

Lokalplan nr. 509

Boligområdet Egeskoven i Viborg

Forslag



Lokalplanområdet set fra sydvest



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. 509 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 3. december 2018 til den 28. januar 2019.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten skal være modtaget senest den 28. januar 2019.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen "Indsend dine bemærkninger".

**Forslag til lokalplan nr. 509
Boligområdet Egeskoven i Viborg**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	6
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
C.	Lokalplanens indhold	13
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	17
E.	Bindinger på planområdet	21
F.	Miljøvurdering	22

Bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål	25
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	25
§ 3	Anvendelse	25
§ 4	Udstykning	26
§ 5	Veje, stier og parkering.....	26
§ 6	Terrænregulering	28
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 8	Bebyggelsens udseende	29
§ 9	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	30
§ 10	Tekniske anlæg	30
§ 11	Miljøforhold	31
§ 12	Grundejerforening.....	31
§ 13	Servitutter	32
§ 14	Betingelser for ibrugtagning.....	32
	Vedtagelse.....	33
	Lokalplanens retsvirkninger	34
	Kortbilag 2 - anvendelsesbestemmelser.....	35

Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

Miljørapport

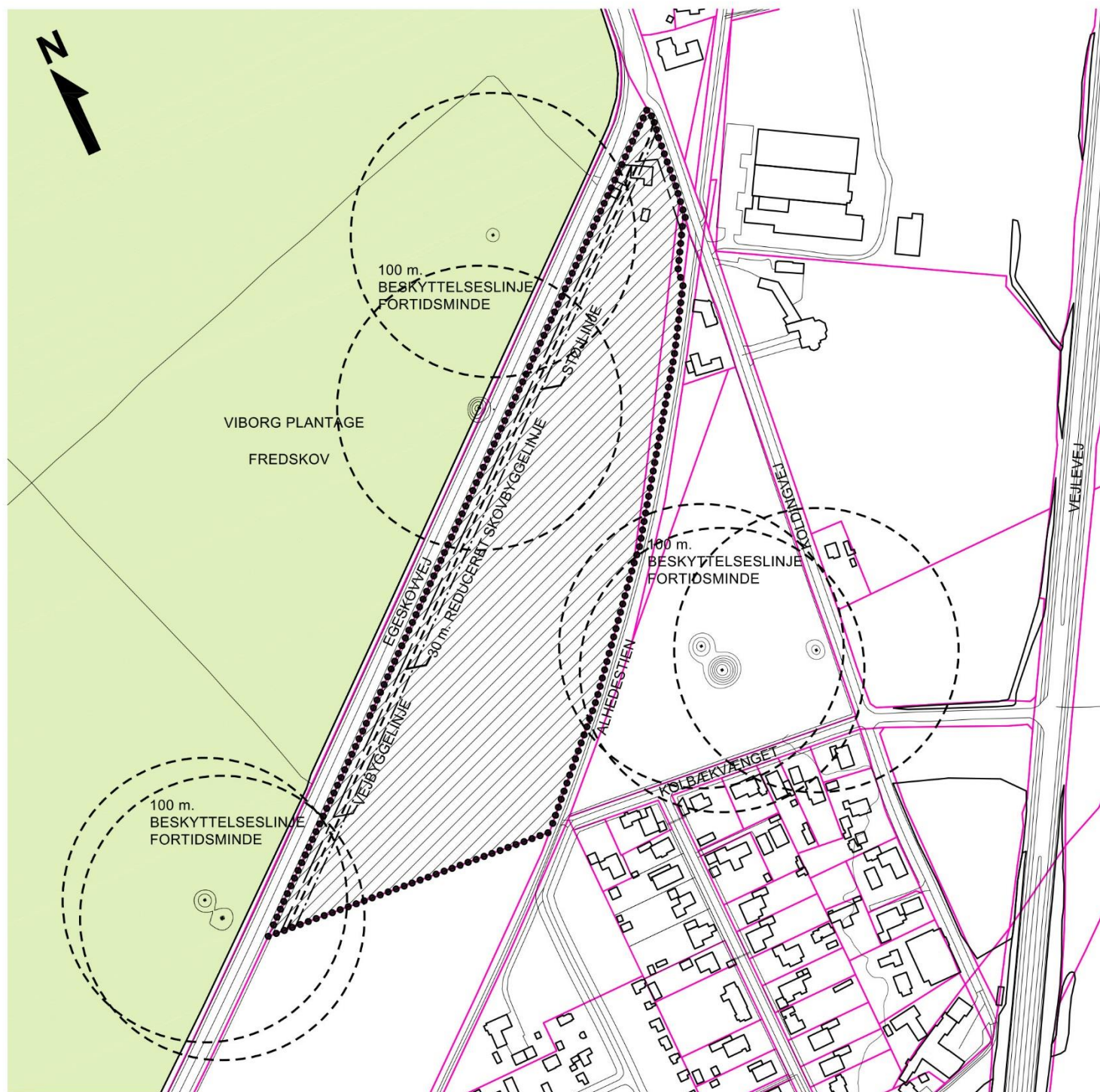
Der er udarbejdet en miljørapport til planforslagene. Miljørapporten kan ses på www.viborg.dk/plan.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med ERIK arkitekter A/S, Viborg.

Illustrationer side 6, 7, 8,10,11, 12, 13, 16, 25 og 37 er udarbejdet af ERIK arkitekter A/S, Viborg.

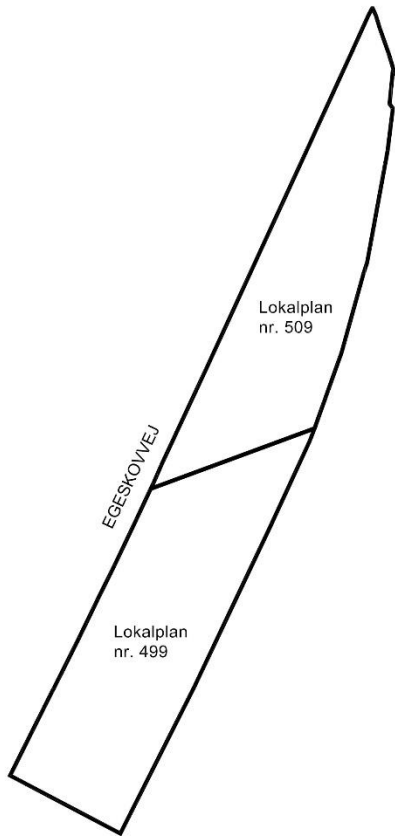
LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Oversigtskort



Mål ca. 1:4000 (ved print i A4)

-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel
-  Fredskov
-  Overføres til byzone ved lokalplanlægning



Oversigt over områder med
byudvikling

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at sikre byvækst ved Egeskovvej i Viborg syd, hvor der gives mulighed for opførelse af et attraktivt boligområde ved Egeskovvej.

Lokalplanområdet er det ene af to kommende boligområder ved Egeskovvej. Lokalplan nr. 449 skal muliggøre vejbetjening af nærværende lokalplanområde nr. 509.

Lokalplanområdet er i alt ca. 6 ha, hvoraf ca. 1,6 ha er udlagt til boligformål, ca. 3,8 ha. til grønne områder og ca. 0,6 ha til vej og stianlæg.

Lokalplanen fastlægger rammerne for området, som er markeret på oversigtskortet på forrige side.

Lokalplanen sikrer, at der med afsæt i områdets landskabelige kvaliteter, gives mulighed for etablering af 52 boliger, som tæt-lav byggeri (dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse).

I nærområdet er der fredede gravhøje og fredskov, der regulerer, hvor bebyggelsen kan placeres i lokalplanområdet. Placeringen af lokalplanens byggefelt og vejanlæg respekterer disse krav.

Disponeringen af den ønskede bebyggelse på arealet viser en placering af boligerne og det tilhørende vejanlæg, der tager udgangspunkt i 3 oldtidshøje. Veje og placering af bygninger er defineret på baggrund af cirkelslag, der har centrum i disse oldtidshøje.

Formål

Lokalplanens formål er at tilvejebringe det nødvendige plangrundlag der sikrer:

- At der kan opføres maks. 52 boliger som tæt-lav bebyggelse med god kontakt til naturen.
- At der udlægges arealer til veje- og stier samt fælles opholdsarealer.
- At områderne indenfor beskyttelseslinjerne for nærområdets fredede gravhøje holdes fri for bebyggelse, anlæg og ny beplantning.

Luftfoto





Området set fra nord



Området set fra Egeskovvej



Gravhøje øst for området



Gravhøj ved cykelsti, Egeskovvej



Gravhøje ved Egeskovvej



Alhedestien med Kolbækvænget i baggrunden

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet ligger mellem Egeskovvej og Alhedestien - på adressen Koldingvej 162, Viborg, og området vil blive det ene af to kommende boligområder ved Egeskovvej.

Området afgrænses af Viborg Plantage og Egeskovvej mod nord-vest, boliger ved Egeskovvej/Koldingvej mod nord-øst, Alhedestien mod øst og fremtidigt boligområde på matrikel 1d, Viborg Markjorder mod syd-vest.

Området

Lokalplanen omfatter matr. nr. 1b og matr. nr. 1i, Viborg Markjorder, med et matrikulært areal på tilsammen 59.755 m².

Området er privatejet og anvendes i dag landbrugsmæssigt til græsning for heste fra Viborg Rideklub.

Landskab og beplantning

Lokalplanområdets landskab er fladt med en højdeforskel på 1 meter indenfor lokalplanområdet. Engen har en randbeplantning af træer på alle fire sider.

Mod vest - på den anden side af Egeskovvej - ligger det rekreative område Viborg Plantage, der har status som fredskov.

Der er flere fredede gravhøje uden for lokalplanområdet, dels i skoven ved Egeskovvej og dels øst for Alhedestien. Gravhøjene er omfattet af 100 m beskyttelseslinjer.

Bebyggelse og anlæg

Der er i den nordlige ende af lokalområdet en eksisterende enebolig, med tilhørende staldbygning, garage samt udhus. Der er udover dette ikke andre bygninger eller anlæg indenfor området.

Trafik

Egeskovvej trafikbetjener primært byområderne syd for Viborg (Hald Ege, Bækkelund, Dollerup m.fl. samt bilister, der skal til Karup og Herning). Der er cykelsti langs Egeskovvej.

Langs Egeskovvej står karakteristiske egetræer, som er med til at definere vejforløbet.

Mod lokalplanområdets østlige grænse løber Alhedestien, som er en tidligere jernbane mellem Viborg og Herning, der nu er ombygget til en kombineret cykel-, gang- og ridesti.



Illustrationsplan - et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres med bebyggelse i 1 etage.

Mål ca. 1:2500 (ved print i A4)



Illustrationsplan - et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres med bebyggelse i 2 etager.

Mål ca. 1:2500 (ved print i A4)



Illustrationsplan - et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres med bebyggelse i hhv. 1 og 2 etager.

Mål ca. 1:2500 (ved print i A4)

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen omfatter matr. nr. 1b og matr. nr. 1i, Viborg Markjorder, med et matrikulært areal på tilsammen 59.755 m².

Lokalplanen giver mulighed for at opføre maks. 52 boliger som tæt-lav bebyggelse med adgangsveje, stier og grønne områder.

I områdets nordlige ende er det tanken at den eksisterende bolig med tilhørende staldbygning bygges sammen og indrettes til fælleshus med gæstebolig for den nye boligbebyggelse.

Lokalplanen sikrer, at beskyttelseszoner omkring gravhøjene respekteres.

Disponering

Området ændres fra landbrugsejendom og grønt rekreativt område til byudviklingsområde i form af tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsen vil blive synlig fra Egeskovvej, Kolbækvænget og Koldingvej.

Planen er disponeret, så den optager de fredede gravhøjes beskyttelseslinjers bueslag i sin udformning. Udover at skabe en historisk fortælling giver planens bueslag også en oplevelsesmæssig kvalitet og identitet til bebyggelsen, da perspektivet hele tiden skifter, når man bevæger sig langs de buede boligveje.

Bebyggelsen er opdelt i underområder, så hvert område er omgivet af grønne arealer, der giver plads til stiforbindelser, fælles ophold og håndtering af regnvand.

Anvendelse

Planområdet skal anvendes til boligformål og inddeles i fire delområder med forskellige anvendelsesbestemmelser:

Delområde I: Tæt-lav boligformål som parcelhuse, dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse eller lignende.
Delområde I er opdelt i underområderne Ia, Ib, Ic og Id.

Delområde II: Fælles grønne opholds- og friarealer, fælleshus, legepladser og områder til håndtering af regnvand.

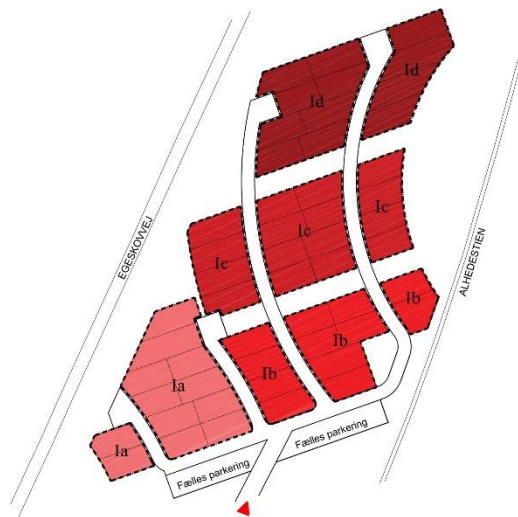
Delområde III: Rekreative områder til fælles opholds- og friarealer, hvor der ikke må bygges, anlægges stier og veje, legepladser, fast inventar ol. eller etableres ny beplantning.

Delområde IV: Vejareal. Område der udlægges til stamvej og boligveje samt fælles parkering.

Bebyggelse

Boligbebyggelsen opføres med maks. 52 boliger som tæt-lav byggeri (dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse) og må opføres i maks. 2 etager og med en maks. byggehøjde på 8,5 m over terræn. Bebyggelsesprocenten for den enkelte matrikel må ikke overstige 45 % ved tæt-lav boligbebyggelse.

Afstand fra bebyggelse til grønne fælles opholds- og friarealer og vejskel skal være mindst 2,5 m for bebyggelse i 1 etage og 5,0 m for bebyggelse i 2 etager.



Boligbebyggelsen kan opføres etapevis indenfor delområde I's fire underområder Ia, Ib, Ic og Id.

Garager, carporte og mindre bygninger til udhusformål kan opføres nærmere skel end 2,5 m.

Boligbebyggelsen kan opføres etapevis indenfor delområde I's fire underområder Ia, Ib, Ic og Id.

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

Lokalplanen fastlægger, at materialer holdes i farver indenfor jordfarveskalaen, så boligbebyggelsen indpasses i omgivelserne.

Der tillades at den eksisterende bolig med tilhørende staldbygning bygges sammen og indrettes til fælleshus med gæstebolig for den nye boligbebyggelse.

Veje, stier og parkeringsforhold

Planområdet må udelukkende betjenes af én vejtilslutning fra Egeskovvej via matrikel 1d, Viborg Markjorder (lokalplanområde nr. 499), der ligger syd for nærværende lokalplanområde nr. 509.

Der etableres venstresvingsbane på Egeskovvej i forbindelse med fælles adgangsvej til lokalplanområde nr. 499 og nærværende lokalplan nr. 509. Venstresvingsbane finansieres i henhold til udbygningsaftale mellem ejerne af lokalplanområde nr. 499 og nr. 509.

Lokalplanområdet har således vejadgang fra kommunevejen, Egeskovvej der skaber adgang til bebyggelsen og forgrener sig i fire interne boligveje i minimum 5 meters bredde. Der etableres fortov i minimum 1,5 meters bredde i den ene vejside. De interne boligveje skal have en vendeplads for enden af vejen på minimum 12 x 12 meter.

Boligveje udlægges som private fællesveje. Der er i planen interne stier på 1,5 m bredde. Fortov- og stisystem er forbundet til cykelstien ved Egeskovvej i vest og til Alhedestien i øst.

Der skal etableres minimum 1½ parkeringsplads pr. bolig. Der etableres fælles parkeringspladser i delområde IV - på begge sider af områdets adgangsvej. Der skal etableres minimum 1 parkeringsplads pr. 10 siddepladser ved fælleshus.

Hastighedsgrænsen på 80 km/t langs Egeskovvej nedsættes efter tilsagn fra politimyndigheden til 50 km/t langs hele lokalplanens område.

Ubebyggede arealer

Delområde II er udlagt til fællesområder til grønne fællesarealer, fælles opholdspladser, fælleshus, legepladser og lignende.

Delområde III er udlagt som rekreative områder indenfor gravhøjenes beskyttelseszone, hvor der ikke må bygges, anlægges stier og veje eller etableres ny beplantning.

Delområde IV er udlagt til veje og fælles parkering.

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

Lokal afledning af regnvand (LAR)

Tag- og overfladevand fra beboelse og vejarealer indenfor det særlige følsomme vandindvindingsopland må som udgangspunkt ikke nedsives, hvis der er fare for forurening af grundvandet.

Ved nedsivning af tagvand og overfladevand inden for lokalplanområdet skal der således etableres renseforanstaltninger. Der tillades ikke anvendelse af tagmaterialer, der kan forurene grundvandet ved udvaskning - jf. afsnit vedr. drikkevandsinteresser på side 18.

Arkitekturpolitik

Områdets disponering tager udgangspunkt i de landskabelige og kulturhistoriske værdier. Lokalplanområdet indeholder store fælles opholds- og friarealer med forskellige udtryk.

Placeringen af boligerne og det tilhørende vejanlæg etableres i forhold til fem specifikke gravhøje, som er defineret på baggrund af cirkelslag, der har centrum i tre af gravhøjene.

Boligernes indbyrdes forskydning skaber nogle beskyttede rekreative lommer og kiler i bebyggelsen, hvor der er basis for fællesarealer.

Der kan etableres tage på bygningerne med en hældning på mellem 0 og 30 grader.

Der kan opsættes solceller/solfangere på bygningerne i hele området. Det er en forudsætning, at de opsættes parallelt med den flade, de monteres på.

Visualiseringer



Visualisering af 1. etages boligbebyggelse set fra Egeskovvej i nord.
Viborg Plantage ligger til højre i billedet.



Visualisering af en 1. etages boligbebyggelse set fra Egeskovvej i syd.
Viborg Plantage ligger til venstre.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Der gælder følgende landsplanlægning:

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.

Natura 2000-områder

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

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

Planområdet ligger ca. 5 km fra EU-habitatsområde nr. 38 Bredegård Sø og ca. 3,5 km fra EU-fuglebeskyttelsesområde nr. 35, Hald Ege, Stanghede og Dollerup Bakker. Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Det vurderes at Natura 2000-områderne ikke vil blive påvirket væsentligt på grund af afstanden og planens indhold.

Bilag IV-arter

Planområdet er blevet regelmæssigt omlagt, og det vurderes på den baggrund ikke at indeholde levesteder og ynglesteder for særlige arter, herunder Bilag IV-arter.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBSV.R1.01 i Kommuneplan 2017-2029, der udlægger arealet til rekreativt område.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår rammen.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2017-2029.

Med kommuneplantillægget ændres rammen fra rekreativt område til blandet boligområde (åben-lav).

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029:

1. Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
2. Veje og øvrig infrastruktur
6. Turisme, oplevelser og ferieanlæg
7. Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger
10. Naturområder og økologiske forbindelseslinjer
11. Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder
14. Klimatilpasning

Forslag til tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2017 - 2029 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Området er ikke omfattet af lokalplan.

Servitutter

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

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

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, skal fremgå af lokalplanens bestemmelser.

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. Opmærksomheden henledes endvidere på, at det ikke er sikkert, at alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Området ligger i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres det på kortbilag 1 markerede område / området til byzone.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Området er udpeget som følsomt indvindingsområde (NFI) og indsatsområde med hensyn til nitrat (IO).

Lokalplanområdet ligger desuden indenfor indvindingsoplandet til Viborg Vandværk Syd, og der er udlagt et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) omkring de aktive indvindingsboringer.

Indvindingsoplandet er udpeget af Naturstyrelsen som indsatsområde, da indvindingsoplandet er sårbart pga. tynde ler-dæklag indenfor lokalplanområdet, hvilket betyder, at transporttiden fra overfladen og ned til indvindingsoplandet er kort.

Der er således risiko for, at de fremtidige aktiviteter i forbindelse med lokalplanen kan påvirke den nuværende beskyttelse af drikkevandet i negativ retning.

Tag- og overfladevand i lokalplanområdet skal nedsives i henhold til spildevandsplanen. Da området er sårbart i forhold til grundvandsressourcen, er det væsentligt, at der tages en række forholdsregler vedrørende nedsivning.

Lokalplanen skal derfor sikre, at tag- og overfladevand ledes til regnvandsbassiner syd i lokalplanområdet, hvor det nedsives. Render, grøfter, veje, indkørsler og parkeringsarealer etableres således med tæt bund, og evt. spild af olie og andre miljøfremmede stoffer fra vejvand opsamles via tekniske foranstaltninger (til sandfang/brønd med dykket overløb og olieudskiller), før det kan nedsives.

Afledning til regnvandsbassiner må ikke omfatte andre former for vand end regnvand (tag- og overfladevand) og befæstede arealer i lokalplanområdet må ikke anvendes til aktiviteter, hvor der afledes stoffer, der kan være til skade for grundvandet. Evt. tekniske foranstaltninger til reduktion af forurening vil blive meddelt i efterfølgende spildevandstilladelse.

Regnvandsbassiner skal etableres så langt fra boringer som muligt. Indenfor lokalplanområdet er dette i den sydlige del af delområde II, jf. kortbilag 2. Terrænet i området stiger imidlertid mod sydvest. Lokalplanen skal derfor sikre at den nødvendige terrænregulering - for at etablere fald til regnvandsbassiner kan finde sted.

Lokalplanen sikrer derfor følgende bestemmelser til grundvandets beskyttelse:

- Det fastlægges i lokalplanen at der skal etableres regnvandsbassiner til nedsivning af tag- og overfladevand i den sydlige del af delområde II.
- Det fastlægges i lokalplanen at der kan terrænreguleres således at det nødvendige fald til regnvandsbassiner sikres
- Det fastlægges i lokalplanen at problematiske tagmaterialer som PAH og tungmetaller (kobber, tin, bly og zink) samt tagrender af zink eller kobber ikke må anvendes indenfor lokalplanområdet.
- I en spildevandstilladelse vil der blive stillet krav om, at der ved nedsivning af tag- og overfladevand inden for lokalplanområdet skal etableres renseforanstaltninger som f.eks. sandfang og/eller olieudskiller ved regnvandsbassinet, så forureningsstoffer, der binder sig til partiklerne, kan tilbageholdes.
- Det fastlægges i lokalplanen, at regnvandsrender, grøfter samt vej- og parkeringsarealer, herunder indkørsler skal etableres med fast bund.
- Der må ikke bruges vejsalt til glatførebekæmpelse, da det kan nedsive og skade grundvandet.

Viborg Kommune opfordrer desuden alle private grundejere, der bor ovenpå deres drikkevand til:

- ikke at anvende pesticider, kemikalier eller andre miljøfremmende stoffer der kan forurene grundvandet, til bekæmpelse af ukrudt, rensning af tagflader og lignende.

Udbygningsaftale

For at skabe sikre trafikforhold til områdets betjening, skal der etableres venstresvingsbane fra Egeskovvej. Ligeledes skal der etableres lokal hastighedsbegrænsning som indsnævringer, helleanlæg eller lignende langs Egeskovvej.

Jævnfør planlovens § 21 b stk. 3 kan en udbygningsaftale indeholde bestemmelser om, at grundejeren helt eller delvist skal udføre eller afholde udgifterne til de fysiske infrastrukturanlæg, som skal etableres i eller uden for området for at virkeliggøre planlægningen. Samtidig indeholder planloven bestemmelser om, at offentligheden oplyses om indgåelse af udbygningsaftalen.

Ejerne af lokalplanområde 499 og 509 har i forbindelse med udarbejdelse af disse lokalplaner anmodet om en udbygningsaftale i overensstemmelse med Planlovens regler herom.

Udbygningsaftalen sikrer, at ejerne betaler for de nødvendige vejanlæg mv. ved Egeskovvej, der måtte knytte sig til realisering af lokalplanen.

Udkast til udbygningsaftale er fremlagt med lokalplanforslaget.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Viborg Vands forsyningsområde. Ifølge Kommunes Vandforsyningsplan 2012-2022 skal området tilsluttes den almene vandforsyning.

Varmeforsyning

Området er ikke udlagt til kollektiv forsyning. Lokalplanen fastlægger derfor ikke krav om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse i lokalplanområdet skal opvarmes individuelt.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan. Spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes.

Området er planlagt spildevandskloakeret.
Området er samtidig beliggende i indvindingsopland.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som spildevandskloak. Det vil sige, at boligernes spildevand skal tilkobles ejendommens skelbrønd til spildevandssystemet.

Det vil sige, at spildevand skal tilkobles ejendommens skelbrønd til spildevandssystemet, mens tag- og overfladevand skal nedsives indenfor lokalplanområdet, jf. afsnit om Drikkevandsinteresser på side 18.

Støjfølsom anvendelse

Området støder op til Egeskovvej, som er relativt trafikeret. Hvis en lokalplan muliggør boliger eller anden følsom anvendelse i et område, der er belastet med trafikstøj, skal der ifølge planlovens § 15 A og B indarbejdes afværgeforanstaltninger.

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr 4/2007 - Støj fra veje. I områder med miljøfølsomme anvendelser (boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende) er den vejledende støjgrænse L_{den} 58 dB.

Der er udarbejdet en støjredegørelse for området der konkluderer med følgende:

Bebyggelsen og de grønne arealer i planområdet overholder de vejledende støjgrænser, og der er ikke brug for støjbegrænsede foranstaltninger. På den baggrund vurderes konsekvenserne at være begrænsede.

Der fastlægges en støjlinje på 20 m fra Egeskovvejs vejmidte. Der må ikke etableres boliger eller udendørs opholdsarealer indenfor støjlinjen.

Affald

Såfremt der ønskes etableret fælles indsamlingspladser til kildesortering af affald, skal det ske efter en samlet plan.

Antenneanlæg

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

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**Fortidsminder i jorden**

Viborg Museum vurderer, at der er risiko for forekomst af ukendte fortidsminder i området.

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.

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 kan kontaktes for yderligere oplysninger.

Landbrugspligt

Del af matr. 1b og 1i, Viborg Markjorder er omfattet af landbrugspligt.

De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE**Forurennet jord**

Lokalplanen ligger i landzone. Der er ikke registreret jordforurening på matriklene som er omfattet af planlægningen, og arealet er ikke omfattet af områdeklassificering, jf. jordforureningslovens § 50 a.

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

Den eksisterende skovbyggelinje omkring Viborg Plantage søges reduceret i forbindelse med lokalplanens vedtagelse, jf. oversigtskort på side 6. Skovbyggelinjen ønskes reduceret fra 300 m til 30 m.

Beskyttelseslinje ved fortidsminder

Rundt i periferien af lokalplanområdet ligger 7 rundhøje/oldtidsgrave som er omfattet af 100 m beskyttelseslinjer. Disse beskyttede områder friholdes i lokalplanen for ny bebyggelse og nye landskabsmæssige indgreb samt ny beplantning. Tilstandsændringer (herunder byggeri, beplantning og anlæg) inden for 100 meter fra gravhøjen/fortidsminder i området kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18.

Den planlagte anvendelse kræver som nævnt ikke dispensation fra fortidsmindebeskyttelseslinjen.

Beskyttelseslinjer omkring rundhøje/oldtidsgrave er vist på oversigtskortet side 6 og kortbilag 2.

Veje

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

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

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

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

Viborg Kommune har gennemført en screening (forundersøgelse) og en scoping (nærmere afgrænsning af, hvilke miljømæssige forhold der forventes påvirket) af lokalplanforslag nr. 509 og kommuneplantillæg nr. 26 efter lovens § 4, stk. 2.

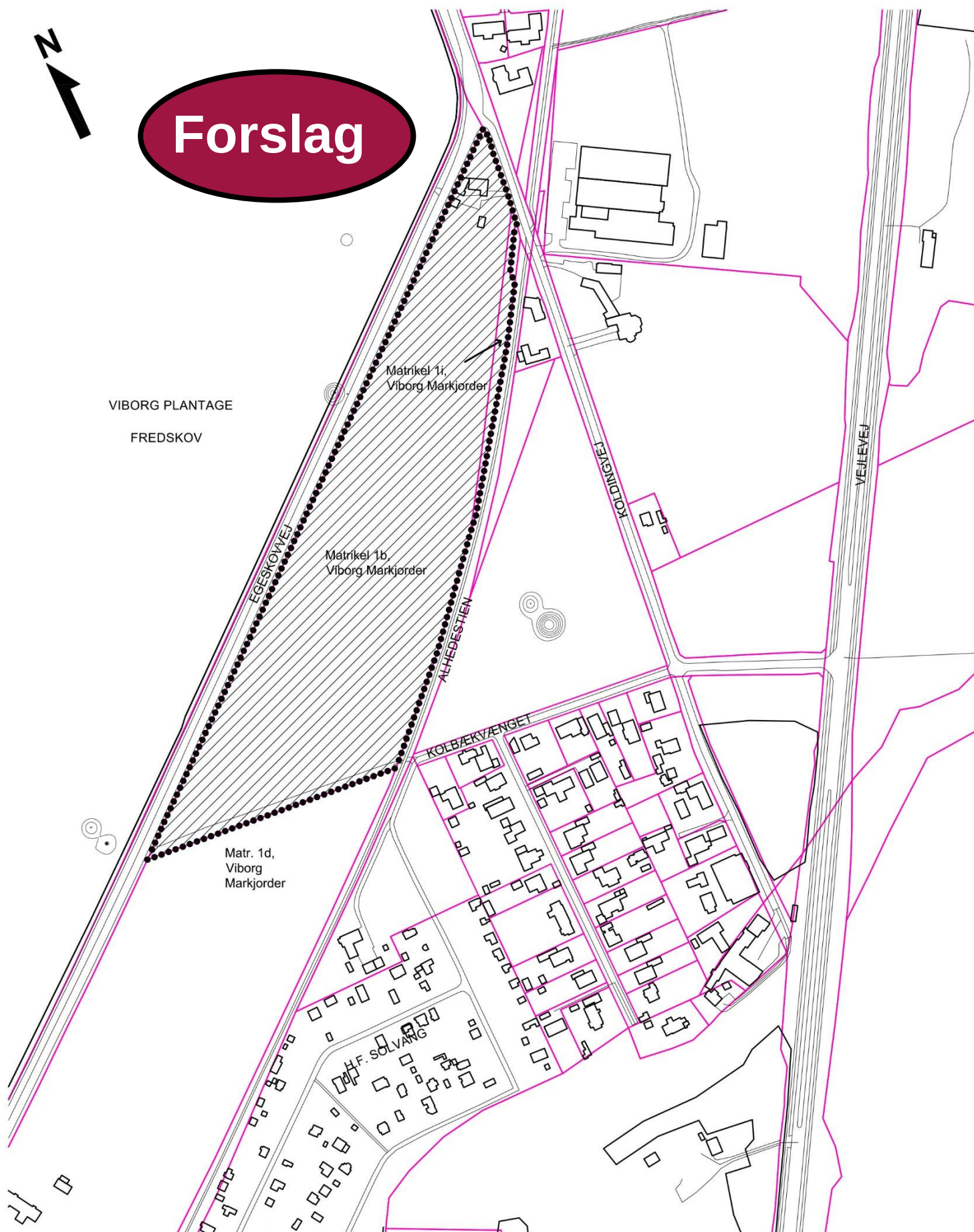
Kommunen har vurderet, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til følgende emner:

- Påvirkning af landskabet (visualisering af bebyggelse)
- Kulturarv og arkæologiske forhold
- Fredskov og skovbyggelinje
- Trafikstøj og trafikale forhold (der forventes etableret venstresvingsbane samt fælles indkørsel fra Egeskovvej til lokalplanområde 499 og lokalplan nr. 509.)
- Indvindingsopland, da området ligger indenfor dette.

Derfor har Viborg Kommune i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan nr. 509 og kommuneplantillæg nr. 26 besluttet, at planforslaget skal miljøvurderes efter §9 i lov om miljøvurdering af planer og programmer, hvorfor der er udarbejdet en miljørapport til planforslaget.

Planforslaget og miljørapporten er til høring samtidig.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplan nr. 509 - Boligområdet Egeskoven i Viborg

Mål ca. 1:4000 (ved print i A4)

Viborg Kommune, den 01.09.2018

Kortbilag 1 - Matrikelkort

-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel
-  Areal overføres til byzone ved lokalplan 509

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 509 FOR ET BOLIGOMRÅDE I VIBORG

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 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
 - at udlægge areal til grønne områder med forskellig karakter
 - at udlægge areal til veje og stiforbindelser.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 1b og matr. nr. 1i, Viborg Markjorder, samt alle parceller, der efter den 01.09.2018 udstykes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.
- Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealer vist på kortbilag 1 til byzone med følgende fordeling:
- Matr.nr. 1b, Viborg Markjorder: ca. 58.310 m²
Matr.nr. 1i, Viborg Markjorder: ca. 1.445 m²

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i fire delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:
- Delområde I:** Tæt-lav boligbebyggelse som dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse eller lignende. Delområde I er opdelt i fire underområder Ia, Ib, Ic og Id.
- Delområde II:** Fælles grønne fri- og opholdsarealer.
- Delområde III:** Rekreative områder, hvor der ikke må bygges, anlægges stier og veje eller etableres ny beplantning.
- Delområde IV:** Vejareal A-A udlægges til stamvej med cykel- og gangsti og vejareal B-B udlægges til boligveje med fortov i den ene side. Der kan etableres fælles parkering ved boligvej B-B på hver side af vejareal A-A som vist på kortbilag 2.
- 3.3 Inden for delområde I må der højst opføres 52 boliger. Der må højst opføres eller indrettes 1 bolig pr. ejendom. Dette gælder ikke ved udstykning i storparceller.
- 3.4 Indenfor delområde II må den eksisterende bolig med tilhørende staldbygning bygges sammen og indrettes til fælleshus med gæstebolig.

- 3.5 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og det 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.
- 3.6 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.

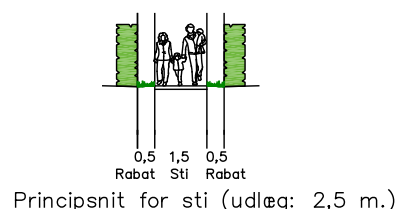
§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Delområde I med underområderne Ia, Ib, Ic og Id kan udstykkes som storparceller eller udstykkes som grunde efter principperne vist på illustrationsplanerne på side 10, 11 og 12.

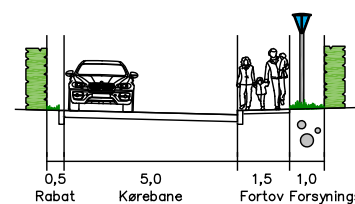
Udstykning må fravige principperne vist på illustrationsplanerne på side 10, 11 og 12 og kortbilag 2, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede disponering, vejstruktur og udstykningsprincipper.

Delområde II og delområde III kan ikke udstykkes.

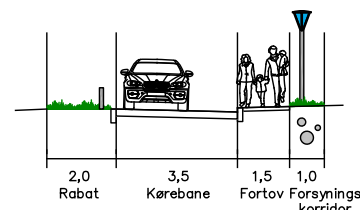
- 4.2 Den enkelte boliggrund skal have et areal på mindst 250 m² og højst 400 m². Dette gælder ikke ved storparceller.
- 4.3 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikikkerhed afskæres eller afrundes, så der er gode oversigtsforhold.



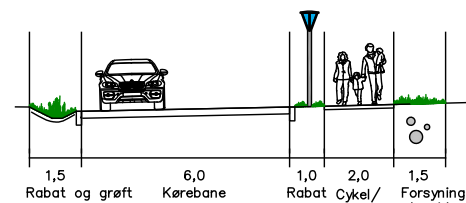
Principsnit for sti (udlæg: 2,5 m.)



Principsnit for boligvej B-B (udlæg: 8,0 m.)



Principsnit for boligvej B-B med reduceret kørebredde (udlæg: 8,0 m.)



Principsnit for stamvej A-A (udlæg: 12,0 m.)

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske med vejtilslutning fra Egeskovvej via matrikel 1d, Viborg Markjorder, syd for lokalplanområdet som vist på kortbilag 2.

Der skal i henhold til udbygningsaftale etableres venstresvingbane ved tilslutning til Egeskovvej og lokale hastighedsdæmpende tiltag langs Egeskovvej.

- 5.2 Der udlægges areal til nye veje som vist på kortbilag 2.¹
- 5.3 Ny adgang, udvidelse af eksisterende adgang eller ombygning til offentlig vej må ikke etableres uden vejmyndighedens tilladelse.
- 5.4 Stamvej A-A udlægges i en bredde af minimum 12 m med en kørebanebredde på minimum 6 m, rabat på minimum 1 m og cykel-gangsti på minimum 2 m samt 1,5 m rabat i hver side.

¹ Veje forventes udlagt som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

Boligveje B-B udlægges i en bredde af minimum 8 m med en kørebanebredde på minimum 5 m. Langs den ene side af boligvejen etableres fortov med en fortovsbredde på minimum 1,5 m og rabat på 1 m. I den anden side af vejen etableres rabat på 0,5 m.

Kørebanebredden på boligveje kan reduceres til 3,5 m ved fællesområder som hastighedsdæmpende foranstaltninger.

- 5.5 For enden af hver boligvej udlægges areal til vendepladser på mindst 12 x 12 m.
- 5.6 Der må ikke etableres direkte vejadgang fra den enkelte grund til stamvej A-A.
- 5.7 Veje og vendepladser må kun belægges med fast belægning som asfalt.
- 5.8 Vejadgang til fælleshus i delområde II skal ske via de to eksisterende indkørsler fra henholdsvis Egeskovvej og Koldingvej.
- 5.9 Der fastlægges en vejbyggelinje som vist på kortbilag 2.

Vejbyggelinjen er fastlagt til 12,5 m fra Egeskovvejs vejmidte. Der må ikke etableres nogen for bebyggelse mellem vejbyggelinjen og vejskel.

Stier

- 5.10 I delområde II udlægges areal til stier som vist på i kortbilag 2. Stierne udlægges i en bredde på mindst 2,5 m med en stibredde på mindst 1,5 m.
- 5.11 Stier indenfor delområde II etableres med en fast belægning eller stenmel.

Parkering

- 5.12 Der skal etableres mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig, idet der etableres minimum 1 parkeringsplads ved den enkelte bolig. De resterende p-pladser etableres som fællesparkering inden for delområde IV.

Ved erhvervsdrift fra egen bolig, skal den nødvendige parkering etableres på egen grund.

Delområde IV:

Der etableres fælles parkering langs boligvej B-B (på begge sider af stamvejen) som vist på illustrationsplaner og på kortbilag 2.

Delområde II:

Der etableres mindst 1 p-parkeringsplads pr. 10 siddepladser ved fælleshus.

- 5.13 Parkeringsarealer må kun etableres med belægningssten på fast bund eller med asfalt.

Belysning

- 5.14 Belysning af stamvej og boligveje må kun etableres ved opstilling af ensartede armaturer med en lyspunktshøjde på max. 4 m, og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.
- 5.15 Belysning af de på kortbilag 2 viste stier må kun etableres med opstilling af ensartet pullerbelysning med en lyspunktshøjde på max. 1,2 m, der ikke er generende eller blændende.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet, hvor der udstykkes grunde, reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.
- 6.2 Ved byggemodning må terrænet reguleres således, at det nødvendige fald til regnvandsbassiner i området sikres, jf. kortbilag 2.

Større terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m skal ske iht. byggemodningsplan godkendt af kommunen.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Boligbebyggelse i delområde I skal opføres som tæt-lav boligbebyggelse (dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse eller lignende).
- 7.2 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.
- 7.3 Bygningshøjden på boliger må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn.
- 7.4 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45 %.
- 7.5 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.
- 7.6 Befæstelsesgraden (tagflader og befæstede arealer) for lokalområdet som helhed må ikke overstige 40%.
- 7.7 Bygningshøjde på carporte, garager, mindre bygninger mv. sammenbygget med boligen må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn.
- 7.8 Bygningshøjde på carporte, garager, mindre bygninger mv. som er fritstående må ikke overstige 2,5 m målt fra terræn.

Bebyggelsens placering

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

Afstand fra bebyggelse til skel skal være mindst 2,5 m for boligbebyggelse i én etage og 5,0 m for boligbebyggelse i 2 etager.

Garager, carporte og mindre bygninger til udhusformål kan opføres 0,5 m fra skel.

- 7.10 Tæt-lav bebyggelse kan sammenbygges over skel.
- 7.11 Ved tæt-lav bebyggelse kan garager, carporte og mindre bygninger mv. sammenbygges over skel.

Generelle bestemmelser

- 7.12 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.
- 7.13 Inden for delområde II må kun opføres fælleshus, legehuse, legepladser, bålhytte, shelters og redskabsskur til materiel og til pleje af de grønne fællesområder samt tekniske anlæg som transformerstationer og lignende.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

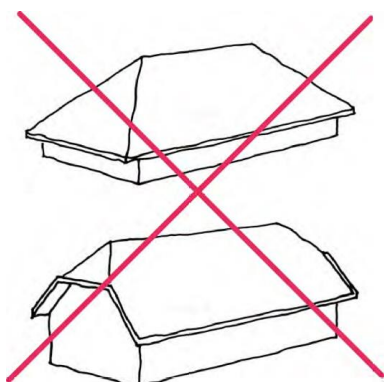
Facader

- 8.1 Bebyggelsen skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver m.v.
- 8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), træ, beton, ophængte/monterede facade-materialer/beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader (puds-systemer).
- Af hensyn til områdets drikkevandsinteresser, må der ikke anvendes tagmaterialer der indeholder blødgørere, PAH eller tungmetaller (herunder kobber, tin, bly og zink) eller tagrender af zink eller kobber.
- 8.2 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, eternit eller andre pladematerialer.
- 8.3 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.
- 8.4 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder samt udhuse og lignende kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2.
- 8.5 Tilbygninger til boligbebyggelse skal udføres med tilsvarende konstruktioner, materialer og taghældning som beboelsesbygningen.
- Mindre bygninger som garager, carporte, udhuse og lign. skal opføres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materiale- og farvevalg for bebyggelsen under et.
- 8.6 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 30 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.7 Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende farvevalg for hele boligområdet, i hvid eller sort, i farver indenfor jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvid eller sort, jf. bilag 1.

Tage

- 8.9 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 30°.
- 8.10 Tage skal udføres som symmetriske saddeltage, med ensidig taghældning, med forskudte tagflader eller med fladt tag.
- 8.11 Tage må ikke udføres med valm (skrå flade mod gavlene).
- 8.12 Tage skal opføres i røde, sorte eller grå nuancer.
- 8.13 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, vingetegltagsten, beton/cementtagsten, tagpap med og uden listedækning, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer.

Alternativt kan tage, der har en taghældning på højst 15° udføres som grønne tage og beklædes med mos/sedum og/eller græstørv og lignende.



Eksempler på valmede tage.

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning opsættes parallelt med tagfladen eller integreres i tagflader.²

- 8.14 Der må ikke anvendes nogen form for reflekterende tagmaterialer med et glanstal højere end 20.³ Dette gælder dog ikke glastage for udestuer.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, parkering, torve og stier, skal fremstå som grønne områder.
- 9.2 Der må ikke etableres udendørs opholdsarealer nærmere end 20 m fra Egeskovvejs vejmidte, jf. støjlinje på kortbilag 2.

Hegn og beplantning

- 9.3 Der skal etableres levende hegn omkring boligejendomme i delområde I:
- Levende hegn etableres i naboskel.
 - Levende hegn langs stiskel, vejskel og mod fælles opholdsareal skal holdes på egen grund og må ikke plantes nærmere skel end 40 cm.
- Levende hegn kan indadtil suppleres med trådhegn.
- 9.4 Nye træer i delområde II skal være egetræer.
- 9.5 Eksisterende egetræer langs Egeskovvej, skal så vidt muligt bevares.

Oplag og udstilling

- 9.6 I området må der ikke udendørs parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne og anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg.
- 9.7 Affalsstationer, containere og udendørs oplag skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning eller lignende. Hegning skal udføres i overensstemmelse med 9.2.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles, når 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.

² Solceller skal være antirefleksbehandlede med en dokumenteret lysrefleksionsværdi på max. 7%. Ved ikke synlige anlæg kan der tillades en højere lysrefleksionsværdi.

³ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

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 afskærmes af beplantning.

Regnvandshåndtering

- 10.7 Tag- og overfladevand skal renses og afledes til nedsivning i regnvandsbassin, jf. § 11.2.
- 10.8 I delområde II kan der etableres regnvandsrender, grøfter og regnvandsbassiner, jf. kortbilag 2.

§ 11 MILJØFORHOLD**Støj og vibrationer**

- 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 følgende:

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

Bebyggelse skal opføres minimum 12,5 m fra Egeskovvejs vejmidte - jf. den viste vejbyggelinje på kortbilag 2.

Drikkevandsinteresser

- 11.2 Lokalplanområdet ligger inden for et særlig følsomt indvindingsområde. Af hensyn til grundvandsbeskyttelse gælder følgende:
- Der skal etableres fast bund/membran under vej- og parkeringsarealer.
 - Åbne render og grøfter til håndtering af overfladevand skal etableres med fast bund/membran og afledes til nedsivning i regnvandsbassin, jf. § 10.7 og 10.8.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Der skal oprettes én fælles grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i delområde I.
- 12.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af fælleshus, boligveje, stamvej, stier, beplantning, rekreative- og fælles opholdsarealer indenfor lokalplanområdet.
- 12.3 Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 30 % af grundene er bebygget, eller når Viborg Kommune kræver det.
- 12.4 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 12.5 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

- 12.6 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af områdets regnvandshåndtering - evt. i form af et spildevandslag.

§ 13 SERVITUTTER

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

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 509 ophæves følgende servitut inden for lokalplanens område:

Matr.nr.:	1i, Viborg Markjorder
Tinglyst:	11.12.1944 - 906265-69
Titel:	Dok om udsigt
Påtaleberettiget:	Viborg Kommune

Dokument om udsigt til sikring af færdsel ad den ubevogtede overkørsel nr. 114 tinglyst pga. daværende togstrækning Viborg-Herning.

Servituten har mistet sin betydning, da togstrækningen er nedlagt og omdannet til gang- og cykelsti, Alhedestien.

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug⁴, før⁵:

- Den i henhold til udbygningsaftalen nævnte venstresvingsbane ved vejtilslutning til Egeskovvej er etableret.
- De i henhold til udbygningsaftalen nævnte hastighedsbegrænsende tiltag langs Egeskovvej er etableret.
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. §§ 10.3 og 10.4.
- Veje, stier og parkeringsarealer er etableret i det enkelte delområde jf. § 5. og kortbilag 2.
- Fælles opholdsarealer og stianlæg er anlagt.
- Der er etableret rensning og afledning af tag- og overfladevand til nedsivning iht. spildevandstilladelse, jf. § 10.7.

⁴ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁵ 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. 509 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 21. november 2018.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget 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.

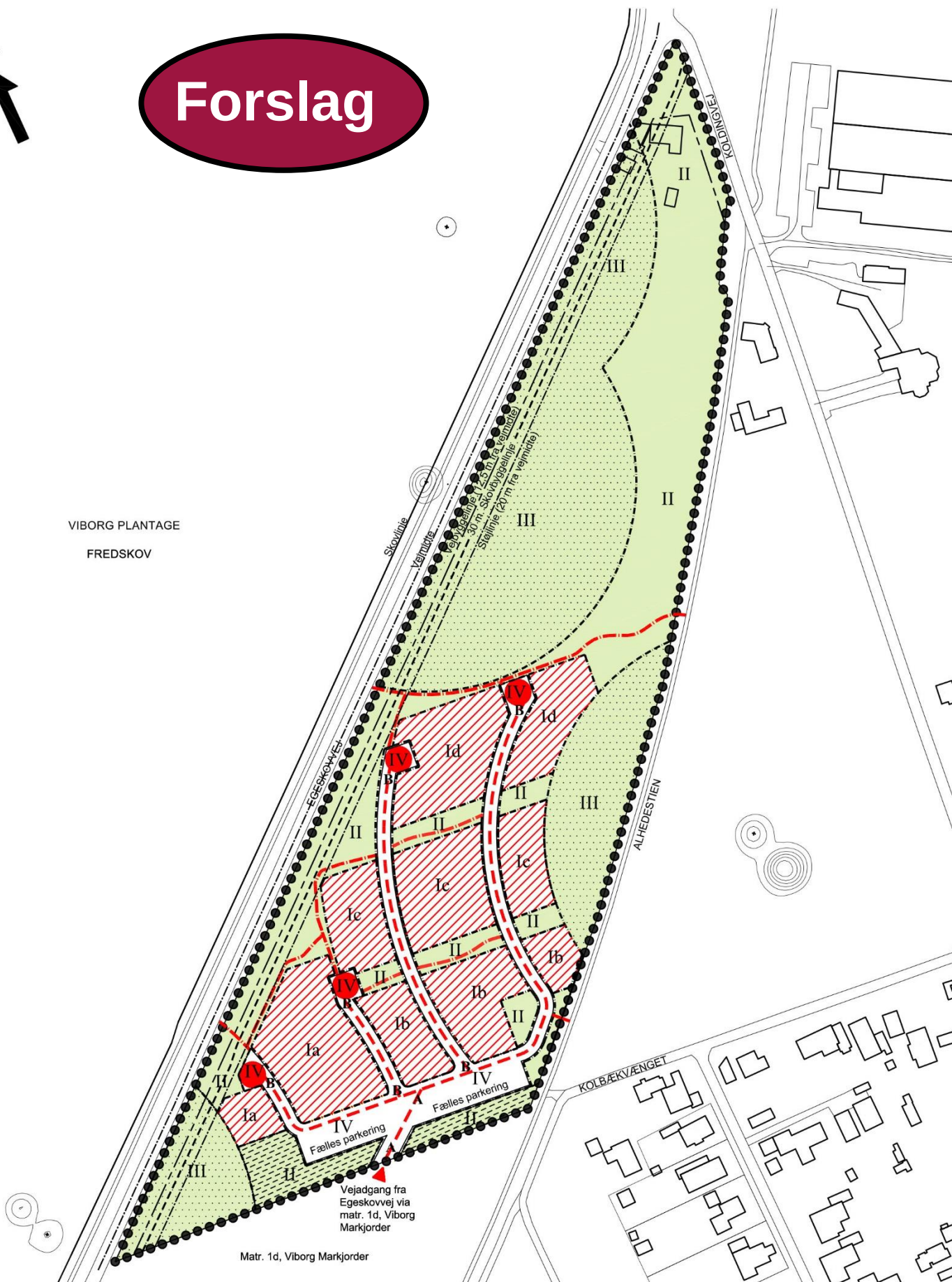
Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. dog lov om planlægning § 48, stk. 3.

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



Lokalplan nr. 509

Mål ca. 1:2500 (ved print i A4)

Viborg Kommune, den 01.09.2018

Kortbilag 2 - Anvendelsesplan



Lokalplangrænse



Princip for vendeplads



Princip for vejføring



Princip for stier



Delområde I - Byggefelt



Delområde II - Fælles grønne opholds- og friarealer



Område til regnvandsbassin



Delområde III - Rekreative områder

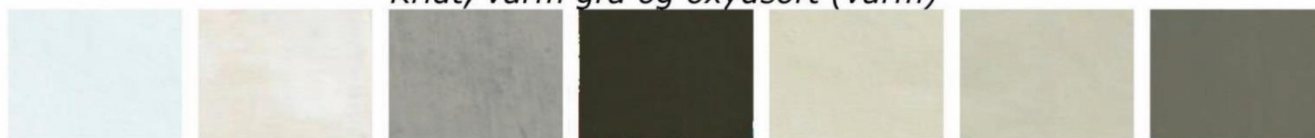


Delområde IV - Vejareal

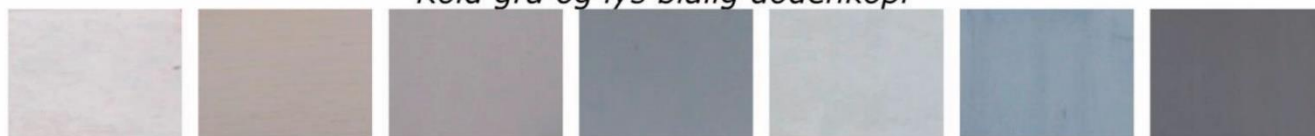
Klassisk jordfarveskala

Bilag 1

Kridt, varm grå og oxydsort (varm)



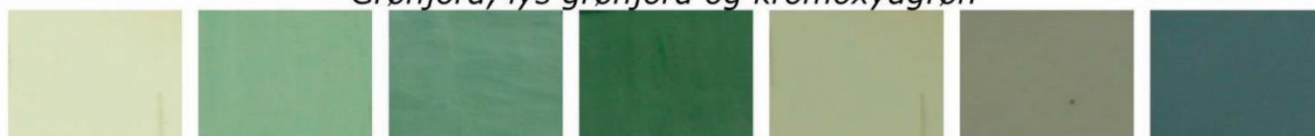
Kold grå og lys blålig dodenkopf



Lys ultramarin, berlinerblå og turkis



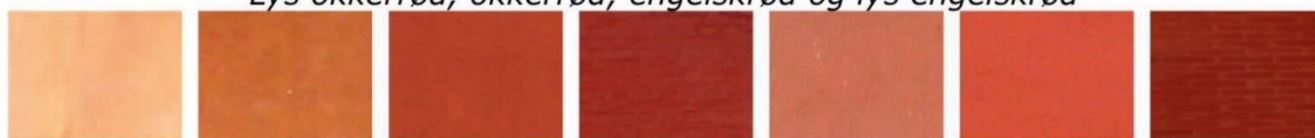
Grønjord, lys grønjord og kromoxydgrøn



Lys okker, guldokker og lys brændt umbra/siera

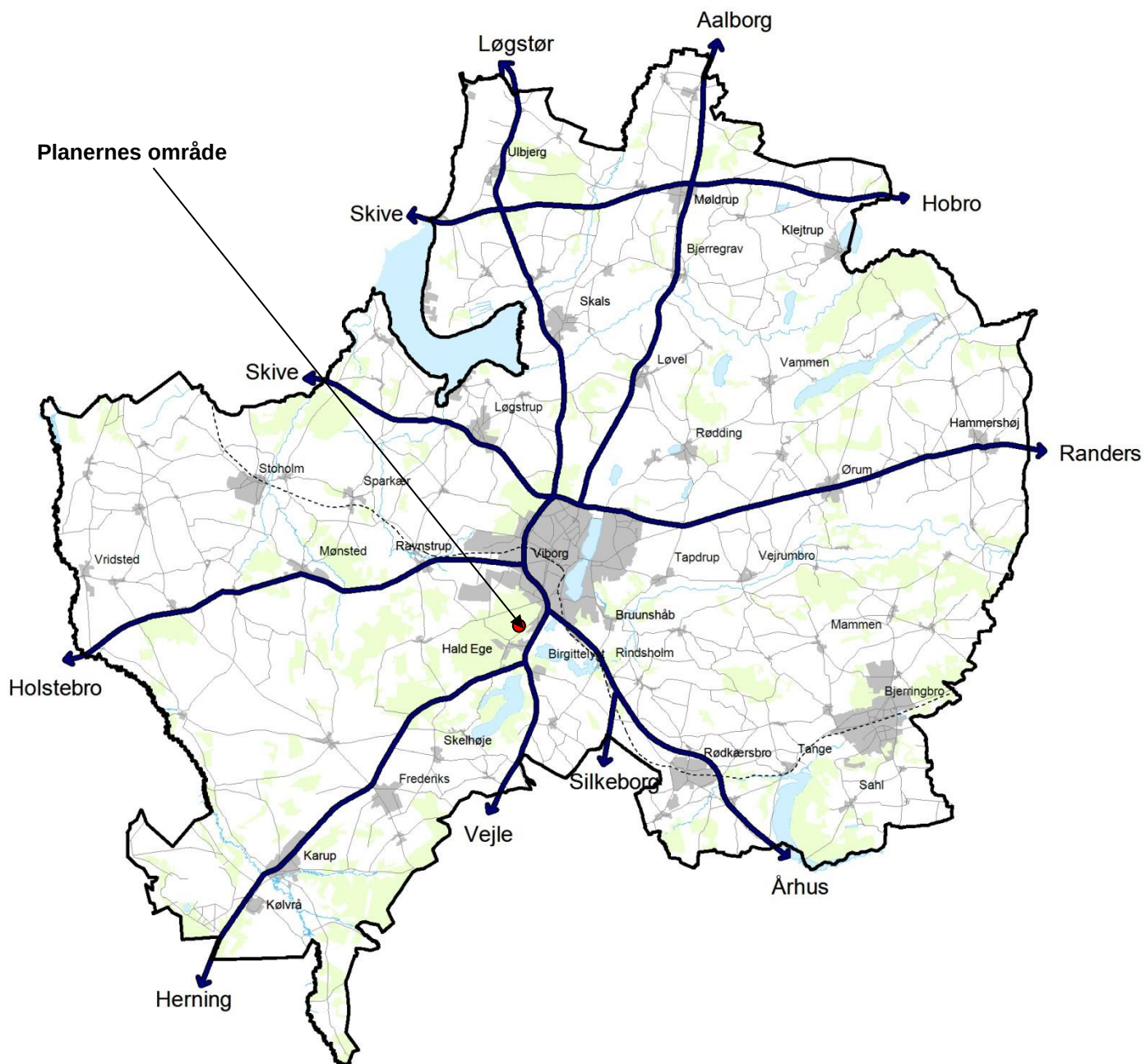


Lys okkerrød, okkerrød, engelskrød og lys engelskrød



Varm kridt, varm siera/okkerrød og dodenkopf





VIBORG
KOMMUNE

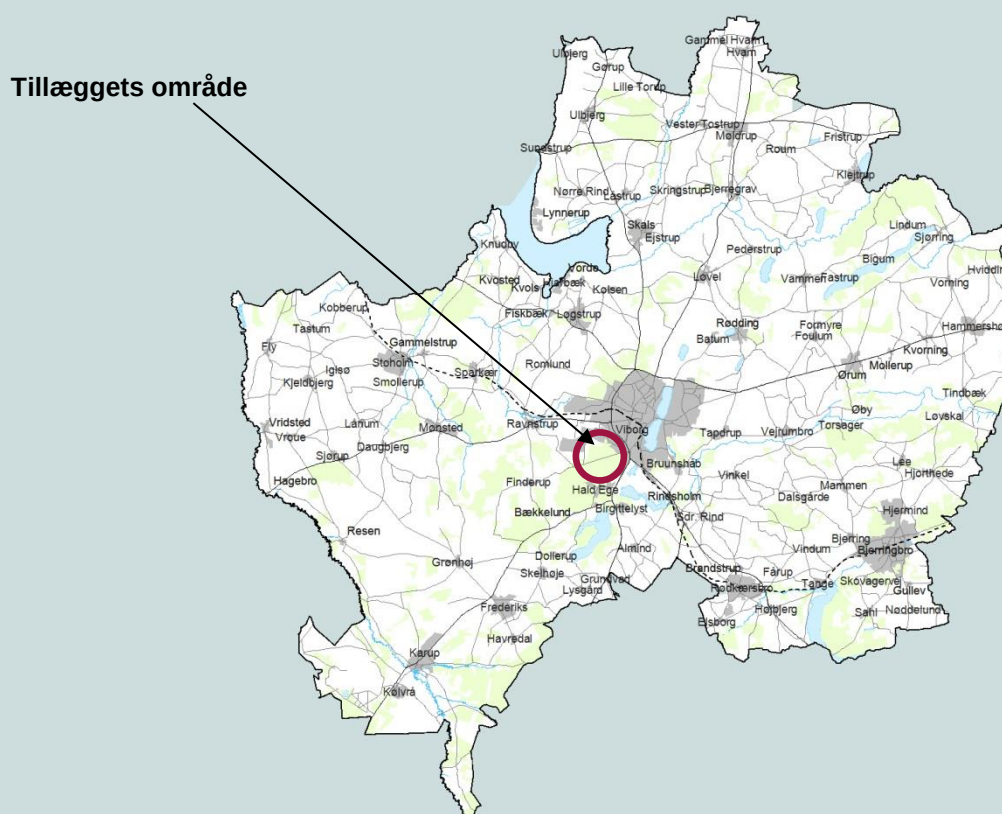
Teknik & Miljø
Plan
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Tlf.: 87 87 87 87
plan@viborg.dk
www.viborg.dk

Tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2017-2029

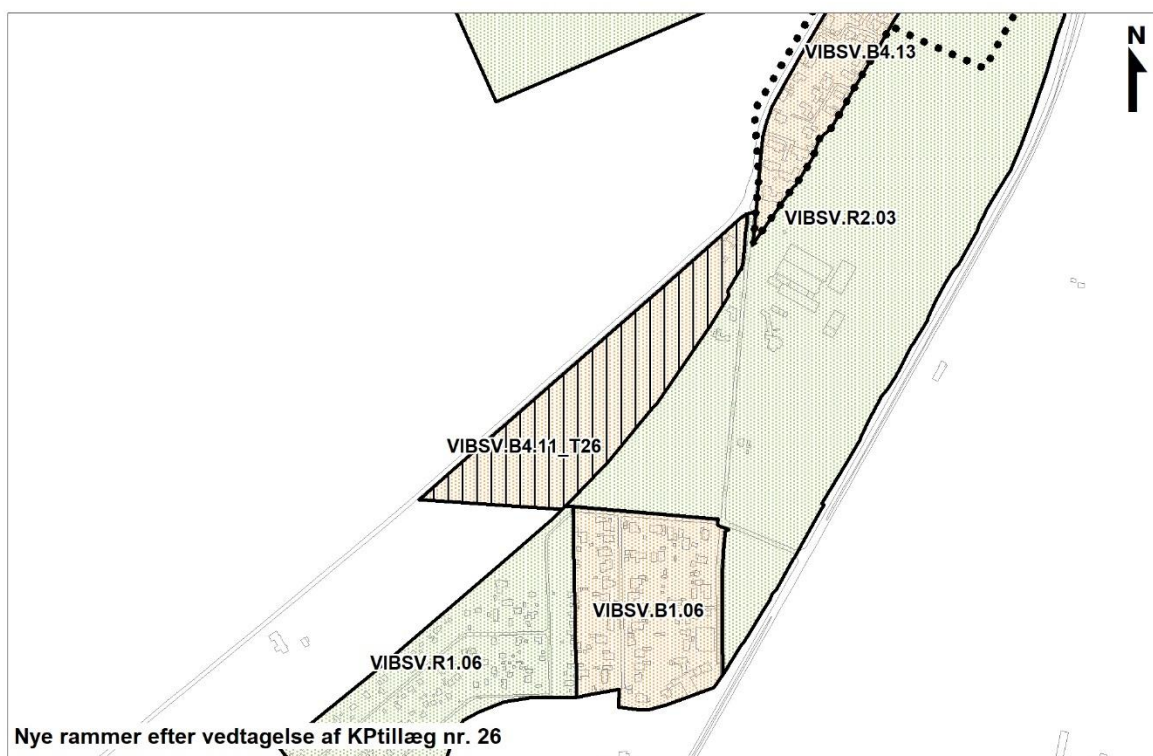
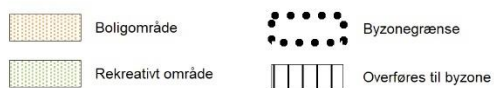
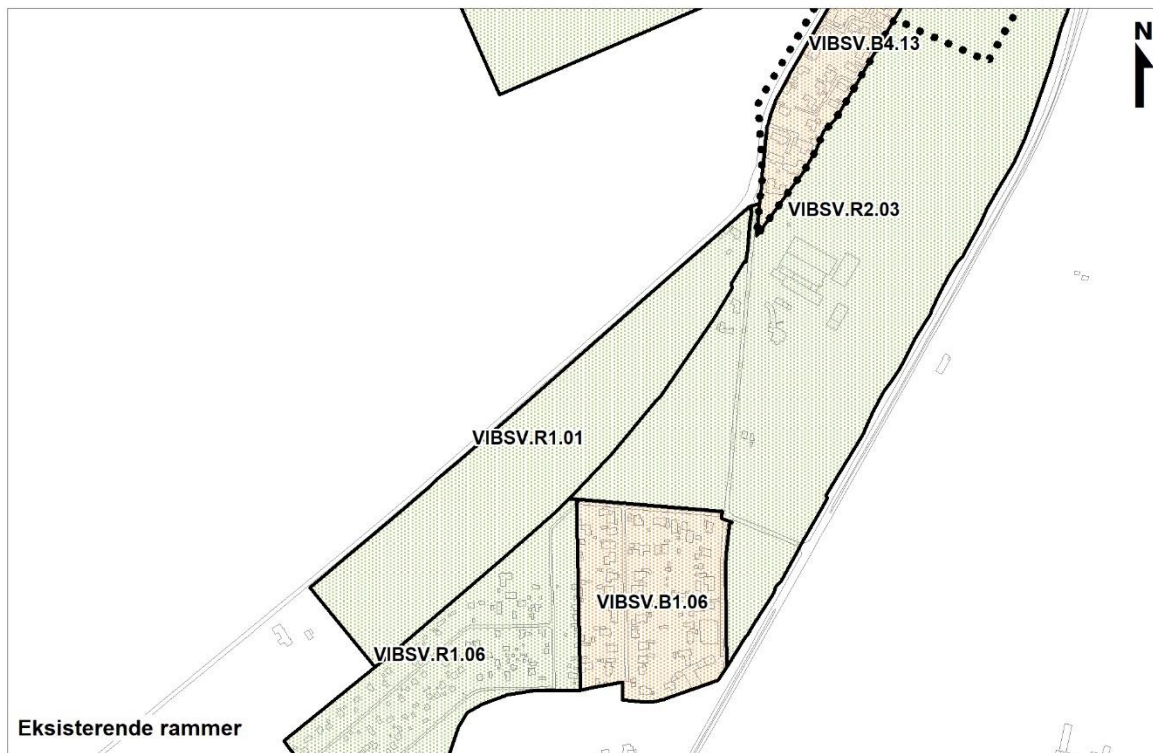
Nyt boligområde ved Egeskovvej/Koldingvej

Rammeområde VIBSV.B4.11_T26

Forslag



vibORG
KOMMUNE



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2017-2029 er, at udlægge et nyt rammeområde VIBSV.B4.11_T26 til boligformål.

Rammen omfatter et areal på ca. 6 ha, og omfatter ejendommen Koldingvej 162, 8800 Viborg med matrikel nr. 1b og 1i, Viborg Markjorder.

Rammeområdet er afgrænset af Egeskovvej og Viborg Plantage i vest og Alhedestien mod øst. Mod syd afgrænses planområdet af skov og mod nord af Egeskovvej/Koldingvej.

I Viborg Plantage findes beskyttede fortidsminder i form af gravhøje, som er omfattet af 100 m beskyttelseslinjer.

Planområdet består af en samlet ejendom. På ejendommen findes en enkelt bolig.

Fordebat

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har der fra den 25. januar 2018 til den 21. februar 2018 været gennemført en fordebat i henhold til planlovens § 23 c.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Planområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vand-områdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandomland 1.2 Limfjorden.

Natura 2000-områder

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

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

Planområdet ligger ca. 5 km fra EU-habitatområde nr. 38 Bredsgård Sø og ca. 3,5 km fra EU-fuglebeskyttelsesområde nr. 35, Hald Ege, Stanghede og Dollerup Bakker. Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Det vurderes, at Natura 2000-områderne ikke vil blive påvirket væsentligt på grund af afstanden og planens indhold.

Bilag IV-arter

Planområdet er blevet regelmæssigt omlagt og vurderes på den baggrund ikke at indeholde levesteder og ynglesteder for særlige arter, herunder bilag IV-arter.

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Området er udpeget som følsomt indvindingsområde (NFI) og indsatsområde med hensyn til nitrat (IO). Projektområdet ligger indenfor indvindingsoplandet til Viborg Vandværk Syd, og der er udlagt et boringsnært beskyttelsesområde (BNBO) omkring de aktive indvindingsboringer.

Tag- og overfladevand skal nedsives jf. spildevandsplanen. Da området er sårbart i forhold til grundvandsressourcen, er det væsentligt, at der tages en række forholdsregler ved nedsivning.

Lokalplanen skal sikre, at der ikke sker nedsivning på egen grund, men via nedsivningsbassiner. Render, grøfter og parkeringsarealer etableres med tæt bund, og evt. spild af olie og andre miljøfremmede stoffer fra vejvand opsamles via tekniske foranstaltninger (til sandfang /brønd med dykket overløb og olieudskiller før vandet ledes til nedsivningsbassin).

Afledning til nedsivningsbassiner må ikke omfatte andre former for vand end regnvand (tag- og overfladevand), og befæstede arealer i lokalplanområdet må ikke anvendes til aktiviteter, hvor der afledes stoffer, der kan være til skade for grundvandet. Evt. tekniske foranstaltninger til reduktion af forurening vil blive meddelt i efterfølgende spildevandstilladelse.

Nedsivningsbassiner skal etableres så langt fra borerer som muligt. Indenfor lokalplanområdet er dette i det sydlige del af området. Området stiger imidlertid mod sydvest. Det kan derfor blive nødvendigt med terrænregulering for at kunne etablere nedsivningsbassiner.

Derudover er befæstelsesgraden for området fastsat til maks. 40 %, hvilket medvirker til at sikre et grønt udtryk i området. Lokalplanen giver mulighed for etablering af anlæg til lokal håndtering af regnvand. Anlæggene kan etableres som lavninger, regnvandsbede, bassiner, åben grøft mv.

Kommuneplantlægning

Planområdet er delvist omfattet af rammeområde VIBSV.R1.01 i Kommuneplan 2017-2029. Øvrig del af planområdet er i det åbne land og ikke omfattet af et rammeområde i Kommuneplan 2017-2029.

Planområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 3 Veje og øvrig infrastruktur
- 6 Turisme, oplevelser og ferieanlæg
- 7 Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger
- 10 Naturområder og økologiske forbindelseslinjer
- 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder
- 14 Klimatilpasning

Planforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår rammeområde VIBSV.R1.01. Rammeområde VIBSV.R1.01 fastlægger områdets anvendelse til rekreativt område.

Derfor er udarbejdet dette tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2017-2029.

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde til boligformål. Kommuneplantillægget ændrer områdets anvendelse fra rekreativt område til boligområde.

Fremtidige planforhold

Fremtidige rammebestemmelser

Ved dette kommuneplantillæg slettes rammeområder VIBSV.R1.01.

Der udlægges en ny ramme til fremtidigt boligområde

Det nye rammeområde VIBSV.B4.11_T26 udlægges som et af kommuneplanens bolig rammeområder. Området kan anvendes til tæt-lav og eller åben-lav boliger.

For det nye rammeområde VIBSV.B4.11_T26 gælder endvidere retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029.

Miljøvurdering af planer og programmer

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter jf. lov nr. 448 af 10. maj 2017 med senere ændringer, skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter i byzone, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Viborg Kommune har gennemført en screening (forundersøgelse) og en scoping (nærmere afgrænsning af, hvilke miljømæssige forhold der forventes påvirket) af lokalplanforslag nr. 509 og kommuneplantillæg nr. 19 efter lovens § 8, stk. 2.

Kommunen vurderer, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til følgende emner:

- påvirkning af landskabet (visualisering af bebyggelse)
- kulturarv og arkæologiske forhold
- fredskov og skovbyggelinje
- trafikstøj og trafikale forhold (der forventes etableret venstresvingsbane) samt en fælles tilkørsel fra Egeskovvej til lokalplanområde nr. 499 og lokalplan nr. 509
- indvindingsopland, da området ligger indenfor dette.

Derfor har Viborg Kommune i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan nr. 509 og kommuneplantillæg nr. 26 besluttet, at planforslagene skal miljøvurderes efter § 9 i lov om miljøvurdering af planer og programmer, hvorfor der er udarbejdet en miljørapport til planforslaget.

Planforslagene og miljørapporten er i høring samtidig.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde VIBSV.B4.11_T26 gælder:

Distrikt	Viborg Sydvest
Generel anvendelse	Boligområde
Boligtype inkl. fællesanlæg	Åben-lav og tæt-lav
Almen service	Daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.
Erhverv og detailhandel	Egentlig erhverv: nej Liberale erhverv: - Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. - Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1. Detailhandel: nej
Øvrige formål	Kun tekniske anlæg.
Bebyggelse	Åben-lav boliger Maks. bebyggelsesprocent: 30%. Maks. byggehøjde 8½ meter. Maks. etageantal: 2 Tæt-lav boliger Maks. bebyggelsesprocent: 45% Maks. byggehøjde: 8½ m Maks. etageantal: 2
Særlige bestemmelser	Der må maksimalt befæstes 40% af området
Vejledende miljøklasse	Miljøklasse 1-2.

For det nye rammeområde VIBSV.B4.11_T26 videreføres de fælles bestemmelser i Kommuneplan 2017 - 2029.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 21. november 2018.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den ~~X 201X~~.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

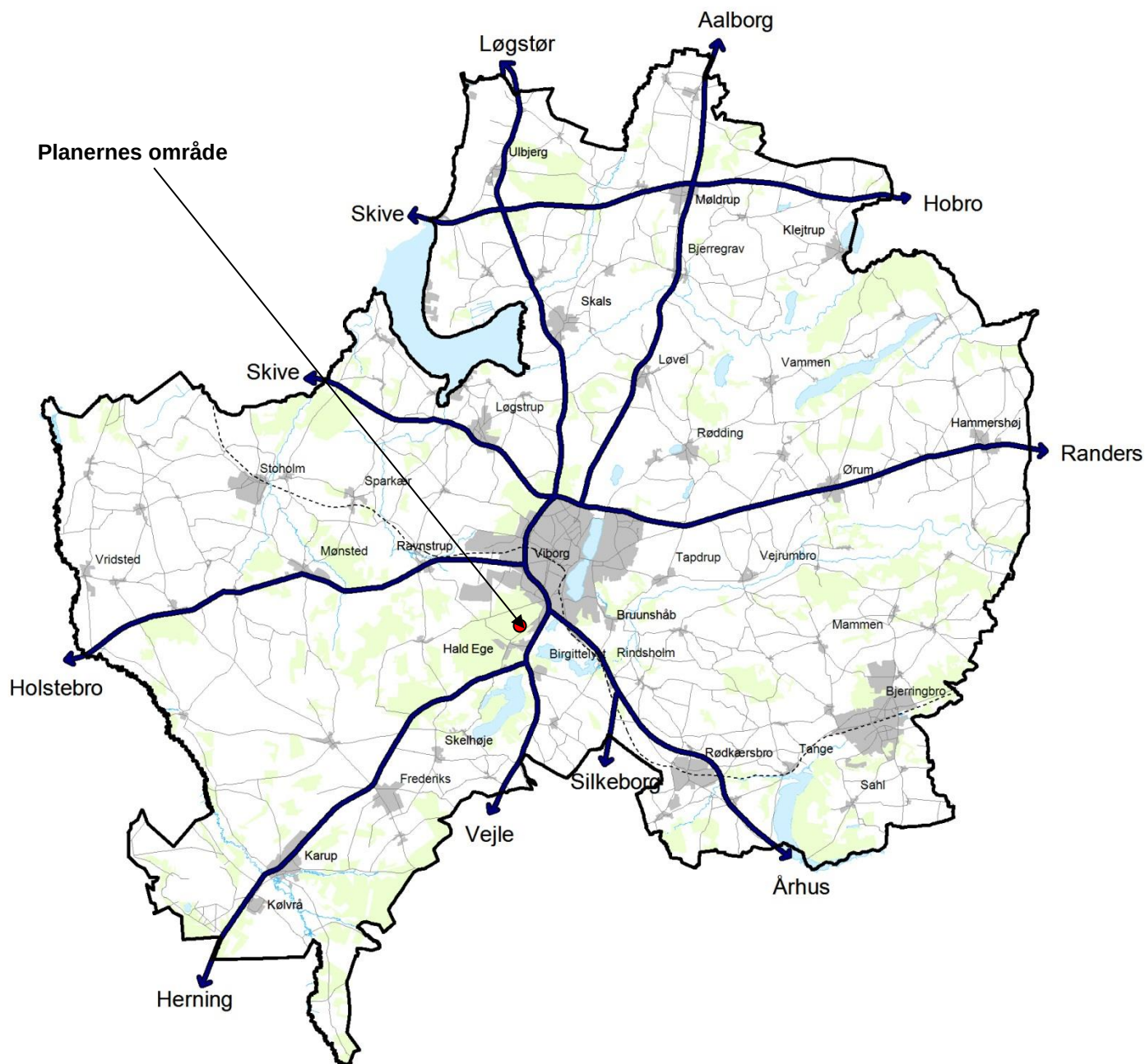
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 26 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 3. december 2018 til den 28. januar 2019.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den 28. januar 2019.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen "Indsend dine bemærkninger".



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

