

Lokalplan nr. 499

Boligområde ved Egeskovvej i Viborg

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. 499 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den x til den x 201x.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten skal være modtaget senest den **x 201x**. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg

Gerne pr. e-mail: plan@viborg.dk

**Forslag til lokalplan nr. 499
Boligområde ved Egeskovvej i Viborg**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	Oversigtskort	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	11
C.	Lokalplanens indhold	12
E.	Bindinger på planområdet	20
F.	Miljøvurdering	22
Bestemmelser	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	24
	§ 1 Lokalplanens formål.....	25
	§ 2 Afgrænsning og zonestatus.....	25
	§ 3 Anvendelse.....	25
	§ 4 Udstykning.....	26
	§ 5 Veje, stier og parkering	26
	§ 6 Terrænregulering	28
	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering.....	28
	§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.....	30
	§ 11 Tekniske anlæg	31
	§ 12 Miljøforhold.....	32
	§ 13 Grundejerforening.....	32
	§ 14 Betingelser for ibrugtagning	33
	Vedtagelse	33
	Lokalplanens retsvirkninger	35
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan	37

Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

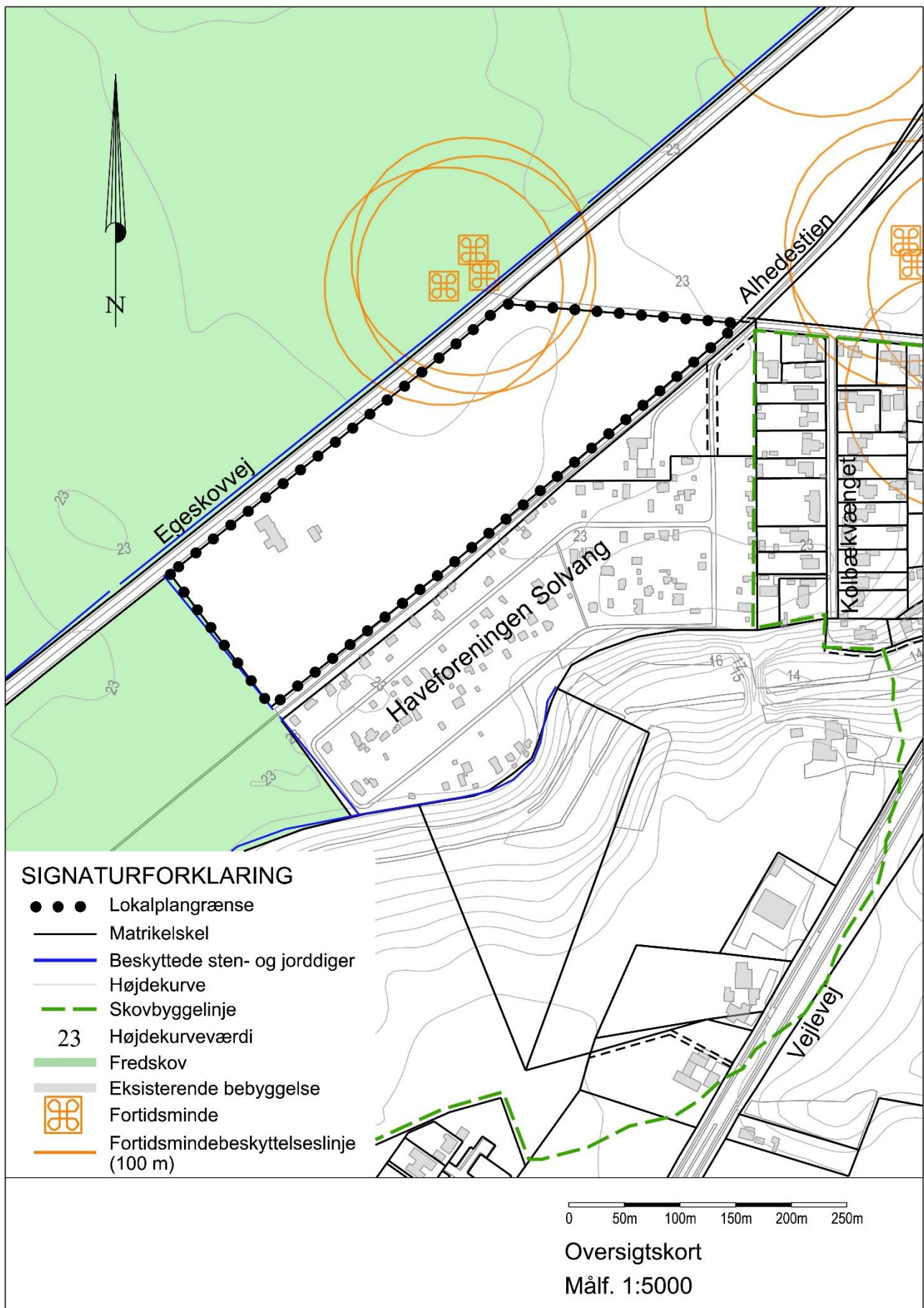
Miljørapport

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

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Geopartner Landinspektører A/S.

Illustrationer side 11 og 15 er udarbejdet af Laban Arkitekter, Silkeborg.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

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

Lokalplanområdet er det ene af to kommende boligområder ved Egeskovvej, som er foreslået byudviklet - se nedenstående foto. Nærværende lokalplan nr. 499 skal muliggøre vejbetjening af lokalplanområde nr. 509.

Lokalplanen fastlægger rammerne for området, som er vist på kort side 6. Lokalplanen sikrer, at der med afsæt i områdets landskabelige kvaliteter gives mulighed for etablering af maks. 74 gårdhavehuse i området.

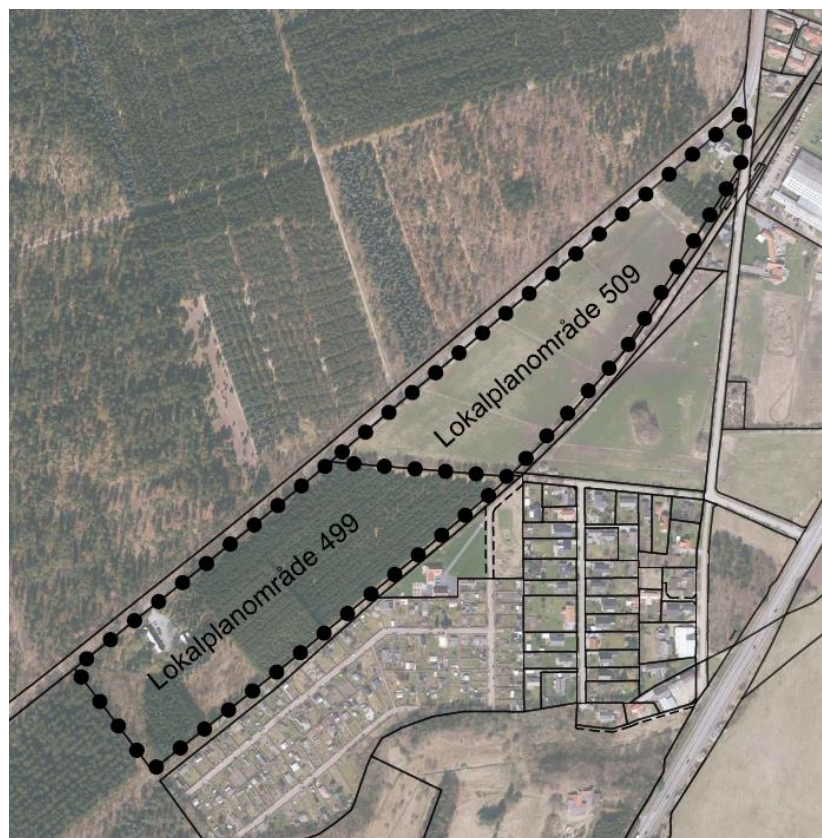
Formål

Lokalplanens formål er at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for etablering af et attraktivt boligområde samt tilhørende veje, parkeringspladser, stier og fællesarealer.

Hensigten er at skabe et boligområde med tæt-lav byggeri, som har god kontakt til naturen, og som fremstår grønt, indbydende og sammenhængende. Bestemmelser skal sikre, at nærliggende fortidsminder, boligområder, naturområder m.m. respekteres. Lokalplanen fastlægger derfor en række principper og bestemmelser for placering og udformning af ny bebyggelse, fællesarealer, veje og stier.



Foto – Alhedestien



Oversigtsfoto. Lokalplanområder med boligudvikling ved Egeskovvej





Foto - Cykelsti langs Egeskovvej

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet er afgrænset af Egeskovvej og Viborg Plantage i vest og kolonihaveforeningen Solvang samt Alhedestien mod øst. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af fredskov og mod nord af landbrugsjord.

Udenfor lokalplanområdet mod syd findes fredskov samt et bevaringsværdigt sten- og jorddige. I Viborg Plantage findes beskyttede fortidsminder i form af gravhøje, som er omfattet af 100 m beskyttelseslinjer. Se kortbilag på side 6.

Lokalplanområdet består af en samlet ejendom, som er tilplantet med skov. På ejendommen findes en enkelt bolig.

Området

Lokalplanområdet er privatejet og omfatter et areal på 7,1 hektar, hvorpå ejendommen Egeskovvej 1, 8800 Viborg er beliggende på matrikel nr. 1d Viborg Markjorder.

Landskab og beplantning

Lokalplanområdet kan karakteriseres som skovområde og består hovedsageligt af nåletræer, som er plantet i perioden 1993-1999. Området er fladt og ligger omkring kote 23.

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



Foto - Egeskovvej med karakteristiske egetræer

Langs Alhedestien er beplantning med træer og buske, og stien udgør en naturlig afskærmning mellem lokalplanområdet og kolonihaveforeningen Solvang.

Bebyggelse og anlæg

Området er ubebygget bortset fra en bolig med garageanlæg. Eksisterende bebyggelse forventes nedrevet, når området skal udbygges.

Trafik

Området vejbetjenes fra kommunevejen Egeskovvej. Egeskovvej fungerer som trafikbetjening til byområder syd for Viborg herunder Hald Ege, Bækkelund m.fl.

Den nedlagte jernbane, Alhedestien, fungerer som cykelsti mellem Viborg og Herning. Stien starter ved Knudsvej (Herning) og slutter ved banegården i Viborg.



Foto – Eksisterende stuehus

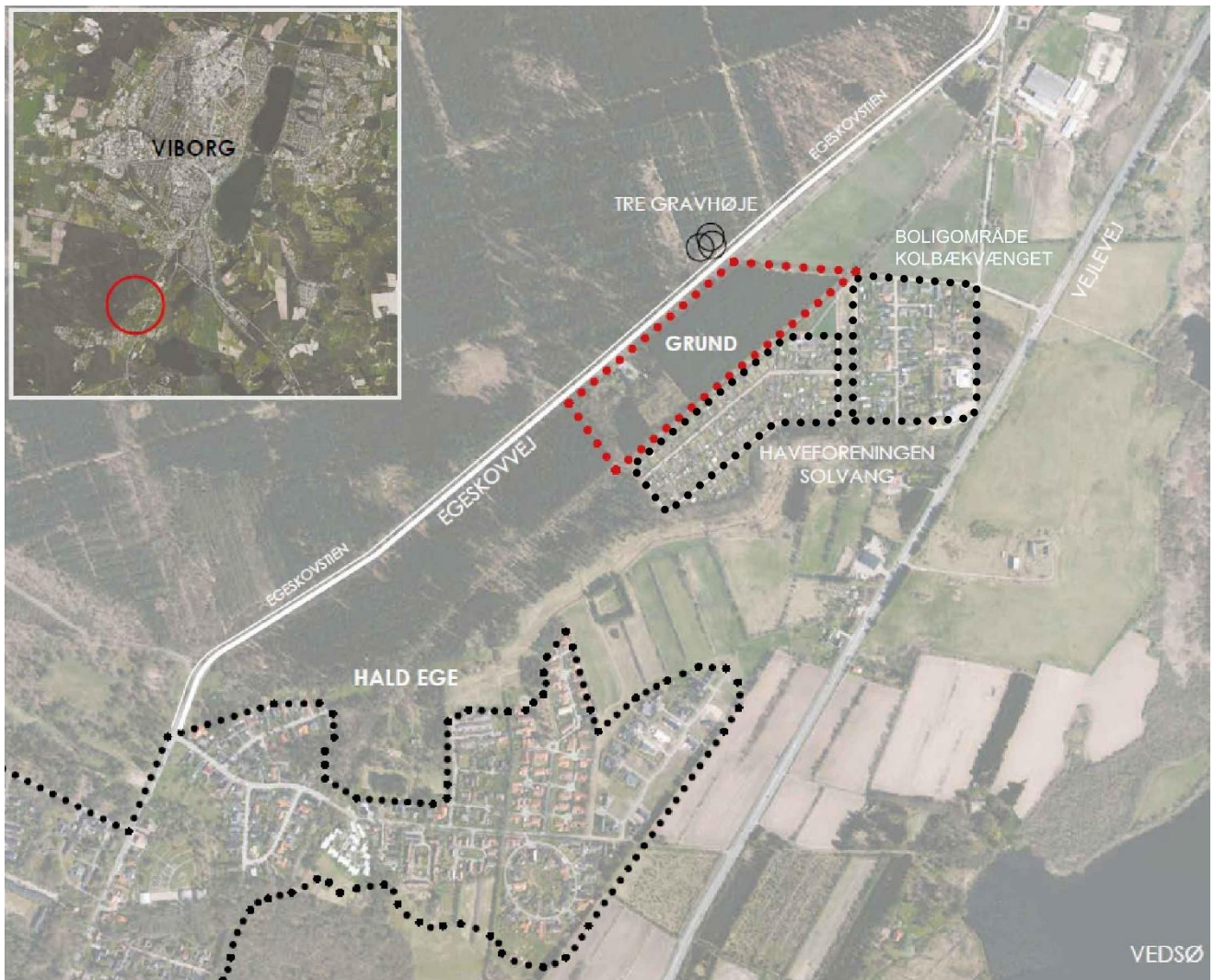


Foto - Oversigtsfoto af ejendommen Egeskovvej 1 – vist med rød priksignatur.



Illustrationsplan – Et eksempel på hvordan lokalplanen kan realiseres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens område og zonestatus

Lokalplanens område omfatter et areal på 7,1 ha.

Området er beliggende i landzone og vil blive overført til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Disponering

Lokalplanområdet er disponeret ud fra eksisterende forhold herunder fredskov, fortidsminder, bevaringsværdige sten- og jorddiger samt eksisterende veje og stier.

Med lokalplanen kan der skabes et smukt og attraktivt boligområde, der tilpasses det karakteristiske naturområde omkring Hald Ege og Viborg Plantage.

Lokalplanen fastlægger respektafstande til fredskov, beskyttede sten- og jorddiger samt fortidsminder. Respektafstandene har endvidere til formål at etablere gode og tilgængelige friarealer.

Lokalplanens vejprincip er fastlagt med én facadeløs stamvej og boligveje, der forgrener sig langs stamvejen. Princippet sikrer, at hver boliggruppe ikke vil blive generet af uvedkommende trafik. Disponeringen sikrer endvidere, at der skabes rum mellem de enkelte boliggrupper til natur, private opholdsrum, grønne arealer, stier m.v., så boligområdet fremstår let og åbent. Ved at skabe grønne rum mellem boliggrupperne, vil området fremstå åbent, når det betragtes fra Egeskovvej, Kolbæk-vænget og Haveforeningen Solvang.

Anvendelse

Planområdet skal anvendes til boligformål og inddeles i tre delområder med forskellige anvendelsesbestemmelser.

Delområde I må anvendes til boligformål.

Delområde II udlægges til fælles grønne friarealer, legepladser og områder til nedsivning af regnvand.

Delområde III udlægges til rekreative områder og må ikke bebygges.

Delområde II og III vil have karakter af friarealer, men vil få et forskelligt udtryk. Delområde II kan anlægges med legeplads, bålplads mv., der understøtter fællesskabet. Delområde III udlægges med græs, så nærheden til Viborg Plantage og de nærliggende beskyttede gravhøje ikke sløres.

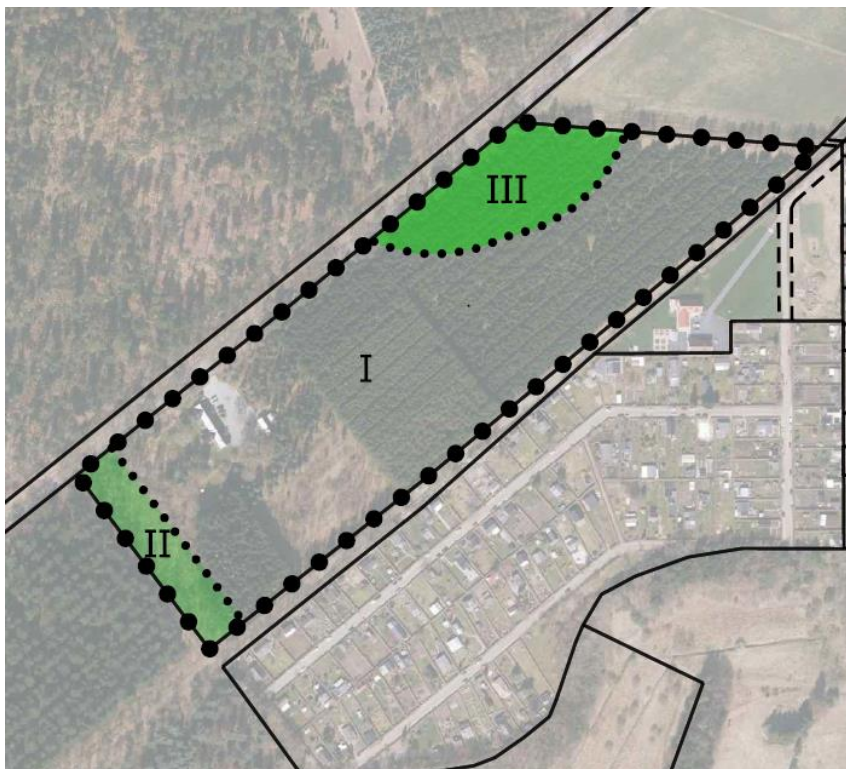


Foto - Oversigtskort viser lokalplanområdet med delområder

Delområde I omfatter et areal på ca. 57.000 m² til bebyggelse, veje, stier, mv. Delområde II omfatter et areal på ca. 4.500 m² til fælles grønne fri og opholdsarealer. Delområde III omfatter et areal på ca. 8.600 m² til rekreativt område. Med lokalplanen udlægges derved ca. 19% af områdets arealer til grønne områder.

Bebyggelse

Bebyggelse skal opføres som tæt-lav boliger i form af rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse eller lignende. Bebyggelse må opføres i maks. 2 etager og med en maksimal højde på 8,5 m. Hensigten er at skabe et boligområde, hvor ny bebyggelse skal mæssigt er i tråd med øvrig bebyggelse i området. Eksisterende bebyggelse i området ved Haveforeningen Solvang og boligområdet ved Kolbækvænget er opført i 1 og 2 etager.

Lokalplanen sikrer, at materialerne holdes i farver indenfor jordfarveskalaen, således at ny bebyggelse indpasses til omgivelserne. For området gælder, at boligbebyggelsen skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve mv. for at sikre en vis ensartethed i området.

Tæt-lav bebyggelse må opføres med en maksimal bebyggelsesprocent på 45. Minimum 10 % af lokalplanens område udlægges til fælles opholdsareal.

Boliger må ikke placeres nærmere vejskel end 2,5 m og ikke nærmere skel mod Alhedestien end 3,5 m. Der må ikke opføres bebyggelse indenfor 30 meter fra skovbyggelinje og indenfor gravhøjenes 100 meters beskyttelseslinjer. Området vil fremstå varieret, hvor de fleste facader forskydes i forhold til hinanden for at undgå indbliksgener.



*Illustration af hvordan boligbyggeri i området kan anlægges.
Referencefoto: Gårdhavehuse ved Fredensborg, tegnet af Jørn Utzon.*

Bebyggelsen tager udgangspunkt i "gårdhavehus princippet", der er et enfamiliehus, som er bygget forskudt sammen med lignende huse, så der dannes en have med mure på flere sider.

Gårdhavehuset dækker en families behov for en velindrettet, rummelig bolig, med et mindre privat udeareal i form af have/terrasse og adgang til et større fælles friareal.

Veje, stier og parkeringsforhold

Vejadgang til området sker fra Egeskovvej. Der anlægges venstresvingsbane til området, som finansieres i henhold til udbygningsaftale mellem ejerne af lokalplanområde nr. 499 og nr. 509.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om interne veje og stier. Lokalplanen udlægger én stamvej og boligveje, som forgrener sig langs stamvejen. Fra Egeskovvej er der videre forbindelse til stamvejen via rundkørsel. Stamvejen har desuden til formål at give mulighed for vejbetjening af et tilstødende boligområde mod nord. Stamvej og boligveje udlægges som private fællesveje.

Lokalplanen sikrer, at der etableres et sammenhængende stisystem i området, så det er muligt for bløde trafikanter at komme sikkert rundt i – og fra området. Stisystemet kobles til Alhedestien, som har videre forbindelse til Viborg, Hald Ege m.fl.

Der skal etableres minimum 1½ p-pladser pr. bolig, hvor 1-plads skal etableres på egen grund. De resterende p-pladser skal etableres som fællesparkering.

I området må der ikke udendørs parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, campingvogne, autocampere, større varevogne, lastbiler og både på veje og ubebyggede arealer.



Foto - Illustration af boligvej med parkering, sti og vendeplads

Lokal afledning af regnvand (LAR)

Overfladevand fra veje og stier afledes så vidt muligt til åbne grøfter langs området's stamvej, boligveje og i de fælles grønne arealer. Overfladevand ledes til en større lavning i lokalplanens delområde II.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger større arealer til friarealer - dels i form af fælles opholdsarealer og dels som rekreative områder. Plejeniveauet for disse forventes at være forskellig.

For at skabe sammenhæng i området fastlægger lokalplanen, at faste hegn skal etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for bebyggelsen under et. Hegning skal endvidere ske efter en samlet plan for området.

Arkitekturpolitik

Områdets disponering tager udgangspunkt i de landskabelige værdier. Lokalplanen indeholder store fælles fri- og opholdsarealer med forskellige udtryk.

Bebyggelsen henvender sig til en bred målgruppe på tværs af alder og familiestørrelser, hvilket stiller flere krav til boligtypen.

Der kan etableres grønne tage på bygninger med en hældning på mellem 0-20°. Der kan opsættes solceller/solfangere på bygningen i hele området. Det er en forudsætning, at de opsættes parallelt med den flade, de monteres på og gerne på sorte tage.

Solceller skal være antirefleksbehandlet med en dokumenteret lysrefleksionsværdi på maks. 7 %. Ved ikke synlige anlæg kan der tillades højere lysrefleksionsværdi.

Der er bestemmelser for bebyggelsens maksimale bygningshøjder, etageantal, bebyggelsesprocenter, materialevalg og farver. Dog er det ikke tilladt at opføre huse med hel- og halvvalmede tage. Huse opført med rundtømmer er heller ikke tilladt i området.



Eksempel på regnbede foran hus



*Åben regnvandskanal
Viken, Helsingborg*



Eksempel på åben grøft i landskab

D. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne i landsplanlægningen.

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

Natura 2000-områder

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

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde

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

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

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

Bilag IV-arter

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

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er delvist omfattet af rammeområde VIBSV.R1.01 i Kommuneplan 2017-2029. Se oversigtskort til venstre.

Resterende del af lokalplanområdet er ikke omfattet af et rammeområde i Kommuneplan 2017-2029.

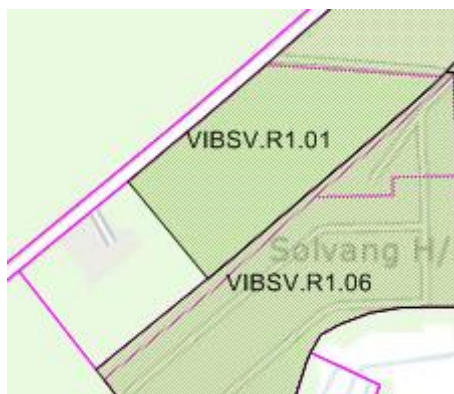
Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

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

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

Der er udarbejdet et tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2017-2029.

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



Oversigtskort - Eksisterende kommuneplanramme VIBSV.R1.01 Viborg Sydvest.
Grønne arealer markeret med mørkegrøn.

Forslag til tillæg nr. 19 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Med vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplantillægget medfører en større ændring i kommuneplanens rammebestemmelser. Byrådet besluttede derfor at afholde en fordebat fra den 25. januar til den 21. februar 2018 for at modtage ideer og forslag til planlægningen. I perioden blev der desuden afholdt et borgermøde.

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. Der aflyses ingen servitutter, som følge af lokalplanens endelige vedtagelse.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Viborg Kommune kan ikke tage ansvar for ledninger, servitutarealer mv., der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2. Opmærksomheden henledes endvidere på, at det ikke er sikkert, at alle rør, kabler og ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

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

Skovbyggelinje

Den eksisterende skovbeskyttelseslinje omkring Viborg Plantage søges reduceret i forbindelse med lokalplanens vedtagelse jf. oversigtskort side 6. Skovbeskyttelseslinjen søges reduceret fra 300 m til 30 m.

Støjfølsom anvendelse

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

De vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj er beskrevet i Miljøstyrelsens vejledning nr. 4/2007 – Støj fra veje. I områder med miljøfølsomme anvendelser (boliger, daginstitutioner, friarealer mv.) er den vejledende støjgrænse LDEN=58 dB. Der er udarbejdet en støjberægning, som viser, at den vejledende støjgrænse kan overholdes på boligernes udendørs opholdsarealer såfremt der etableres støjafskærmende foranstaltninger. Såfremt hastigheden på Egeskovvej nedsættes til 50 km/t, og ny boligbebyggelse opføres minimum 25 m fra Egeskovvej vejmidte, kan Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj overholdes uden etablering af støjafskærmning. Lokalplanen udlægger derfor areal til støjafskærmning i form af enten støjskærm eller støjvold. Lokalplanen fastlægger desuden, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før det er dokumenteret,

at den udendørs støjbelastning ikke overstiger Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj.



Oversigtskort - Lokalplanområde markeret med prikket signatur og indvindingsopland til almene vandværker markeret med blå.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger delvist inden for indvindingsoplandet til Viborg Vand A/S. Indvindingsoplandet er udpeget af Naturstyrelsen som indsatsområde, da oplandet er sårbart pga. et ringe ler-dæklag.

Da området er delvist beliggende indenfor indvindingsopland til det almene vandværk tilhørende Energi Viborg, er der risiko for, at de fremtidige aktiviteter i forbindelse med lokalplanen kan påvirke den nuværende beskyttelse af drikkevandsressourcen.

Lokalplanen sikrer derfor bestemmelser til grundvandets beskyttelse, idet tag- og overfladevand fra beboelse og vejarealer, inden for det særlig følsomme vandindvindingsområde, ikke må nedsives.

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

- ikke at anvende pesticider til bekæmpelse af ukrudt og andre miljøfremmede stoffer,
- ikke at bruge vejsalt til glatførebekæmpelse, da det kan sive ned og skade grundvandet.

Lokalplanen indeholder foranstaltninger til beskyttelse af grundvandsinteresser i området. Indenfor indvindingsoplandet skal parkeringspladser etableres med fast belægning, og åbne render og grøfter skal etableres med tæt membran. Derudover er befæstelsesgraden for området fastsat til maks. 40 %, hvilket medvirker til at sikre et grønt udtryk i området. Lokalplanen giver mulighed for etablering af anlæg til lokal håndtering af regnvand udenfor indvindingsoplandet til almene vandværker. Anlæggene kan etableres som lavninger, regnvandsbede, bassiner, åben grøft mv. Eventuelle bassiner skal etableres som naturlige sø, således at anlægget bidrager positivt til området.

Udbygningsaftale

For at skabe sikre trafikforhold til områdets betjening, skal der etableres venstresvingsbane.

Såfremt hastigheden på Egeskovvej nedsættes til 50 km/t, ud for lokalplanområde 499 og 509, skal der desuden etableres en lokal hastighedsdæpende foranstaltning langs Egeskovvej.

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

Ejerne af lokalplanområde 499 og 509 har i forbindelse med udarbejdelse af disse lokalplaner anmodet om en udbygningsaftale i overensstemmelse med Planlovens regler herom. Udbygningsaftalen sikrer, at ejerne betaler for de nødvendige vejanlæg mv. ved Egeskovvej, der måtte knytte sig til realisering af lokalplanen. Udkast til udbygningsaftale er fremlagt med lokalplanforslaget.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

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

Ifølge Kommunes Vandforsyningsplan 2012-2022 skal området forsynes med drikkevand fra Viborg Vand A/S.

Varmeforsyning

Området er ikke udlagt til kollektiv forsyning, og det forventes ikke at blive udlagt til kollektiv varmforsyning. Lokalplanen fastlægger derfor ikke krav om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Spildevand

Området er ikke optaget i Viborg Kommunes spildevandsplan, men forventes planlagt til spildevandskloak.

Spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes.

Affald

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

Antenneanlæg

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

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

Vejtrafikstøj

Der er udarbejdet en støjredegørelse, der anviser, hvordan Miljøstyrelsens vejledende miljøkrav til trafikstøj fra Egeskovvej kan overholdes. Lokalplanen udlægger areal til støjafskærmning samt vejbyggelinje. Støjafskærmningens placering samt vejbyggelinjen sikrer, at vejforløbet Egeskovvej kan bibeholde sit karakteristiske udtryk med egetræer. Eventuel støjafskærmning skal fremstå som en naturlig del af området og begrønnes.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

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

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 fremsendes, såfremt museet får mulighed for at foretage en forundersøgelse af det berørte areal. Museet foreslår, at en prøvegravning gennemføres i god tid, inden anlægsarbejdet skal påbegyndes.

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

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

Landbrugspligt

Matrikelnummer 1d, Viborg Markjorder er omfattet af landbrugspligt. Den berørte ejendom er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommen kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Lokalplanområdet ligger i landzone. Der er ikke registreret jordforurening på matriklen, som er omfattet af planlægningen, og arealet er ikke omfattet 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.

Skovbyggelinje

Skovene og fredskoven omkring lokalplanområdet afkaster en skovbyggelinje på 300 m - jf. naturbeskyttelseslovens § 17. På baggrund af planen søger Viborg Kommune - i forbindelse med lokalplanens vedtagelse - Naturstyrelsen om, at skovbyggelinjen reduceres fra 300 til 30 m.

Beskyttelseslinje ved fortidsminder

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

Tilstandsændringer (herunder byggeri, beplantning og anlæg) inden for 100 meter fra gravhøjene kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18. Den planlagte anvendelse kræver ikke dispensation fra Viborg Kommune.

Beskyttelseslinjen omkring fortidsminderne er vist på oversigtskortet side 6 og lokalplanens kortbilag 2.

Veje

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

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

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

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

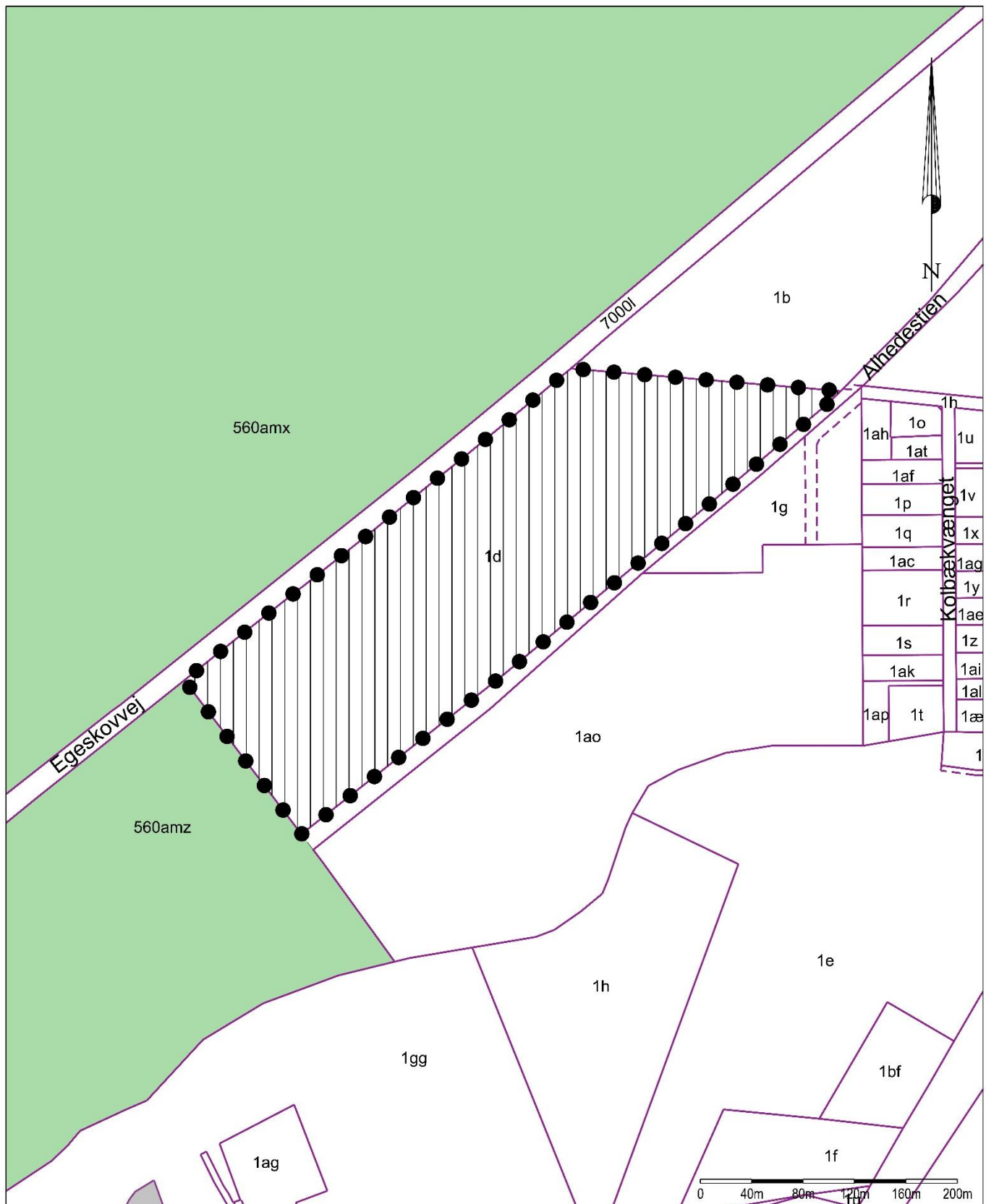
Viborg Kommune har gennemført en screening (forundersøgelse) og en scoping (nærmere afgrænsning af, hvilke miljømæssige forhold der forventes påvirket) af lokalplanforslag nr. 499 og kommuneplantillæg nr. 19 efter lovens § 4, stk. 2. Kommunen har vurderet, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til følgende emner:

- påvirkning af landskabet (visualisering af bebyggelse)
- kulturarv og arkæologiske forhold
- fredskov og skovbyggelinje
- trafikstøj og trafikale forhold (der forventes etableret venstresvingsbane) samt en fælles tilkørsel fra Egeskovvej til lokalplanområde nr. 499 og lokalplan nr. 509
- indvindingsopland, da knap 2/3 af området ligger indenfor dette.

Derfor har Viborg Kommune i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan nr. 499 og kommuneplantillæg nr. 19 besluttet, at planforslagene skal miljøvurderes efter § 9 i lov om miljøvurdering af planer og programmer, hvorfor der er udarbejdet en miljørapport.

Planforslagene og miljørapporten er i høring samtidig.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



SIGNATURFORKLARING

● ● ● Lokalplangrænse

1d Matrikelnummer

— Matrikelskel

- - - - - Vejudlæg

Fredskov

Byzone

--	--	--	--	--

 Areal som overføres
til byzone

Lokalplan 499

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Målf.: 1:4:000

Dato: 22. august 2018

Viborg Kommune

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 499 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED HALD EGE

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til boligområde,
 - at udlægge areal til grønne områder med forskellig karakter,
 - at udlægge areal til veje- og stiforbindelser.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 1d Viborg Markjorder samt alle parceller, der efter den 01.09.2018 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.
- Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealet vist på kortbilag 1 til byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i tre delområder som vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:
- | | |
|----------------------|--------------------------------------|
| Delområde I | Boligområde |
| Delområde II | Fælles grønne fri- og opholdsarealer |
| Delområde III | Rekreativt område. |
- 3.3 Indenfor delområde I må der højst opføres eller indrettes 1 bolig pr. ejendom. Dette gælder ikke ved udstykning af storparcel.
- 3.4 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen
 - at** ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og
 - at** virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik- og parkeringsgener for det omkringliggende område.
- 3.5 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.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med princippet, som vist på kortbilag 2.
- Udstykning må fravige den på kortbilag 2 viste anvendelsesplan, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede disponering, vejstruktur og udstykningsprincipper.
- 4.2 Grunde til tæt-lav bebyggelse skal have et areal på mindst 200 m².
- 4.3 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafiksikkerheden afskæres, så der er gode oversigtsforhold.

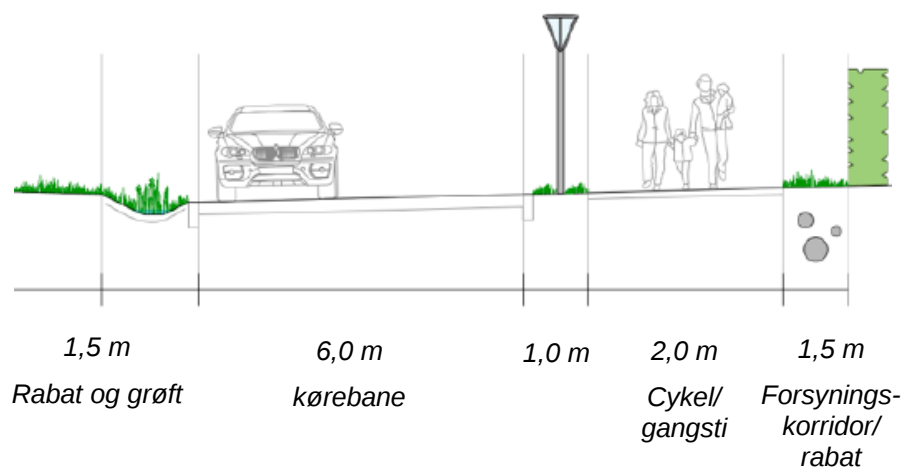
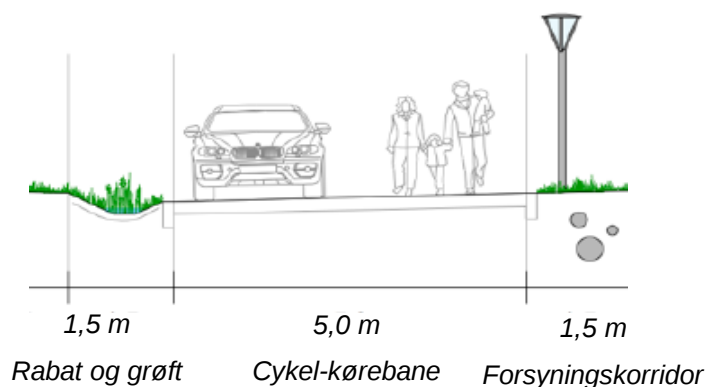
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Egeskovvej og matrikel 1d Viborg Markjorder som vist i princippet på kortbilag 2.
- 5.2 Ny adgang, udvidelse af eksisterende adgang eller ombygning til offentlig vej må ikke etableres uden vejmyndighedens tilladelse.
- 5.3 Der udlægges areal til nye veje som vist på kortbilag 2.¹
- 5.4 Den på kortbilag 2 viste stamvej A-A udlægges i en bredde af min. 12 m med en kørebanebredde på min. 6 m.
- Boligveje B-B udlægges i en bredde af min. 8 m med en kørebanebredde på min. 5 m.
- 5.5 Blinde veje skal udføres med vendeplads, som muliggør vending med renovationskøretøj o. lign.
- 5.6 Den enkelte grund må kun vejforsynes med én adgang.
- 5.7 Der må ikke etableres direkte vejadgang fra den enkelte grund til stamvejen.
- 5.8 Der fastlægges en vejbyggelinje som vist på kortbilag 2.
- Vejbyggelinjen er fastlagt 10 m fra Egeskovvejs vejmidte. Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse mellem vejbyggelinjen og vejskel.

Stier

- 5.9 Der udlægges areal til stier, som vist i princippet på kortbilag 2.²
- Stierne a-a skal udlægges i en bredde af min. 4 m med en stibredde på mindst 2,5 m.
- 5.10 Der kan desuden etableres de nødvendige stier til betjening af delområde II og III.
- Stier indenfor delområde II kan etableres med fast belægning eller stenmel. I delområde III må der kun etableres naturstier i form af trampestier.

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

Principsnit for stamvej (udlæg 12 m)**Principsnit for boligvej (udlæg 8 m)****Parkering**

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

1½ p-plads pr. bolig, hvoraf 1 p-plads skal etableres på egen grund. De resterende p-pladser etableres som fællesparkering inden for delområde I.

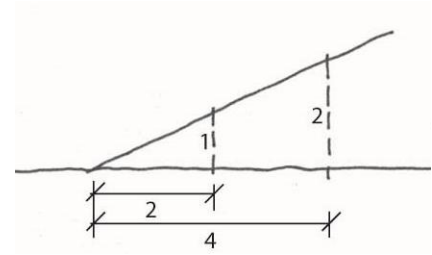
Ved erhvervsdrift fra egen bolig, skal den nødvendige parkering etableres på egen grund.

Belysning

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

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel. Dette gælder ikke ved etablering af støjvolde og regnvandsbassiner samt anlæg til lokal håndtering af regnvand.
- 6.2 Støjvolde skal etableres med en hældning på 1:2.



Princip for hældning 1:2

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Boligbebyggelse skal opføres som tæt-lav i form af rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse eller lignende.
Der kan opføres kollektive anlæg såsom fælleshus.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 45 % for tæt-lav boligbebyggelse.
Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.
Hvis delområde I udstykkes som storparcel må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30 % for ejendommen som helhed.
- 7.3 Bebyggelse må opføres i maks. 2 etager.
Bebyggelse må opføres i en højde af maks. 8,5 m.
- 7.4 Befæstelsesgraden for området som helhed må ikke overstige 40%. Dette omfatter tagflader, parkering, fliser og lignende.

Bebyggelsens placering

- 7.5 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra vejskel og stiskel.
- 7.6 Tæt-lav bebyggelse kan sammenbygges over skel.
- 7.7 Garager kan sammenbygges over skel. Bygningshøjde på garager, mindre bygninger mv. må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn.

Generelle bestemmelser

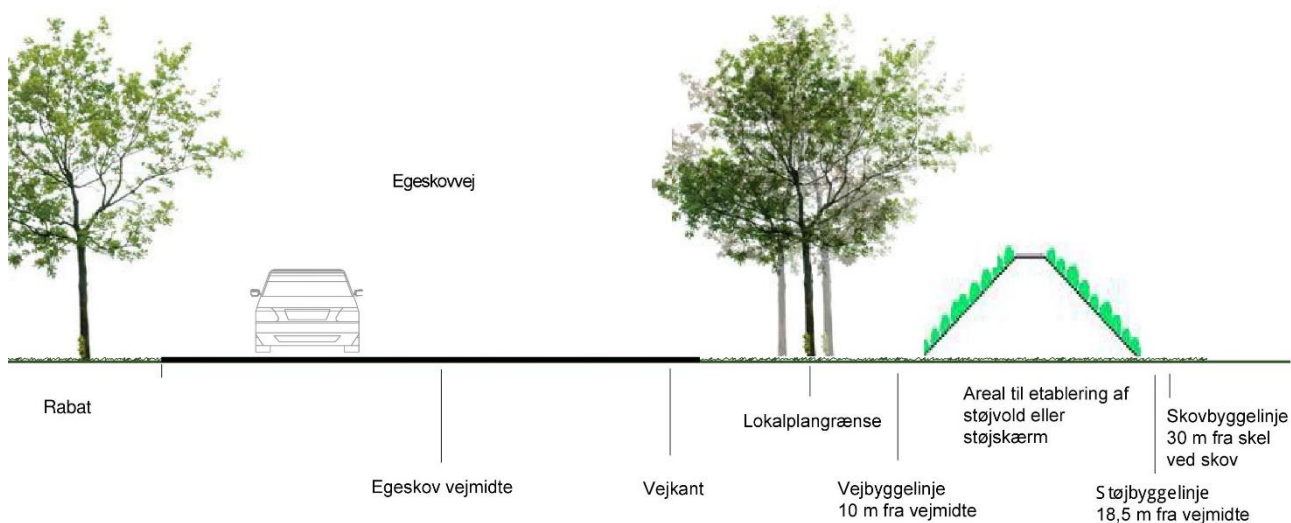
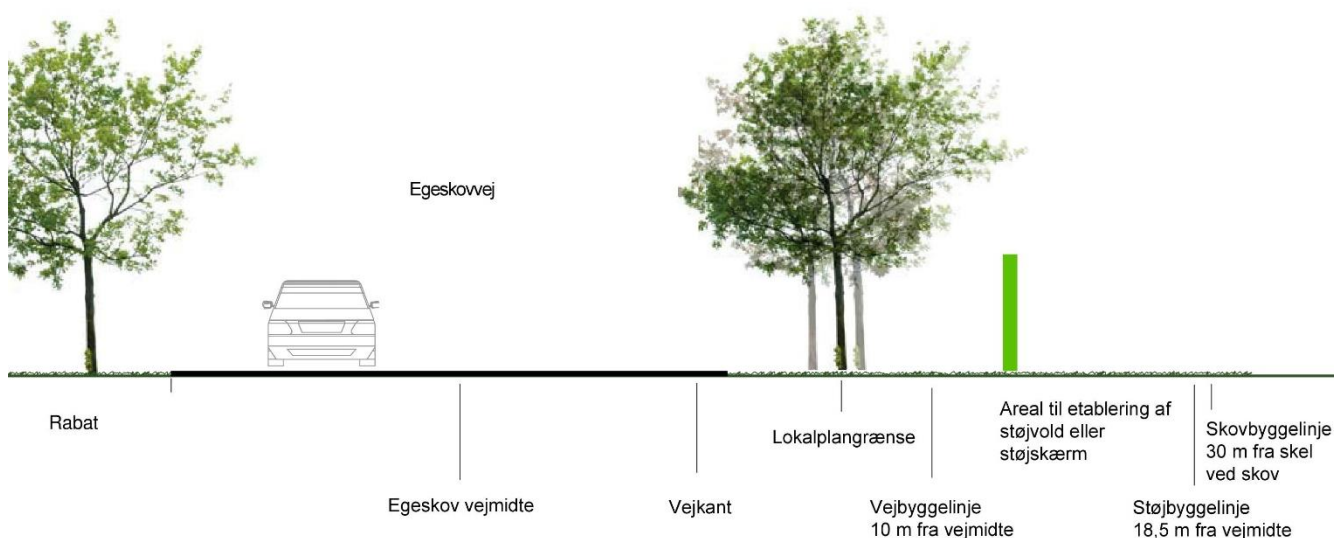
- 7.8 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.
- 7.9 Der fastlægges en 3,5 m byggelinje fra naboskel som vist på kortbilag 2. Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse mellem byggelinjen og skellet ved lokalplangrænsen.
- 7.10 Der fastlægges reduceret skovbeskyttelseslinje og en skovbyggelinje 30 meter fra skel ved skov, som vist i princippet på kortbilag 2.
Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse indenfor skovbyggelinjen og skellet ved Egeskovvej. Der kan dog etableres støjafskærmning i det omfang, det er nødvendigt jf. § 9.6.
Se desuden principsnit for placering af støjafskærmning ift. byggelinjer på side 29.
- 7.11 Der fastlægges en støjbyggelinje 18,5 meter fra Egeskovvej vejmidte, som vist i princippet på kortbilag 2.

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse indenfor støjbyggelinjen og Egeskovvej vejmidte. Der kan dog etableres støjafskærmning i det omfang, det er nødvendigt jf. § 9.6.

7.12 Der må ikke opføres bebyggelse indenfor delområde II.

Der kan dog opføres anlæg til lokal håndtering af regnvand (LAR-løsninger), legehuse, bålhytte, shelters, legepladser og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse til fælles fri- og opholdsareal.

7.13 Indenfor delområde III må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.



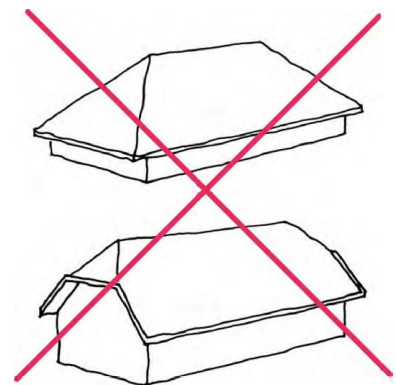
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facader

- 8.1 Bebyggelse skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset, vandskuret eller tyndpudset tegl), beton, træ eller kompositplader med træstruktur.
Mindre dele af facaden kan udføres i andre materialer som glas, metal, eternit eller andre pladematerialer.
- 8.3 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen, som vist på bilag 1, eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.
- 8.4 Tilbygning til tæt-lav boligbebyggelse skal udføres med samme konstruktion, materialer og taghældning som beboelsesbygningen.
- 8.5 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning - undtaget er dog shelters og bålhytter.

Tage

- 8.5 Tage skal udføres som symmetriske saddeltage, med ensidig taghældning, med forskudte tagflader eller med fladt tag.
Bebyggelse kan udføres med en taghældning mellem 0° og 30°.
Tage må ikke udføres med valm (skrå flade mod gavlene).
- 8.6 Tage skal opføres i røde, sorte eller grå nuancer.
- 8.7 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, sort tagpap, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskiffer.
- 8.8 Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning opsættes parallelt med tagfladen. De kan også integreres i tagflader.³
- 8.9 Tage må udføres som grønne tage beklædt med mos-sedum, græstørv o. lign.
- 8.10 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.⁴



Eksempler på valmede tage

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

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

³ Solceller skal være antirefleksbehandlet med en dokumenteret lysrefleksionsværdi på max 7 %. Ved ikke synlige anlæg kan der tillades en højere lysrefleksionsværdi.

⁴ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

Hegn og beplantning

- 9.2 Hegn mod vejskel, stiskel og mod fælles opholdsarealer må kun etableres som levende løvfældende hegn.

Levende hegn mod veje, stier og fælles opholdsarealer skal placeres på egen grund, og må ikke placeres nærmere skel end 40 cm.

Levende hegn kan indadtil suppleres med trådhegn.

- 9.3 Eksisterende egetræer langs Egeskovvej skal så vidt muligt bevares, dog med forbehold for etablering af vejadgang og støjvold.

Oplag

- 9.4 I området må der ikke parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere, busser, last- og varebiler over 3.500 kg udendørs.

Generelt

- 9.5 Affaldsstationer, containere og udendørs oplag skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning eller lignende. Hegning skal udføres i overensstemmelse med § 10.2.

Støjafskærmning

- 9.6 Der udlægges areal til støjafskærmning som vist på kortbilag 2.

Støjafskærmning skal etableres mellem den på kortbilag 2 viste vejbyggelinje og skovbyggelinje jf. § 7.9 og 7.10.

Støjafskærmning skal etableres som støjvold eller støjskærm i en højde af 2 meter. Støjvolde skal etableres med en hældning på 1:2.

Støjvolde skal fremstå med græs. Støjskærme skal begrønnes.

Se desuden principsnit for placering af støjafskærmning ift. byggelinjer på side 29.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning eller espalier med efeu.

- 10.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

- 10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Antenner

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

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

§ 11 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

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

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

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

Overfladevand

- 11.2 Lokalplanområdets nordlige del ligger inden for et følsomt vand-indvindingsområde jf. kortbilag 2 - grænse for indvindingsopland. Af hensyn til grundvandsbeskyttelse gælder følgende inden for indvindingsområdet til almene vandværker:

- Veje og parkeringsarealer skal etableres med tæt belægning.
- Åbne grøfter/render med overfladevand skal etableres med tæt bund/membran.

Uden for indvindingsområdet til almene vandværker gælder:

- Der kan etableres anlæg til lokal håndtering af regnvand (LAR-løsninger) såsom lavninger, regnvandsbassiner, regnvandsbede mv.
- Eventuelle regnvandsbassiner skal udformes, så de fremtræder som en naturlig sø, og skråningsanlæg omkring bassiner må ikke udføres med en hældning, der er stejlere end 1:5.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Der skal oprettes én fælles grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i delområdet.
- 12.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af boligveje, stamvej, interne stier, støjafskærmning, rekreative områder og fælles grønne fri- og opholdsarealer inden for lokalplanområdet jf. 3.2, 5.2, 5.8, og 10.7.
- 12.3 Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 30 % af området er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.
- 12.4 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 12.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.
- 12.6 Grundejerforeningen skal stå for vedligeholdelse af områdets regnvandshåndtering - evt. i form af oprettelse af et spildevandslag.

§ 13 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug⁵, før⁶:

- Den i henhold til udbygningsaftalen nævnte venstresvingsbane ved vejtilslutning til Egeskovvej er etableret.
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.3 og 10.4.
- Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. § 5 og kortbilag 2.
- Fælles opholdsarealer og stianlæg er anlagt.
- Det er dokumenteret, at den udendørs støjbelastning ikke overstiger Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for støj.

⁵ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

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. 499 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør
----------------------------	---	------------------------------------

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Ulrik Wilbek Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør
----------------------------	---	------------------------------------

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

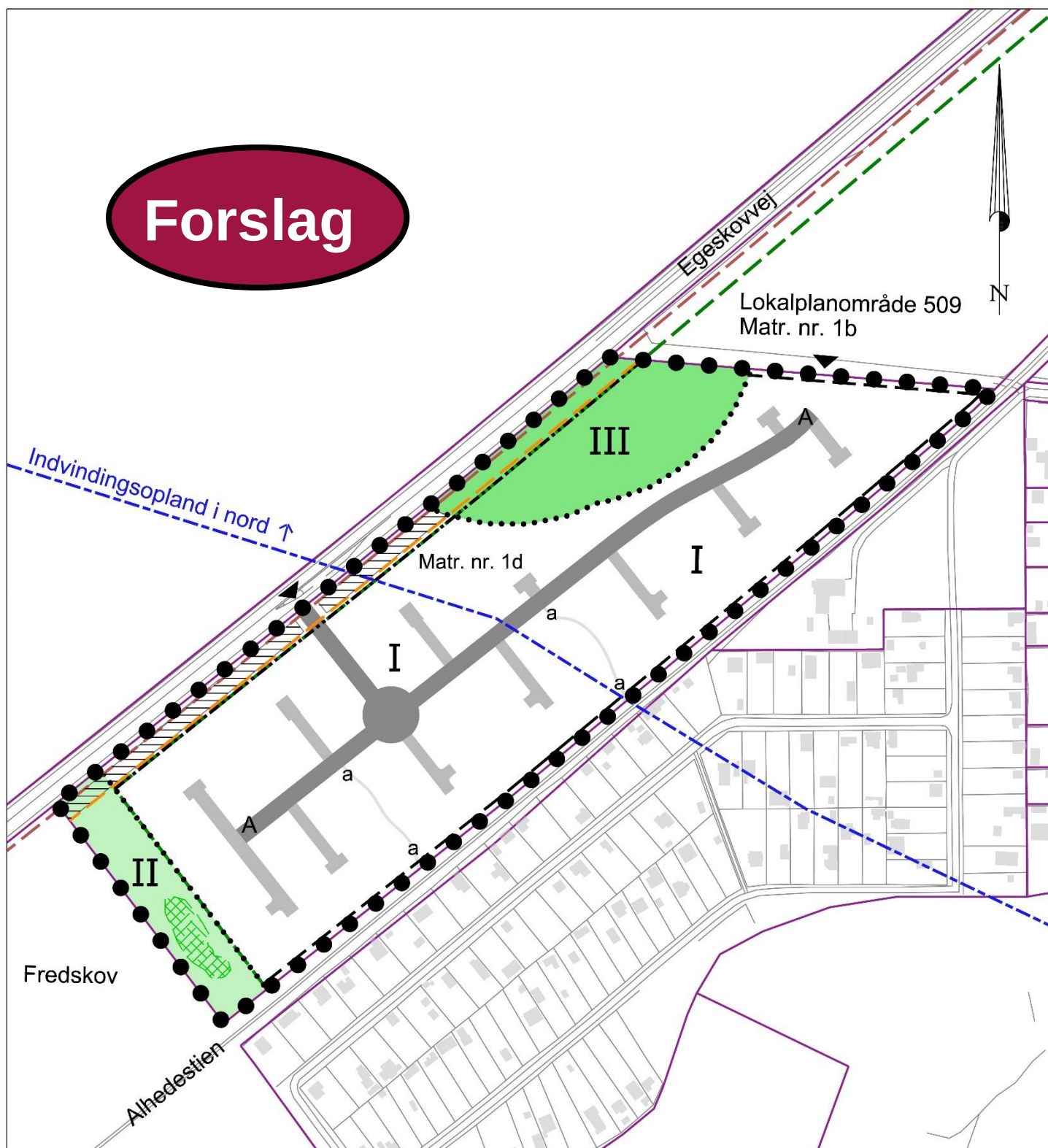
Der kan foretages ekspropriation af private ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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



SIGNATURFORKLARING

- ● ● Lokalplangrænse
- Delområdeafgrænsning
- I Delområde nr.
- Matrikelskel
- - - Vejbyggelinje
- Vejkant
- - - Byggelinje
- - - Støjbyggelinje
- Skovbyggelinje
- - - Skovbeskyttelseslinje reduceret

- ▼ Vejadgang
- - - Grænse for indvindingsopland
- == Støjafskærmning
- Vejprincip - stamvej
- Vejprincip - boligvej
- Stiprincip
- Fælles grønne fri- og opholdsarealer
- Rekreative områder
- Princip for placering af lavning

0 30m 60m 90m 120m 150m

Lokalplan 499

Kortbilag 2 - Anvendelsesplan

Målf. ca. 1:3:000 A4

Viborg Kommune

Bilag 1 - Den klassiske jordfarveskala



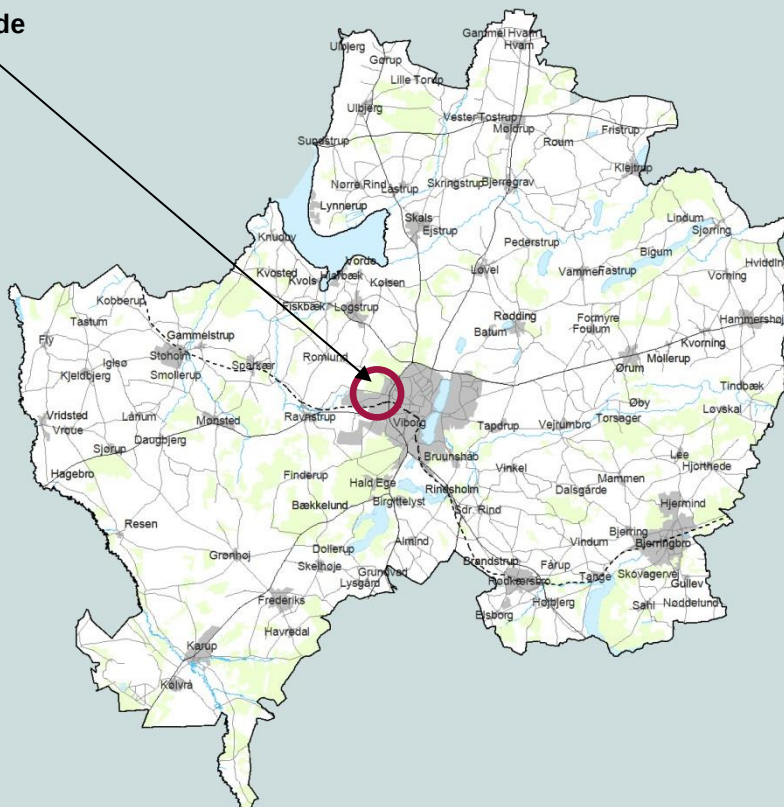
* Lyse nuancer

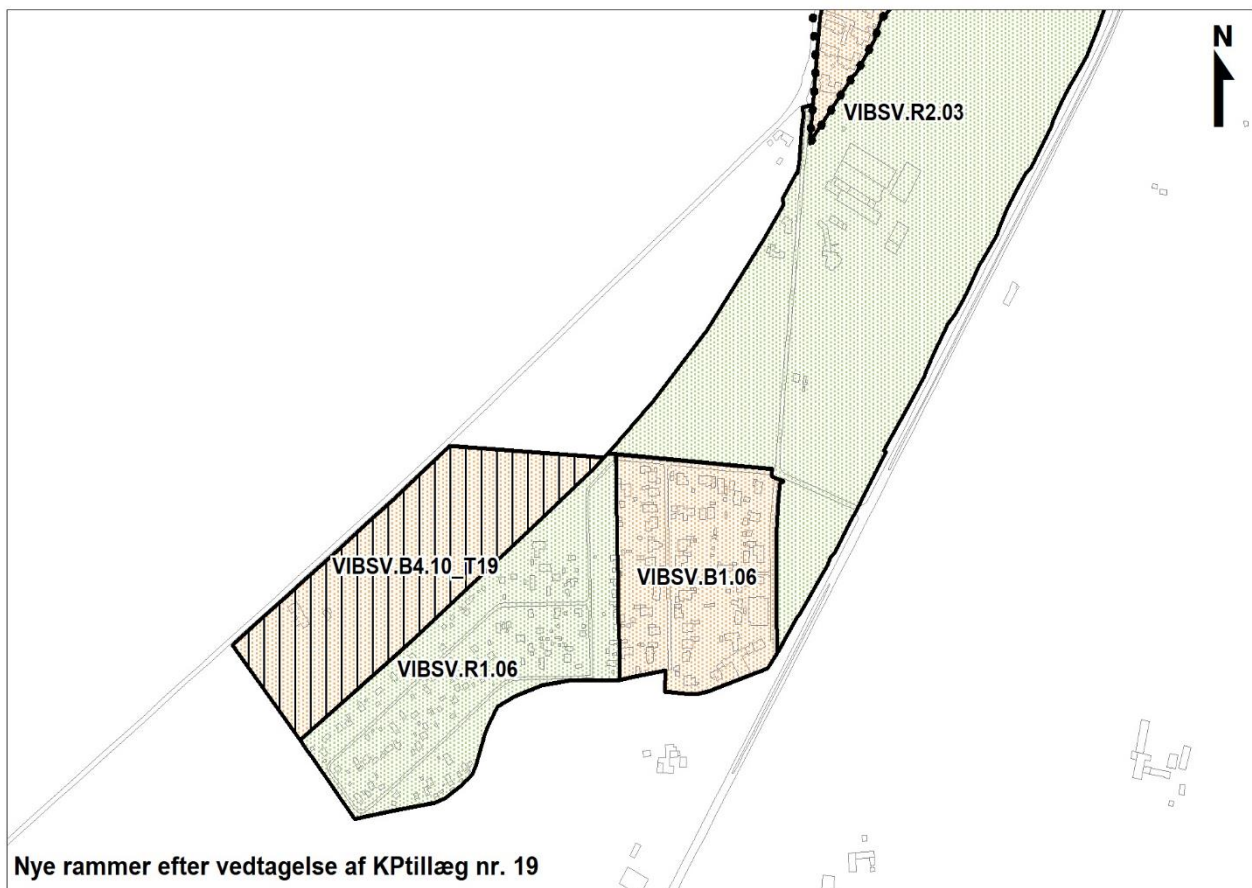
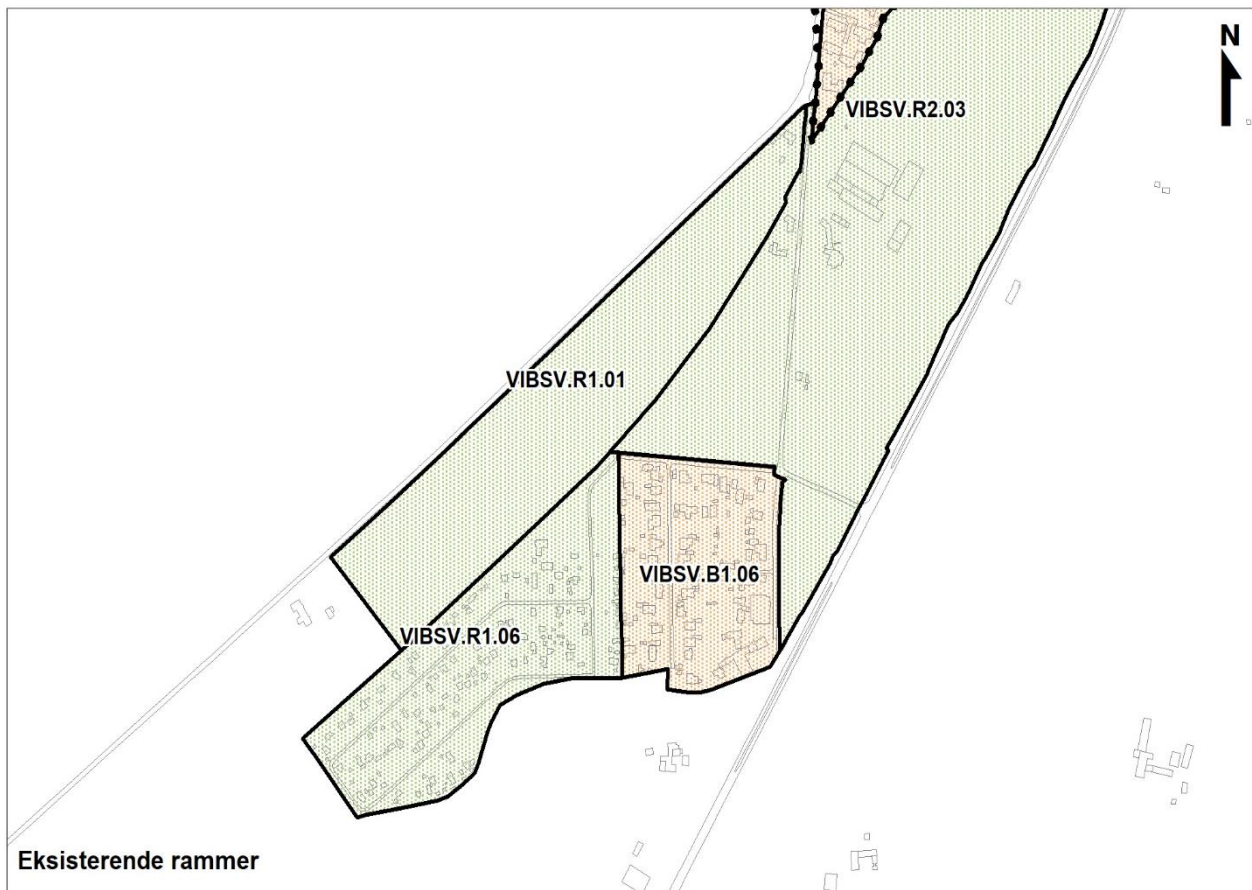
Tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2017-2029

Nyt boligområde ved Egeskovvej Rammeområde VIBSV.B4.10_T19

Forslag

Tillæggets område





REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2017-2029 er, at udlægge et nyt rammeområde VIBSV.B4.10_T19 til boligformål.

Rammen omfatter et areal på ca. 7 ha, og omfatter ejendommen Egeskovvej 1, 8800 Viborg med matrikel nr. 1d Viborg Markjorder.

Rammeområdet er afgrænset af Egeskovvej og Viborg Plantage i vest og kolonihaveforeningen Solvang samt Alhedestien mod øst. Mod syd afgrænses planområdet af fredskov og mod nord af landbrugsjord. Udenfor planområdet i syd findes fredskov samt et bevaringsværdigt sten- og jorddige. I Viborg Plantage findes beskyttede fortidsminder i form af gravhøje, som er omfattet af 100 m beskyttelseslinjer. Planområdet består af en samlet ejendom, som er tilplantet med skov. På ejendommen findes en enkelt bolig.

Fordebat

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

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

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

Natura 2000-områder

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

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

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

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

Bilag IV-arter

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

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger delvist inden for indvindingsoplandet til Viborg Vand A/S. Indvindingsoplandet er udpeget af Naturstyrelsen som indsatsområde, da oplandet er sårbart pga. et ringe ler dækkende lag.

Da området er delvist beliggende indenfor indvindingsopland til alment vandværk, er der risiko for indvirkning i forhold til beskyttelse af drikkevandsressourcen.

Beskyttelsen af drikkevandet skal sikres i lokalplanen. Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser til grundvandets beskyttelse, idet tag- og overfladevand fra beboelse og vejarealer, inden for det særlig følsomme vandindvindingsområde, ikke må nedsives.

Lokalplanen indeholder foranstaltninger til beskyttelse af grundvandsinteresser i området.

Indenfor indvindingsoplandet skal veje og parkeringspladser etableres med fast belægning, og åbne render og grøfter skal etableres med tæt membran.

Derudover er befæstelsesgraden for området fastsat til maks. 40 %, hvilket medvirker til at sikre et grønt udtryk i området. Lokalplanen giver mulighed for etablering af anlæg til lokal håndtering af regnvand udenfor indvindingsoplandet til almene vandværker. Anlæggene kan etableres som lavninger, regnvandsbede, bassiner, åben grøft mv. Eventuelle bassiner skal etableres som naturlig sø, således at eventuelle anlæg bidrager positivt til området.

Kommuneplanlægning

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

Planområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

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

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

Derfor er der udarbejdet dette tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2017-2029.

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

FREMTIDIGE PLANFORHOLD

Fremtidige rammebestemmelser

Ved dette kommuneplantillæg slettes rammeområde VIBSV.R1.01.

Der udlægges en ny ramme til fremtidigt boligområde.

Det nye rammeområde VIBSV.B4.10_T19 udlægges som et af kommuneplanens bolig rammeområder. Området kan anvendes til tæt-lav og/eller åben-lav boliger.

For det nye rammeområde VIBSV.B4.10_T19 gælder endvidere retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029.

Miljøvurdering af planer og programmer

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

Viborg Kommune har gennemført en screening (forundersøgelse) og en scoping (nærmere afgrænsning af, hvilke miljømæssige forhold der forventes påvirket) af lokalplanforslag nr. 499 og kommuneplantillæg nr. 19 efter lovens § 8, stk. 2.

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

- påvirkning af landskabet (visualisering af bebyggelse)
- kulturarv og arkæologiske forhold
- fredskov og skovbyggelinje
- trafikstøj og trafikale forhold (der forventes etableret venstresvingsbane) samt en fælles tilkørsel fra Egeskovvej til lokalplanområde nr. 499 og lokalplan nr. 509
- indvindingsopland, da knap 2/3 af området ligger indenfor dette.

Derfor har Viborg Kommune i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan nr. 499 og kommuneplantillæg nr. 19 besluttet, at planforslagene skal miljøvurderes efter § 9 i lov om miljøvurdering af planer og programmer, hvorfor der er udarbejdet en miljørapport til planforslaget.

Planforslagene og miljørapporten er i høring samtidig.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde VIBSV.B4.10_T19 gælder:

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

For det nye rammeområde VIBSV.B4.10_T19 videreføres de fælles bestemmelser i Kommuneplan 2017 - 2029.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X 201X.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den X 201X.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

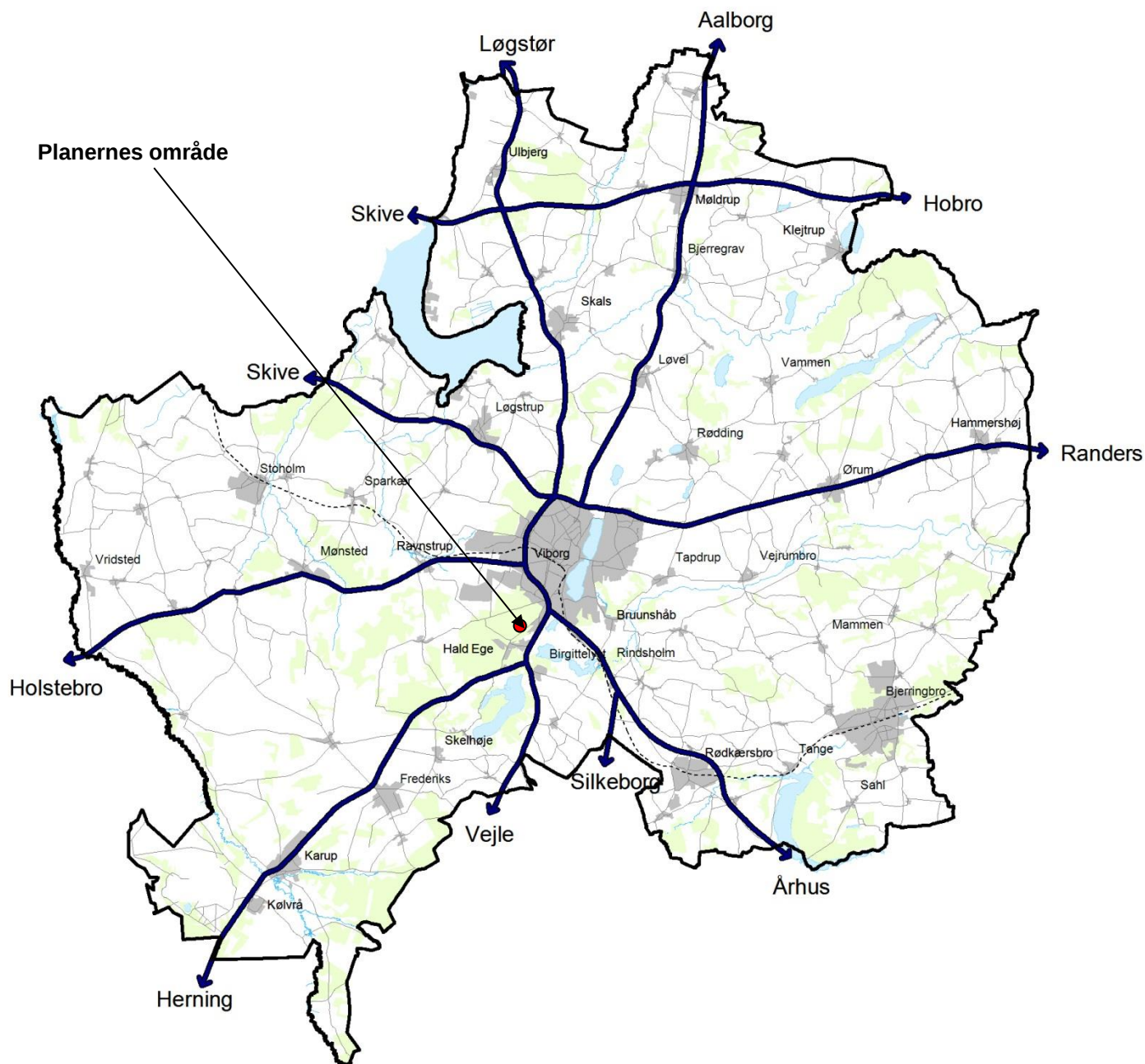
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 19 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 201X.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den x 201X. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg
Gerne pr. e-mail: plan@viborg.dk



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

