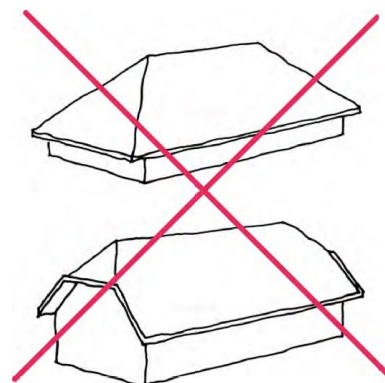
- 8.1 Bebyggelse skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 8.2 Udvendige bygningssider skal overvejende udføres i tegl (blank mur) eller skærmtegl.
- 8.3 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, fibercement, beton, kobber eller zink.
- 8.4 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.
- 8.5 Mindre bygningsdele som elevatorårn, altangange, kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, brystninger og skodder kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2.
- 8.6 Solceller og solfangere må ikke monteres på facader.
- 8.7 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

Farver

- 8.8 Der må ikke anvendes stærke signalfarver, mønstre og andre effekter.
- 8.9 Udvendige bygningssider i tegl skal fremtræde i materialernes naturfarver. Mindre bygningsdele i andre materialer skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Tage

- 8.10 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 30° og 45°.
- 8.11 Tage skal udføres som symmetriske saddeltage. Tagryg skal være parallel med gadefacade.
- 8.12 Tage må ikke udføres med valm (skrå flade mod gavlene).
- 8.13 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, eternit eller grå/sort natur- eller eternitskifer.
- Solceller og solfangere kan udelukkende ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader, som vender væk fra Jernbanegade og Tværgade.
- 8.14 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.¹
- 8.15 Mindre bygninger, som udhuse og garager og lignende, er undtaget krav til tagmaterialer og tagformer.

**§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.****Ubebyggede arealer**

- 9.1 Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, stier, terrasser eller parkering, skal fremstå som grønne områder.
- 9.2 Der skal etableres udendørs opholdsareal på terræn svarende til mindst 15 % af det samlede grundareal.
- Parkeringspladser, adgangsarealer, vejarealer, vejrabatter, oplag og lignende kan ikke medregnes som opholdsareal.

Hegn og beplantning

- 9.3 Hegn i naboskel kan etableres som levende hegn eller faste hegn.
- Hegn langs vejskel skal etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.

Oplag

- 9.4 Der må ikke udendørs parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg i området.
- 9.5 Affaldsstationer, redskabsskure, andre mindre bygninger og udendørs oplag skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning eller lignende.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

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

¹ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

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 på bygningsfacader og tage, der vender ud mod veje.

Paraboler og antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

Affaldssortering

- 10.7 Der skal udlægges et fællesareal til kildesortering af affald.

Regnvandshåndtering

- 10.8 På ubebyggede arealer kan der etableres anlæg til lokal nedslivning af regnvand, herunder regnbede og faskiner.

§ 11 SERVITUTTER

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

Der aflyses ingen servitutter med lokalplan nr. 565.

§ 12 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug², før³:
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.3 og 10.4.
 - Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. § 5.2, 5.3, 5.4 og 5.6.
 - Fælles opholdsarealer er anlagt jf. § 9.2.
 - Affaldsstationer, redskabsskure, andre mindre bygninger og udendørs oplag er afskærmet i overensstemmelse med § 9.5.

² Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningsstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

³ 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. 565 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 11. august 2021.

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt den X

Ulrik Wilbek	/	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 private 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

Tværgade

Jernbanegade

2 m

●●●● Lokalplangrænse

□ Byggefelt

— Udgangsbyggelinje

- - - Princip for sti

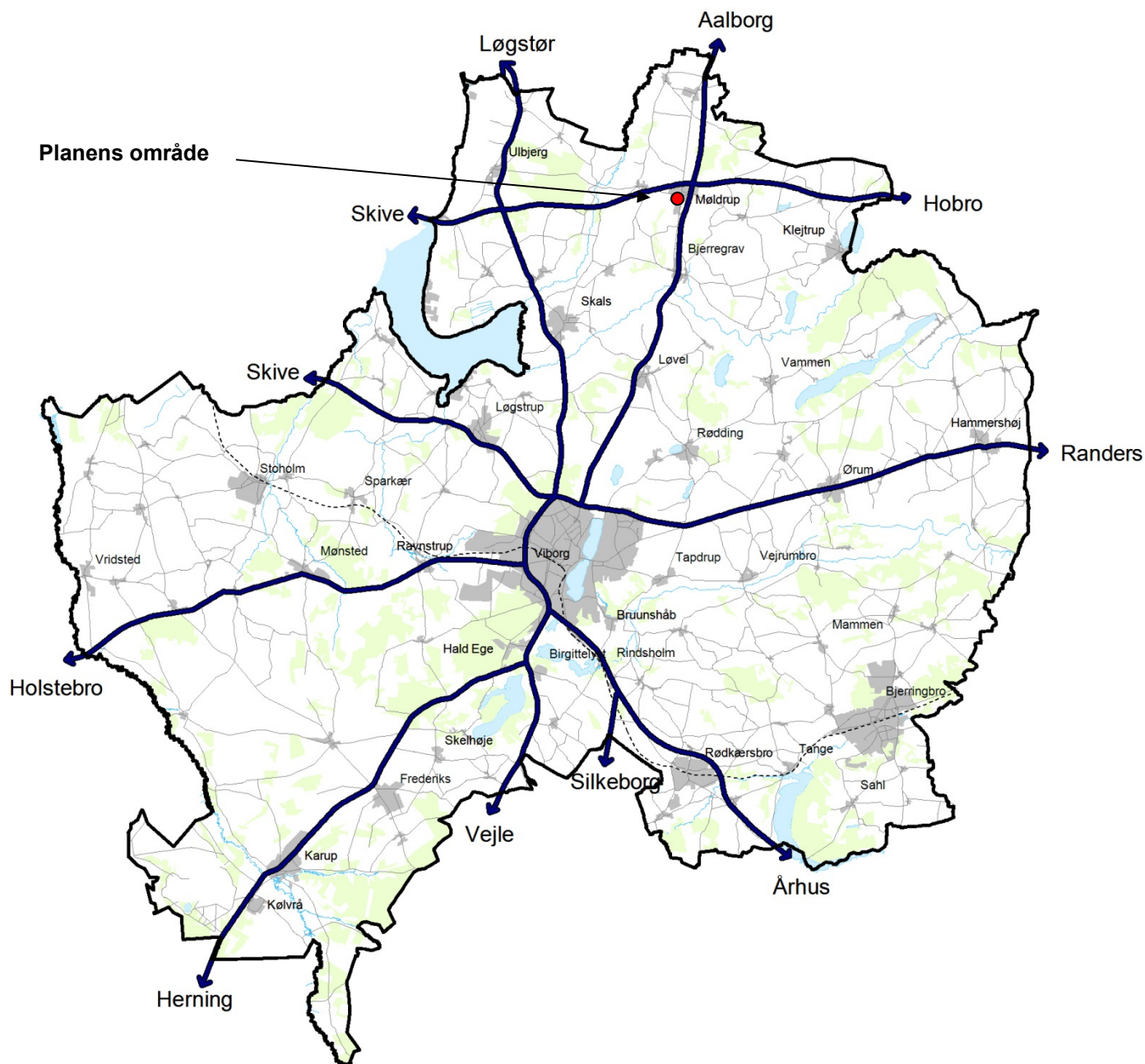
▲ Vejadgang

Lokalplan nr. 565
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:500 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Den klassiske jordfarveskala

BILAG 1





VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan og Byggeri

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

planogbyggeri@viborg.dk
www.viborg.dk

