

UDKAST

Lokalplan nr. 567

Område til boliger og almen service syd
for Randersvej i Taphede, Viborg Øst

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. 567 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den x til den x 202x.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den **x 202x.**

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

Forslag til lokalplan nr. 567
Område til boliger og almen service syd for Randersvej i Taphede,
Viborg Øst

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

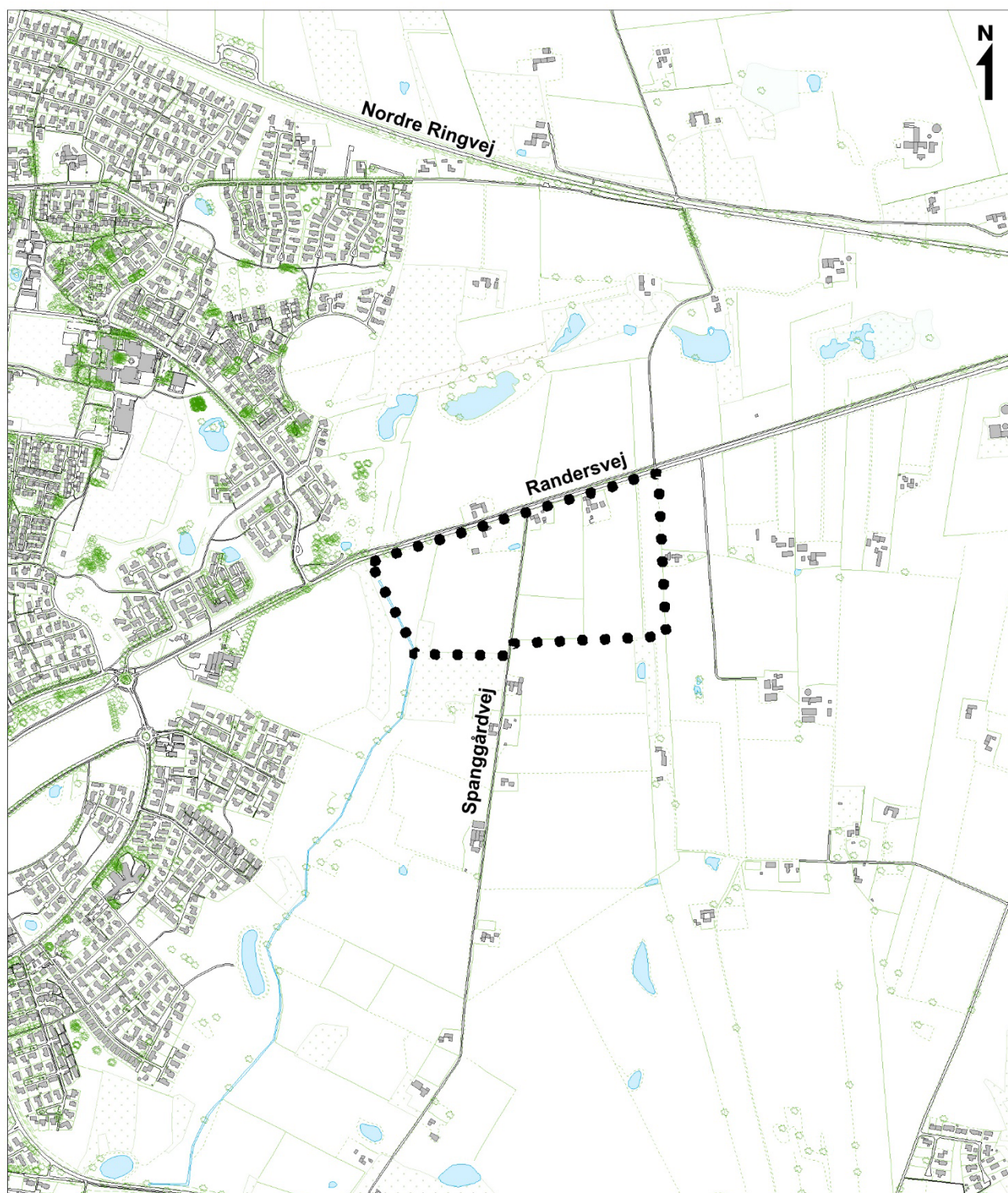
	OVERSIGTSKORT	6
A.	LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	7
	LUFTFOTO	8
B.	EKSISTERENDE FORHOLD	9
	ILLUSTRATIONSPLAN	10
C.	LOKALPLANENS INDHOLD	11
D.	LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING..	12
E.	BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	16
F.	MILJØVURDERING	17

Bestemmelser

	KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT	20
§ 1	LOKALPLANENS FORMÅL	21
§ 2	AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	21
§ 3	ANVENDELSE	22
§ 4	UDSTYKNING	22
§ 5	VEJE, STIER OG PARKERING	23
§ 6	TERRÆNREGULERING	26
§ 7	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	27
§ 8	BEBYGGELSENS UDSEENDE	29
§ 9	SKILTNING	30
§ 10	UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.	31
§ 11	TEKNISKE ANLÆG	33
§ 12	MILJØFORHOLD	33
§ 13	OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	34
§ 14	GRUNDEJERFORENING	34
§ 15	BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING	35
	VEDTAGELSE	36
	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	37
	KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN	39

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
 Illustrationer side 7 er udarbejdet af C.F. Møller.
 Illustrationen side 10 er udarbejdet af Grandville.

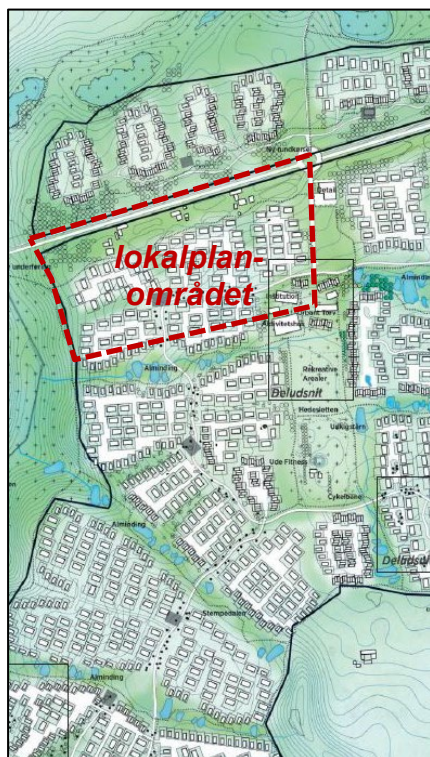
LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 15.000



1. Udsnit af etapeplan for Taphede. Lokalplanområdet er placeret i området kaldet "Spangsdal området".



2. Udsnit af helhedsplan for Taphede.

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for at udvikle Viborg by mod øst med afsæt i de landskabelige kvaliteter og med bæredygtighed i fokus.

Over tid skal området udvikle sig til en bæredygtig ny bydel – Taphede – som knytter sig naturligt til Viborg by.

Lokalplanen omfatter den nordlige del af "Spangsdal området", der indgår i 1. etape (se illustration 1) af en helhedsplan, som Byrådet vedtog den 21. marts 2018 - "Ny bydel Taphede" (se illustration 2).

Lokalplanen skal sikre, at der er attraktive boliggrunde i Viborg. Lokalplanen giver mulighed for at etablere ca. 150 boliger.

Formål

Lokalplanen fastlægger, hvor der må bygges, og hvor der skal bevares grønne områder. Formålet er at skabe et varieret boligområde med god kontakt til naturen.

Bæredygtighed

På baggrund af FN's verdensmål og Viborg Kommunes sammenhængsmodel, har Byrådet besluttet, at der skal arbejdes med en række bæredygtige tiltag i den nye bydel Taphede.

Tiltagene er kategoriseret i 6 kategorier. Nogle tiltag skal sikres i lokalplanlægningen, og i denne lokalplan er følgende indarbejdet:

Byg bæredygtigt – Ny bebyggelse skal opføres med facader i tegl eller træ og kan begrønnes. Der etableres blandede boligformer, så man får et varieret boligområde, og der gives mulighed for små grundstørrelser, så man opnår kompakte bebyggede områder og til gengæld får store rekreative områder.

Bynatur og biodiversitet – Der udlægges mange grønne områder, og store dele af disse skal henligge som oplejet natur, hvilket fremmer biodiversiteten. Lokalplanen sikrer desuden, at bevaringsværdig beplantning inden for området skal bevares.

Klimaindsats – Der gives gode muligheder for åben regnvandshåndtering (regnvandsbassiner mv.) i de store grønne områder, og der indtænkes strømningsveje ved kraftigt regn.

Energi og forbrug – Der kan etableres ladestationer til elbiler og solceller/solfangere på bebyggelserne, og dele af overskudsjorden kan genbruges inden for området.

Fællesskaber – Der skal etableres fælles opholdsarealer centralt i området med mulighed for aktiviteter, ophold, og fælles faciliteter. Der skal oprettes grundejerforeninger til at administrere og vedligeholde disse. Der udlægges et område, hvor der er mulighed for at kombinere fx daginstitution med fælleshus, restaurant, fælles udendørs arealer osv.

Transport – For at fremme cyklismen skal der etableres gode stiforbindelser i området, der kobler sig op på den overordnede stistruktur.



Luftfoto ca. 1: 5.000



Bebyggelse på Randersvej 78.



Bebyggelse på Spanggårdvej 12.



Bebyggelse på Randersvej 80.



Bebyggelse på Randersvej 80 - set fra syd.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses mod nord af Randersvej, mod vest af Vibæk og mod syd og øst ligger området ud til det åbne land, hvor der fortrinsvis er marker.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 23 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommene Randersvej 78, Spanggårdvej 12, Randersvej 80 samt en del af Randersvej 82.

Området anvendes i dag til landbrug/marken samt ovenstående landejendomme.

Landskab og beplantning

Områdets terræn falder ca. 10-15 m fra syd til Randersvej i nord.

Herudover falder terrænet yderligere mod vest hvor Vibækken er placeret lavest i terrænet langs områdets vestlige afgrænsning.

Der er kun minimal beplantning inden for området, da området i dag anvendes til marker. Der er dog flere steder eksisterende læbælter, der adskiller markerne samt et læbælte langs Spanggårdvej.

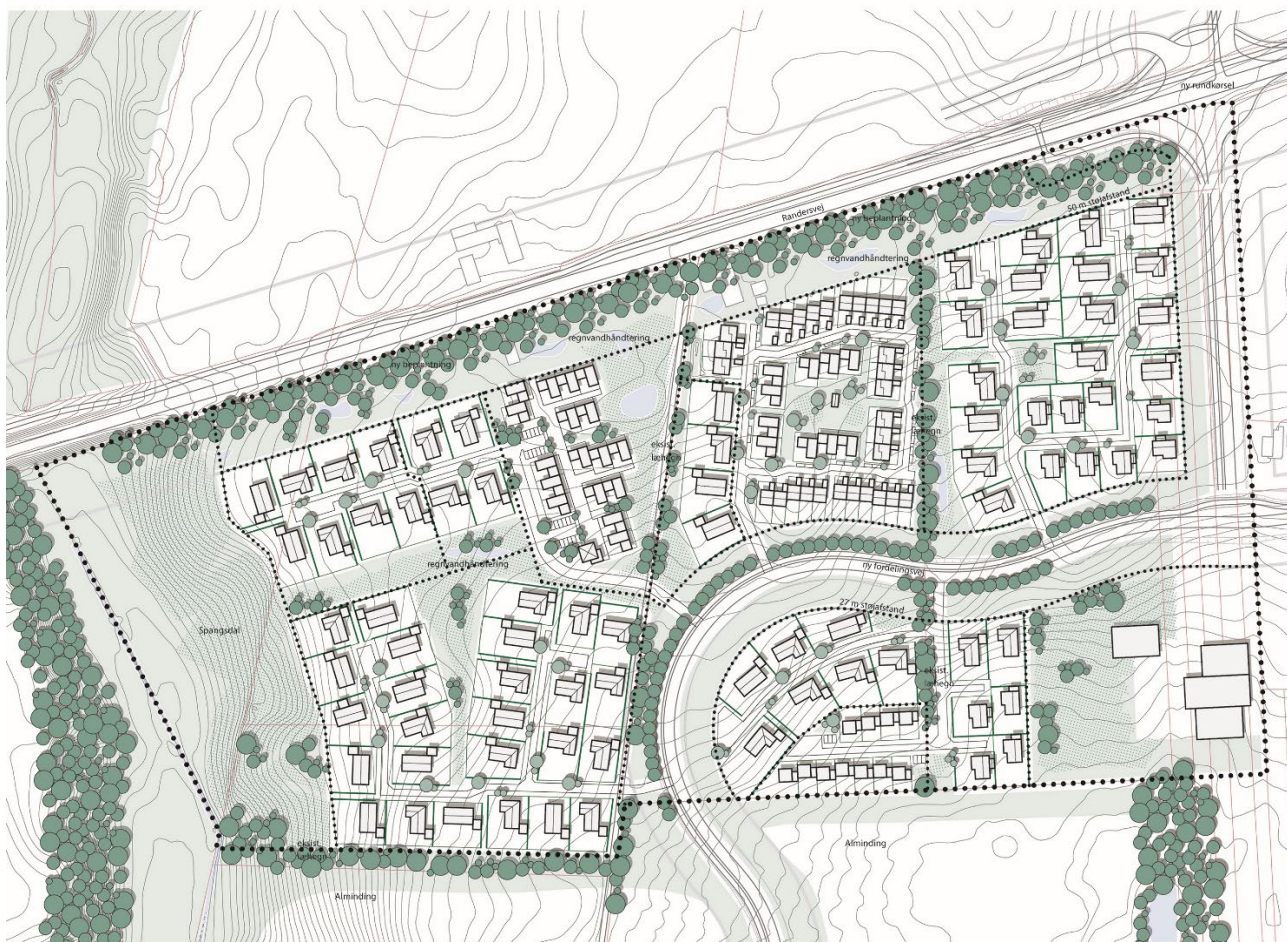
Bebyggelse og anlæg

Der er tre landejendomme inden for lokalplanområdet (se fotos). Bebyggelserne er ikke udpeget som bevaringsværdige.

Trafik

Spanggårdvej samt en grusvej, der fører til Randersvej 82, går på tværs af lokalplanområdet fra nord til syd. Spanggårdvej vil på sigt blive nedlagt som vej og grusvejen, der fører til Randersvej 82, flyttes til lokalplanens østlige afgrænsning (vej D – D).

Området skal i fremtiden vejbetjenes via en kommende rundkørsel på Randersvej, der giver adgang til en ny fordelingsvej (vej A – A), der på sigt skal vejbetjene hele Taphede (syd for Randersvej).



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet indgår som del i at udvikle en større ny bydel øst for Viborg (Taphede) med ca. 1500 boliger.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere ca. 150 boliger samt et område for institutioner, fælleshus, mindre erhverv og lignende.

Lokalplanen sikrer bl.a., at der udlægges mange grønne områder, og at store dele af disse skal henligge som uplejet natur, hvilket fremmer biodiversiteten.

Disponering

Området disponeres med en blanding af åben-lav boligbebyggelse (delområderne Ia-Ie) og tæt-lav boligbebyggelse (delområderne IIIa-IIIc) og med mulighed for både små og større grundstørrelser, så der skabes variation i boligsammensætningen.

Landskabet trækkes ind mellem bebyggelserne via grønne kiler, for at sikre kort afstand til naturen for alle i området, og for at skabe rekreative forbindelser på tværs af lokalplanområdet.

Bebyggelse

For at sikre et bæredygtigt område, må ny bebyggelse kun opføres med facader i tegl eller træ og kan begrønnes.

Veje og stier

Området vejbetjenes via en kommende rundkørsel på Randersvej, der giver adgang til en ny fordelingsvej (vej A – A). Fra fordelingsvejen etableres der boligveje ind til de enkelte boligområder.

Der sikres gode sammenhængende stiforbindelser indenfor området, der i fremtiden kobles op på den overordnede stistruktur for Taphede.

Ubebyggede arealer

Langs Randersvej og langs den interne fordelingsvej (vej A – A) udlægges der grønne forarealer (delområderne V og VI), der ikke kan benyttes til ophold eller boliger, da områderne er påvirket af trafikstøj, og derfor ikke er egnet til boligformål og lignende støjfølsomme anvendelser.

De grønne arealer, der udlægges inden for lokalplanområdet, kan bl.a. benyttes til regnvandsbassiner og lignende, da der er store mængder regnvand, der skal håndteres inden for området.

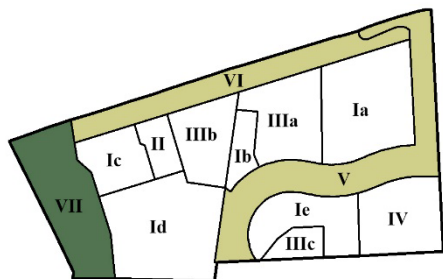
Den vestlige del af lokalplanområdet er udpeget som økologisk forbindelse i kommuneplanen. Her skal levevilkår for dyr og planter prioriteres. Lokalplanen udlægger derfor dette område til ekstensivt rekreativt område (delområde VII).

Bevaringsværdig beplantning

Lokalplanen udpeger en række læbælter og træer, der skal bevares.

Læbælterne rummer kvaliteter for dyreliv og insekter. Flere af træerne har skader og hulheder, som er gode levesteder for biller og lign. Beplantningen kan suppleres med tjørn, slåen, mirabel, hyld og tørst.

Vejkanten langs Spanggårdvej har flere steder flora af overdrevsplanter. Disse plantetyper er vigtige for bier, larver og sommerfugle og græstørvane skal derfor søges bevaret i området eller flyttes til grønne områder i forbindelse med byggemodning. Her bør græsset ikke slås i perioden medio maj til 1. september.



Vejkanten langs Spanggårdvej har flere steder flora af overdrevsplanter (fx Blåhat, Græsbladet fladstjerne, Liden klokke, Bugtet kløver, Kællingetand, Gul fladbælg og Prikbladet perikon). Planterne er vigtige for biodiversiteten i området og bør derfor søges bevaret.

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 1.5 Randers Fjord. 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 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.

Planområdet ligger ca. 2,1 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk" og ca. 8,2 km fra Fuglebeskyttelsesområde nr. 16 "Tjele Langsø". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden til Natura 2000-området ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Det vurderes, at bevaringsstatus for udpegningsgrundlag i Natura 2000-netværket ikke påvirkes af lokalplanen.

Bilag IV-arter

Der er ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter og andre rødlistede arter i området. Det vurderes, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområderne VIBØ.B4.15_T37, VIBØ.R1.09_T37 og VIBØ.A1.07_T37 i Kommuneplan 2017-2029.

Rammeområde VIBØ.B4.15_T37 udlægger den centrale del af området til blandet boligbebyggelse og er omfattet af følgende særbestemmelser:

- Der skal tages hensyn til støj fra Randersvej. Byggeri skal placeres mindst 50 meter fra Randersvejs midte.
- Der skal etableres grønne områder indenfor området i princippet som vist i helhedsplan for Taphede.
- Overfladevand skal i størst muligt omfang håndteres lokalt (LAR) og forsinkes og renses inden udledning til Vibæk.
- Vejadgang skal ske fra fordelingsvej via ny rundkørsel på Randersvej.

Rammeområde VIBØ.R1.09_T37 udlægger den vestlige del af området til rekreativt område og er omfattet af følgende særbestemmelse:

- Området er omfattet af økologisk forbindelseslinje, retningslinje 10 i Kommuneplanen. Nyttehaver og legepladser må alene etableres udenfor denne.

Rammeområde VIBØ.A1.07_T37 udlægger det sydøstlige hjørne til almen service og er omfattet af følgende særbestemmelser:

- Anvendelsen omfatter også mulighed for kulturelle institutioner og fælleshuse.
- Overfladevand skal i størst muligt omfang håndteres lokalt (LAR) og forsinkes og renses inden udledning til Vibæk.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 9 Skovrejsningsområder og områder hvor skovrejsning er uønsket
- 10 Naturområder og økologiske forbindelseslinjer
- 12 Potentielle vådområder og lavbundsarealer

Lokalplanen sikrer bl.a. at der inden for arealet, der i kommuneplanen er omfattet af økologisk forbindelseslinje, ikke kan etableres legepladser, nyttehaver og lignende, samt at området skal henligge som uoplejet natur. Lokalplanen vurderes derfor at være i overensstemmelse med særbestemmelsen for arealet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplaner

Området er ikke omfattet af en eksisterende 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.

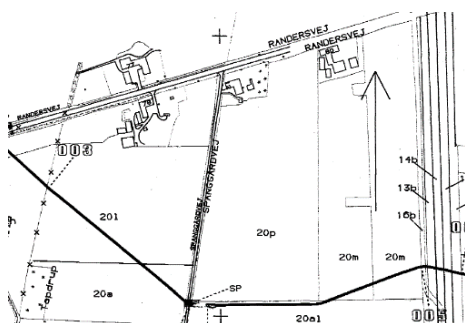
Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

Jydsk Telefon (nuværende TDC) har fået tinglyst et lyslederkabel i 1993, der går gennem planområdet - herunder nogle af de udlagte parcelhusgrunde i delområde Id. Det vides ikke om kablet stadig findes, men servitутten er fortsat gældende.

Der må ikke foretages gravearbejde dybere end 60 cm uden forudgående aftale med selskabet. Det er bygherres ansvar at aftale nærmere med selskabet ifm. byggemodning osv.

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.



Udsnit fra kort i tingbogen, der viser lyslederkabel, som Jydsk Telefon (nuværende TDC) har fået tinglyst.

Zonestatus

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

Følsom anvendelse

Der er udarbejdet en støjvurdering for lokalplanområdet, der viser, at området nærmest Randersvej og området nærmest den kommende fordelingsvej (vej A – A) er støjbelastet udover de vejledende grænseværdier for boliger.

Lokalplanen udlægger derfor disse områder til grønne forarealer med mulighed for beplantning og regnvandshåndtering, men hvor der ikke må opføres boliger eller etableres opholdsarealer.

Udbygningsaftale

For at skabe en trafiksikkerhedsmæssig god adgang til området, skal der etableres en rundkørsel i den nordøstlige del af lokalplanområdet, der skaber adgang fra Randersvej, og som i fremtiden ligeledes vil skabe adgang til de øvrige boligområder i Taphede.

Der skal desuden etableres en stiforbindelse (mod vest) langs kanten af Spangsdal, så der på sigt kan blive forbindelse til Houlkær (mod nord-vest) og til resten af Taphede (mod syd).

Jævnfør planlovens § 21b 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.

Grundejerne indenfor lokalplanområdet underskriver i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen en udbygningsaftale i overensstemmelse med Planlovens regler herom. Udbygningsaftalen sikrer, at grundejerne betaler en andel af etablering af den nødvendige rundkørsel og stiforbindelse, der knytter sig til realisering af lokalplanen. Udbygningsaftalen er fremlagt med lokalplanen.

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 tak-sation, 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

Varmeforsyning

Den del af området, der udlægges til boliger og almen service, ligger i Viborg Varmes forsyningsområde (matr. nr. 20m og 20p samt dele af 20l, 20æ og 2k). Her kan ny bebyggelse tilsluttes fjernvarme, som bl.a. vil blive produceret på et stort varmepumpeanlæg øst for området.

En østlig og en vestlig del af lokalplanområdet (grønne områder/infrastruktur) er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning.

Spildevand

Området ligger i Energi Viborg Vand A/S's forsyningsområde.

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

Lokalplanområdet indgår ikke i den gældende spildevandsplan. Der skal vedtages et tillæg til spildevandsplanen, som nærmere beskriver håndtering af spildevand og overfladevand.

Området forventes optaget i spildevandsplanen som separat kloakeret.

I forbindelse med regnvandskloakeringen af lokalplanområdet etableres der regnvandsbassiner og lignende anlæg til regnvandsopsamling og nedsivning inden for de grønne forarealer og fælles opholdsarealer, der udlægges med lokalplanen.

Affald

Området er omfattet af Viborg Kommunes til enhver tid gældende regulativer for affald.

Ved åben-lav boligbebyggelse forventes det at være indsamling ved den enkelte husstand med behov for 3 affaldsspande.

Ved tæt-lav boligbebyggelse kan der blive behov for fælles affaldsløsninger (fx nedgravede molokker). Revas og Viborg Kommune skal inddrages i forbindelse med placering og arealforbrug.

Arealerne til fælles affaldsløsninger tager udgangspunkt i følgende principper:

- Ca. 25 boliger pr. installation.
- Højest 75 m fra boligudgange eller skel
- Placering ved brugernes daglige gang til og fra p-arealer, stier e.lign.
- Tekniske krav ift. tømning.

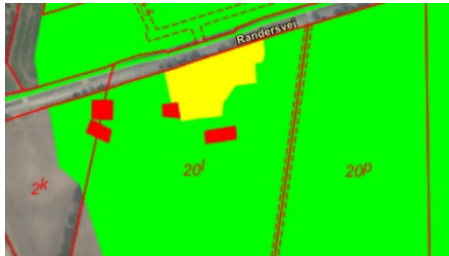
Antenneanlæg

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

Der kan opsættes mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m, når særlige betingelser er opfyldt.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af love og tinglyste servitutter. Nogle af bindin-



Arkæologi inden for området.

Grøn = Frigivet for fortidsminder

Rød = Fortidsminder

Gul = Ikke prøvegravet endnu, da der ligger en bygning

gerne 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.

Inden for matrikel 20l (Randersvej 78) er der gjort nogle arkæologiske fund (en gravhøj og noget bebyggelse), og et område er ikke frigivet for arkæologi (se rødt og gult på kortet). Disse skal prøvegraves/udgraves inden eventuelle anlægsarbejder påbegyndes.

Viborg Museum vurderer, at der er ringe sandsynlighed for fortidsminder i resten af området, som derfor er frigivet til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27.

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

Landbrugspligt

Matrikelnumrene 20l, 20p, 20m, 16d, 13c, 14i, 15e, 17a, 15b, 14b, 13b, 16b, Tapdrup by, Tapdrup og 2k, Gl. Asmild by, Asmild (hele lokalplanområdet med undtagelse af matrikel 20æ) 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

Forurenet jord

Lokalplanen overfører et areal fra landzone til byzone. Området udtages af områdeklassificeringen jf. jordforureningslovens § 50a.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenet jord. Forureningen skal anmeldes til Viborg Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

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).

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.

Der er udarbejdet en miljørapport i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 37, der bl.a. omhandler nærværende lokalplanområde, og som beskriver planforslagets indvirkning på miljøet.

I miljørapporten fokuseres der på:

- Støj og trafik
- Natur og landskab
- Overfladevand

Miljørapporten beskriver hvilke tiltag og hensyn, der skal tages i den kommende planlægning af området, for at der ikke sker en væsentlig indvirkning på miljøet.

I lokalplanen er der indarbejdet de hensyn og tiltag, der er beskrevet i miljørapporten, og det vurderes derfor ikke, at der skal udarbejdes en miljørapport for lokalplanforslaget.

Miljøkonsekvensvurdering af konkrete projekter (VVM)

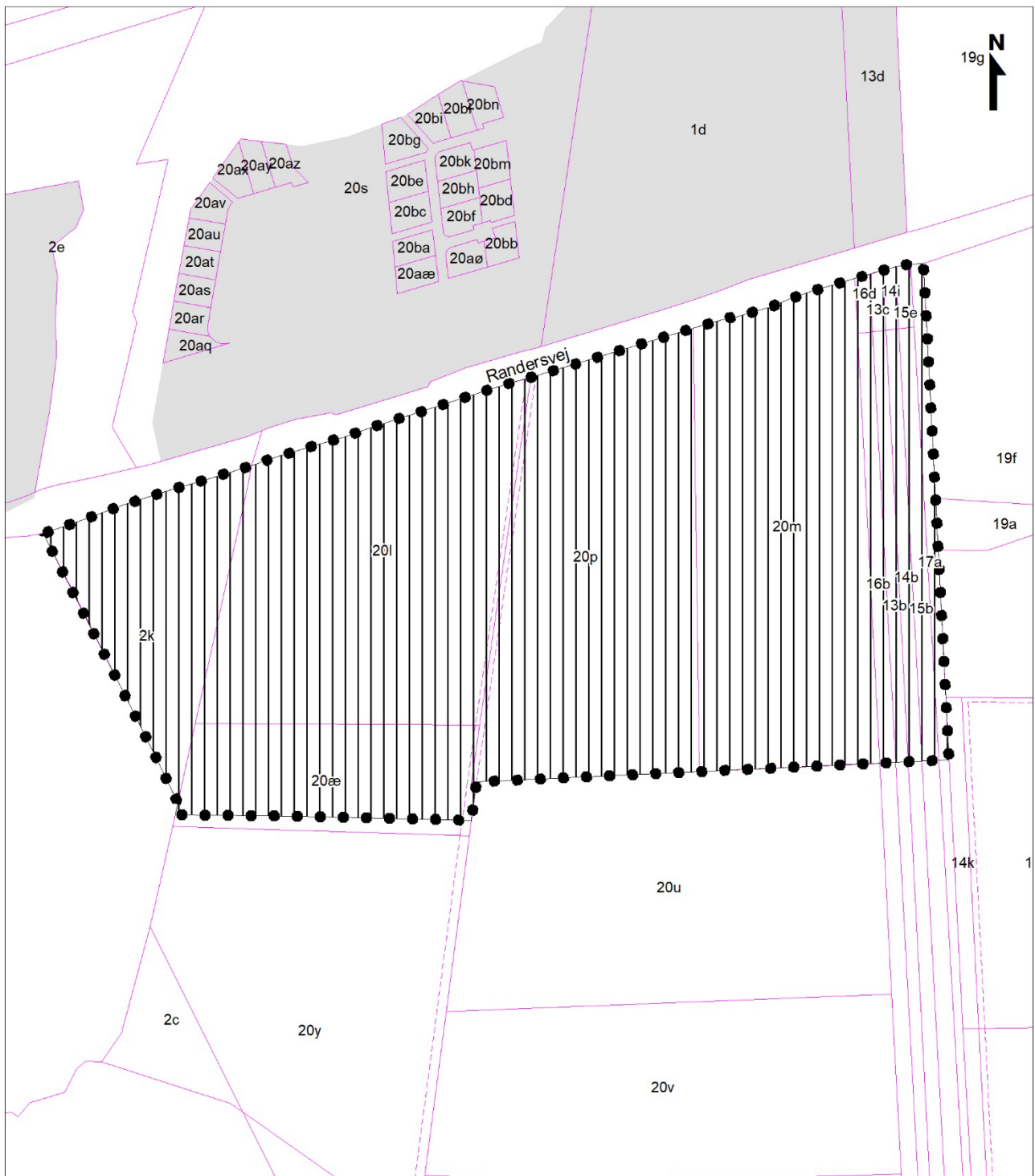
Kommunen skal i nogle tilfælde miljøkonsekvensvurdere konkrete projekter og anlæg. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planlægningen giver mulighed for konkrete projekter for infrastruktur, der evt. kan medføre krav om en screening og evt. efterfølgende miljøkonsekvensrapport.

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om et anlæg kan få væsentlige indvirkning på miljøet, er projektets karakteristika, projektets placering og den potentielle miljøpåvirkning.

Der vil blive taget stilling til, om et konkret projekt skal screenes, og om det i givet fald forudsætter en miljøkonsekvensvurdering ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt. For projekter omfattet af miljøvurderingsloven gælder, at bygherren skal indgive en skriftlig ansøgning til kommunen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



-  Lokalplanområde
-  Matrikelskel
-  Vejudlæg
-  Byzone
-  Område der overføres til byzone

Lokalplan nr. 567
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:4.000
Viborg Kommune, september 2021

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 567 FOR OMRÅDE TIL BOLIGER OG ALMEN SERVICE I TAPHEDE, VIBORG ØST

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 sikre et varieret område ved at udlægge områder til åben – lav og tæt – lav boligbebyggelse samt almen service i form af institution og lignende,
 - at give mulighed for mindre erhverv, restauranter, kulturelle funktioner og lignende, der naturligt kan indpasses i boligområdet,
 - at udlægge rekreative områder med mulig regnvandshåndtering,
 - at udlægge areal til stiforbindelser.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter:

Matrikelnummer 20l, 20p, 20m, 16d, 13c, 14i, 15e Tapdrup by, Tapdrup,

Matrikelnummer 2k, Gl. Asmild by, Asmild,

dele af matrikelnummer 16b, 13b, 14b, 15b, 17a, 20æ Tapdrup by, Tapdrup,

samt alle parceller, der efter den 1. september 2021 udstykkes inden for området.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.

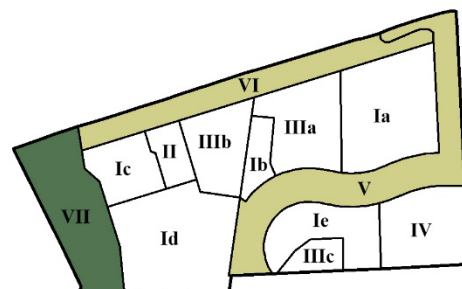
Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealer vist på kortbilag 1 til byzone.

Matr.nr. 20l, Tapdrup by, Tapdrup:	ca. 56.500 m ²
Matr.nr. 20p, Tapdrup by, Tapdrup:	ca. 55.900 m ²
Matr.nr. 20m, Tapdrup by, Tapdrup:	ca. 54.500 m ²
Matr.nr. 16d, Tapdrup by, Tapdrup:	ca. 600 m ²
Matr.nr. 13c, Tapdrup by, Tapdrup:	ca. 500 m ²
Matr.nr. 14i, Tapdrup by, Tapdrup:	ca. 500 m ²
Matr.nr. 15e, Tapdrup by, Tapdrup:	ca. 600 m ²
Matr.nr. 16b, Tapdrup by, Tapdrup:	ca. 4.500 m ²
Matr.nr. 13b, Tapdrup by, Tapdrup:	ca. 3.800 m ²
Matr.nr. 14b, Tapdrup by, Tapdrup:	ca. 3.900 m ²
Matr.nr. 15b, Tapdrup by, Tapdrup:	ca. 4.700 m ²
Matr.nr. 17a, Tapdrup by, Tapdrup:	ca. 4.000 m ²
Matr.nr. 20æ, Tapdrup by, Tapdrup:	ca. 18.400 m ²
2k, Gl. Asmild by, Asmild:	ca. 22.500 m ²

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde, almen service samt mindre erhverv, restauranter, kulturelle funktioner og lignende, der naturligt kan indpasses i boligområdet, rekreative områder og dertil tilknyttede funktioner.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 13 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I a,b,c,d,e	Åben-lav boligbebyggelse
Delområde II	Åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse ¹
Delområde III a,b,c	Tæt-lav boligbebyggelse ¹
Delområde IV	Almen service ² , mindre erhverv og lignende ³
Delområde V	Infrastruktur og grønne arealer
Delområde VI	Grønt forareal og regnvandshåndtering
Delområde VII	Rekreativt område



I områder til boligbebyggelse kan der desuden etableres fællesfaciliteter som fælleshuse og lignende, såfremt de giver anledning til minimal miljøpåvirkninger af omgivelserne svarende til miljøklasse 1-2, minimal påvirkning ift. trafik og at de naturligt kan indpasses i boligområdet.

- 3.3 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen
 - at** ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og
 - at** virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.
- Ved erhvervsdrift fra åben-lav bebyggelse skal den nødvendige parkering etableres på egen grund.
- Se desuden § 9.1 vedrørende skiltning.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2.
- Udstykninger må fravige den på kortbilag 2 viste udstykningsplan, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede disponering og vejstruktur.
- 4.2 Grunde til åben – lav boligbebyggelse (parcelhuse) skal have en grundstørrelse på mindst 400 m² og højst 1000 m².
- Enkelte grunde til åben-lav boligbebyggelse (maks. to pr. delområde) må overskride den maksimale grundstørrelse.

¹ Herunder bofællesskaber.

² Fx Institution, idrætsfaciliteter og lignende.

³ Fx Liberale erhverv, restauranter, fitnesscenter, fælleshuse, kulturelle funktioner, byttecentral og lignende, der giver anledning til minimal miljøpåvirkninger af de omgivende boligområder svarende til miljøklasse 1-2.

Grunde til tæt – lav boligbebyggelse (rækkehuse o.lign.) skal have en grundstørrelse på mindst 200 m², med mindre de udstykes som storparcel/sokkelgrund jf. § 4.3.

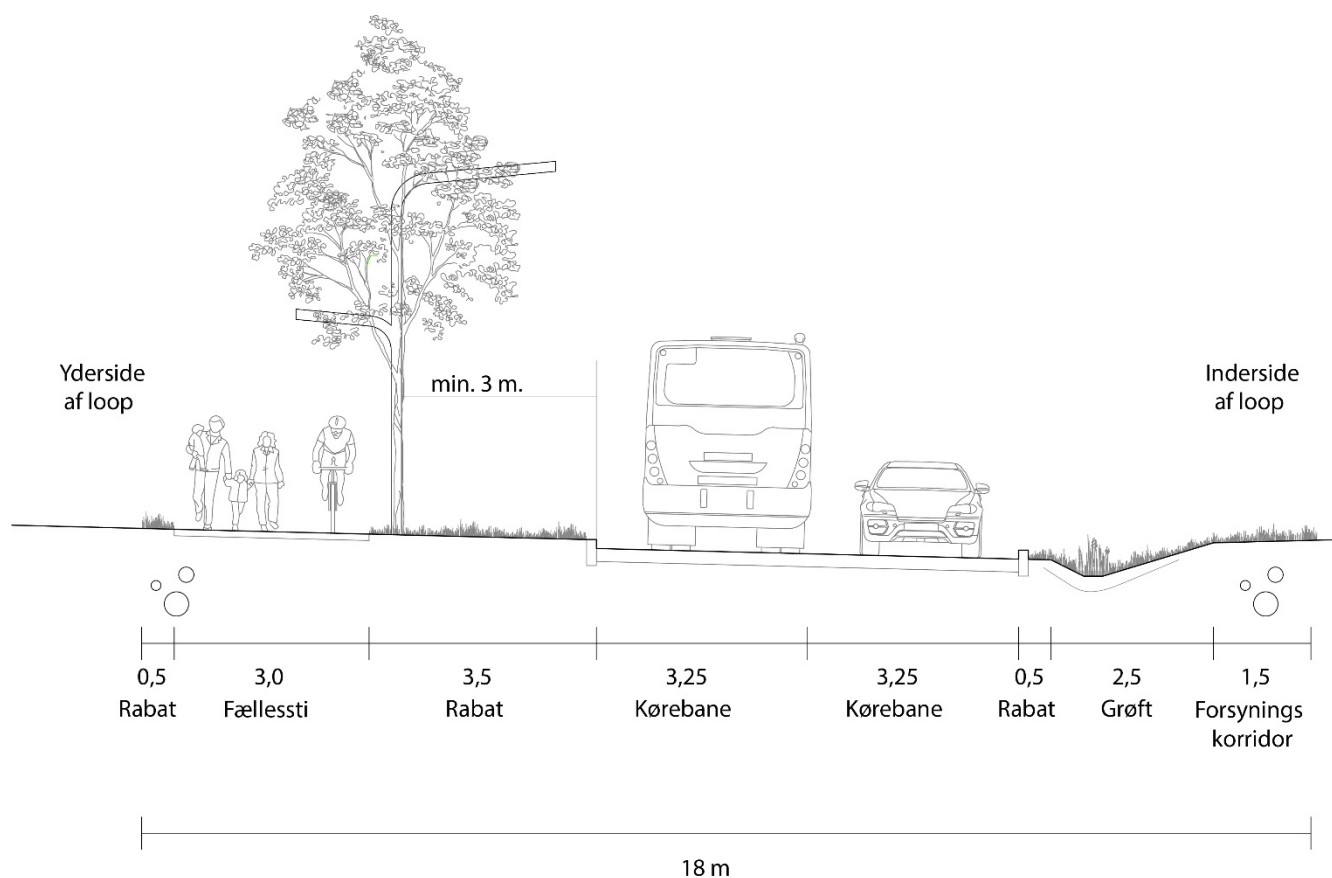
- 4.3 Områder til tæt-lav boligbebyggelse kan udstykkes som storparceller/sokkelgrunde. Bebyggelse skal opføres i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2.
- 4.4 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikforhold afskæres.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Randersvej via en rundkørsel i lokalplanområdets nordøstlige hjørne (delvis uden for lokalplanområdet), efter princippet som vist på kortbilag 2.

I tilknytning til rundkørslen udlægges der ligeledes areal til en stitunnel som vist på kortbilag 2.

- 5.2 Der udlægges areal til nye veje som vist på kortbilag 2.⁴
- 5.3 Vej A - A udlægges i en bredde af mindst 18 m med en kørebanebredde på mindst 6,5 m og en sti med en bredde på mindst 3 m. Den øvrige del af det udlagte vejareal kan benyttes til grøft til regnvand, træer, beplantning, busstop og lignende (se eksempel på hvordan vejudlægget for vej A – A kan udformes nedenfor).



⁴ Vej A – A, B – B, C – C og D – D forventes udlagt som private fællesveje i henhold til lov om private fællesveje.

Vej B - B: Udlægges i en bredde af mindst 9 m med en kørebanebredde på mindst 6 m.

Vej C - C: Udlægges i en bredde af mindst 8 m med en kørebanebredde på mindst 5,5 m. Dog jf. § 5.6.

Vej D - D: Udlægges i en bredde af mindst 5 m.

- 5.4 I tilknytning til afslutningen af interne veje (vejene C - C), skal der etableres vendepladser med udlæg på mindst 15 x 15 m (heraf anlæg på mindst 14x14 m). Alternativt skal der etableres "hammerhoved" vendepladser.

- 5.5 Den enkelte grund må kun vejforsynes med én adgang til enten vej B - B eller vej C - C.

Delområde IIIb må vejforsynes med højst to adgange til vej B - B, der giver adgang til fælles parkeringsarealer, efter princippet som vist på kortbilag 2.

Delområde IV må vejforsynes med højst to adgange til vej A - A efter princippet som vist på kortbilag 2.

- 5.6 Vejenes kørebane må kun belægges med fast belægning som asfalt, betonsten, brosten og lignende.

Ved vej C - C kan der etableres zoner til plantebede, vejtræer, cykelparkering m.m., som nogle steder indskrænker kørebanen for at mindske hastigheden på vejen.

Vejen skal udformes under hensyntagen til, at renovationskøretøjer og lignende kan passere.

Vej D - D kan anlægges som grusvej eller lignende.

- 5.7 Ved etablering af regnvandsbassiner, skal der sikres en adgangsvej til bassinet med en bredde på mindst 4 m. Vejen skal etableres med kørefast underlag. Adgangsvejen skal etableres med græsarmering, hvis den placeres i et grønt område.

Adgangsveje til bassiner kan fx etableres ved, at den nærmeste sti a - a udlægges med en bredde på 5 m og kørefast underlag på 4 m (fx græsarmering i rabatterne langs stien).

Stier

- 5.8 Der udlægges areal til stierne a - a og b - b, som vist på kortbilag 2.⁵

Stierne a - a udlægges i en bredde af mindst 3,5 m med en stibredde på mindst 2 m og med fast belægning som asfalt, OB-belægning eller lignende.

Stierne b - b udlægges som natursti/trampesti, hvor der kan slås græs for at markere stierne.

Der kan, udover de udlagte stier, etableres øvrige stier inden for lokalplanområdet, der kobler sig op på det overordnede stinet.

Inden for delområde VII, kan der, ud over sti a - a og eventuelle adgangsveje til regnvandsbassiner (jf. § 5.7), dog alene etableres naturstier/trampestier, hvor der kan slås græs for at markere stien.

⁵ Stierne a - a og b - b forventes udlagt som private fællesstier i henhold til lov om private fællesveje.

Parkering

- 5.9 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte grund, dog mindst:
- Ved åben-lav boligbebyggelse: 2 p-pladser på egen grund, heraf mindst 1 plads i det fri.
 - Ved tæt-lav boligbebyggelse:
 - o 2 p-pladser pr. bolig på egen grund, heraf mindst 1 plads i det fri eller
 - o 1½ p-plads pr. bolig i form af 1 p-plads på egen grund og ½ pr. bolig på fælles parkeringsareal eller
 - o 1½ p-pladser pr. bolig på fælles parkeringsareal.
 - Ved liberale erhverv: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.
 - Ved restaurationer og lign.: 1 p-plads pr. 10 siddepladser.
 - Ved daginstitutioner: 1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 10 børn.

Parkeringspladser til liberale erhverv, restaurationer, daginstitutioner og lignende kan etableres på fælles parkeringsareal.

- 5.10 Der kan etableres kant-/parallelparkering langs vejene C – C under forudsætning af, at den anlagte kørebanebredde overholdes jf. § 5.3. Kant-/parallelparkering kan kun tælles med ved beregning af den nødvendige parkering, når parkering anlægges som fælles parkering jf. § 5.9.

Kant-/parallelparkering må kun belægges med græsarmering.

Der kan ikke etableres kant-/parallelparkering langs vej A – A eller vejene B – B.

- 5.11 Der må ikke etableres parkeringspladser inden for delområde V eller områder udlagt til fælles opholdsarealer og rekreative områder som vist på kortbilag 2.

- 5.12 Der må etableres mindre arealer til fælles parkeringspladser inden for delområde VI, når de naturligt kan indpasses i området.

Disse må højst udgøre 1/3 af det areal, der ikke benyttes til regnvandshåndtering eller beplantning med solitære træer. Parkeringspladserne må kun belægges med græsarmering og de skal afskærmes med beplantning mod omgivelserne – dels så de ikke er synlige og dels så lysgener undgås mod de omkringliggende veje.

- 5.13 Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal den nødvendige parkering etableres på egen grund jf. § 3.3.

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

Dette gælder dog ikke ved etablering af kant-/parallelparkering jf. § 5.10. Disse skal udformes i henhold til "Vejregler for parkeringsanlæg samt afmærkning på kørebane".

Belysning

- 5.15 Belysning af veje, stier og parkeringsarealer må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere og må derudover kun etableres med følgende begrænsninger:

- Vej A – A: Lyspunktshøjde på max. 8 m.
- Vej B – B og C – C: Lyspunktshøjde på max. 5 m.
- Sti a – a: Lyspunktshøjde på max. 3 m.
- Sti b – b: Pullertbelysning med lyspunkthøjde på max. 1,2 m.
- Sti a – a i delområde VII: Pullertbelysning med lyspunkthøjde på max. 1,2 m eller sensorstyret belysning⁶ med lyspunkthøjde på maks. 3 m, så der sker minimal påvirkning af dyrelivet.

I delområde VII må der kun etableres belysning ved sti a – a.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet reguleres, så lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn, og overskudsjord kan delvis omplaceres inden for området.

Se desuden § 11.8 for terrænregulering af grønne områder, fælles opholdsarealer og lignende.

- 6.2 Efter byggemodning må terrænet i delområder til boligbebyggelse reguleres med højst +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel for boliggrunde over 400 m² og 0,5 m til skel for boliggrunde under 400 m².

- 6.3 Der må ikke etableres støttemure højere end 1 m. Støttemure må ikke etableres nærmere end 1 m fra skel.

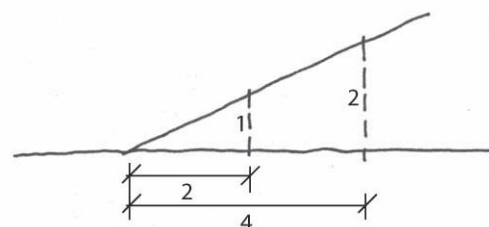
Udover støttemure må terrænregulering ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2 (se illustration). Dette gælder dog ikke ved etablering af legeområder, kælkebakker og lignende.

Delområde VI

- 6.4 Der kan etableres jordvolde i op til 1,5 m højde efter en samlet plan med disponering af regnvandsbassiner og beplantning. Der må ikke etableres en lang sammenhængende jordvold langs Randersvej, og der skal sikres visuel kontakt mellem Randersvej og de kommende boligområder.

Delområde VII

- 6.5 Der må alene ske terrænregulering ifm. anlæg af sti a – a, anlæg til regnvandshåndtering, forbedring af vådområder og lignende.



⁶ Intelligent sensorstyret belysning der dæmpes/slukkes, når der ikke er færdsel på stien. Sensorer skal desuden justeres, så de ikke registrerer bevægelser, der ligger under højder, der svarer til hunde. Herved vil en stor del af dyrene ikke aktivere belysningen og lysforureningen af det grønne område bringes til et absolut minimum.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke.
- 7.2 Byggemuligheden (pr. jordstykke) for de enkelte anvendelser fremgår af nedenstående skema⁷:

Anvendelse	Max. bebyggelsesprocent	Max. etageantal	Max. bygningshøjde ⁸
Åben-lav i 1 etage	30	1	7,5 m
Åben-lav - højere end 1 etage	40	2	8,5 m
Tæt-lav	50	2	8,5 m
Øvrige anvendelser	40	2	8,5 m
Delområde IV	40	2	10 m

- 7.3 Ved sokkelgrunde til tæt-lav boliger må bebyggelsesprocenten ikke overstige 100 % ved bebyggelse i en etage eller 200 % ved bebyggelse i to etager under forudsætning af, at den samlede bebyggelsesprocent for storparcellen ikke overstiger 50 %.
- 7.4 Bygningshøjde på garager, carporte, redskabsskure, cykelskure og lignende mindre bygninger må ikke overstige 4,5 m målt fra terræn.

Se desuden § 7.7 ift. bygningshøjden.

Bebyggelsens placering

- 7.5 Fritliggende boligbebyggelse må ikke bygges nærmere end 2,5 m fra skel ved bebyggelse under 2 etager og 5 m fra naboskel ved bebyggelse i 2 etager.

Mod vejskel og stiskel⁹, skal afstanden være mindst 2,5 m ved bebyggelse i op til 2 etager.

Mod vejskel og stiskel kan der bygges i den fulde tilladte højde (jf. §7.2) fra 2,5 m fra skel.

⁷ Krav til områdets afløbskoefficient skal overholdes uanset den angivne mulige bebyggelsesprocent. Det betyder bl.a., at hvis den maksimale bebyggelsesprocent for tæt-lav bebyggelse udnyttes og bebyggelsen opføres i 1 etage, skal der nedsives eller forsinkes på egen grund.

⁸ Max. bygningshøjde måles fra den lavest liggende del af bygningen. Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, lysanlæg ved boldbaner og lignende.

⁹ Vejskel og stiskel skal i denne lokalplan forstås som der, hvor vejens eller stiens udlæg slutter, uanset om vejen eller stien ikke er udmatrikuleret.

- 7.6 Tæt-lav boligbebyggelse kan sammenbygges i naboskel¹⁰.

Tæt-lav boligbebyggelse uden sammenbygning må ikke bygges nærmere end 2,5 m fra skel ved bebyggelse under 2 etager og 3,5 m fra skel ved bebyggelse i 2 etager.¹¹

Mod vejskel og stiskel, skal afstanden dog kun være mindst 2,5 m ved bebyggelse i op til 2 etager.

Mod vejskel og stiskel kan der bygges i den fulde tilladte højde (jf. § 7.2) fra 2,5 m fra skel.

Tæt-lav boligbebyggelse i 1 etage kan bygges helt til skel mod fællesarealer, vejskel og stiskel, når der er tale om rækkens endegavl¹² (se illustration).

- 7.7 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure og lignende mindre bygninger kan sammenbygges i skel.

Uden sammenbygning må mindre bygninger ikke placeres nærmere end 0,5 m fra skel (inkl. udhæng og tagrende).

Uden sammenbygning må højden ikke overstige en skrå linje fastlagt fra 2,5 m højde i skel til 3,5 m højde i en afstand af 2,5 m fra skel. Højder måles fra terræn.

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

Beboelseskøretøjer og lignende kan dog tillades i byggeperioden ved opførelse af boligbebyggelse.

Delområde IV

- 7.9 Der må kun opføres bebyggelse inden for det udlagte byggefelt, som vist på kortbilag 2.

Dog kan der inden for det udlagte fælles opholdsareal, som vist på kortbilag 2, etableres bebyggelse jf. § 7.12.

Inden for byggefeltet kan der ligeledes etableres øvrige anlæg som parkering, legeplads, regnvandshåndtering og lignende.

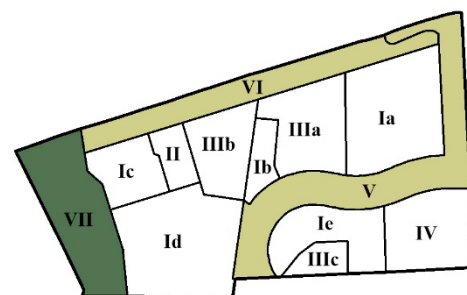
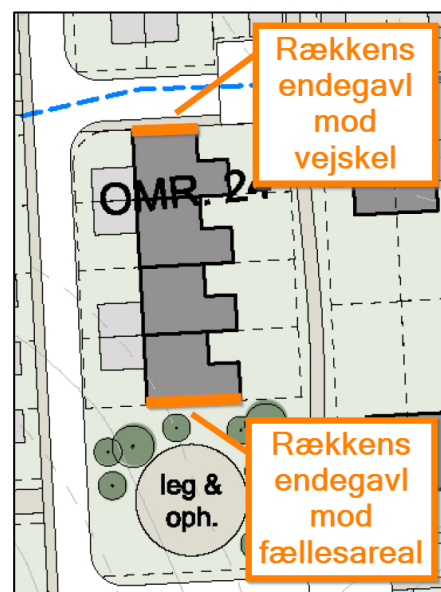
Delområde V og VI

- 7.10 Inden for delområderne må der alene etableres mindre tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning (fx pumpestationer til spildevand/regnvand) samt fælles affaldsløsninger i tilknytning til vej B – B, når de afskærmes med beplantning. Øvrig bebyggelse er ikke tilladt.

Bebyggelse skal holde en afstand på mindst 5 m til skel mod grunde til boligbebyggelse.

Delområde VII

- 7.11 Inden for delområdet må der etableres højst to bålpladser med tilhørende shelters på hver højst 100 m² (samlet for shelters og bål-



¹⁰ Hver ejendom forsynes med et sæt stik (husspildevand samt tag- og overfladevand). Det er bygherres ansvar, at spildevand kan afledes til ejendommens stik, hvilket der skal være særlig opmærksomhed på, hvis bebyggelsen sammenbygges i skel.

¹¹ Vær dog opmærksom på, at brandkrav mv. skal være overholdt

¹² Vær dog opmærksom på, at brandkrav mv. skal være overholdt, samt at tagudhæng mv. skal holdes på egen grund.

plads) samt mindre tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning (fx pumpestationer til spildevand/regnvand). Øvrig bebyggelse er ikke tilladt.

Bebyggelse skal holde en afstand på mindst 5 m til skel mod grunde til boligbebyggelse.

Fælles opholdsarealer

- 7.12 Inden for områder der udlægges til fælles opholdsarealer (jf. § 10.2) må der kun opføres små fælleshuse/væksthuse¹³, legehuse, legepladser, shelters, fælles faciliteter og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse som fælles opholdsareal.

Bebyggelse skal holde en afstand på mindst 5 m til skel mod grunde til boligbebyggelse.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Udvendige bygningssider skal udføres i træ eller tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl).
Facader kan begrønnes med klatreplanter og lignende.
- 8.2 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, brystninger og skodder kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.1.
- 8.3 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.
- 8.4 Mindre bygninger som garager, carporte, redskabsskure, cykelskure og lignende må kun etableres med facader i træ, tegl eller fibercement (hvis de har facader). Mindre bygningsdele, tagrender, konstruktioner og lignende kan etableres i andre materialer.
Herudover kan der opføres drivhuse og lignende i transparent materiale som glas, plast og lignende.
- 8.5 Solceller og solfangere kan uanset krav til facadematerialer integreres i facader.
- 8.6 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.7 Stærke signalfarver må kun anvendes på mindre bygningsdele jf. § 8.2.
- 8.8 Udvendige bygningssider skal udføres i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen, som vist på bilag 1 (bagerst i lokalplanen), eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Tæt-lav boligbebyggelse

- 8.9 Ved sammenbygning af mere end 3 boliger (rækkehusbebyggelse) skal der ske en indbyrdes forskydning af bebyggelserne på mindst 1 m efter mindst hver 3. bolig, eller facaderne på den enkelte bygning skal bearbejdes med frem- og tilbagerykninger på

¹³ Maks. 80 m² i grundplan, maks. 1½ etage og maks. 7,5 meters højde.

mindst 0,5 m, så bebyggelsen ikke opleves som en mur i området.

- 8.10 Tilbygninger til tæt-lav boligbebyggelse (en udvidelse af den eksisterende bolig) skal udføres med samme materialer som beboelsesbygningen jf. § 8.1.

Tage

- 8.11 Tage skal udføres som saddeltage, med ensidig taghældning, med forskudte tagflader eller med fladt tag.
- 8.12 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° 45°.
- 8.13 Til tagbeklædning på boligbebyggelse må der ikke anvendes plast, gummi eller ståltage.
- Tagpap uden listedækning må ikke anvendes på boligbebyggelse med mindre taghældningen er under 10°.
- 8.14 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.¹⁴
- Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.

§ 9 SKILTNING¹⁵

- 9.1 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.
- Ved institutioner, erhverv og lignende i delområde IV*
- 9.2 Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker.
- 9.3 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må være gennemlyste.
- 9.4 Billboards, bannere og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".
- 9.5 Der kan opsættes mindre henvisnings- og oplysningsskilte i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Facadeskiltning

- 9.6 Der må højst etableres ét facadeskilt pr. virksomhed.

¹⁴ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

¹⁵ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

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

Facadeskiltning må kun placeres i stueetagen.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

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

10.2 Ved boligbebyggelse skal der etableres fælles udendørs opholdsareal på terræn svarende til nedenstående krav:

Åben-lav boliger: Mindst 5% af delområdets areal.

Tæt-lav boliger: Mindst 10% af delområdets areal.

De fælles opholdsarealer skal placeres og udformes efter princippet som vist på kortbilag 2.

Hvis boliger udstykkes som storparceller/sokkelgrunde, skal der etableres et fælles opholdsareal på mindst 1,5 gange det samlede bebyggede areal.

10.3 Der kan etableres regnvandsbede, regnvandsbassiner, pumpestationer i tilknytning hertil og grøfter til regnvandshåndtering og lignende inden for delområderne V, VI, VII samt områder, der på kortbilag 2 er udlagt til fælles opholdsareal.

Anlæg der kun kan benyttes til regnvandshåndtering kan ikke tæles med ved beregning af fælles opholdsareal jf. § 10.2.

Delområde V

10.4 Delområdet må ikke benyttes som opholdsareal.

Områderne langs vejudlægget for vej A - A (uden for de 18 m vejudlæg jf. § 5.3) skal beplantes med ét højt træ for mindst hver 25 m langs de strækninger der er vist på kortbilag 2 (benævnt "beplantning") – fx spidsløn eller rød løn.

Træbeplantningen skal suppleres med mindst to lavere buskgrupper med blandede arter i hvert mellemrum mellem træerne. Buskbeplantningen skal bestå af arter, der gavner biodiversiteten i området og skaber gode betingelser for fugleliv og lignende, såsom hunde-rose, fjeld-ribs eller sargents æble.

Beplantninger skal respektere nødvendige beskyttelsesbælter omkring tekniske anlæg (fx anlæg til regnvandshåndtering).

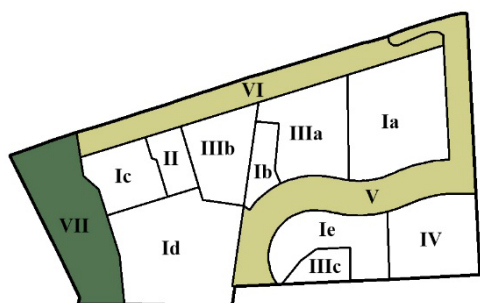
De dele af områderne der ikke beplantes med buske skal henligge som uplejet græsareal.

Delområde VI

10.5 Delområdet må ikke benyttes som opholdsareal.

Delområdet udlægges til grønt forareal og regnvandshåndtering og skal henligge som uplejet græsareal med mindre buske og/eller træer.

Langs Randersvej skal der etableres solitære træer og regnvandsbassiner efter princippet som vist på kortbilag 2.



Beplantninger skal respektere nødvendige beskyttelsesbælter omkring tekniske anlæg (fx anlæg til regnvandshåndtering).

Der skal udarbejdes en samlet plan for delområdet med nærmere disponering af regnvandsbassiner, beplantning og terrænregulering - jf. § 6.4.

Delområde VII

- 10.6 Delområdet skal henligge som uplejet natur med trampestier og lignende (udover de udlagte stier som vist på kortbilag 2).

Der kan etableres regnvandsbede, regnvandsbassiner og pumpestationer i tilknytning hertil og grøfter til regnvandshåndtering og lignende. Disse kan driftes/plejes.

Der må kun etableres bebyggelse jf. § 7.11.

Herudover må der kun etableres bænke og lignende mindre opholdsmuligheder, der naturligt passer ind i det rekreative område.

Hegn og beplantning

- 10.7 Hegn langs stiskel, vejskel og mod fælles opholdsarealer, grønne forarealer og rekreative områder må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.

Der kan dog etableres faste hegn i form af vækstskærme i forbindelse med støjafskærmning mod trafikstøj og lignende.

Fælles affaldsløsninger skal afskærmes med beplantning eller fast hegn i sort træ på 3 sider.

Levende hegn kan indadtil suppleres med trådhegn.

Hegn i naboskel samt hegn i delområde IV kan etableres enten som levende hegn eller faste hegn. Faste hegn skal etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for den enkelte strækning.

- 10.8 I delområde VII må der ikke etableres hegn.

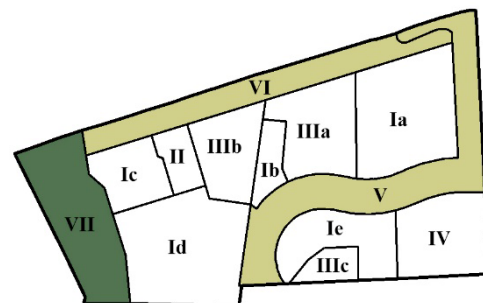
- 10.9 I områder der er udlagt til fælles opholdsareal, som vist på kortbilag 2, må der kun etableres levende hegn, og hegn må ikke danne en barriere i opholdsarealet, der forhindrer at man frit kan færdes på tværs af arealet.

Bevaringsværdig beplantning

- 10.10 Bevaringsværdige læbælter¹⁶ og træer, der er vist på kortbilag 2, skal bevares.

Hvis træer i læbælter går ud eller falder, skal de henligge som dødt ved til gavn for dyrelivet. Ahorntræer i læbælter kan fældes, da de på sigt vil dominere læbæltet. Beplantning i læbælter kan suppleres med tjørn, slåen, mirabel, hyld og tørst.

Bevaringsværdige træer, der er vist på kortbilag 2, skal ved fald, sygdom, ælde eller hærværk genplantes med tilsvarende art.



¹⁶ Under dele af læbæltet langs Spanggårdsvej er der planter med overdrevelignende karakter. Disse bør bevares i området eller flyttes til grønne områder i forbindelse med byggemodning. Se lokalplanens redegørelse for yderligere oplysninger.

Oplag

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

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles, når de afskærmes med hækbeplantning eller espalier.
- 11.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Antenner

- 11.5 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.
- 11.6 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres højere end 2 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

Regnvandshåndtering

- 11.7 Ved etablering af regnvandsbassiner inden for områder til fælles opholdsarealer skal disse udformes, så de fremtræder som en naturlig sø, og skråningsanlæg omkring bassinerne må ikke udføres med en hældning, der er stejlere end 1:5.

Øvrig regnvandshåndtering inden for områder til fælles opholdsarealer skal etableres som åbne grøfter.

Ved etablering af regnvandsbassiner andre steder, skal disse udformes under hensyn til det omgivende terræn.

- 11.8 Ved grønne forarealer, fælles opholdsarealer og lignende skal terrænet udformes, så regnvand ved kraftig nedbør strømmer i hensigtsmæssige retninger - det vil sige væk fra og uden om bebyggelse.

§ 12 MILJØFORHOLD**Støj**

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

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

- Boligområder, institutioner, udendørs opholdsarealer og lignende: L_{den} 58 dB
- Kontorer og lignende: L_{den} 63 dB

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 535 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 567 (en mindre del af den udlagte rundkørsel).

§ 14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal oprettes én fælles grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet. Den fælles grundejerforening skal varetage drift og vedligehold af delområde V, VI og VII – herunder vej A – A, stier, åbne regnvandsgrøfter/render og øvrige fælles anlæg, dog ikke rensedamme/regnvandsbassiner.

Efter anlæg af delområderne (inkl. beplantning mv.) skal grundejerforeningerne desuden varetage nyetableringer af beplantning mv. (hvis beplantning fx går ud) inden for delområderne.

- 14.2 Der skal herudover oprettes grundejerforeninger for følgende delområder med medlemspligt for alle ejere af ejendomme inden for de enkelte delområder:

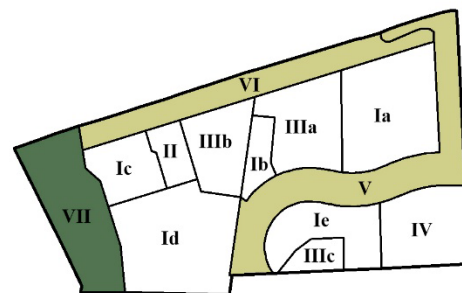
- Én grundejerforening for delområde Ia
- Én grundejerforening for delområde Ib og IIIa
- Én grundejerforening for delområde Ic, Id, II og IIIb
- Én grundejerforening for delområde Ie og IIIc

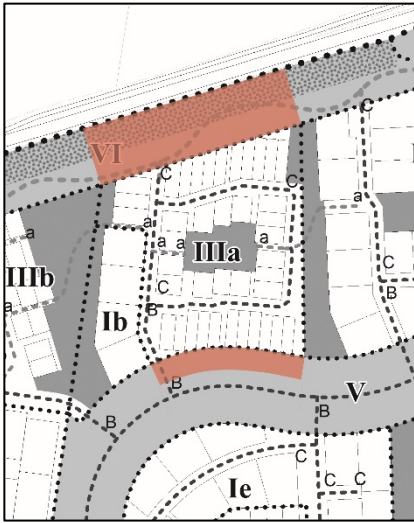
Hver grundejerforening skal varetage drift og vedligeholdelse af veje, stier, fælles opholds- og legeområder, fælleshuse og øvrige fælles faciliteter, beplantning samt grøfter/render, der ligger inden for delområderne, dog ikke rensedamme/regnvandsbassiner.

Efter anlæg af delområderne (inkl. beplantning mv.) skal grundejerforeningerne desuden varetage nyetableringer af beplantning mv. (hvis beplantning fx går ud) i de fælles opholdsarealer/områder.

Medlemskab af disse grundejerforeninger fritager ikke grundejeren fra medlemskab i den i § 14.1 nævnte grundejerforening.

- 14.3 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 14.4 Den i § 14.1 nævnte grundejerforening skal oprettes, når højst 30 % af lokalplanområdets boliger er ibrugtaget, eller når Viborg Kommune kræver det.
- De i § 14.2 nævnte grundejerforeninger skal oprettes, når højst 30 % af boligerne, inden for de delområder som grundejerforeningen består af, er ibrugtaget, eller når Viborg Kommune kræver det.
- 14.5 Grundejerforeningerne skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 14.6 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.





Eksempel på grønne forarealer (markeret med rød) der skal etableres før ibrugtagning af ny bebyggelse inden for det enkelte delområde (her delområde IIIa).

§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

15.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug¹⁷, før¹⁸:

- Vejadgang fra rundkørslen på Randersvej og stitunnel i tilknytning hertil er etableret jf. § 5.1.
- Vej A – A er etableret jf. § 5.3.
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3 og 11.4.
- Vejene B – B og C – C, stier¹⁹, belysning, fælles parkeringsarealer og fælles opholdsarealer er etableret i tilknytning til det enkelte delområde, som bebyggelsen er opført inden for jf. § 5.3, 5.4, 5.6, 5.8, 5.9, 5.15 og 10.2 samt kortbilag 2.
- Beplantning i de grønne forarealer i delområde V og VI er etableret på de strækninger, der ligger ud for det enkelte delområde, som bebyggelsen er opført inden for (se illustration) jf. § 10.4 og 10.5 samt kortbilag 2.

¹⁷ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

¹⁸ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

¹⁹ Etablering af sti a – a i delområde VII er dog ikke en betingelse for ibrugtagning.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 567 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X

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

-  Lokalplamgrænse
-  Delområdegrænse
-  Byggefelt
-  Princip for udstykning
-  Grønt forareal
-  Princip for fælles opholdsareal
-  Rekreativt område
-  Solitære træer
-  Princip for vej
-  Princip for sti
-  Princip for natursti
-  Beplantning
-  Bevaringsværdigt læbælte
-  Bevaringsværdigt træ
-  Princip for regnvandsbassin
-  Vejadgang
-  Fælles parkering

VII

Ic

II

Id

VI

Ib

IIIa

Ie

IIIc

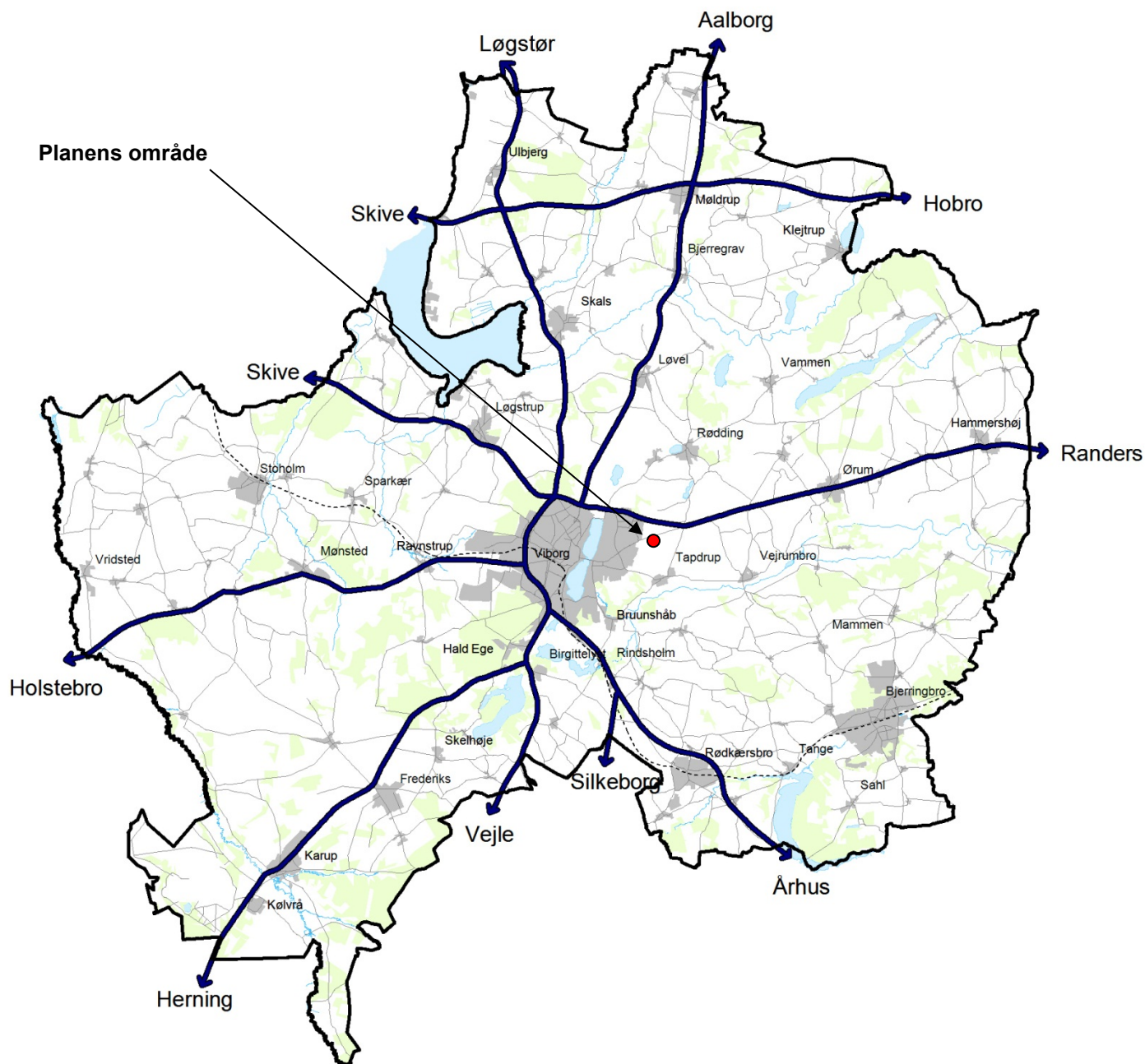
Ia

IV

V

Lokalplan nr. 567
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:2.500(ved print i A3 - 100%)
Viborg Kommune





VIBORG
KOMMUNE

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