

UDKAST

Lokalplan nr. 408

Område til boligformål og almen service
ved Egevangenget i Hald Ege

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 vedtaget af Byrådet. 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

Når Byrådet har godkendt et forslag til en lokalplan, skal forslaget offentliggøres i mindst 8 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer. Efter offentlighedsperioden vil Byrådet vurdere bemærkninger og ændringsforslag.

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

Viborg Byråd offentliggør hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 forslag til lokalplan nr. 408

fra den xx til den xx 2013.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget af Viborg Kommune senest den **xxx 2013**. De skal sendes til:

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

E-mail: plan@viborg.dk

Forslag til lokalplan nr. 408
Område til boligformål og almen service ved Egevænget i Hald Ege

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

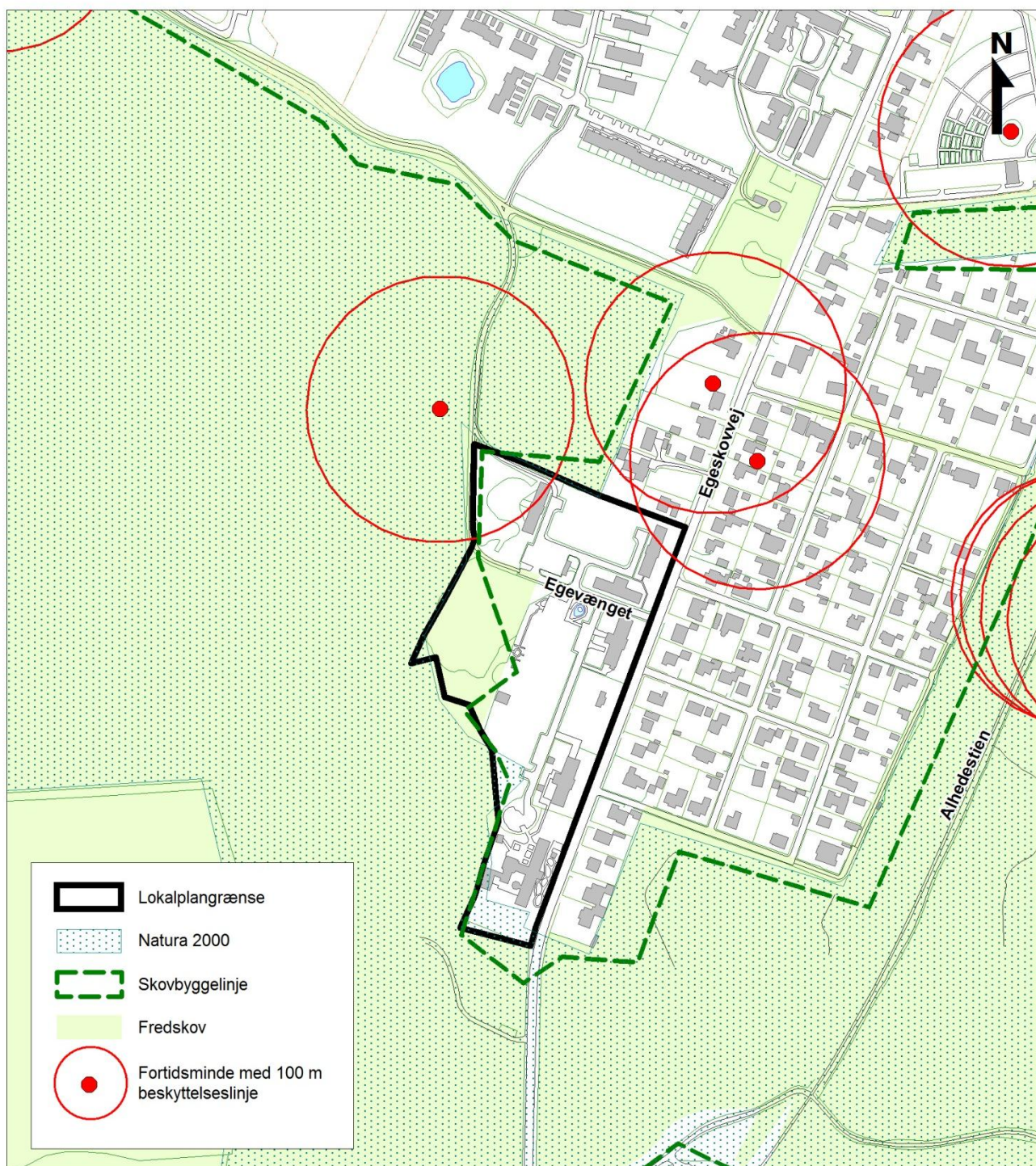
	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	11
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	14
E.	Bindinger på planområdet	15
F.	Miljøvurdering	17

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - matrikelkort.....	20
§ 1	Lokalplanens formål	21
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	21
§ 3	Anvendelse	21
§ 4	Udstykning	22
§ 5	Veje, stier og parkering.....	22
§ 6	Terrænregulering	23
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	24
§ 8	Bebyggelsens udseende	25
§ 9	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	26
§ 10	Tekniske anlæg	27
§ 11	Miljøforhold	27
§ 12	Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt	27
§ 13	Grundejerforening.....	28
§ 14	Servitutter	28
§ 15	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	28
	Vedtagelse.....	30
	Lokalplanens retsvirkninger	31
	Kortbilag 2 - anvendelsesplan	33

Lokalplanforslaget 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 give mulighed for udstykning af et areal til boligformål ved Egevænget i Hald Ege, samt at give mulighed for en udbygning af et eksisterende område, der benyttes til almen service.

Formål

Lokalplanen udlægger områdets anvendelse til boligformål, almen service samt skov- og naturområde.

Lokalplanen sikrer bl.a., at:

- der udlægges areal til tæt/lav boligbebyggelse samt bebyggelse til almen service med tilhørende grønne områder,
- der udlægges areal til stiforbindelser i og gennem området,
- bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige, ikke må nedrives.



Lufffoto ca. 1: 3.000



Kig mod Egevangenget 5 og 7.



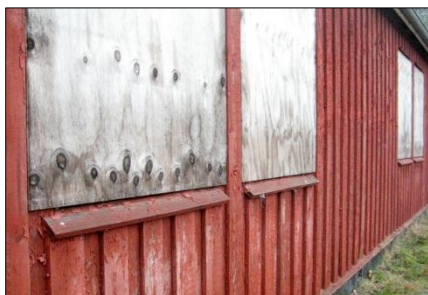
Terrænregulering ved Egevangenget 7.



Grønt område og telemast - syd for Egevangenget 9



Egevangenget 2. Forfalden bygning.



Egevangenget 8. Forfalden bygning.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området ligger syd for Viborg, og danner afslutningen på forstaden Hald Ege mod syd.

Området har en meget åben og parklignende karakter med spredt bebyggelse, der står i kontrast til de tæt bebyggede villakvarterer, der ligger umiddelbart nord og øst for området.

Området afgrænses af et boligområde mod nord, Egeskovvej og boligområder mod øst, og fredskov mod syd og vest.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 3,7 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommene Egevangenget 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8 og 9, samt en del af skoven vest for området.

Egevangenget 1, 3, 5 og 7 anvendes i dag til almen service i form af institutionsformål. Bygningerne på Egevangenget 2, 4 og 8 er forfaldne og har ikke været i brug i flere år. Egevangenget 9 anvendes som rekreativt areal med driftmæssige bygninger i form af væksthuse, der drives som beskyttet værksted, og som er offentligt tilgængelige.

Landskab og beplantning

Terrænet er forholdsvis fladt med et mindre fald i områdets vestlige og sydlige del.

Langs Egeskovvej er der en række ældre træer, der skaber et sammenhængende forløb, når man kører ad Egeskovvej.

Skoven i områdets vestlige del er fredskov.

Historisk baggrund

Områdets bebyggelse er præget af, at den oprindeligt blev bygget i 1917 som en lazaretlejr under 1. verdenskrig til krigsinvalider fra Østrig-Ungarn. De karakteristiske rødmalede træbarakker blev bygget af lokale håndværkere, der satte en ære i, at de blev bygget af de bedste materialer og efter gode håndværksmæssige principper.

Bebyggelse og anlæg

Egevangenget 1, 5 og 7 er udpeget som bevaringsværdige bygninger, og fremstår som den oprindelige bebyggelse fra 1. verdenskrig.

Egevangenget 2, 4 og 8 fremstår ligeledes som den oprindelige bebyggelse, men er ikke udpeget som bevaringsværdige. Bygningerne er i meget dårlig stand, og Viborg Kommune har planer om at rive dem ned.

Trafik

Området vejbetjenes i dag af Egevangenget, der kobler sig op på Egeskovvej. I områdets nordlige del er der stier, der kobler sig op på stisystemerne i fredskoven vest for området.

Teknik

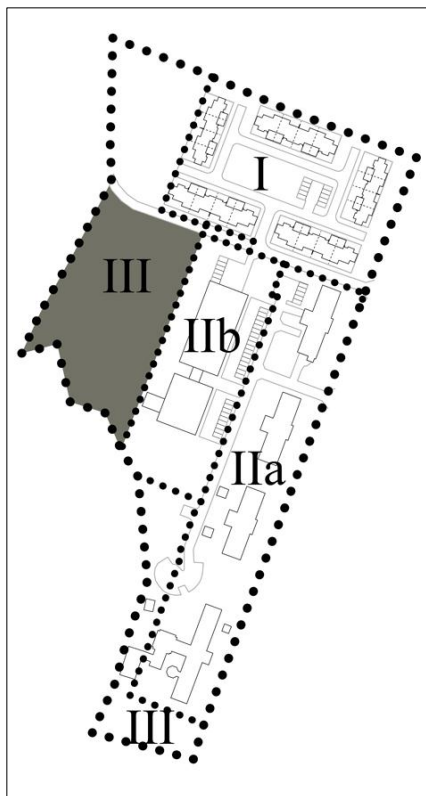
Distributionsselskabet HMN Naturgas har naturgasledninger i området.



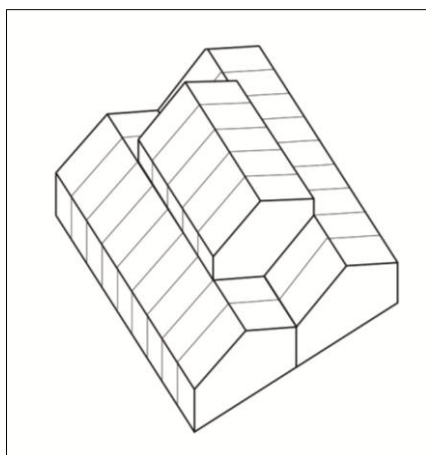
ca. 1: 2.000

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres.



Afgrænsning af delområder.



Vejledende illustration for udvidelse af væksthuse.



Hvide indfatninger omkring vinduer, og facade med "1 på 2" træbeklædning.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse, samt almen service, herunder institutionsformål. Lokalplanen sikrer desuden, at områdets vestlige del, herunder et areal med fredsskov, forbliver et skov- og naturområde.

Anvendelse

Planområdet inddeles i 4 delområder med forskellige anvendelsesmuligheder (se illustration).

Delområde I udlægges til tæt-lav boligbebyggelse i form af kæde- eller rækkehuse, samt højst ét fælleshus til områdets interne brug.

Delområde IIa og IIb udlægges til almen service, herunder institutionsformål.

Delområde III udlægges til skov- og naturområde og må ikke bebygges.

Bebyggelse

I delområde I, IIa og IIb må ny bebyggelse og tilbygninger til eksisterende bebyggelse kun opføres inden for de udlagte byggefelt, hvilket sikrer, at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 40 for det enkelte delområde som helhed. Byggefelterne sikrer samtidig, at områdets parklignende karakter fastholdes, da fremtidig bebyggelse får proportioner og en indbyrdes afstand, der er tilpasset den eksisterende bebyggelse.

I delområde I, IIa og IIb må ny bebyggelse kun opføres i én etage og med en højde på højst 6,5 meter, hvilket er med til at sikre en sammenhæng med den eksisterende bebyggelse i området. Dog må byggefeltet, der på kortbilag 2 er markeret med en stjerne, opføres i højst 1 etage og med en højde på højst 10 m målt fra terræn, da der er tale om en udvidelse af det eksisterende væksthuse, hvor der skal være mulighed for høje palmer.

Ved dette byggefelt skal bebyggelsen i sin udformning tage udgangspunkt i det eksisterende væksthuse mod nord. Facadehøjden må således højst være 3 m høj, mens gavlene må have en højde på højst 6,5 m målt fra terræn. Kun den centrale del af bebyggelsen kan hæves til en højde på højst 10 m (se vejledende illustration).

Nybyggeri i delområde I skal danne en sammenhæng med den eksisterende bebyggelse i delområde IIa, hvad angår materialevalg, farve og overordnede proportioner, mens den arkitektoniske udformning og detaljering kan have et mere nutidigt præg. Bebyggelsen skal fremstå med svenskrøde og træbeklædte facader, sort tagpap og hvide bygningsdetaljer. Den skal opføres som en sammenhængende bygningsmasse inden for det enkelte byggefelt i form af række- eller kædehuse, men bebyggelsen skal forskydes inden for det enkelte byggefelt, og den samlede facadelængde må således højst være 10 m uden forskydning.

Delområde IIa indeholder områdets oprindelige bebyggelse, der er udpeget som bevaringsværdig, og omfattes i denne lokalplan derfor af stramme bestemmelser, der skal sikre, at den oprindelige byggestil videreføres. Ombygning og vedligehold af eksisterende bygninger samt nybyggeri, skal tage udgangspunkt i den særlige træhusform - længehuset, der dominerer området. Bebyggelse skal fremstå som svenskrøde træhuse med en detaljering som den oprindelige bebyggelse, dvs. facader med "1 på 2" træbeklædning, hvide indfatninger omkring døre

og vinduer og lave taghældninger med sort tagpap på lister. Der skal desuden arbejdes med et harmonisk og roligt facadeudtryk i overensstemmelse med den eksisterende byggestil (jf. billeder).

Delområde IIb indeholder det eksisterende væksthuse. Nybyggeri i dette område skal derfor enten tage udgangspunkt i den oprindelige bebyggelse i delområde IIa, og være opført med svenskrøde og træbeklædte facader samt tage med sort tagpap, eller tage udgangspunkt i det eksisterende væksthuse, og være opført med glasfacader og -tage.

Eksisterende bebyggelse, der på kortbilag 2 er markeret som bevaringsværdig, må ikke nedrives eller ombygges i sin ydre udformning uden tilladelse fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.



Harmonisk og roligt facadeudtryk.

Veje, stier og parkeringsforhold

Før ibrugtagning af nye boliger i delområde I, skal vejene inden for planområdet omlægges, således at trafikken i henholdsvis delområde I og IIa/IIb adskilles. Dette skal sikre, at Egevangenget ikke bliver trafikmæssigt overbelastet, da der i fremtiden vil komme mere trafik i området. Der skal etableres en ny overkørsel fra Egeskovvej, der skal vejbetjene delområde IIa og størstedelen af delområde IIb, mens den eksisterende overkørsel fra Egeskovvej kun skal vejbetjene det nye boligområde i delområde I, samt et parkeringsareal i den nordlige del af delområde IIb. Vejen i delområde IIa skal lukkes af i den nordlige ende, og der skal etableres en vendeplads som vist på kortbilag 2.

I den nordlige del af delområde III er der i dag udlagt et areal til skovvej, således at der via Egevangenget og skovvejen er adgang til egeskoven vest for lokalplanområdet for skovbrugsmaskiner. Denne adgangsvej vil blive opretholdt med lokalplan nr. 408.

Lokalplanen udlægger nye arealer til stier. Stierne inden for delområde IIa og IIb er udformet således, at gående og kørende trafik i højere grad adskilles i fremtiden. Dette vil være med til at højne trafiksikkerheden i forbindelse med institutionerne i området.

Før ibrugtagning af ny bebyggelse i delområde IIa og IIb, skal der ske en omlægning af parkeringspladserne i delområdet, da yderligere bebyggelse vil kræve flere parkeringspladser, og da nogle af de nuværende parkeringspladser ikke er udformet hensigtsmæssigt. Nogle eksisterende parkeringsarealer skal nedlægges, mens ny parkering kun må etableres inden for de udlagte parkeringsfelter og efter de angivne principper, som vist på kortbilag 2.

For at tilpasse parkeringsarealerne til det parklignende område, hvor de store græsflader er dominerende, skal al ny parkering etableres med en belægning af græsarmering, og flere af parkeringsarealerne skal ligeledes afskærmes med hækbeplantning, som vist på kortbilag 2.

Ubebyggede arealer

For at bevare områdets parklignende karakter skal de private uderum omkring bebyggelse begrænses.

Det er derfor kun tilladt at anlægge terrasser/private opholdsarealer, i forbindelse med boliger, inden for den del af de udlagte byggefelter, der ikke anvendes til bebyggelse. Øvrige ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet, der ikke anvendes til veje, stier eller parkering, skal bevares som grønne områder.

I delområde I skal hegn i naboskel og langs naboskel etableres som levende hegn i højst 1,5 m højde.

Hegn langs stiskel, vejskel og mod fælles opholdsarealer må kun etableres som levende hegn, med undtagelse af det på kortbilag 2 markerede område, hvor der må etableres en støjdæmpende foranstaltning i op til 1,5 m højde, så længe denne fremstår som en grøntbevokset afskærmning.

Grønne områder eller fælles opholdsarealer må ikke afskærmes med hække, volde eller hegn mod stiskel eller vejskel.

I delområde I, IIa og IIb må der kun foretages mindre terrænreguleringer inden for byggefeltene, samt inden for de på kortbilag 2 markerede områder med mulighed for terrænregulering.

Træbeplantning inden for planområdet skal foretages med hjemmehørende løvtræer, således at der opnås en sammenhæng med egeskoven mod vest. I delområde I, IIa og IIb må der kun etableres spredt beplantning.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

En del af delområde III ligger i et internationalt beskyttelsesområde. Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder. Natura 2000-områder består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder. I Natura-2000 områder må der bl.a. ikke planlægges for

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

Da delområde III fortsat vil være udlagt som et skov- og naturområde i lokalplan 408, vurderes der ikke at ske påvirkning af udpegningsgrundlaget i Natura 2000-området.

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

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2013-2025 – Rammer for lokalplanlægning udlagt til boligformål, almen service og grønne arealer: HALD.B4.03, HALD.A1.03 og HALD.R1.02.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 7 Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger
- 10 Naturområder og økologiske forbindelseslinjer
- 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune, hvad angår rammeområdernes afgrænsning.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Med kommuneplantillægget justeres rammeområdernes afgrænsning, som vist på illustrationen.

Forslag til tillæg nr. 6 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 99B for et område til bolig- og institutionsformål i Hald Ege.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 408 ophæves lokalplan nr. 99B for dette område.

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.



Nye afgrænsninger af rammeområder.

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

Zonestatus

Området ligger i byzone.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Energi Viborg Vands forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området ligger i et område med naturgasforsyning.

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 evt. årlige faste afgifter.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Området skal jf. spildevandsplanen separatkloakeres.

Dog kan tagvand fra mindre bygninger nedsives på egen grund.

Den eksisterende private kloakledning, der går gennem planområdet, kan ikke indgå i områdets nye detailkloakering for husspildevand, da den er gammel og nedslidt. Derfor skal der i forbindelse med en planlagt byggemodning og udstykning etableres nye spildevandsledninger til de nye ejendomme. Det er i den forbindelse vigtigt, at der etableres en føringsvej (tracé) for de nye kloakledninger med tilslutning til den eksisterende kloakledning nord for lokalplanområdet lige vest for matr. nr. 1ag Hald Hgd, Dollerup.

Antenneanlæg

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

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

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder finder spor af fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 standses,

hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Viborg Museum vurderer, at der er sandsynlighed for forekomst af væsentlige fortidsminder i den vestlige del af området (se illustration). 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 anbefaler, at en prøvegravning gennemføres i god tid inden anlægsarbejdet skal påbegyndes.

I den øvrige del af området (se illustration) er der tidligere gennemført omfattende anlægsarbejde. Det er derfor museets vurdering, at der her er ringe sandsynlighed for forekomst af væsentlige fortidsminder, og museet frigiver derfor området til anlægsarbejde.

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

Fredede eller bevaringsværdige bygninger

Alle ejendomme i Viborg Kommune med en bevaringsværdi fra 1 til og med 4 efter Kulturstyrelsens SAVE-register er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen.

Bygningerne på Egevangen 1, 5 og 7 er udpeget som bevaringsværdige, jf. kortbilag 2, og må kun nedrives med tilladelse fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Ifølge kapitel 5 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, uden en forudgående offentlig bekendtgørelse af nedrivningstilladelsen. Byrådet kan efter nedrivningsanmeldelsens offentliggørelse nedlægge forbud mod nedrivning af bevaringsværdige bygninger.

Fredskov

Ændringer i fredskoven i delområde III kræver tilladelse fra Naturstyrelsen i henhold til skovloven.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet 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).

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

Skovbyggelinje

Byggeri inden for skovbyggelinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17. Lokalplan 408 udlægger ikke arealer til byggeri inden for skovbyggelinjen.



Kort fra Viborg Museums foreløbige udtalelse.

Sort stipling:
Afgrænsning af lokalplanområde.

Område markeret med gult:
Risiko for væsentlige fortidsminder.

Område markeret med grønt:
Frigivet område.

Røde cirkler:
Beskyttelseslinje for gravhøje.

Beskyttelseslinje ved fortidsminder

Tilstandsændringer (herunder byggeri, beplantning og anlæg) inden for 100 meter fra gravhøjene nord for lokalplanområdet kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18. Den planlagte anvendelse kræver dispensation fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Beskyttelseslinjerne omkring gravhøjene er vist på oversigtskortet på side 6.

F. MILJØVURDERING**Miljøvurdering af planer og programmer**

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

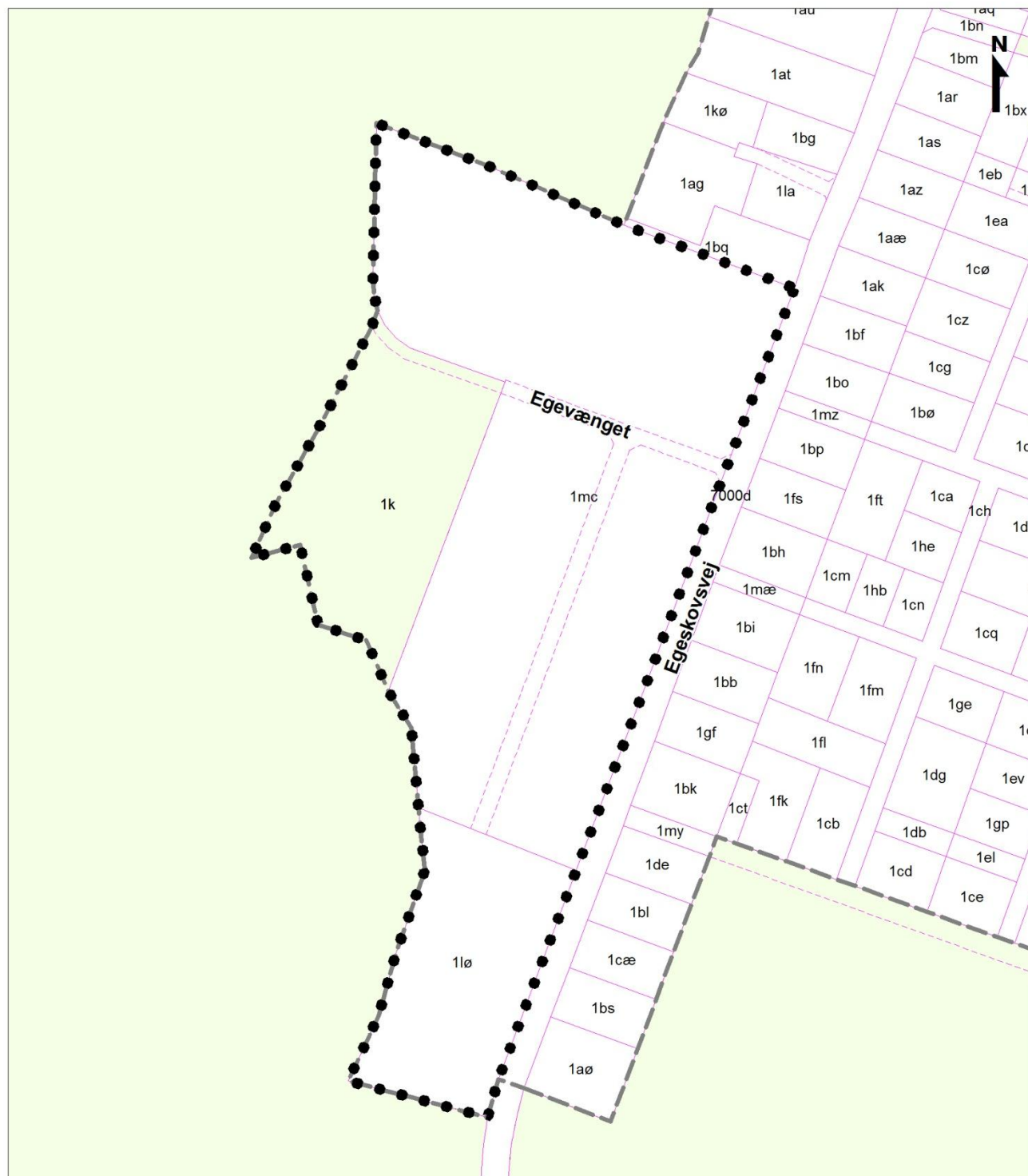
Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan nr. 408 og tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune 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:

- der ikke sker ændringer af den del af delområde nr. III, der er udpeget som Natura 2000-område, og der derfor ikke vurderes at ske påvirkning på udpegningsgrundlag i Natura 2000-området.
- lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse tilpasses den omkringliggende bebyggelse, ved placering, højde og materialevalg.
- der tages højde for en forøgelse af trafikmængden i området ved at omlægge trafikken, således at trafikken i delområde I og IIa/IIb opdeles.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport offentliggøres sammen med planforslaget og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplan nr. 408
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:2.500
Viborg Kommune, marts 2013

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 408 FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL OG ALMEN SERVICE VED EGEVÆNGET I HALD EGE

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 området til tæt-lav boligbebyggelse, bebyggelse til almen service, grønne områder og skov- og naturområde.
 - at sikre, at ny bebyggelse og tilbygninger i dimensioner, udformning og materialevalg tilpasses den eksisterende bebyggelse i området,
 - at sikre bevaring af eksisterende bebyggelse på Egevænget 1, 5 og 7.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 1mc og 1lø Hald Hgd., Dollerup, en del af matrikelnummer 1k Hald Hgd., Dollerup, samt alle parceller, der efter den 1. marts 2013 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

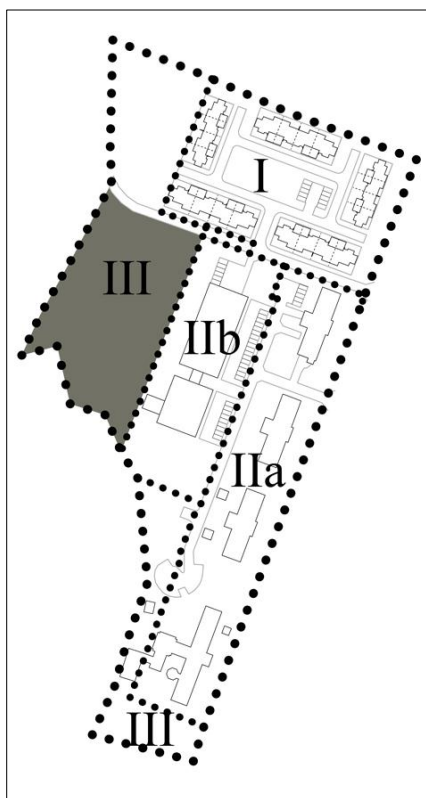
- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde, almen service og skov- og naturområde.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I Tæt-lav boligbebyggelse i form af kæde- eller rækkehuse med tilhørende fælles opholdsarealer, samt højst ét fælleshus til områdets interne brug.

Delområde IIa og IIb Almen service med tilhørende fælles opholdsarealer.

Delområde III Skov- og naturområde.

- 3.3 Inden for delområde I må der højst opføres eller indrettes 20 boliger.
Der skal opføres mindst 3 boliger og højst 4 boliger pr. byggefelt.
Et af byggefeltene kan dog helt eller delvist inddrages til højst ét fælleshus til områdets interne brug.
- 3.4 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:



Afgrænsning af delområder.

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.

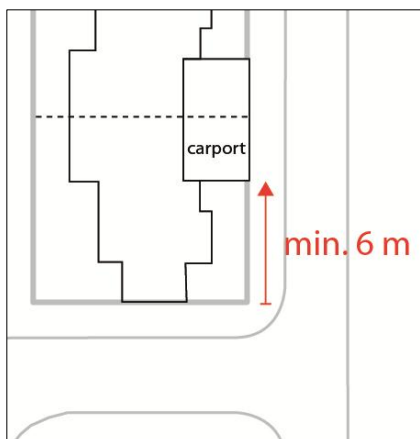
Der kan opsættes et skilt på terræn på egen grund. Skiltet må højst være 1 m højt og må have en skilteflade på højst 0,5 m².

§ 4 Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag nr. 2.
- 4.2 I delområde I må der kun udstykkes grunde inden for de på kortbilag 2 angivne byggefeltter.
- 4.3 Grunde til tæt-lav bebyggelse skal have et areal på mindst 150 m² og højst 400 m².

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Der udlægges areal til veje som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Vejadgang til delområde I, samt det nordlige areal i delområde IIb, der er udlagt til parkering, må kun ske via vej A - A, som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Vejadgang til delområde IIa og den resterende del af delområde IIb må kun ske via vej B - B, som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Der udlægges et areal til skovvej i den nordlige del af delområde III (vej E - E), som vist på kortbilag 2, for at sikre adgang til egeskoven vest for lokalplanområdet for skovbrugsmaskiner.
- 5.5 Vejene udlægges med følgende bredder:
- Vej A – A og vej B - B: Bredde mindst 10 m med en kørebanebredde på mindst 6 m og en rabat på mindst 2 m i hver side.
- Vej C – C og vej D - D: Bredde mindst 8 m med en kørebanebredde på mindst 5 m og en rabat på mindst 1,5 m i hver side.
- Vej E - E udlægges med en skiftende bredde på henholdsvis 5 og 6 m, som vist på kortbilag 2.
- 5.6 Veje skal følge det naturlige terræn.
- 5.7 Der skal etableres en vendeplads på mindst 12 x 12 m med den på kortbilag 2 angivne placering.
- 5.8 Inden for delområde I må den enkelte bolig kun vejforsynes med én overkørsel til vej D - D.



Overkørsler skal placeres mindst 6 meter fra byggefeltets hjørne.

Overkørsler til boliger, skal placeres mindst 6 m fra hjørnerne af det byggefelt, som boligen er placeret inden for (se illustration).

- 5.9 Veje må kun belægges med fast belægning som sort asfalt, betonsten, brosten etc. Dette gælder dog ikke vej E - E, der kun må etableres som en skovvej uden fast belægning.

Stier

- 5.10 Der udlægges areal til stier placeret som vist på kortbilag 2. Stierne udlægges i en bredde af 3,5 m med en stibredde på mindst 2 m.

Parkering

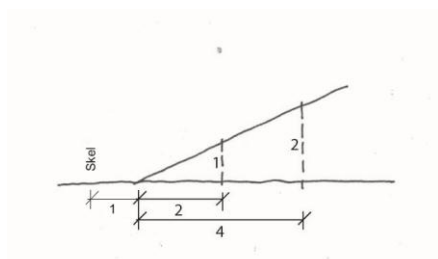
- 5.11 Parkering må kun etableres inden for de udlagte parkeringsfelter, som vist på kortbilag 2. I delområde I må der herudover kun etableres parkering i tilknytning til den enkelte bolig inden for de udlagte byggefelter.
- 5.12 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte grund, dog mindst:
- 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.
 - Ved daginstitutioner og beskyttede værksteder: 1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 10 børn/brugere.
- 5.13 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.14 Der skal etableres en afskærmende hækbeplantning, der er mindst 0,5 m høj og højst 1 m høj, og med en placering som vist på kortbilag 2.
- 5.15 Parkeringsarealer må kun etableres med en belægning af græs-armering.

Belysning af veje og stier

- 5.16 Belysning af veje må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4 m.
- 5.17 Belysning af stier må kun etableres ved opstilling af pullertbelysning med en lyspunkthøjde på højst 1 m.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Terrænet må kun reguleres inden for de angivne byggefelter og angivne arealer med mulighed for terrænregulering, som vist på kortbilag 2. Terrænet må her reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.
- 6.2 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2 (se illustration).
- 6.3 Der må ikke etableres støttemure.



Maksimal hældning ved terrænregulering (mål i meter).

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Bebyggelse må opføres i højst 1 etage og med en højde på højst 6,5 m målt fra terræn.

Dog må byggefeltet, der på kortbilag 2 er markeret med en stjerne, opføres i højst 1 etage og med en højde på højst 10 m målt fra terræn.

Ved dette byggefelt skal bebyggelsen i sin udformning tage udgangspunkt i det eksisterende væksthuse mod nord. Facadehøjden må således højst være 3 m høj, mens gavlene må have en højde på højst 6,5 m målt fra terræn. Kun den centrale del af bebyggelsen må hæves til en højde på højst 10 m (se vejledende illustration for udvidelse af væksthuse).

Telemasten beskrevet i § 10.9 er undtaget fra denne bestemmelse, og kan opføres i en højde på højst 36 m.

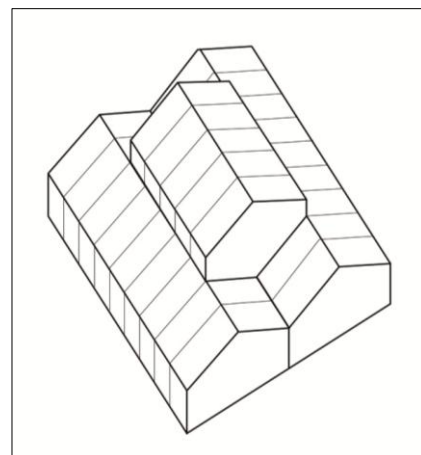
- 7.2 I delområde I og IIa skal ny bebyggelse opføres i det enkelte byggefelts fulde længde.
- 7.3 Inden for nogle af de udlagte byggefelter må der højst etableres henholdsvis 400 m² og 500 m² bebyggelse, som angivet på kortbilag 2.
- 7.4 I delområde I må der inden for det enkelte byggefelt højst etableres én carport eller garage pr. bolig på højst 30 m², udover de henholdsvis 400 og 500 m² bebyggelse.

Bebyggelsens placering

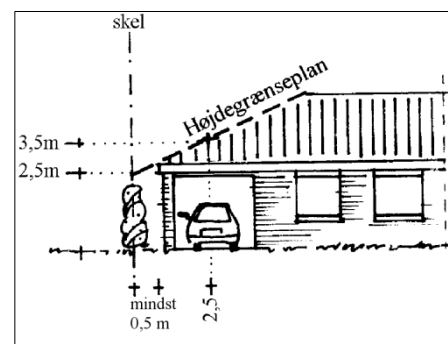
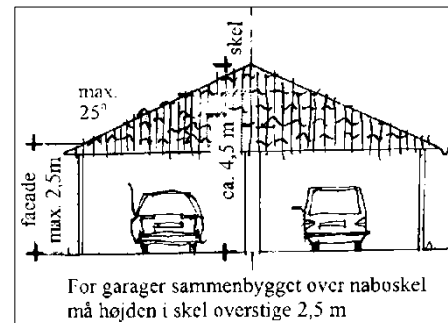
- 7.5 Ny bebyggelse, herunder boliger, institutioner samt mindre bygninger som garager, skure og lignende, må kun etableres inden for de på kortbilag 2 udlagte byggefelter. Tekniske anlæg er undtaget herfra.
- 7.6 Ved tæt-lav bebyggelse kan garager og carporte sammenbygges over skel. Taghældning må højst være 25°, og højden i naboskel må højst være 4,5 m målt fra terræn. Sidefacader på sammenbyggede garager eller carporte må ikke være højere end 2,5 m målt fra terræn til overkant af tag (se illustration).
- 7.7 Garager og carporte uden sammenbygning og redskabsskure, cykelskure og lignende mindre bygninger skal opføres mindst 0,5 m fra naboskel og mindst 2,5 meter fra vejskel (inkl. udhæng og tagrende). Højden må ikke overstige en skrå linje fastlagt fra 2,5 meters højde i skel til 3,5 meters højde i en afstand af 2,5 m fra skel (se illustration). Højder måles fra terræn.
- 7.8 På fælles opholdsarealer må der kun opføres shelters, legehuse, legepladser og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse til rekreative formål.

Bevaring

- 7.9 Eksisterende bebyggelse, der på kortbilag 2 er markeret som bevaringsværdig, må ikke nedrives eller ombygges i sin ydre udformning uden tilladelse fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.
- 7.10 Ved evt. brandskade eller anden skade på en bevaringsværdig ejendom skal ny bebyggelse udføres i samme omfang og med



Vejledende illustration for udvidelse af væksthuse.



samme hovedfunktion og placering som den oprindelige bebyggelse.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

- 8.1 Der må ikke opføres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.
- 8.2 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

Delområde I

- 8.3 Bebyggelse skal fremstå med svenskrøde (ral nr. 3005) og træbeklædte facader. Der må ikke anvendes andre farver i forbindelse med ydervægge.
- 8.4 Vinduer, indgangspartier, gesimser, tagudhæng og andre bygningsdetaljer skal udføres af træ og være hvidmalede.
- 8.5 Den samlede facadelængde må højst være 10 m uden forskydning.
- 8.6 Tage skal udføres med en hældning mellem 20-25 grader. Tage skal dækkes med sort tagpap med lodret listedækning.
- 8.7 Der må isættes vinduer i op til 10 % af tagfladen.
Der må ikke etableres kviste.
- 8.8 Solceller og solfangere må kun monteres parallelt med tagflader eller integreres i tagflader.

Delområde IIa

- 8.9 Den særlige træhusform - længehuset - skal fastholdes som udgangspunkt for udformningen af ny bebyggelse.
- 8.10 Udvendige bygningssider skal udføres med lodret bræddebeklædning, "1 på 2".
De eksisterende bygningers svenskrøde farve (ral nr. 3005) skal fastholdes i eksisterende bebyggelse og videreføres i ny bebyggelse og tilbygninger. Der må ikke anvendes andre farver i forbindelse med ydervægge.
- 8.11 Vinduer, indgangspartier, gesimser, tagudhæng og andre bygningsdetaljer skal udføres af træ og fremstå hvidmalede.
- 8.12 Tage skal udføres som symmetriske saddeltage uden valm med tagryg i husets længderetning og en hældning mellem 20-25 grader. Tage skal dækkes med sort tagpap med lodret listedækning.
Der må ikke isættes vinduer i tagfladen.
Der må ikke etableres kviste.
- 8.13 Solceller og solfangere må ikke monteres på eller integreres i facader og tagflader.

Delområde IIb

- 8.14 Udvendige bygningssider skal fremstå i enten glas eller som svenskrøde (ral nr. 3005) og træbeklædte facader.
Telemasten beskrevet i § 10.9 er undtaget fra denne bestemmelse, og kan opføres i andre materialer.

- 8.15 Tage skal udføres med en hældning mellem 20-25 grader, og skal fremstå i enten glas eller dækkes med sort tagpap med lodret listedækning.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 9.1 Det er kun tilladt at anlægge terrasser/private opholdsarealer, i forbindelse med boliger, inden for den del af de udlagte byggefeltter, der ikke anvendes til bebyggelse. Øvrige ubebyggede arealer inden for lokalplanområdet, der ikke anvendes til veje, stier eller parkering, skal bevares som grønne områder.
- 9.2 I delområde I og IIa må nye udendørs opholdsarealer kun placeres vest for den på kortbilag 2 angivne "grænse for opholdsarealer", der angiver en afstand på 30 m fra Egeskovvejs vejmidte.

Dette gælder dog ikke, hvis et hus skaber en støjafskærmning for arealet, eller hvis der ved hjælp af andre tiltag kan sikres et støjniveau, der ikke overskrider Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj (jf. § 11.1).

Hegn og beplantning

- 9.3 Ny træbeplantning inden for området skal være hjemmehørende løvtræer.
- 9.4 I delområde I, IIa og IIb må der i forbindelse med fælles opholdsarealer kun etableres spredt træbeplantning.
- 9.5 Det på kortbilag 2 markerede areal i den nordlige del af delområdet I skal være tilgængeligt for skovmæssig vedligeholdelse. Arealet skal derfor holdes med græs, og skal friholdes for træer, buske og anden beplantning.
- 9.6 I delområde I skal hegn i naboskel og langs naboskel etableres som levende hegn i højst 1,5 m højde.

Hegn langs stiskel, vejskel og mod fælles opholdsarealer må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund. Dette gælder dog ikke det på kortbilag 2 markerede område, hvor der må etableres en støjdæmpende foranstaltning i op til 1,5 m højde, så længe denne fremstår som en grøntbevokset afskærmning, og så længe denne holdes på egen grund.

Grønne områder eller fælles opholdsarealer må ikke afskærmes med hække, volde eller hegn mod stiskel eller vejskel.

Oplag og udstilling

- 9.7 Der må ikke udendørs parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg i området.
- 9.8 Parkering af indregistrerede campingvogne og andre påhængskøretøjer må kun ske på egen grund.
- 9.9 Affaldsstationer, redskabsskure, andre mindre bygninger og udendørs oplag skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning eller lignende.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning eller espalier.
- 10.2 Elledninger, herunder belysning af vej- og parkeringsanlæg samt antennekabler og andre ledninger skal fremføres som jordkabler.
- 10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning¹.
- 10.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Antenner

- 10.6 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.
- 10.7 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres højere end 1 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.
- 10.8 Paraboler og antenner må ikke tildække bygningselementer som fx gesimser, vinduer, altaner, skorstene og lign. De skal desuden placeres, så de ikke er synlige fra Egeskovvej.
- 10.9 Der må kun opføres en enkelt telemast som en "falsk skorsten" med den på kortbilag 2 angivne placering. Telemasten må højst være 36 m høj.

§ 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:

- Boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende: Lden 58 dB

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 12.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 99B for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 408.

¹ 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.

§ 13 GRUNDEJERFORENING

- 13.1 Der skal oprettes en grundejerforening for delområde I med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i delområdet.
- 13.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af vej D - D, samt stier, fælles opholdsarealer og beplantning i tilknytning til fælles opholdsarealer i delområde I.
- 13.3 Grundejerforeningen skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 13.4 Grundejerforeningen skal oprettes, når højst 30 % af delområdet er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.
- 13.5 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 13.6 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

§ 14 SERVITUTTER

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

§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 15.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug², før³:
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.3, § 10.4⁴ og § 10.5.
- 15.2 **Delområde I:** Ny bebyggelse må ikke tages i brug før vej A - A, vej B - B, vej D - D, vendepladsen for enden af vej C - C og stier, fælles opholdsarealer og parkeringsarealer inden for delområdet er etableret, samt at transformere, affaldsstationer, redskabsskure, andre mindre bygninger og udendørs oplag er indhegnet / afskærmet i overensstemmelse med § 9.9 og § 10.1.
- 15.3 **Delområde IIa og IIb:** Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse må ikke tages i brug før vej B - B, vendepladsen for enden af vej C - C, stier i tilknytning til den enkelte bebyggelse, parkeringsarealer der er brug for til den enkelte bebyggelse (jf. § 5.12) og fælles opholdsarealer inden for delområdet er etableret, samt at transformere, affaldsstationer

² Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

³ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

⁴ Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

ner, redskabsskure, andre mindre bygninger og udendørs oplag er indhegnet / afskærmet i overensstemmelse med § 9.9 og § 10.1.

Tilladelser fra myndigheder

- 15.4 Nogle mindre arealer inden for delområde I er omfattet af fortidsmindebeskyttelseslinjer som vist på oversigtskortet, side 6. Boligbebyggelse kan som udgangspunkt ikke bygges inden for beskyttelseslinjen, og der skal derfor søges dispensation ved Viborg Kommune.
- 15.5 Eksisterende bebyggelse, der på kortbilag 2 er markeret som bevaringsværdig, må ikke nedrives eller ombygges i sin ydre udformning uden tilladelse fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.
- Ifølge kapitel 5 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, uden en forudgående offentlig bekendtgørelse af nedrivningstilladelsen. Byrådet kan efter nedrivningsanmeldelsens offentliggørelse nedlægge forbud mod nedrivning af bevaringsværdige bygninger.
- 15.6 Tilstandsændringer (herunder ændret anvendelse, byggeri, matrikulære ændringer, beplantning og anlæg) inden for fredskovs arealer og fredede arealer kræver dispensation fra Skov- og Naturstyrelsen i hvert enkelt tilfælde.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 408 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

Søren Pape Poulsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen kommunaldirektør
----------------------------------	---	------------------------------------

Lokalplanen er endeligt vedtaget den XX

Søren Pape Poulsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen kommunaldirektør
----------------------------------	---	------------------------------------

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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

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

Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til 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.

Lokalplan nr. 408
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:1500
(ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune



Forslag

Tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune

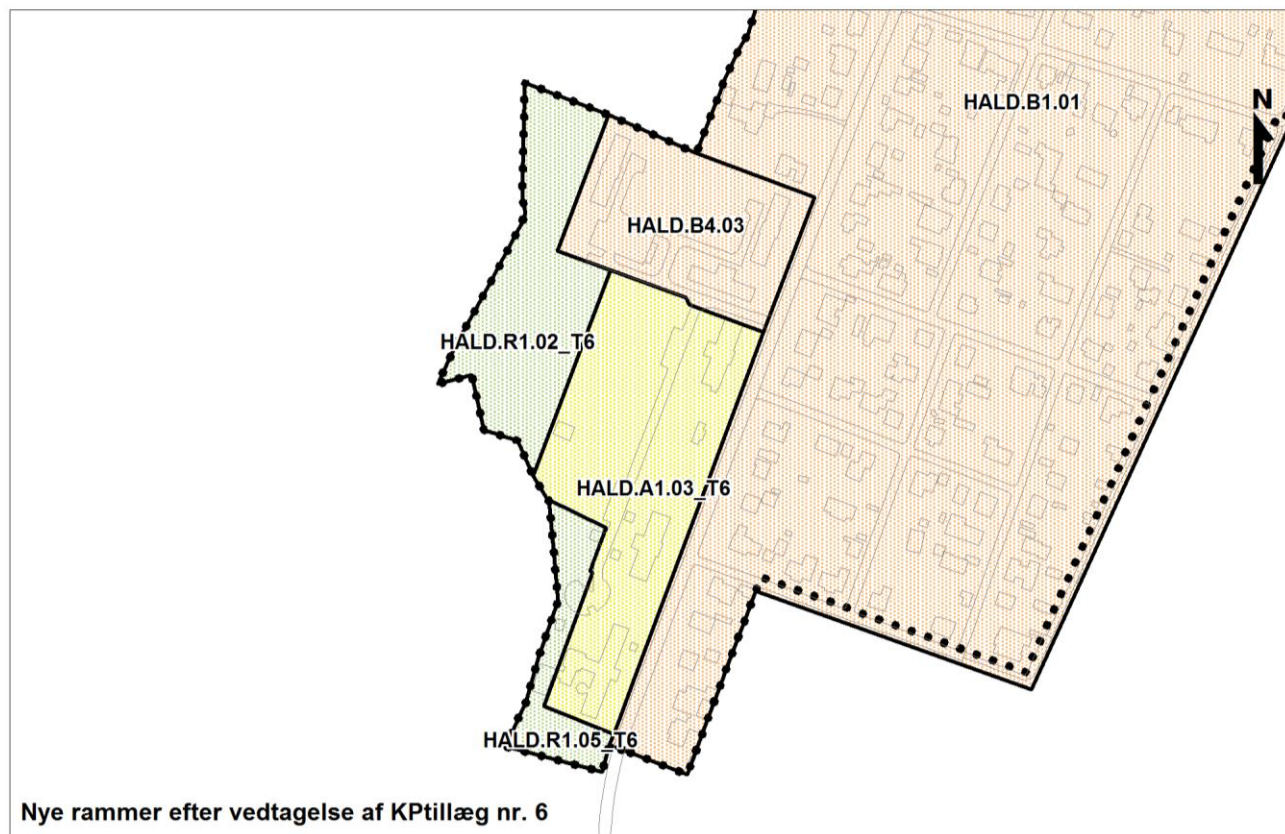
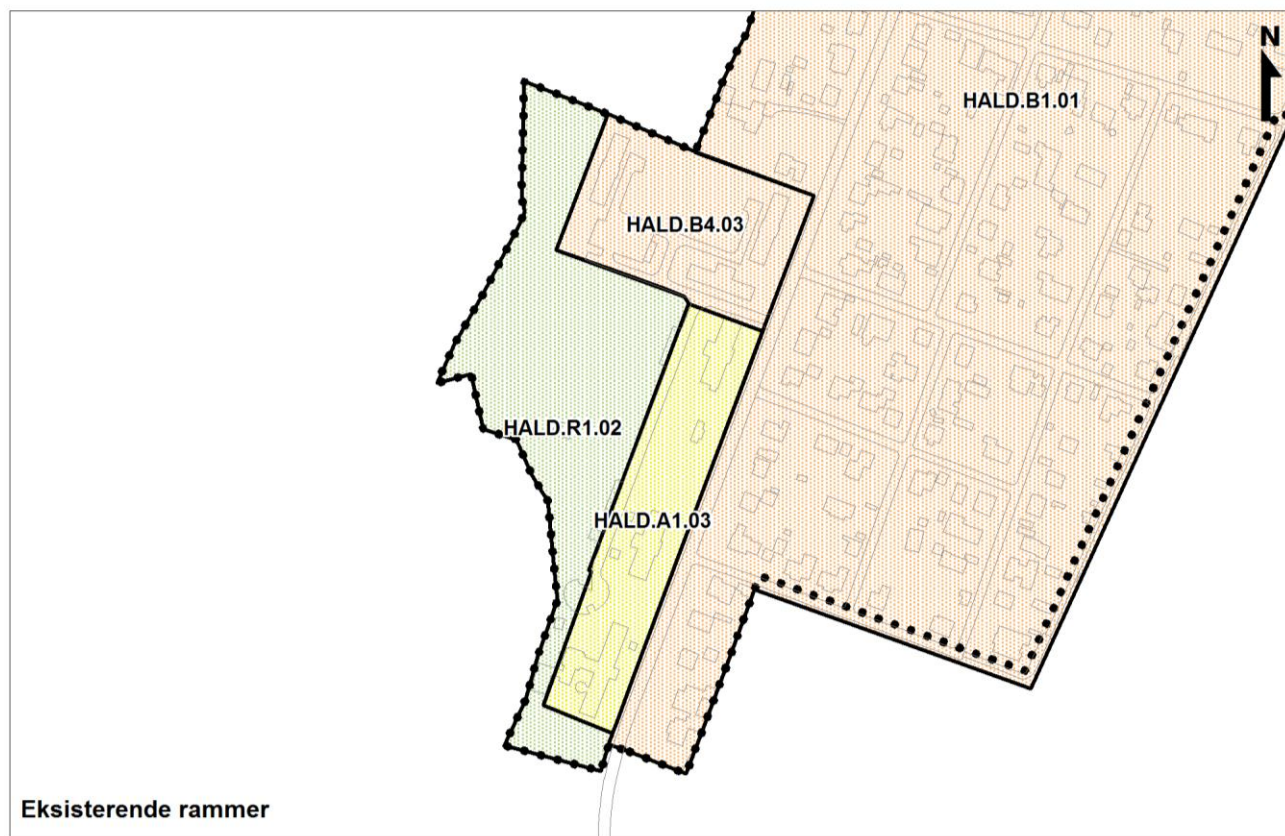
Rammeafgrænsning for grønne arealer og almen service
Rammeområde HALD.A1.03 og HALD.R1.02

Forslag

Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013 – 2025 for Viborg Kommune er at justere afgrænsningen mellem rammeområde HALD.A1.03 og HALD.R1.02 så et mindre areal, der i dag benyttes til grønt område og bygninger til erhvervsmæssig produktion, inddrages til almen service. Justeringen skal muliggøre en mindre udvidelse af den almene service i området, samt etablering af nye parkeringsarealer.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

En mindre del af delområde III ligger i et internationalt beskyttelsesområde. Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder. I Natura 2000 områder må der bl.a. ikke planlægges for

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafikanelæg og tekniske anlæg.

Da delområde III fortsat vil være udlagt som et skov- og naturområde i lokalplan 408, vurderes der ikke at ske påvirkning på udpegningsgrundlaget i Natura 2000-området.

Natura 2000-området ligger uden for det ændrede rammeområdes afgrænsning.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er i kommuneplan 2013-2025 – Rammer for lokalplanlægning udlagt til boligformål, almen service og grønne arealer: HALD.B4.03, HALD.A1.03 og HALD.R1.02.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune, hvad angår rammeområdernes afgrænsning. Med kommuneplantillægget justeres rammeområdernes afgrænsning, som vist på illustrationen side 2.

Miljøvurdering af planer og programmer

Planforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer og programmer.

Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 408. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslaget.

Fremtidige planforhold

Planforslaget justerer afgrænsningen mellem rammeområde HALD.A1.03 og HALD.R1.02. Ved justering af rammeområdernes afgrænsning, udlægges et nyt rammeområde: HALD.R1.05_T6. Det nye rammeområde HALD.R1.05_T6 har samme rammebestemmelser som det eksisterende rammeområde HALD.R1.02.

For det nye rammeområde HALD.R1.05_T6 gælder endvidere fællesbestemmelser i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Rammeområderne HALD.A1.03_T6 og HALD.R1.02_T6 har uændrede rammebestemmelser.

FREMTIDIGE RAMMEBESTEMMELSER

Rammebestemmelser for det nye rammeområde HALD.R1.05_T6 videreføres fra rammeområde HALD.R1.02.

For rammeområderne HALD.A1.03_T6 og HALD.R1.02_T6 ændres med vedtagelsen af tillæg nr. 6:

- Ændring af afgrænsning

Rammebestemmelser for rammeområderne HALD.A1.03_T6 og HALD.R1.02_T6 er uændrede.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er vedtaget til offentlig fremlæggelse den **XX 201X**.

Søren Pape Poulsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den **XX 201X**

Søren Pape Poulsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

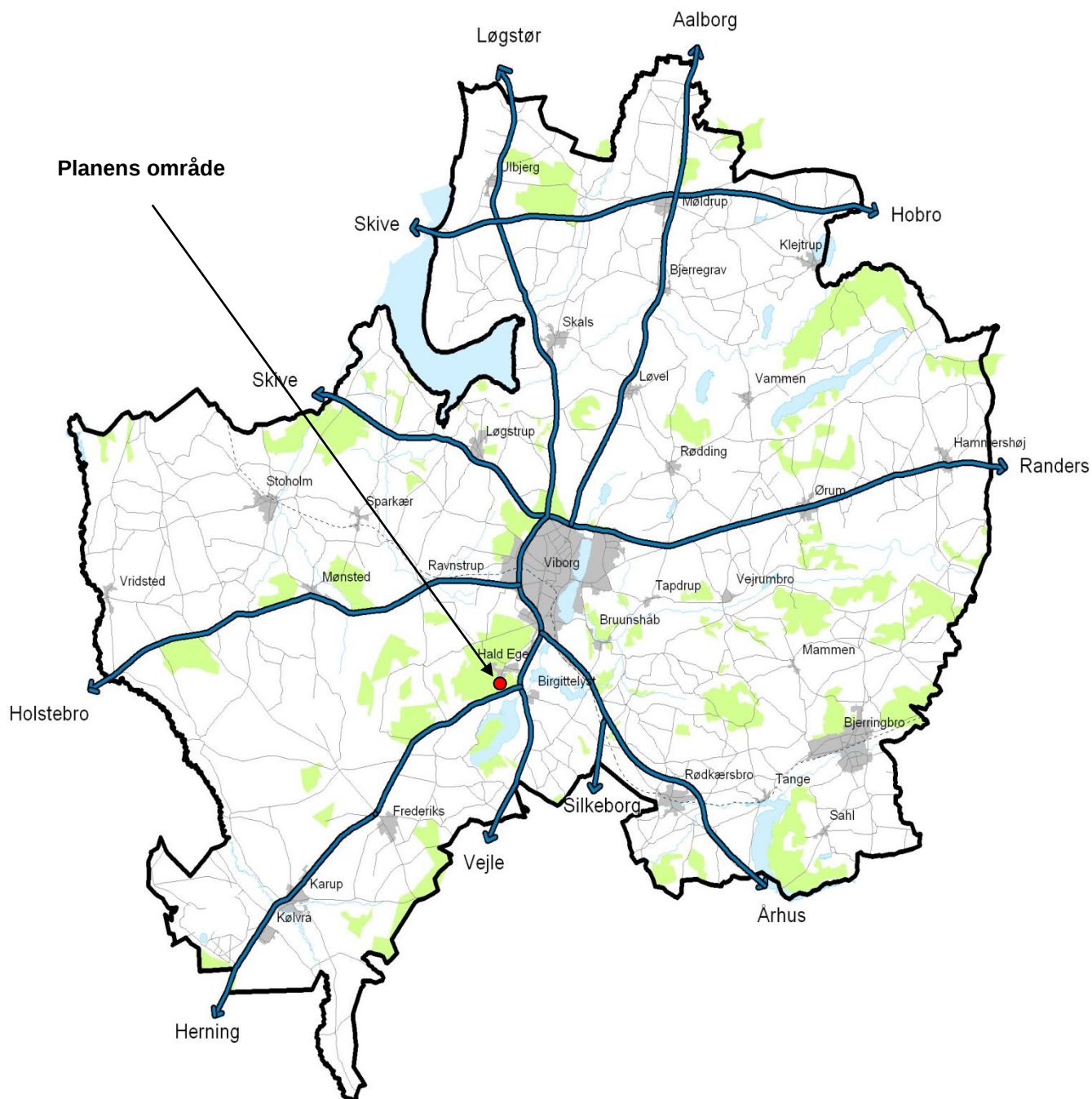
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 6 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den **xx til den **xx 201X**.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget af Viborg Kommune senest den **xxx 201X**. De skal sendes til:

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