

Lokalplan nr. 445

Boliger ved Høegsvej og Jernbanegade i Hammershøj



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

Der skal vedtages 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.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 været fremlagt offentligt fra den 30. oktober 2014 til den 24. december 2014.

Der blev på baggrund af bemærkningerne til lokalplanforslaget indarbejdet følgende ændringer:

Lokalplan 445 er vedtaget endeligt den 18. marts 2015 og offentliggjort den 26. marts 2015.

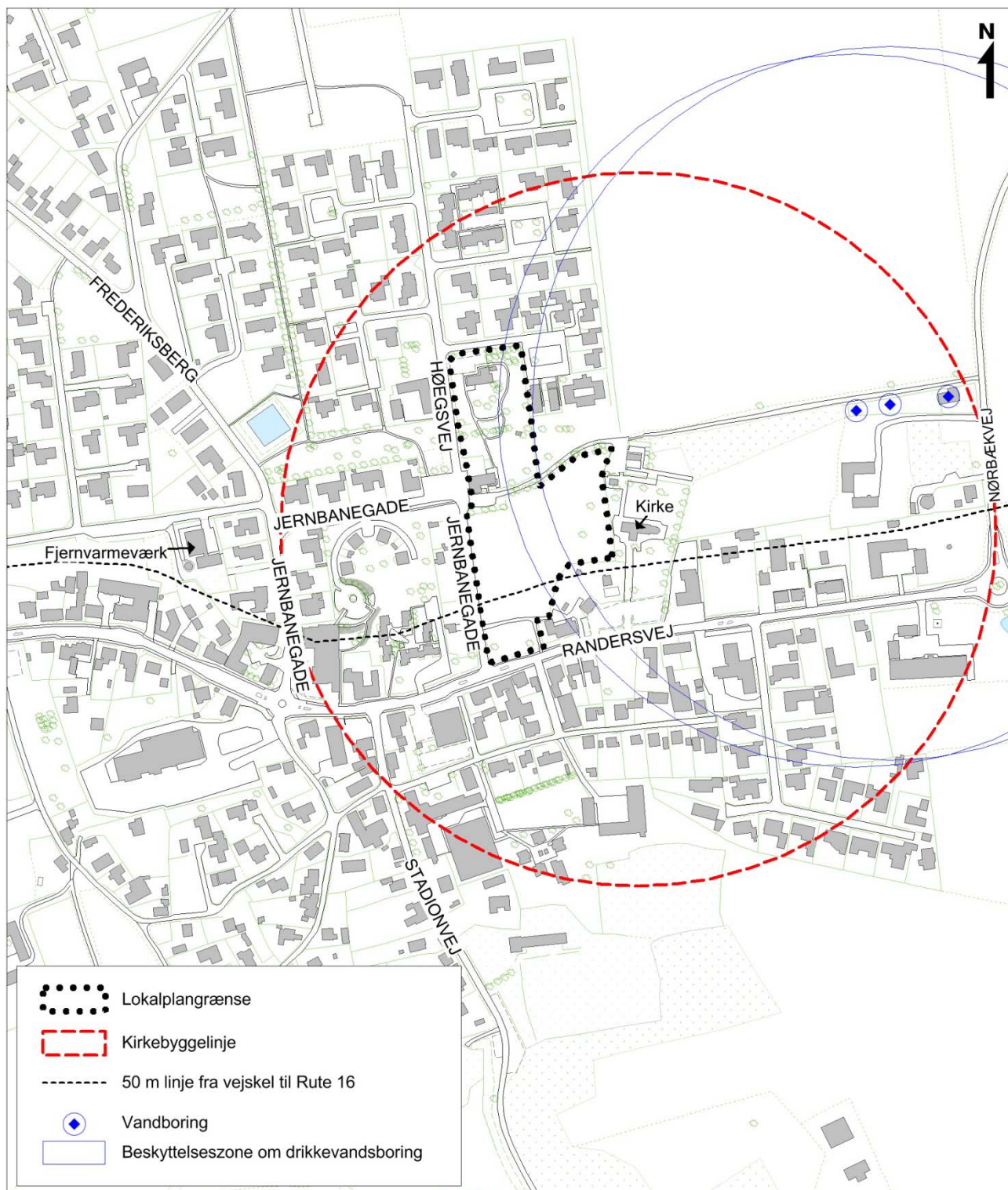
Lokalplan nr. 445
Boliger ved Høegsvej og Jernbanegade i Hammershøj

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	Oversigtskort.....	6
	A. Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto mål ca. 1:2.000	8
	B. Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan et eksempel på, hvordan planen kan virkeliggøres....	10
	C. Lokalplanens indhold	11
	D. Lokalplanens forhold til anden planlægning	12
	E. Bindinger på planområdet.....	15
	F. Miljøvurdering	16
Bestemmelser	Kortbilag 1 - matrikelkort.....	18
	§ 1 Lokalplanens formål	19
	§ 2 Afgrænsning og zonestatus.....	19
	§ 3 Anvendelse	19
	§ 4 Udstykning	20
	§ 5 Veje, stier og parkering.....	20
	§ 6 Terrænregulering	21
	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	21
	§ 8 Bebyggelsens udseende	22
	§ 9 Skiltning	23
	§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	24
	§ 11 Tekniske anlæg	24
	§ 12 Miljøforhold	25
	§ 13 Ophævelse af lokalplan	25
	§ 14 Grundejerforening.....	26
	§ 15 Servitutter	26
	§ 16 Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	26
	Vedtagelse.....	28
	Lokalplanens retsvirkninger	29
	Kortbilag 2 - anvendelsesplan	30

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at etablere en ny daginstitution i tilknytning til Hammershøj Skole. Den nye institution skal erstatte de to nuværende daginstitutioner Jernbanegade 27 og Høegsvej 2 i Hammershøj. På den baggrund er det aktuelt, at ændre den gældende planlægning for de to ejendomme.

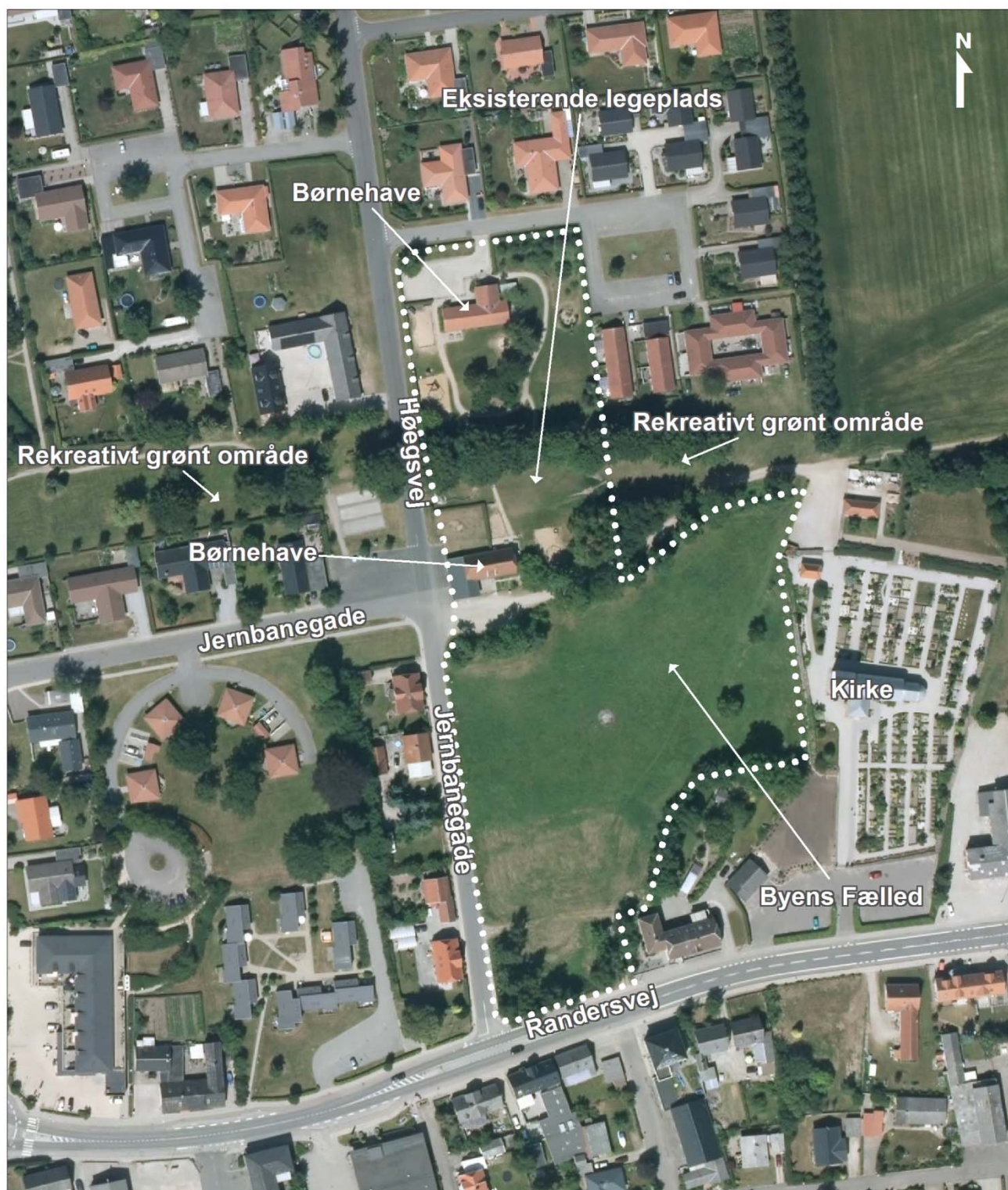
For at sikre sammenhængen i planlægningen inddrages arealet syd for de to daginstitutioner i det kommende lokalplanområde.

Formål

Lokalplanen udlægger areal til boligformål, til almen service, butikker og lignende samt til rekreative grønne områder.

Lokalplanen sikrer blandt andet:

- At karakteren af bykerne omkring Randersvej/Jernbanegade styrkes.
- At ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet matcher nabobebyggelserne, hvad angår placering, omfang og materialevalg.
- At områdets eksisterende rekreative grønne arealer forbliver offentligt tilgængelige.



Luftfoto ca. 1: 2.000



1: Jernbanegade med fritstående byhuse i rød tegl. Set fra syd.



2: Lavning mod Randersvej. Terrænet ligger under gaveniveau.



3: Stiforbindelse mod Fårup langs det gamle jernbanetracé



4: Den markante række af gamle bøgetræer som gennemskærer det rekreative område.



5: Lokalplanområdet set fra syd. Jernbanegade, Byens Fælle og Hammershøj Kirke.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området ligger i den centrale del af Hammershøj By. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af åben-lav parcelhusbebyggelse og mod nordøst af en tæt-lav bebyggelse. Mod syd afgrænses området af Randersvej og mod øst af Hammershøj Kirke. Afgrænsningen mod vest dannes af Jernbanegade og en række fritstående byhuse, som giver stedet karakter af bykerne (foto 1).

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 2 ha.

Området anvendes i dag til to børnehaver, legeplads og rekreativt grønt område.

Landskab og beplantning

Områdets terræn fremstår forholdsvis fladt, dog med et jævnt terrænfald fra nord mod syd, og en lavning mod Randersvej hvor terrænet ligger ca. 1 m under vejniveau (foto 2).

Der er visuel forbindelse til det åbne land og Hammershøj Kirke fra Jernbanegade (foto 5).

Lokalplanområdet gennemskæres af et større rekreativt grønt område langs det gamle jernbanetracé og en markant række af gamle bevarelsesværdige bøgetræer (se foto 4).

Den del af det rekreative område, som ligger indenfor lokalplanområdet, er i dag indhegnet og fungerer som legeplads for de to daginstitutioner.

Bebyggelse og anlæg

Eksisterende bebyggelse omkring lokalplanområdet er opført i 1-2 etager med facader i rød tegl og med saddeltage med taghældninger på mellem 25° – 45°.

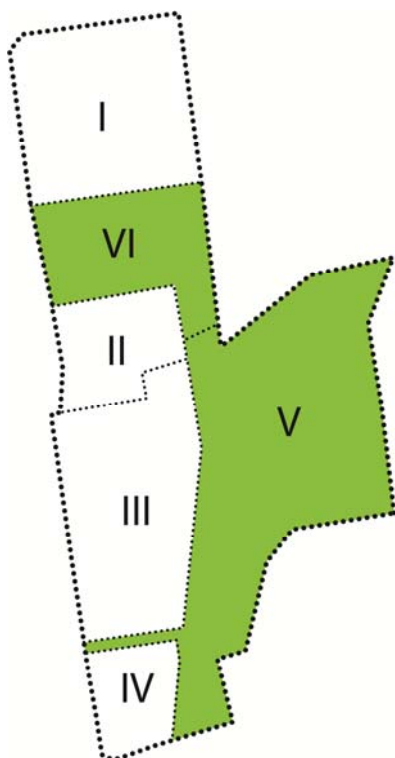
Trafik

Området trafikbetjenes via Jernbanegade og Høegsvej.

ILLUSTRATIONSPLAN

Et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres
Målestoksforhold ca. 1:1.000 (ved print i A3)





Lokalplanområdets inddeling i delområder

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger areal til boliger, liberalt erhverv, butikker og lignende og til grønne rekreative områder.

Lokalplanen indeholder bestemmelser som sikrer, at ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet indpasser sig i den eksisterende omkringliggende bebyggelse, hvad angår omfang, placering og materialer.

Lokalplanen sikrer samtidig, at der fortsat vil være kig til Hammershøj Kirke og det åbne landskab fra Jernbanegade og, at der forbliver offentlig adgang til de rekreative grønne arealer indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at bebyggelse indenfor delområde III, skal opføres som fritstående byhuse og placeres tæt op ad Jernbanegade, fordi Byrådet ønsker at styrke områdets karakter af bymidte ved at spejle bebyggelsen på den modstående side af vejen.

Anvendelse

Delområde I og III: Boligformål.

Delområde II: Boligformål samt foreninger fx spejdere, klubhus og lign., der kan indpasses i boligområder.

Delområde IV: Boliger, almen service, butikker og lignende.

Delområde V og VI: Rekreative grønne områder.

Bebyggelse

Delområde I: Åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse i én etage med udnyttet tagetage. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for åben-lav og 40 for tæt-lav bebyggelse.

Delområde II + III: Åben-lav bebyggelse i form af fritstående byhuse placeret op til en udgangsbyggelinje langs Jernbanegade. Bebyggelse må opføres i op til 2 etager. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.

Delområde IV: Bebyggelse kan opføres i op til to etager. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50.

Delområde V: Friholdes for bebyggelse.

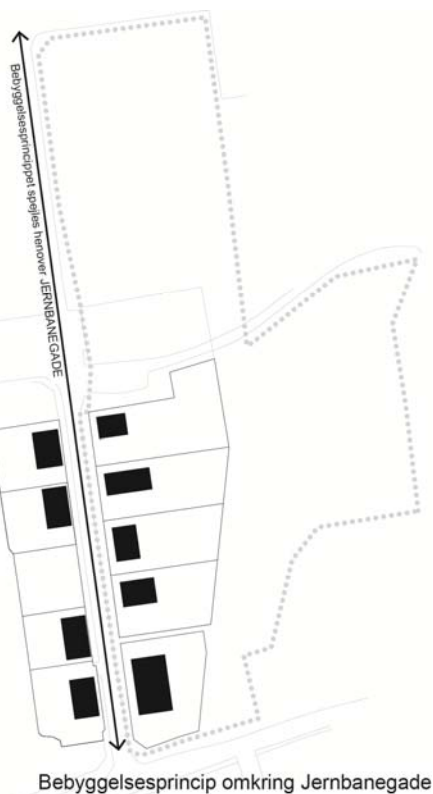
Delområde VI: Friholdes for bebyggelse med undtagelse af legehuse, legepladser, bålpladser og lignende samt tekniske anlæg til områdets forsyning.

Ny bebyggelse skal opføres med facader i rød tegl og taghældninger mod det vandrette plan på mellem 25° og 45° ligesom de omkringliggende bebyggelser. Mindre bygningsdele samt udhuse, garager og lignende kan opføres i andre materialer. Bebyggelse må opføres med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

Veje, stier og parkeringsforhold

Adgang til områderne skal ske ad eksisterende veje.

Delområde I vejbetjenes via eksisterende boligvej, der har adgang til Høegsvej.



Bebyggelsesprincip omkring Jernbanegade

Delområde II, III og IV vejbetjenes med direkte adgang fra Jernbanegade til de enkelte parceller.

Indenfor delområde IV skal der etableres parkeringspladser i henhold til gældende parkeringsnorm. Der må ikke etableres parkering langs Jernbanegade/Randersvej.

Der udlægges areal til stier som vist på vignetten nederst på siden.

Rekreative områder og ubebyggede arealer

Delområde V og VI udlægges som offentlige rekreative grønne områder.

Delområde V skal fremstå som en grøn fælled med højt græs, der klippes et par gange om året, med enkelte fritstående træer og buske. Arealet må ikke beplantes med træer, der kommer til at forhindrer udsynet til Hammershøj Kirke.

Der kan etableres regnvandsbassin i den sydlige ende af delområde V.

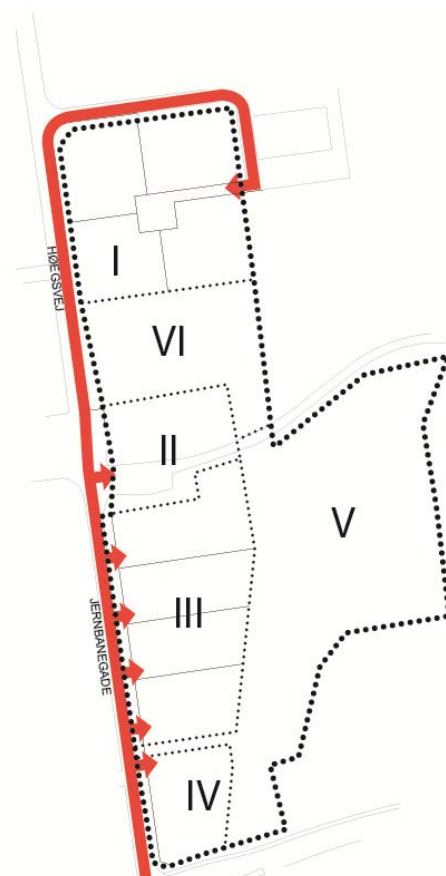
Delområde VI skal have mere parkagtig karakter.

Den markante række af gamle bøgetræer, som gennemskærer delområdet i øst-vest gående retning, skal så vidt muligt opretholdes. Der kan etableres bålpladser, legepladser og lignende i området.

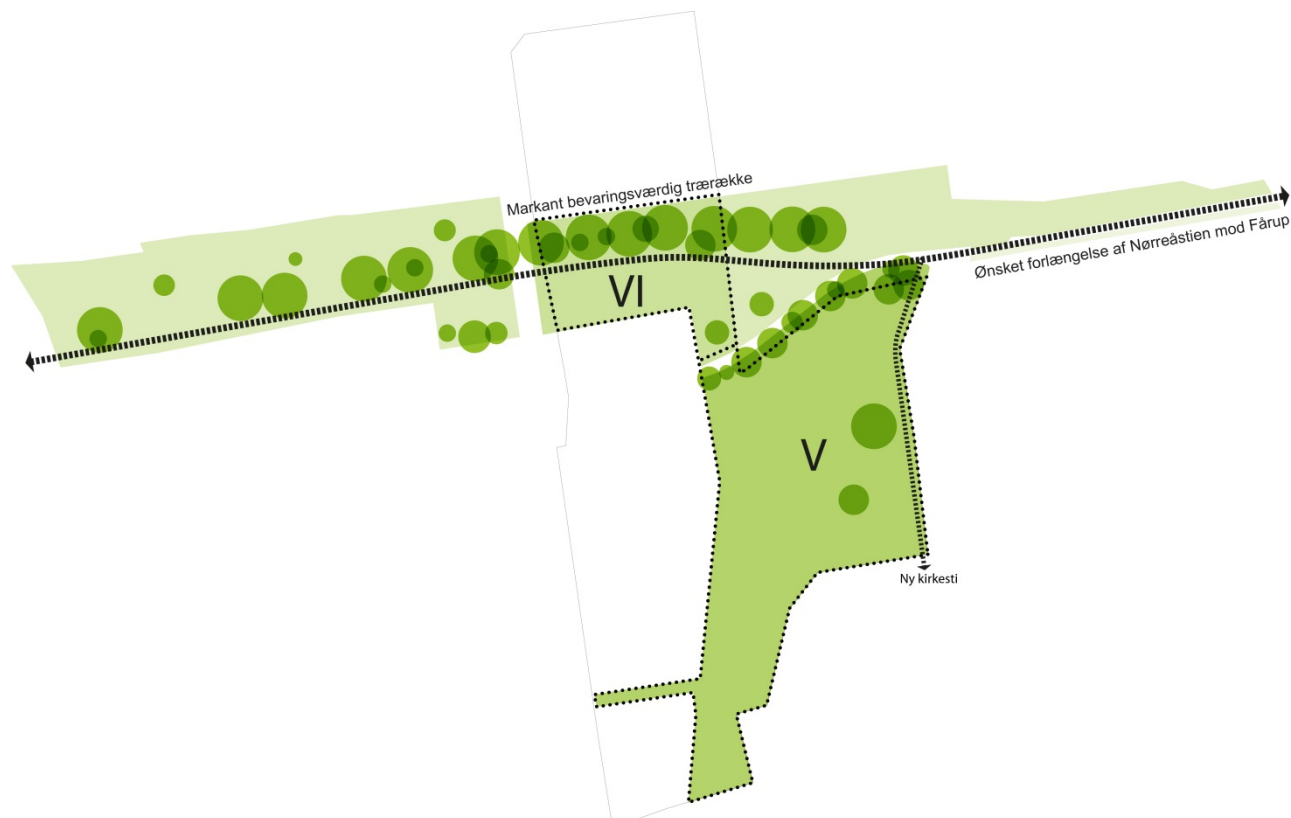
Hegn langs naboskel, stier, veje og rekreative grønne områder skal etableres som levende hegn.

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier eller parkering, skal fremstå som grønne områder.

Der udlægges ingen fælles friarealer til bebyggelserne, da der er store offentlige rekreative arealer i direkte tilknytning til boligområderne.



Princip for fremtidig vejbetjening af lokalplanområdet



Rekreative områder og stiforbindelser

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

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 sommerhusområder
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Der er ingen Natura 2000-områder inden for eller i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2013 - 2025.

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen er der vedtaget et tillæg nr. 40 til Kommuneplan 2013 - 2025.

Lokalplanen er herefter i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområderne HAMM.B4.03, HAMM.R1.01 og HAMM.C1.01 der fastlægger områdets anvendelse til blandede boliger, grønne arealer og bycenter.

Lokalplaner

Området er omfattet af følgende lokalplaner:

- Lokalplan nr. 33, der udlægger området til offentlige formål i form af børnehaven med tilførende faciliteter som p-plads og legeplads.
- Lokalplan nr. 62, der udlægger området til almen service og rekreative formål i form af posthus, børnehaven, ældrevenlige boliger o. lign samt legeplads og parkering.
- Lokalplan nr. 353, der udlægger området til boligbebyggelse, almen service, butikker, liberalt erhverv og grønt område.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 445 ophæves lokalplan nr. 62 i sin helhed og de berørte dele af Lokalplan nr. 33 og Lokalplan nr. 353.

Servitutter

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår 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. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Der er tinglyst en skrå byggelinie på hjørnet af Randersvej og Jernbanegade samt vejbyggelinje langs Randersvej som det fremgår af Kortbilag 2. Byggeri på de byggelinjepålagte arealer forudsætter dispensation fra Vejdirektoratet.

EnergiMidt har elanlæg og/eller fiberbredbåndsrør i området. Omkostninger til flytning/omlægning af disse skal afholdes af udstykker ved en evt. byggemodning.

Zonestatus

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres i alt 250 m² butikker til dagligvarehandel/udvalgsvarerhandel indenfor delområde IV.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1-2 indenfor delområde IV. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 1-2 bør der som udgangspunkt være en afstand på 0-20 m til forureningsfølsomme anvendelser.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser og indenfor en beskyttelseszone på 300 m af to eksisterende vandboringer.

Lokalplanen medfører ingen nævneværdig ændring af forureningsforholdene i forhold til grundvandet.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Hammershøj Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området ligger i Hammershøj Fjernvarmeværks forsyningsområde.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at skulle aftage varme fra anlægget, men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt eventuelle årlige faste afgifter.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Området er delvist fælleskloakeret og separatkloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som separatkloak. Det vil sige med separate

kloakledninger for henholdsvis hus- og industrispildevand samt for tag- og overfladevand (regnvand).

I det fælleskloakerede område skal spildevandskloak og regnvandskloak samles i ejendommens skelbrønd.

I det separatkloakerede område skal spildevandskloak og regnvandskloak kobles på ejendommens skelbrønde til henholdsvis spildevandssystemet og regnvandssystemet.

Der gives i lokalplanen mulighed for regnvandsbassin i delområde V.

Antenneanlæg

Større antenner og parabler 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

Statsveje

Overkørsler, overgange og tilslutninger for veje og stier til offentlig vej nærmere end 50 meter fra vejskel til statsvejen Rute 16 kræver Vejdirektoratets tilladelse efter lov om offentlige veje. 50-meter linjen langs Rute 16, Randersvej er vist på oversigtskort side 6.

Det vil ligeledes kræve dispensation fra Vejdirektoratet at bygge inden for den skrå vejbyggelinie (som er vist på kortbilag 2) på hjørnet af Høegsvej og Jernbanegade.

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.

For en stor del af området gælder det, at allerede gennemført anlægsarbejde formentlig har ødelagt eventuelle væsentlige fortidsminder. Museet har derfor tidligere frigivet arealet i henhold til bestemmelserne i museumslovens § 25-27.

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

Det er museets vurdering, at der i den øvrige del af område er sandsynlighed for forekomst af ukendte væsentlige fortidsminder.

For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder i området, er det nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning). En juridisk bindende udtalelse i henhold til museumslovens § 25 kan derfor kun udarbejdes, hvis museet får mulighed for at foretage



Kort der omtrentligt angiver frigivne områder er markeret med grønt, mens områder, hvor museet i en foreløbig udtalelse har vurderet, at der er sandsynlighed for forekomst af væsentlige fortidsminder, er markeret med gult.

en forundersøgelse af det berørte areal. Museet anbefaler, at en prøvegravning gennemføres i god tid inden anlægsarbejdet skal påbegyndes.

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Fra 1. januar 2008 er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord herfra fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1479 af 12. december 2007 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.)

Der er ikke konstateret forurening indenfor området.

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.

Kirkebyggelinje

Byggeri over 8½ meters højde inden for 300 meter omkring Hammershøj Kirke kræver Kommunens dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 19.

Kirkebyggelinjen omkring Hammershøj Kirkeomfatter hele lokalplanområdet og er vist på oversigtskortet side 6.

F. MILJØVURDERING

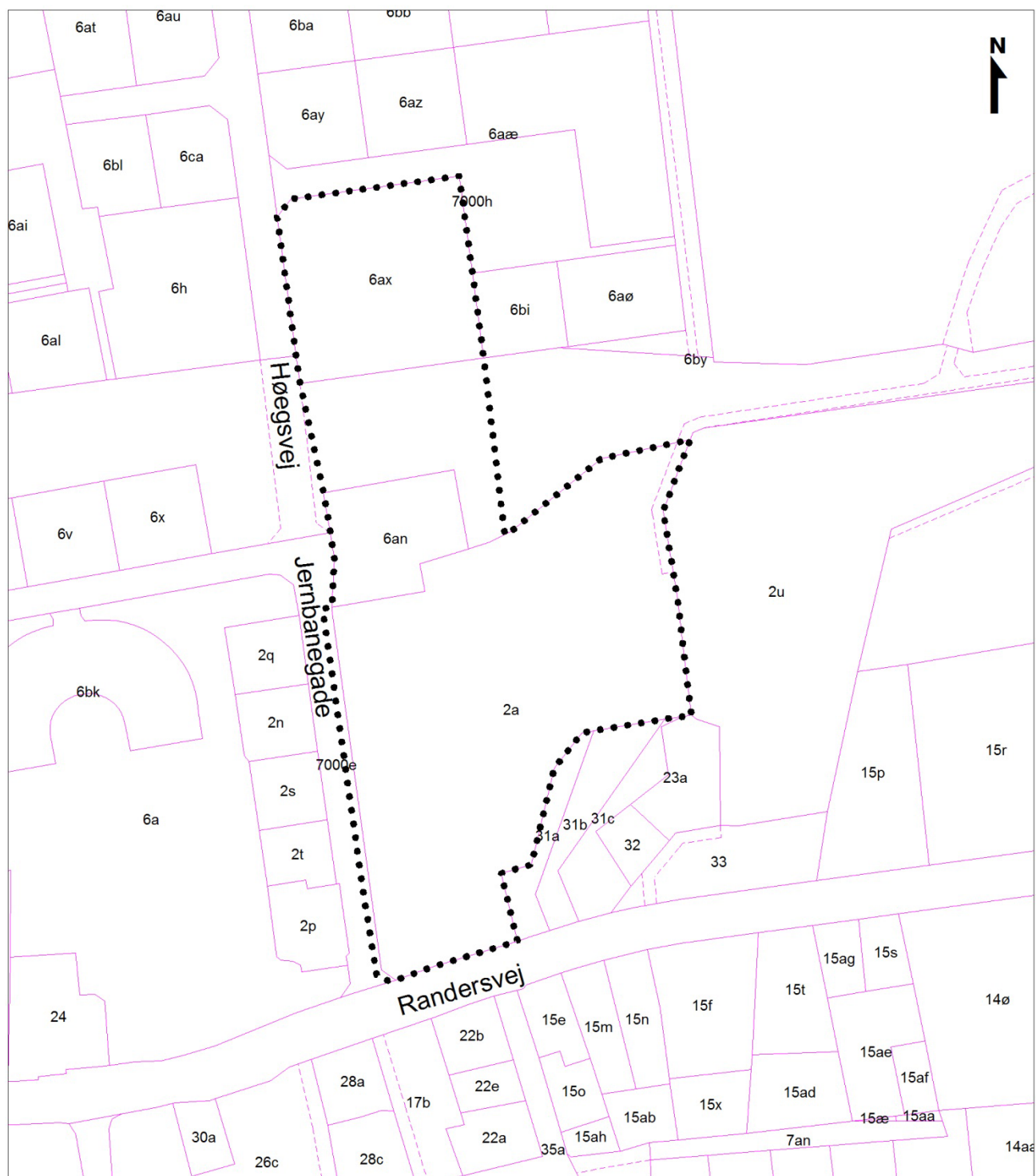
Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

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

Lokalplan nr. 445 vurderes, på baggrund af en screening, ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da naturinteresserne i området er begrænsede og ingen af de forhold der er screenet for, vil få væsentlig indvirkning på miljøet.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



-  Lokalplangrænse
-  Matrikelstel
-  Vejudlæg

Lokalplan nr. 445
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:2.000
Viborg Kommune, maj 2014

LOKALPLAN NR. 445 BOLIGER VED HØEGSVEJ OG JERNBANEGADE I HAMMERSHØJ

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

at udlægge areal til boligformål i form af åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse ved Høegsvej og fritstående byhuse langs Jernbanegade.

at udlægge areal til almen service, butikker og lignende.

at udlægge areal til rekreative grønne områder.

at sikre, at eksisterende række af bøgetræer i det rekreative grønne område opretholdes.

at sikre indkig til kirken fra Jernbanegade

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 6ax, 6an, 2a samt dele af matrikelnummer 6by og 7000e af Over Hammershøj By, Hammershøj samt alle parceller, der udstykkes inden for området efter maj 2014.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet opdeles i seks delområder, som vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I: Åben-lav boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse eller lignende.

Delområde II: Åben-lav boligbebyggelse samt foreninger fx spejdere, klubhus og lign., der kan indpasses i boligområder.

Delområde III: Åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende byhuse.

Delområde IV: Boliger, almen service, butikker og lignende.

Delområde V: Rekreativt grønt område.

Delområde VI: Rekreativt grønt område.

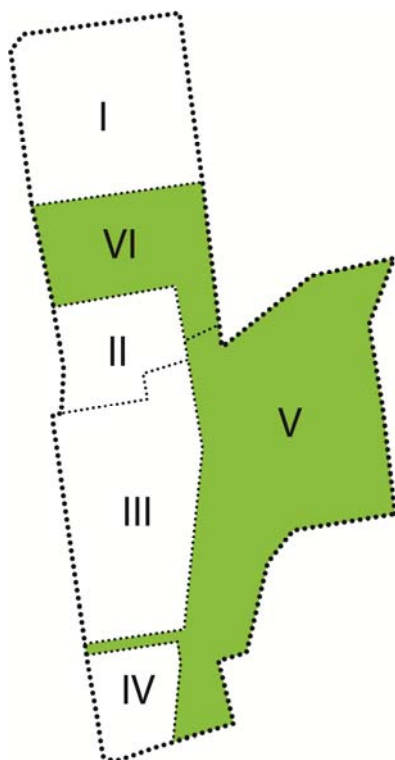
3.2 Ny boligbebyggelse skal etableres som lavenergibebyggelse.

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.



Lokalplanområdets inddeling i delområder

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

Detailhandel

- 3.4 Der må i delområde IV højst etableres i alt 250 m² bruttoetageareal¹ til detailhandel.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Delområdet I kan udstykkes i fire grunde til åben-lav boligbebyggelse som vist på kortbilag 2, i mindre grunde til tæt lav boligbebyggelse eller som en storparcel til tæt-lav boligbebyggelse.
- Grunde indenfor delområde I skal have et areal på mindst 750 m² og højst 1200 m² til åben-lav boligbebyggelse og 350-400 m² for tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse og lignende – med mindre arealet udstykkes som en storparcel.
- 4.2 Delområde II, III og IV må kun udstykkes i overensstemmelse med de principper, der er vist på kortbilag 2.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Delområde I vejbetjenes via eksisterende boligvej, der har adgang til Høegsvej, principielt som vist på kortbilag 2 og vignetten på side 12.
- Overkørsler skal etableres fra den eksisterende boligvej og der må ikke etableres overkørsel direkte fra Høegsvej.
- 5.2 Delområde II, III og IV vejbetjenes via Jernbanegade med én overkørsel til hver grund, principielt som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Der udlægges areal til vej A-A i en bredde af mindst 6 m og med en kørebanebrede på mindst 5 m.

Stier

- 5.4 Der udlægges areal til sti a-a, med et udlæg på 4 m og et anlæg på 2 m samt sti b-b med et udlæg på 5 m og et anlæg på 3 m, som vist på kortbilag 2.

Parkering

- 5.4 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

¹ Til bruttoetagearealet til detailhandel medregnes alle arealer, der anvendes til butiksformål, herunder salgsarealer, lagre, overdækkede varegårde, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv. efter reglerne i bygningsreglementet. Kældre, der anvendes til ovennævnte, medregnes uanset deres højde i forhold til det omgivende terræn. Ved beregningen af bruttoetagearealet kan der til den enkelte butik fradrages op til 200 m² til personalefaciliteter.

- Ved tæt-lav boligbebyggelse: 1½ p-plads pr. bolig i form af 1 p-plads på egen grund og ½ pr. bolig på fælles parkeringsareal
- I delområde IV skal der etableres 1 p-plads pr 50 m² bruttoetageareal dog 1 p-plads pr. 25 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter) ved dagligvarehandel.
- Ved øvrige funktioner skal der etableres parkeringspladser i henhold til den i kommuneplanen gældende parkeringsnorm.

§ 6 TERRÆNREGULERING

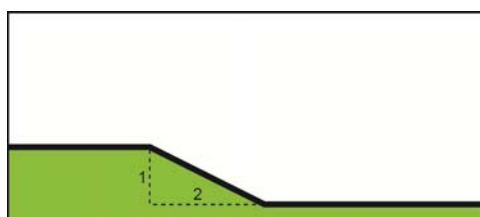
- 6.1 Ved byggemodning af området, må terrænet reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.
- 6.2 Ved byggemodning af området, skal terrænet tilpasses de omkringliggende vejes niveau.

Indenfor delområde I, II og III må terrænet reguleres med +/- 0,25 m indtil 1 m fra skel.

I den sydlige del af delområde III må terrænet dog reguleres med optil +0,75/ -0,25 m helt ud til skel mod delområde V, efter nærmere aftale med Viborg Kommune.

Indenfor delområde IV må terrænet reguleres med +1/ -0,25 m helt ud til skel, efter nærmere aftale med Viborg Kommune.

- 6.3 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.
- 6.4 Der må ikke etableres støttemure i området.



Terrænregulering udført med en hældning på 1:2

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige:

Delområde I	Åben-lav: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. Tæt-lav: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40.
Delområde II+III	Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.
Delområde IV	Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for åben-lav og 50 for etageboliger/almen service, liberale erhverv, butikker og lignende.
Delområde V	Rekreativt område.
Delområde VI	Rekreativt område.

- 7.2 Facadehøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra byggemodnet terræn.

Bebyggelse i delområde I må opføres i én etage med udnyttet tagetage.

Bebyggelse i delområde II, III og IV må opføres i op til 2 etager.

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse i delområde V.

I delområde VI må der opføres lejehuse, sheltere og lignende som understøtter brugen af området samt tekniske anlæg til naturgas, fjernvarme, transformatorstationer og lignende..

Bebyggelsens placering

- 7.4 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra naboskel, vejskel og stiskel.
- Dog må bebyggelse i to etager ikke opføres nærmere end 5 m fra naboskel og stiskel.
- 7.5 Der fastlægges en udgangsbyggelinje 2,5 m fra vejskel langs Jernbanegade og 12,5 m fra vejmidte langs Randersvej som vist på kortbilag 2.
- Bebyggelse indenfor delområde III og IV skal placeres med facade eller gavl i denne linje.
- Mindre bygninger som garager, udhuse og lignende er undtaget herfra.
- 7.6 Ved tæt-lav bebyggelse kan bygninger sammenbygges over naboskel.
- 7.7 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og lignende mindre bygninger må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra vejskel og naboskel.
- 7.8 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Bebyggelse i de enkelte delområder (delområde I for sig og delområde II og III under et) skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 8.2 Udvendige bygningssider skal fremstå i blank mur af rød tegl.
- 8.3 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ.
- 8.4 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger, skodder og lignende kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2.
- 8.5 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op-hænges på eller integreres i facader.
- 8.6 Der skal etableres vinduer svarende til mindst 30 % af facaden i facader mod Randersvej.
- Disse vinduer må ikke blændes eller på anden vis tildækkes.
- 8.7 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.8 Der må ikke anvendes stærke signalfarver, mønstre og andre effekter.

Tage

- 8.9 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 25° og 45°.
- 8.10 Tage skal udføres som saddeltage, med ensidig taghældning eller med forskudte tagflader.
- 8.11 Tage på garager, udhuse og lignende må opføres med taghældninger mellem 0° og 45° og kan udføres som grønne tage, beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign
- 8.12 Tage må ikke udføres med halv- eller helvalm (skrå flade mod gavlene).
- 8.13 Til tagbeklædning må der ikke anvendes plast, gummi eller ståltage.
- 8.14 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.²
- 8.15 Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.

§ 9 SKILTNING³

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

Delområde I, II og III

- 9.5 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der, ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt, etableres et skilt på højst 0,5 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.

Delområde IV

- 9.6 Skiltning skal udføres som facadeskiltning.
- 9.7 Skiltning og markiser må kun placeres i stueetagen, skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og følge opdelingen af vinduer, døre og porte.

² Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

³ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

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

- 10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier, parkering, rekreative områder, regnvandsbassin eller andet, skal fremstå som grønne områder.
- 10.2 Der kan etableres regnvandsbassin inden for delområde V som vist på kortbilag 2.

Hegn og beplantning

- 10.3 Hegn i naboskel og langs naboskel må kun etableres som levende hegn.
- Hegn langs stiskel, vejskel og mod fælles opholdsarealer må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.
- 10.4 Delområde V skal fremstå som et åbent grønt areal og må ikke beplantes med træer, der kommer til at forhindrer udsynet til kirken.
- 10.5 Den markante række af gamle bøgetræer som gennemskærer delområde VI (se kortbilag 2), skal opretholdes. Det betyder, at træerne skal genplantes, hvis de går ud eller vælter.
- 10.6 Levende hegn må suppleres med trådhegn på indersiden, med en højde på højst 1,2 m.

Oplag

- 10.7 Der må ikke udendørs parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg i området.
- 10.8 Affaldsstationer, redskabsskure, varegårde, andre mindre bygninger og udendørs oplag skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning eller lignende. Hegning skal udføres i overensstemmelse med § 10.5.
- 10.9 Udendørs oplag i delområde IV må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og skal placeres bag de i § 7.4 nævnte byggelinjer.
- Afskærmning skal bestå af beplantning, faste hegn eller mure i samme materialer som de primære bygningers facader.
- 10.10 Varegårde og oplagspladser til udendørs oplag i delområde IV må ikke kunne ses fra Randersvej og Jernbanegade.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles i delområde I, II, III, IV og VI.
- 11.2 EI-ledninger, antennekabler og andre ledninger skal fremføres som jordkabler.

11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning⁴.

11.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

11.5 Der kan etableres regnvandsbassin i delområde V med placering som vist på kortbilag 2.

Regnvandsbassinet skal udføres i overensstemmelse med gældende spildevandsplan.

Kloakering

11.6 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Antenner

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

11.8 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m må etableres i det fri, hvis de ikke placeres højere end 1 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

§ 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, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende:
Lden 58 dB.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves:

- Lokalplan nr. 62 i sin helhed
- Lokalplan nr. 33 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 445 – med undtagelse af § 9 vedrørende grundejerforening.
- Lokalplan nr. 353 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 445.

⁴ I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal Byrådet meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Hermed forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for deres opførelse opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibygninger i bygningsreglementet.

§ 14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 For delområde I gælder følgende vedrørende grundejerforening
Bestemmelsen er overført fra Lokalplan nr. 33 for område 8 B i
Hammershøj.

§ 9 GRUNDEJERFORENING

Stk. 1

Samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanområdet har medlemspligt til den grundejerforening, der skal oprettes i henhold til byplanvedtægt nr. 2, når i alt 20 parceller er solgt, heri medregnet parceller i nærværende lokalplanområde.

Stk. 2

Grundejerforeningens formål skal være at varetage medlemmernes nuværende og fremtidige fælles interesser af enhver art i forbindelse med de under foreningens område hørende ejendomme, herunder også nærværende lokalplanområde.

Stk. 3

Parcelejere er pligtige til at være medlem af grundejerforeningen og pligtige til at rette sig efter bestyrelsens bestemmelser i enhver henseende. Bestyrelsen sørger for betaling af udgifter til vedligeholdelse m.v. og andre fælles foranstaltninger og opkræver hos grundejerne, eventuelt forskudsvis, bidrag til udgifterne, idet bestyrelsen bestemmer bidragenes størrelse, fordeling, opkrævnings tidspunkt m.v.

Beslutning om ændring af vedtægter eller beslutninger, der kræver økonomisk indbetaling udover administrationskontingent, kan kun vedtages med 2/3 flertal af de på en generalforsamling mødte medlemmer.

Stk. 4

Hvis Tjele Kommunalbestyrelse forlanger et, er grundejerforeningen pligtig til at optage som medlemmer ejere af yderligere parceller, der måtte blive udstykket i områdets nærhed, d.v.s i forbindelse med den bymæssige bebyggelse i og omkring Hammershøj By."

§ 15 SERVITUTTER

- 15.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- 15.2 Der er tinglyst skrå byggelinjer ved tilslutningen af Jernbanegade samt vejbyggelinjer parallelt med hovedlandevejen (Randersvej) på 12,5 m målt fra vejmidte + højdeforskelstillæg på 1,5 m gange højdeforskellen mellem vej og terræn + 1 m i passagetillæg.

Byggeri på de byggelinjepålagte arealer forudsætter dispensation fra Vejdirektoratet.

§ 16 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 16.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug⁵, før⁶ bebyggelse på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.

⁵ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

- 16.2 Ny bebyggelse indenfor delområde IV må ikke tages i brug før Viborg Kommune har terrænreguleret den sydlige del af delområde V og etableret den grønne fælled ud mod Randersvej.

⁶ 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. 445 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 22. oktober 2014.

Torsten Nielsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den 18. marts 2015.

Torsten Nielsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

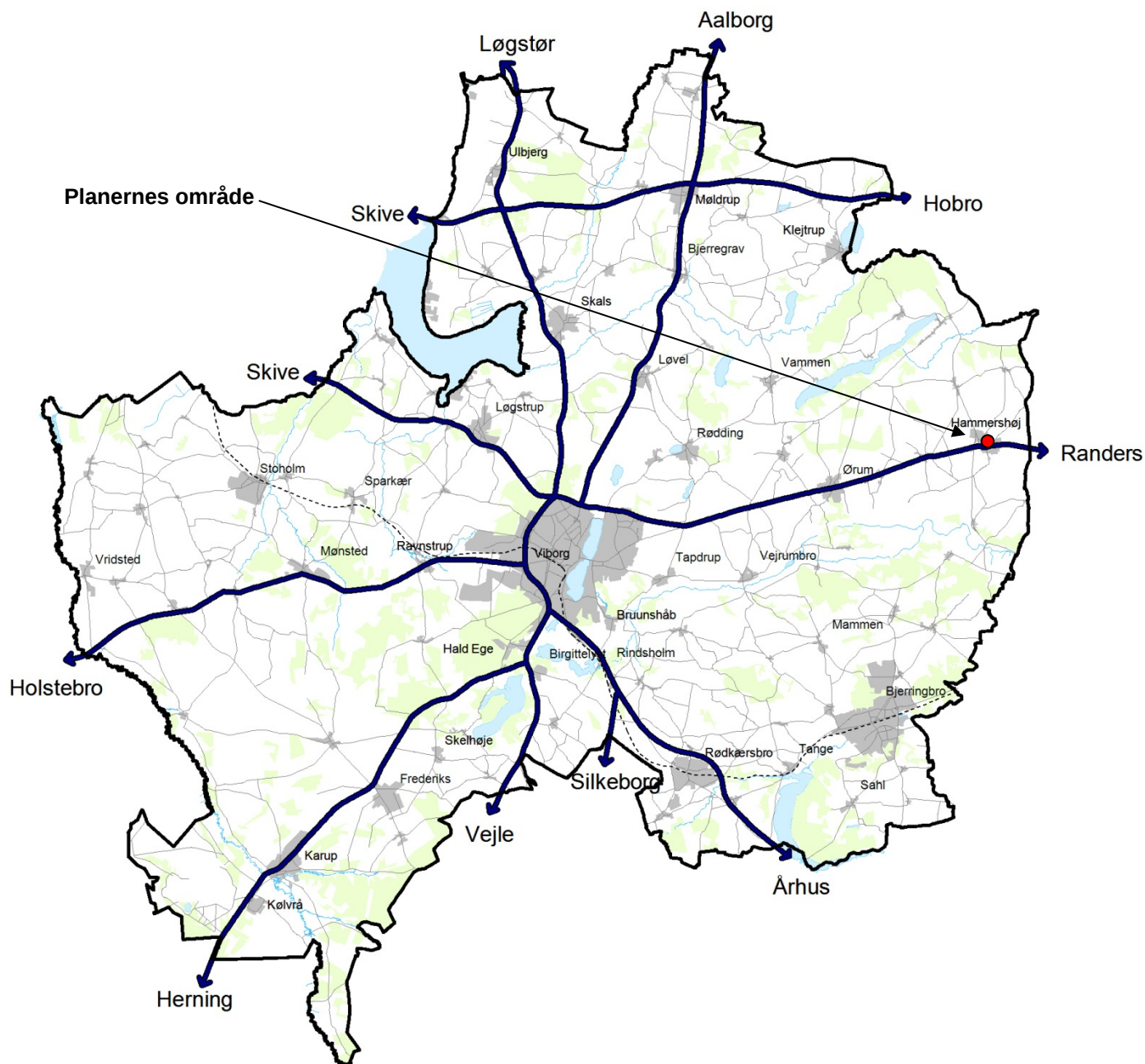
Der kan foretages ekspropriation af private ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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 Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60 i lov om planlægning.





VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk