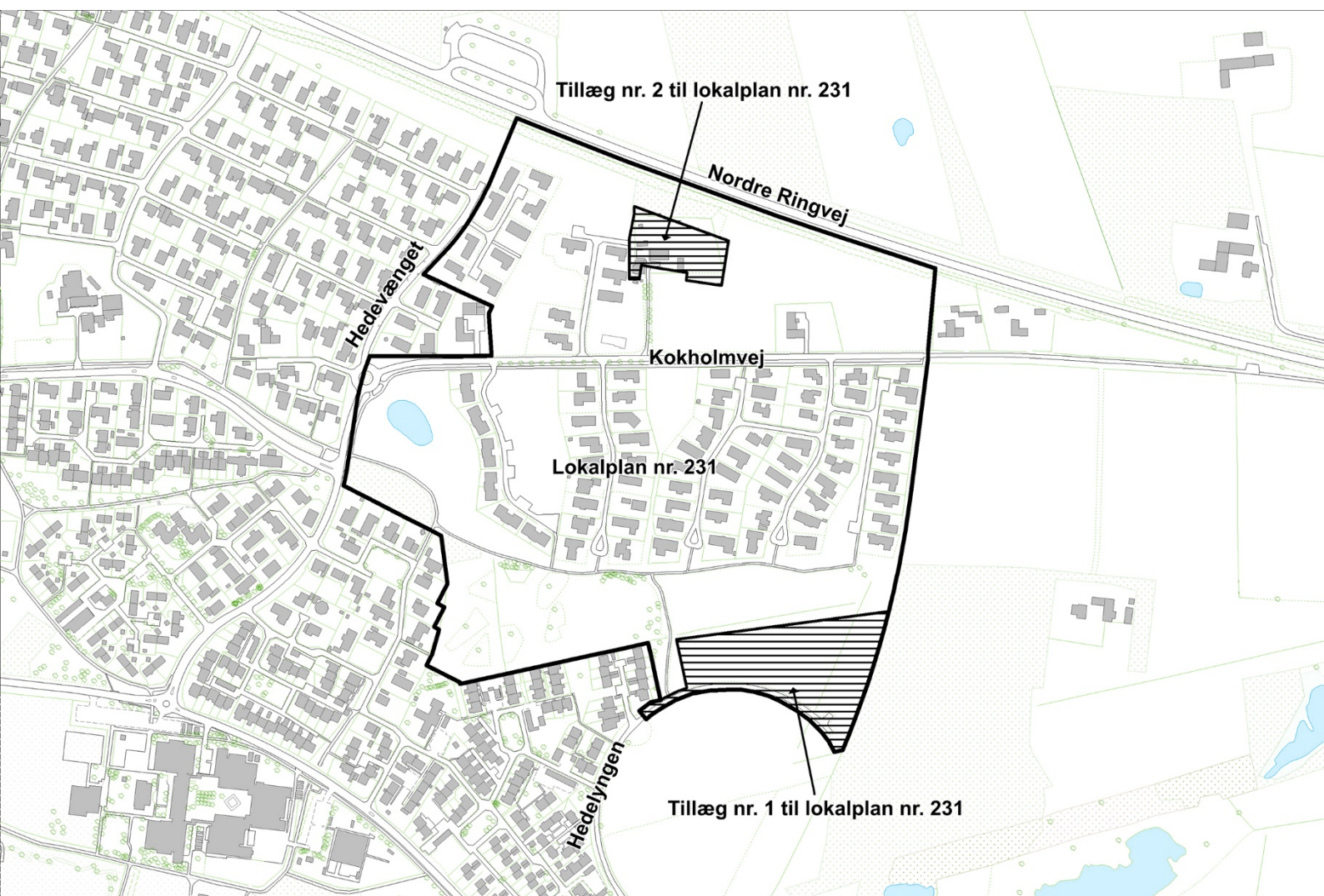
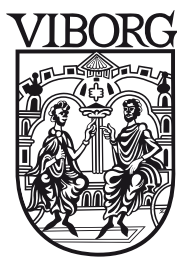


Lokalplan nr. 231 + Tillæg nr. 1 og Tillæg nr. 2

Boligområde ved Kokholmvej i Viborg



VIBORG
KOMMUNE



LOKALPLAN NR. 231
FOR ET BOLIGOMRÅDE VED KOKHOLMVEJ



Vedtaget af Viborg Byråd den 1. nov. 2006 og offentliggjort den 15. nov. 2006

LOKALPLAN – HVAD ER DET ?

Med en lokalplan fastsætter Byrådet, hvad et afgrænset område skal bruges til og hvilken bebyggelse, der må være.

Reglerne for lokalplanen er beskrevet i ”Lov om planlægning”.

En lokalplan er bindende – for Byrådet og for grundejere og brugere af området. Lokalplanen fastlægger nogle rammer for, hvordan området i fremtiden må bruges, og hvad der må bygges i området.

Eksisterende lovlig brug og bebyggelse kan fortsætte uændret, hvis det er etableret før forslaget til en ny lokalplan er offentliggjort.

Byrådet er ikke forpligtet til at føre lokalplanens forslag ud i livet inden for et bestemt tidsrum. I princippet kan der gå lang tid fra et lokalplanforslag bliver offentliggjort til der reelt sker ændringer i området.

En lokalplan kan kun ændres eller ophæves af en ny lokalplan. Byrådet har dog mulighed for at dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis der er tale om mindre ændringer, der ikke er i strid med lokalplanens formål.

Byrådet skal lave lokalplan, når:

- arealer overføres fra landzone til byzone,
- større anlægs- og byggearbejder skal gennemføres og
- når byggelovgivningens almindelige regler skal fraviges væsentligt for at et byggeprojekt kan gennemføres.

Lokalplanlægningen skal stemme overens med de rammer for lokalplanlægningen, der er beskrevet i kommuneplanen.

SÅDAN BLIVER EN LOKALPLAN TIL

Planloven siger, at borgerne skal inddrages i kommunens planlægning.

Når Byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan, skal forslaget derfor offentliggøres i mindst 8 uger. Det giver borgerne og andre myndigheder mulighed for at læse planen og komme med forslag til ændringer og indsigelser.

Efter offentlighedsperioden vil Byrådet vurdere eventuelle forslag til ændringer og indsigelser.

Et lokalplanforslag kan ændres på grundlag af ændringsforslag og indsigelser. Borgere, der berøres væsentligt af disse ændringer, skal have mulighed for at udtale sig, inden forslaget vedtages endeligt.

Lokalplanforslaget skal offentliggøres igen, hvis der sker væsentlige ændringer.

LOKALPLAN NR. 231

FOR ET BOLIGOMRÅDE VED KOKHOLMVEJ

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Lokalplanens indhold	5
Lokalplanens forhold til anden planlægning	7
Tilladelser fra andre myndigheder	7
Illustrationsplan	6

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1	Lokalplanens formål	B3
§ 2	Områdets afgrænsning og zonestatus	B3
§ 3	Områdets anvendelse	B4
§ 4	Udstykning	B5
§ 5	Veje, stier og parkeringsforhold	B6
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	B7
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	B9
§ 8	Ubebyggede arealer	B10
§ 9	Tekniske anlæg	B12
§ 10	Grundejerforening	B13
§ 11	Ophævelse af lokalplan	B14
§ 12	Øvrige tilladelser	B14
§ 13	Forudsætning for ibrugtagen	B14
Vedtagelsespåtegning		B17
Lokalplanens retsvirkninger		B21
Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort		B2
Kortbilag nr. 2 - Anvendelsesplan		B19

Lokalplanens juridiske del udgøres alene af lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag nr. 1 og 2.

Lokalplanen er udarbejdet af planafdelingen i Viborg Kommunes Plan- og Udviklingssekretariat.



LUFFOTO

Mål ca. 1: 5.000

LOKALPLANENS INDHOLD

Baggrund

Området blev udlagt til boligformål i kommuneplanen 1997-2008 og ønskes nu udstykket til blandede boligformål.

Lokalplanområdet

Området omfatter et areal på ca. 26 ha i Houlkær i den østlige del af Viborg. Der kan opføres ca. 180 boliger samt en daginstitution.

Lokalplanen udlægger områder til åben-lav bebyggelse (parcelhuse) og tæt-lav boligbebyggelse samt et offentligt grønt område. Der udlægges et område til institutionsformål som alternativt kan udstykkes til åben-lav boligbebyggelse.

Udstykning

Grunde til åben-lav bebyggelse skal mindst være 750 m² og til tæt-lav bebyggelse mindst 400 m² – dog mindst 300 m² i delområde IIb - området i forlængelse af Hedelyngen.

Bebyggelse

Nord for Kokholmvej må boligerne opføres i 2 etager med en facadehøjde på højst 6 m. Bebyggelse syd for Kokholmvej må opføres i højst 1½ etage. I områder til tæt-lav og tæt-lav eller åben lav bebyggelse må boligerne opføres i 2 etager – dog med en facadehøjde på max. 4,5 m, svarende til bebyggelse i 1½ etage med høj trempel.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige:

- 25 % for åben-lav boligbebyggelse i 1 etage
- 30 % for åben-lav boligbebyggelse i 1½-2 etager
- 30 % for tæt-lav boligbebyggelse i 1 etage
- 40 % for tæt-lav boligbebyggelse i 1½-2 etager
- 40 % for institutionsbyggeri

Der er fastlagt en byggelinie 5 m fra vejskel mod boligveje samt 2,5 m fra vejskel mod Kokholmvej.

Al byggeri (inkl. garager og mindre bygninger) skal placeres bag disse byggelinier. Boligbebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra øvrige skel, dog skal bebyggelse i 2 etager holde en afstand til skel på mindst 4 m.

Veje, stier og parkeringsforhold

Området vejbetjenes via Hedevangen og Hedelyngen. Kokholmvej bliver forbindelsesvej til boligområdet i den nordlige del af lokalplanområdet.



Syd for Kokholmvej skal der etableres en 3 meter bred cykel- og gangsti. Stien vil indgå som en del af det regionale og nationale cykelstinet.

I det offentlige område (delområde Va) kan der etableres en kombineret cykel- og gangsti, der forbinder de to boligområder og kobler disse til stinettet i de omkringliggende byområder.

Boligveje udlægges i en bredde af 8 meter med 5 meter bred kørebane. For enden af hver boligvej anlægges der vendepladser.

Grønne områder

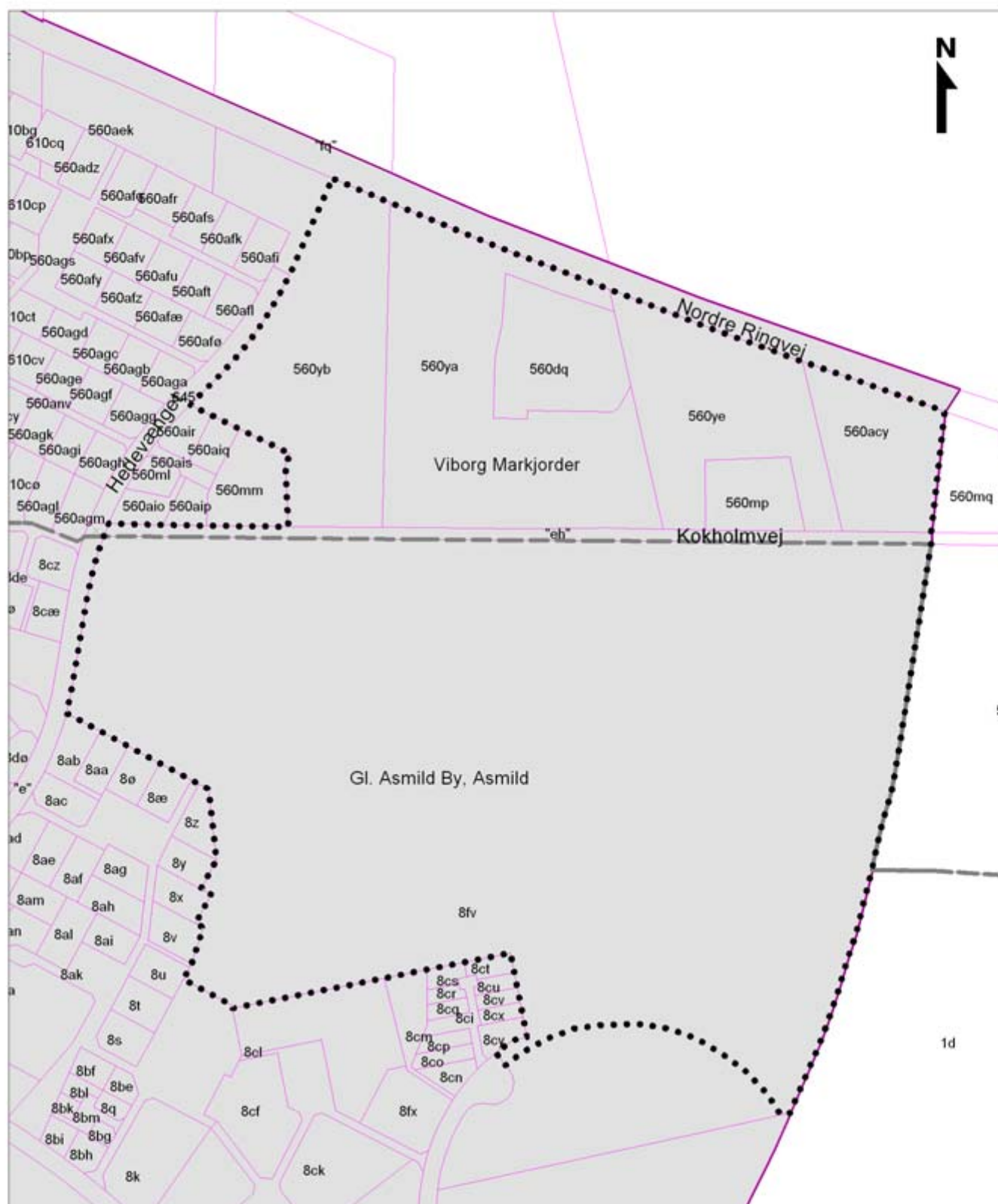
Der udlægges et større offentligt grønt område syd for boligområdet ved Kokholmvej samt mod Nordre Ringvej. Mod Nordre Ringvej skal der anlægges støjvold, hvor dette mangler.

Syd for Kokholmvej mod Hedelyngen kan der etableres et regnvandsbassin. Bassinets skal udformes, så det indgår som en naturlig del af landskabet.

Der udlægges fælles friarealer i forbindelse med boligområderne. De skal indrettes som opholdsarealer.



LOKALPLANENS BESTEMMELSER



-  Lokalplangrænse
-  Eks. byzoneområde
-  Matrikel
-  Ejerlavsgrense
-  "a" Matrikel "vejlitra nummer"

Kortbilag 1
Matrikelkort må ca. 1:4.000
Viborg Kommune, september 2006

LOKALPLAN NR. 231 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED KOKHOLMVEJ

I henhold til ”lov om planlægning” (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål

- at åbne mulighed for at etablere et attraktivt område til boliger i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt at give mulighed for en daginstitution,
- at fastlægge retningslinier for placering og udformning af ny bebyggelse,
- at friholde et større grønt område til offentlig bypark,
- at sikre mindst 5 mindre grønne områder centralt i planen, og
- at udlægge et velfungerende vej- og stisystem med sammenhæng til de eksisterende boligområder og grønne områder.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1.

Området omfatter matrikelnummer 560yb, 560ya, 560dq, 560ye, 560mp, 560acy alle Viborg Markjorder og del af matrikel 8fv Gl. Asmild By, Asmild, samt

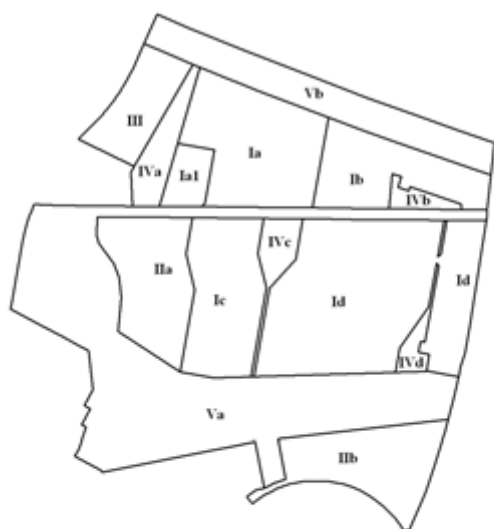
del af vejlitra ”eh”

samt alle parceller, der efter den 1. april 2006 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsboliger og formål, der er forenelige hermed.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, hvis anvendelse fastlægges til:



- Delområde I** Åben-lav boligbebyggelse som fritliggende boligbebyggelse med højst en bolig pr. grund
- Delområde II** Tæt-lav boligbebyggelse som kæde-/rækkehuse eller dobbelthuse
- Delområde III** Blandede boligformål i form af åben-lav bebyggelse med højst en bolig pr. grund og tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse og dobbelthuse
- Delområde IV** Fælles friarealer (privat fælles)
- Delområde V** Offentligt grønt område, vejareal og regnvandsbassin

- 3.3 I **delområde Ia1** kan der etableres daginstitution.
- 3.4 Erhvervsdrift fra bopælen kan kun drives under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
 - at** ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og
 - at** virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for de omkringboende.
- 3.5 Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal den nødvendige parkering etableres på egen grund.

Oplagring

- 3.6 Der må ikke ske henstilling og oplagring af uindregistrerede biler og campingvogne samt last- og varebiler over 3.500 kg, lystbåde, trailere, større anhængere uden for bygninger og særligt indrettede arealer.

Parkering af indregistrerede campingvogne og lignende skal ske på egen grund eller særligt indrettede parkeringspladser.

- 3.7 Skurvogne og baraklignende bygninger til beboelse eller erhvervsdrift må ikke etableres i området.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Udstykninger og skelforandringer må kun finde sted med Viborg Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 4.2 Lokalplanområdet skal udstykkes principielt som vist på lokalplanens kortbilag nr. 2.

Delområde II og III skal udstykkes efter en samlet plan for det enkelte delområde, der skal godkendes af Viborg Kommune.

- 4.3 Ved hjørnegrunde mod veje skal der etableres skelafrunding af hensyn til oversigtsforholdene og fremkommeligheden.

Delområde I

- 4.4 Delområde I skal udstykkes til åben-lav boligbebyggelse med en mindste grundstørrelse på 750 m².
- 4.5 I delområde **Ia1** må der alternativt udstykkes en grund på højst 4.000 m² til en daginstitution.

Delområde II

- 4.6 Delområde II udlægges til tæt-lav boligbebyggelse.

Ved udstykning skal grundstørrelsen mindst være 400 m².

I delområde IIb kan der udstykkes grunde ned til 300 m².

Delområde III

- 4.7 Delområde III udlægges til tæt-lav boligbebyggelse eller åben-lav boligbebyggelse.

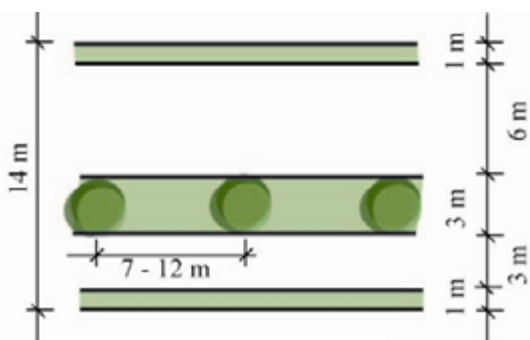
Ved udstykning til tæt-lav skal grundstørrelsen være mindst 400 m².

Ved udstykning til åben-lav skal grundstørrelsen være mindst 750 m².

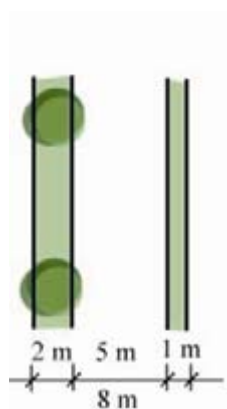
Delområde IV og V

- 4.8 Delområderne må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD



Fordelingsvej A - A



Boligvej

Fordelingsvej

- 5.1 Adgangen til lokalplanområdets nordlige del skal ske fra den eksisterende vej **A-A** som vist på kortbilag nr. 2.

Fordelingsvejen **A-A** skal udlægges i en bredde på 14 meter hvoraf 6 meter anlægges til fast kørebane og 3 meter anlægges til cykel- og gangsti som vist på skitse.

Der skal etableres allébeplantning mellem kørebane og cykelsti jf. § 8.2.

- 5.2 Der må ikke etableres direkte vejadgang fra fordelingsvej **A-A** til parcellerne inden for lokalplanområdet.

Boligveje

- 5.3 Boligvejene i den nordlige del af lokalplanområdet udlægges som private fællesveje i en bredde på 8 meter, hvoraf 5 meter anlægges til kørebane med fast belægning.

Der anlægges 1 m græsrabat på østsiden og 2 m græsrabat på vestsiden af boligvejene. På vestsiden kan der plantes opstammede allétræer jf. § 8.3.

- 5.4 Til forsyning af delområde IIb udlægges boligvej **B - B** i en bredde af 7,5 m med en kørebanebredde på mindst 5 m.
- 5.5 For enden af hver boligvej skal der anlægges en vendeplads jf. kortbilag nr. 2. Vendepladserne skal som udgangspunkt have en mindste størrelse på 12 x 12 meter. Vendepladserne skal anlægges med fast belægning. Omkring vendepladserne skal der etableres græsrabat med en bredde på mindst 1 meter.

Stier

- 5.6 Der udlægges areal til stier, i princippet som vist på kortbilag nr. 2. Stierne skal primært følge det naturlige terræn.
- 5.7 Sti **a-a** skal anlægges i forbindelse med Kokholmvej og have en bredde på 3 meter. Stien skal etableres som cykel- og gangsti med fast belægning og belysning.
- 5.8 De øvrige stier inden for lokalplanområdet skal udlægges med en bredde på 3 meter og anlægges i en bredde på 2 meter med fast belægning.

Parkering

- 5.9 Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges areal til det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:

- 2 p-pladser på egen grund ved åben-lav boligbebyggelse
- 1 p-plads på egen grund og 1 i fælles p-plads eller 2 p-pladser på fælles p-plads ved tæt-lav boligbebyggelse
- 8 p-pladser pr. 20 børn i daginstitution.

Mindst en p-plads pr. bolig skal etableres i det fri.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Placering

- 6.1 Der fastlægges en byggelinie 5 m fra vejskel langs boligveje, som vist på kortbilag nr. 2.¹

Der fastlægges en byggelinie 2,5 m fra vejskel langs Kokholmvej, som vist på kortbilag nr. 2.

Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse mellem byggelinierne og vejskel.

- 6.2 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse nærmere vejskel mod Nordre Ringvej end 50 m jf. vejbyggelinie mod Nordre Ringvej, som vist på kortbilag nr. 2.

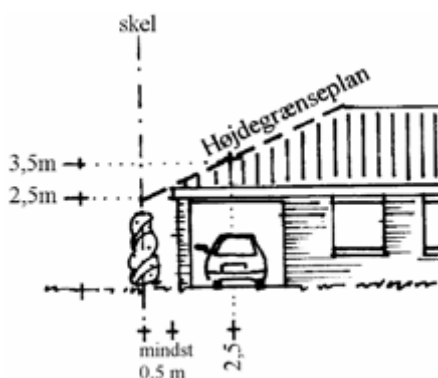
- 6.3 Boligbebyggelse må ikke opføres nærmere naboskel, stiskel og vejskel (uden vejbyggelinie) end 2,5 m.

Opføres boligbebyggelse i 2 etager, skal afstanden til nabosti- og vejskel være mindst 4 m.

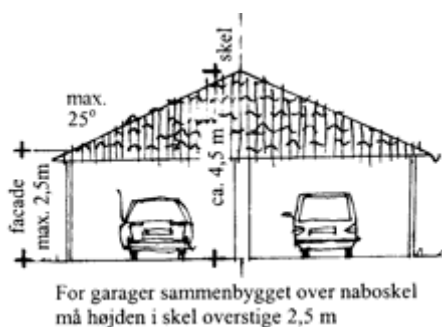
- 6.4 Tæt-lav boligbebyggelse kan sammenbygges i naboskel, når dette sker efter en samlet plan, der skal godkendes af Viborg Kommune.

Afstanden mod skel mod Kokholmvej skal mindst være 2,5 m og mod vejskel mod boligveje mindst 5 m jf. § 6.1.

- 6.5 Garager, carporte og udhuse, der er højere end 2,5 m, skal opføres mindst 0,5 m fra naboskel og stiskel (inkl. udhæng og tagrende).
Højden må dog ikke overstige en skrå linie målt som 2,5 m i skel og max. 3,5 høj i 2,5 m afstand fra skel (jf. illustration).



¹ Ved udstykning af delområde IIa og III fastlægges byggelinien 5 m fra vejskel mod boligvej.



- 6.6 I områder til tæt-lav boligbebyggelse (i delområde II og III) kan garager sammenbygges over skel. Taghældning på garager tillades da indtil 25°, og højden i naboskel må max. være 4,5 m. Facaderne på sammenbyggede garager må dog ikke overstige 2,5 m i højden fra terræn til overkant af tag.
- 6.7 I forbindelse med indsendelse af en samlet plan for tæt-lav boligbebyggelse jf. § 6.6, skal det fremgå, hvor der kan etableres garager, udhuse mv. samt fremtidige tilbygninger, herunder udestuer og lign.

Bebyggelsens omfang

- 6.8 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige:
- 25 % for åben-lav boligbebyggelse i 1 etage
 - 30 % for åben-lav boligbebyggelse i 1½-2 etager
 - 30 % for tæt-lav boligbebyggelse i 1 etage
 - 40 % for tæt-lav boligbebyggelse i 1½-2 etager
 - 40 % for institutionsbyggeri

- 6.9 Ingen bygningshøjde må overstige 8,5 meter målt i forhold til det fastlagte niveauplan.

Delområde Ia og Ib

- 6.10 Åben-lav boligbebyggelse i delområde **Ia** og **Ib** må opføres i op til 2 etager med en facadehøjde på højst 6 m inkl. kælder.

Bebyggelse i 1½ etage må opføres med en facadehøjde på højst 4,5 m inkl. kælder. En mindre del af facaden må opføres i op til 6 meters højde.

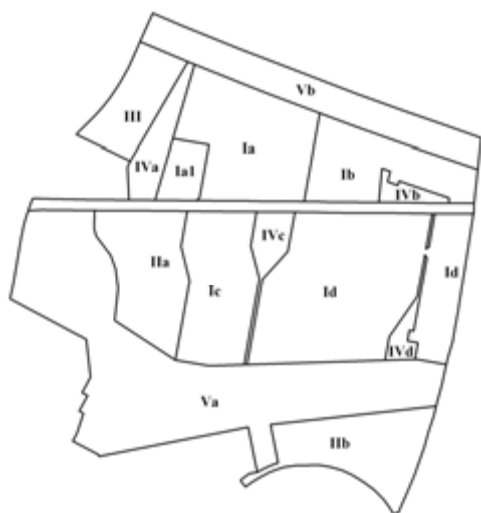
- 6.11 Institutioner i delområde **Ia1** må opføres i op til 2 etager med en facadehøjde på højst 6 m.

Delområde Ic og Id

- 6.12 Åben-lav boligbebyggelse i delområde **Ic** og **Id** må opføres i op til 1½ etage med en max. facadehøjde på 4,5 meter inkl. kælder.

Delområde II og III

- 6.13 Tæt-lav boligbebyggelse i delområde **IIa** og **IIb** og åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse i delområde **III** må opføres i op til 2 etager med en max. facadehøjde på 4,5 meter inkl. kælder.



Delområde IV og V

- 6.14 Inden for delområde **IV og Va** må kun opføres små legehuse, legepladser og lignende, som er betinget af områdets anvendelse til rekreative formål.
- 6.15 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse inden for delområde Vb, bortset fra tekniske anlæg til naturgas, fjernvarme og lignende.

Terrænregulering

- 6.16 Det er tilladt at regulere terrænet $\pm 0,5$ m i forhold til eksisterende eller byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel uden at ansøge Viborg Kommune om tilladelse.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN**Facade**

- 7.1 Bygninger i området kan opføres i materialer som tegl, natursten og træ. Der kan indgå andre materialer som metal og glas i dele af bygningsfacaderne.
- 7.2 Udvendige bygningssider skal holdes inden for jordfarveskalaen, samt sort og hvid, materialets naturlige farve og / eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.
- 7.3 Synlig sokkelhøjde må højst være 30 cm. Øvrig sokkel skal udføres af facadematerialet, så den fremstår som en del af huset.
- 7.4 Bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning kan ikke tillades.
- 7.5 Skurvogne og baraklignende bygninger til beboelse eller erhvervsdrift må ikke etableres i området.

Tage

- 7.6 Glaserede og engoberede tagsten må ikke anvendes som tagdækning. Der må i øvrigt ikke anvendes reflekterende tagdækninger i lokalplanområdet.
- 7.7 Tage skal udføres som saddeltage, med ensidig taghældning eller som fladt tag.

Tage skal udføres med en taghældning på 0 – 45 grader.

Bebyggelse i en etage må have en taghældning på max. 25 grader.

Bebyggelse i 1½ etage må have en taghældning på højst 45 grader og skal opføres med saddeltag.

Bebyggelse i to etager må have en taghældning på højst 25 grader

Bebyggelse i to etager i delområde IIa, IIb og III må opføres med en taghældning på højst 45 grader.

Skiltning

- 7.8 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt højst etableres et skilt med virksomhedens navn, logo og adresse.

Skiltet skal monteres på facaden og tilpasses denne. Bygningsselementer skal respekteres. Vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tagryg / tagkant.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

- 8.1 Ubebyggede arealer inden for områder udlagt til boligbebyggelse, der ikke udstykkes eller anvendes til veje, torve, stier eller parkering, skal anlægges som grønne områder som en del af byggemodningen.

- 8.2 Langs fordelingsvej **A - A** skal der etableres allébeplantning. Træerne skal plantes med 7 – 12 meter mellemrum.

- 8.3 Langs boligveje kan der etableres allébeplantning i form af opstammede træer på vejenes vestsider.

Der kan etableres beplantning i forbindelse med vendepladser for enden af boligveje.

- 8.4 Der kan etableres allébeplantning på den sydlige side af vej **B - B**.

- 8.5 **Delområde IV (IVa, IVb IVc og IVd)** udlægges til privat fælles friarealer i form af nærrecreative lege- og opholdsarealer. Inden for disse delområder kan der etableres mindre fælles anlæg til f.eks. leg og sport efter grundejerforeningens anvisning. Der må alene beplantes med mindre busketter eller enkeltstående træer.

Områderne anlægges i forbindelse med byggemodning af de enkelte delområder. Drift og vedligehold af delområde IV forestås af de i § 10 nævnte grundejerforeninger.

- 8.6 **Delområde V (Va og Vb)** udlægges til offentligt grønt område.

Delområde V anlægges af Viborg Kommune. Drift og vedligehold af delområde V forestås af Viborg Kommune.

De dele af området, der står som plantage eller klynger af træer, kan beskæres og delvis fjernes.

- 8.7 I den vestlige del af **delområde Va** kan der etableres et regnvandsbassin. Regnvandsbassinets bred skal beplantes med egnstypisk beplantning i form af buske og mindre træer.

Der kan etableres affaldssortering i **delområde Va**, jf. kortbilag nr. 2.

- 8.8 **Delområde Vb** udlægges til bufferzone mod Nordre Ringvej. Mod vejen skal der etableres støjvold, og støjvolden skal beplantes efter nærmere anvisning fra Viborg Kommune. I de dele af området, hvor der ikke anlægges støjvold, skal arealerne udlægges i naturgræs.

Hegn

- 8.9 Alle hegn skal etableres som levende hegn.

Hegn mod fællesarealer, veje og stier skal placeres på egen grund og skal vedligeholdes på begge sider af den pågældende grundejer. Klippede hække og andre levende hegn skal plantes min. 40 cm fra skel mod veje, fællesarealer og stier.

Der kan etableres levende hegn i naboskel.

- 8.10 Der skal i forbindelse med byggemodningen af lokalplanområdets østlige del (den østlige del af delområde Ib og Id) etableres et læbælte langs bebyggelsens yderskel mod øst som vist på kortbilag nr. 2.

Læbæltet skal anlægges af egnstypisk beplantning med en bredde på 3 meter og vedligeholdes af grundejerforeningen.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Området og den enkelte ejer skal tilsluttes et fællesantenneanlæg efter Viborg Kommunes anvisning.

Større antenner i det fri må principielt ikke forekomme.

Eventuelle antenner skal opsættes iht. Viborg Kommunes ”Retningslinier for antenner og – master af september 2004”.

Viborg Kommune kan tillade opsætning af mindre paraboler og antenner, når disse ikke vender ud mod boligveje og er synlige fra det øvrige område, eller når disse er opsat på terræn skærmet af beplantning.

- 9.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning på grundlag af et projekt, som skal godkendes af Viborg Kommune.²

- 9.3 Forsyning af ny bebyggelse med drikkevand skal ske i overensstemmelse med Viborg Kommunes planlægning for vandforsyning.

- 9.4 Inden for området kan opstilles transformere, der er nødvendige for områdets forsyning, når disse indpasses i områdets karakter. Dette kan ske ved indhegning med hækbeplantning eller espalier. Placeringen skal godkendes af Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

- 9.5 Elledninger, herunder belysning af vej- og parkeringsanlæg samt tv-kabler og lignende skal fremføres som jordkabler.

Eksisterende højspændingsledning jf. kortbilag nr. 2 skal fjernes eller kabellægges, inden der kan ske byggemodning af den østlige del af lokalplanområdet (delområde Ib, Id samt IIb).

- 9.6 Belysning af stier, boligveje og evt. interne veje skal etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunkthøjde på max. 3,5 meter, langs Kokholmvej max. 5 meter.

Belysningen skal godkendes af Viborg Kommune.

- 9.7 Tagvand skal nedsives på egen grund efter særlig tilladelse fra Viborg Kommune.

² I henhold til lov nr. 520 af 7. juni 2006 skal Viborg Kommune meddele dispensation fra tilslutningspligten til lavenergi-huse - se afsnit 5.3 i tillæg 9 til Bygningsreglement for småhuse 1998 (BRS1998). (Ved lavenergi-huse forstås enfamiliehuse, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i afsnit 5.3 i tillæg 9 til BRS1998).

9.8 Husspildevand skal tilsluttes offentlig kloak, der fremføres til skel.

9.9 Vand fra veje og fælles parkeringspladser skal tilsluttes offentlig kloak.

Affaldssortering

9.10 I **delområde Va** kan der etableres mindst 15 m² belagt areal til kildesortering af papir, metal, glas og kompostering.

Affaldssortering skal afskærmes mod omgivelserne med fast hegn og beplantning.

9.11 Inden for den enkelte parcel eller storparcel til tæt-lav boligbebyggelse skal der sikres areal til almindelig renovation.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

10.1 Der skal oprettes selvstændige grundejerforeninger for hhv. **delområde Ia** (Ia1 og Ia sammen), **delområde Ib, Ic, Id, IIa, IIb og delområde III** med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for det enkelte delområde.

10.2 Grundejerforeningerne skal varetage drift og vedligeholdelse af boligveje, stier og beplantninger på fællesarealer inden for delområdet (herunder i forbindelse med boligveje og interne veje samt ved vendepladser) samt fælles friarealer i tilknytning til delområdet.

De fælles friarealer tilknyttes delområderne således:

Delområde IVa vedligeholdes af delområde Ia (Ia1 og Ia) og III

Delområde IVb vedligeholdes af delområde Ib

Delområde IVc vedligeholdes af delområde Ic

Delområde IVd vedligeholdes af delområde Id

10.3 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.³

10.4 Grundejerforeningerne skal oprettes, når mindst 30 % af delområdet er udstykket, eller når kommunen kræver det.

³ Grundejerforeningen for delområde IIb kan fx lægges sammen med eksisterende grundejerforening i området vest herfor til drift og vedligeholdelse af Hedelyngen. Grundejerforeningen for delområde III kan fx lægges sammen med eksisterende grundejerforening i området vest herfor til drift og vedligeholdelse af den nordlige del af Hedevænget.

- 10.5 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.
- 10.6 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af kommunen. Evt. ændringer af vedtægter skal ligeledes godkendes af kommunen i hvert tilfælde.

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 11.1 Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 2 og 21 for det område, lokalplanen omfatter.

De tidligere gældende lokalplaner blev vedtaget af Viborg Byråd henholdsvis den 2. maj 1978 og den 18. marts 1980. De omhandler henholdsvis ændring af zonestatus og udlæg af arealer til boliger, fælles friarealer og kirkegård.

§ 12 ØVRIGE TILLADELSER

- 12.1 Viborg Stiftsmuseum skal underrettes forud for iværksættelse af anlægsarbejder inden for de ubebyggede områder.
- 12.2 Byggeri og anlæg nærmere end 50 m fra vejskel til amtsveje kræver tilladelse fra Viborg Amt.⁴
- 12.3 Anlægsarbejder mv. under og i nærheden af de i § 9.5 nævnte højspændingsledninger kræver tilladelse fra ledningsejeren.

§ 13 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug⁵ før:
 - bebyggelsen på den enkelte grund er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg,

⁴ Lokalplanen giver ikke mulighed for byggeri inden for 50 m fra vejskel i delområde Vb. Afstanden 50 m fra vejskel omfatter dog også den nordligste del af grundene i delområde Ia, Ia1, Ib og III.

⁵ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggelovens § 16, stk. 2 eller færdigmelding efter BR-S kap. 1. 6.

- veje, stier, fællesarealer, beplantning og parkeringsarealer er etableret inden for det enkelte delområde jf. kortbilag nr. 2,
- fælles friarealer i tilknytning til det enkelte delområde er godkendt og anlagt i delområde IV jf. § 10.2, og
- støjafskærmning er etableret jf. kortbilag nr. 2

eller der er stillet garanti som sikkerhed for anlæg af veje, stier, fællesarealer, parkeringspladser og fælles friarealer.

- 13.2 Inden ibrugtagning af nye boliger i lokalplanområdet skal det sikres, at ingen del af boligområdernes udendørs opholdsarealer udsættes for mere vejstøj end 55 dB(A).
- 13.3 Inden ibrugtagning af boliger i den østlige del af delområde Ib og Id skal der være etableret et beplantningsbælte mod det åbne land jf. § 8.11.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan nr. 231 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Viborg Byråd, den 21. juni 2006.

Sagsbeh. init.

KB



JOHANNES STENSGAARD
borgmester



KAI GRYNDERUP
kommunaldirektør

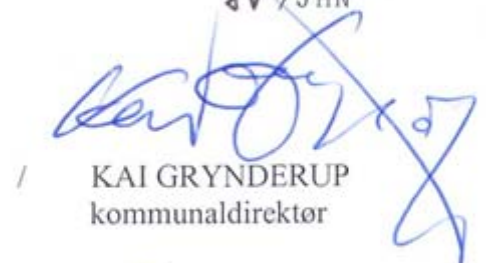
Lokalplanen er endeligt vedtaget af Viborg Byråd, den - 1 NOV. 2006

Sagsbeh. init.

JHN



JOHANNES STENSGAARD
borgmester



KAI GRYNDERUP
kommunaldirektør



Anmelder:

Viborg Kommune

Plan- og Udviklingssekretariatet

Dorthe Sørensen

Tlf. 8787 8629

Nærværende lokalplan nr. 231 begæres hermed tinglyst på følgende matrikelnumre i henhold til lov om planlægning:

560yb, 560ya, 560dq, 560ye, 560mp, 560acy Viborg Markjorder og 8fv Gl. Asmild By, Asmild.

Med hensyn til de på ejendommen hvilende byrder og servitutter henvises til tingbogen.

Viborg, den 26/2-07

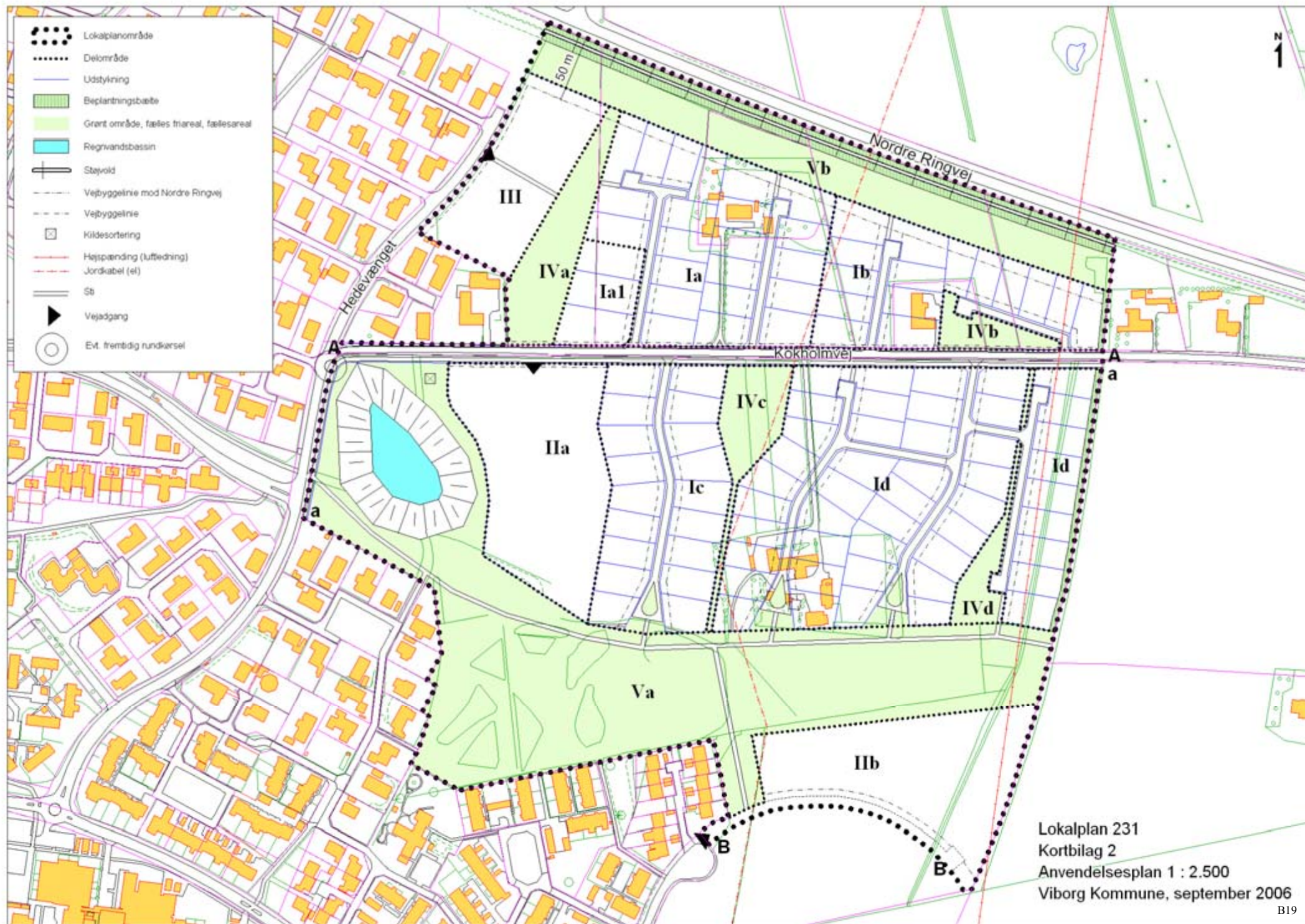
For Viborg Byråd:

DS

DS/sagsbehandler

LASSE JACOBSEN
kommunaldirektør

JOHANNES STENSGAARD
borgmester



LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter offentliggørelsen af lokalplanen må der ifølge § 18 i ”lov om planlægning” ikke retligt eller faktisk etableres forhold inden for lokalplanområdet, som er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse og lovlig anvendelse, der er etableret før offentliggørelse af lokalplanforslaget, kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke en ”handlepligt” til at ændre lovlige, bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold. Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanen bortfalder, hvis retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år (§ 56).

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at en dispensation ikke er i strid med planens principper.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Når en lokalplan har udlagt en ejendom til offentlige formål, kan ejeren efter § 48 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til § 47 i ”lov om planlægning” kan der foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

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

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

Byrådets afgørelser om forhold, der er omfattet af ”lov om planlægning”, kan påklages til Naturklagenævnet under Miljøministeriet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jfr. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt, jfr. § 60.

*** * ***

* * *

* * ***

* * * Retten i Viborg

* *** *** Tinglysningsafdelingen

Side: 30

Akt.nr.:

VM 482

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 560 YB, Viborg Markjorder

Ejendomsejer: Viborg Kommune

Lyst første gang den: 09.03.2007 under nr. 7860

Senest ændret den : 09.03.2007 under nr. 7860

Lyst på de i lokalplanen nævnte matr.nr.

Retten i Viborg den 20.03.2007


Dorte Krogh

Tillæg 1 til lokalplan nr. 231

Boligområde ved Hedelyngen i Viborg



Hedelyngen i Viborg. Del af planområdet ses til højre i billedet.



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.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

Forslag til lokalplantillæg under frikommuneforsøgsordningen har været fremlagt offentligt fra den 23. marts - 19. april 2016.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 231 - Boligområde ved Hedelyngen i Viborg er vedtaget af Viborg Byråd den 25. maj 2016 og offentliggjort den 2. juni 2016.

**Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 231 for
åben-lav boligbebyggelse ved Hedelyngen i Viborg**

Indholdsfortegnelse

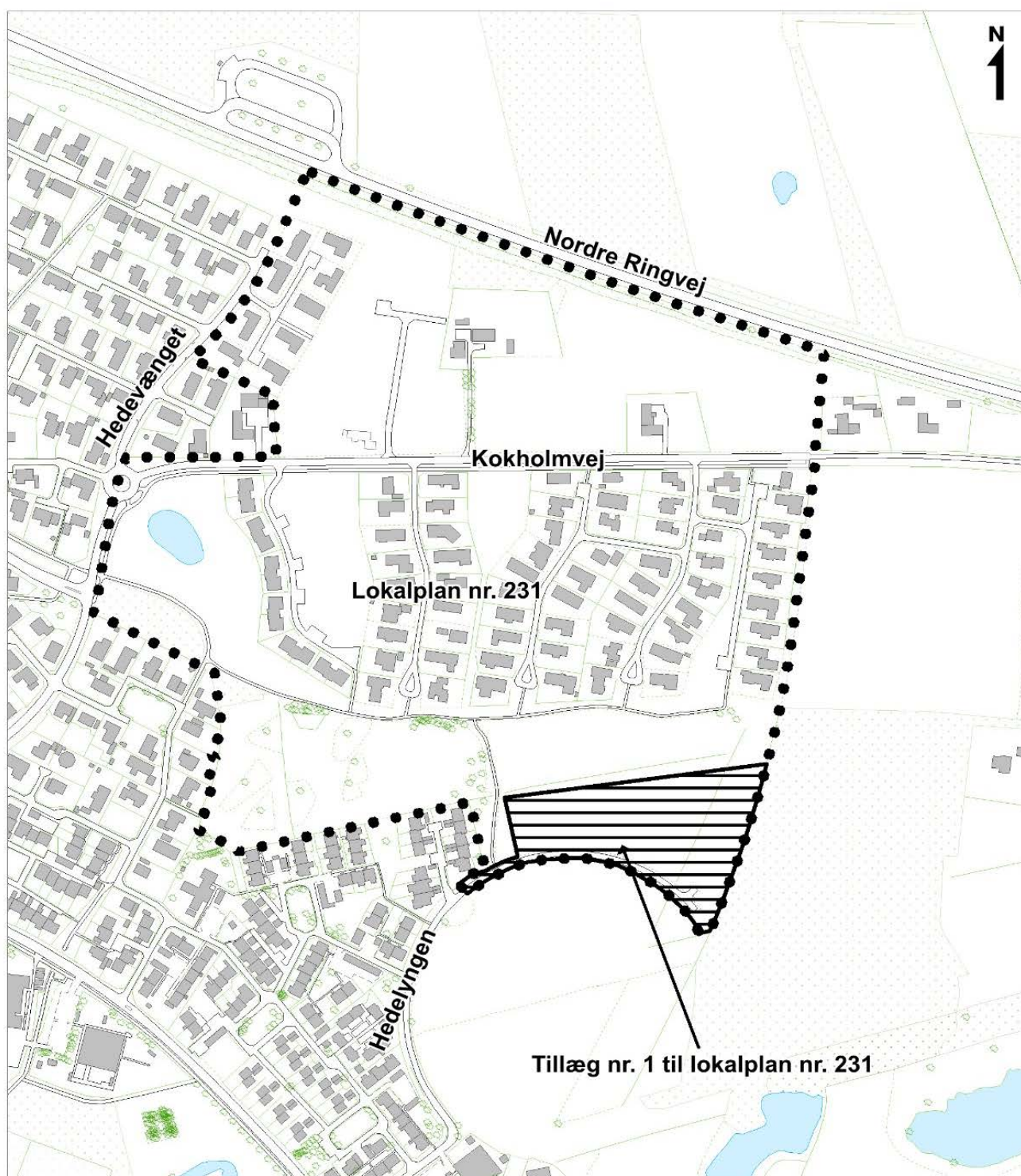
Redegørelse

	Oversigtskort.....	6
a.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
c.	Lokalplantillæggets indhold	9
	Illustrationsplan.....	10
d.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	11
f.	Miljøvurdering	12
	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	14
§ 3	Anvendelse	15
§ 4	Udstykning	15
§ 5	Veje, stier og prkeringsforhold	15
§ 8	Ubebyggede arealer og beplantning	16
	Vedtagelse	16
	Lokalplanens retsvirkninger	17
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	19

Bestemmelser

Lokalplantillægget er udarbejdet af Viborg Kommune.

**TILLÆG TIL LOKALPLANEN
REDEGØRELSE**



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund



Foto 1. Areal ved Hedelyngen i Viborg, hvis anvendelse ønskes ændret fra tæt-lav boligbebyggelse til åben-lav boligbebyggelse.

Baggrunden for tilvejebringelsen af dette tillæg til lokalplan nr. 231 er, at Viborg Byråd ønsker at ændre anvendelsesbestemmelsen for lokalplanens delområde II b, der er udlagt til tæt-lav bebyggelse.

Arealet, der planlægges ændret, ligger ved Hedelyngen i Viborg - (foto 1).

Arealet er på knap 1,5 ha. og ejes af Viborg Kommune og har været til salg siden april 2009. Der har i perioden ikke været interesse for at opføre tæt-lav boligbebyggelse her.

Da Viborg Kommune har vanskelig ved at imødekomme efterspørgslen på ledige kommunale parcelhusgrunde i Viborg, ønsker Byrådet derfor at ændre anvendelsesbestemmelserne for delområde II b, så arealet fremover udlægges til åben-lav boligbebyggelse.

Formål

Formålet med dette tillæg til den gældende lokalplan er:

at give mulighed for, at der kan etableres åben-lav boligbebyggelse i delområde II b, lokalplan nr. 231 (foto 2).



Foto 2. Kig ud over delområde II b. I baggrunden anes fælles friareal og det nord for liggende parcelhusområde ved Palleshøje.



Luffoto ca. 1: 5.000

C. LOKALPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Områdets afgrænsning

Området afgrænses mod syd af Hedelyngen, mod øst af levende hegn, mod nord af grønt fælles friareal og mod vest af sti, der fører ned til det grønne fælles friareal og fordelingsvejen Hedevenget (foto 3).

Landskab og beplantning

Området ligger umiddelbart nord for det fredede fortidsminde - rundhøjen Skaldehøj.

Planområdet ligger i kote 40 m - 46 m, og det falder jævnt mod nord - ned mod det grønne fælles friareal.

Trafik

Der er vejadgang til området fra den eksisterende vej Hedelyngen.

Disponering

Den tidligere planlagte anvendelse til tæt-lav bebyggelse gav mulighed for opførelse af maks. 30 tæt-lave boliger. Med områdets ændrede anvendelse til åben-lave boliger kan der udstykkes 11 parcelhusgrunde.

Regnvandsbassin

Såfremt der viser sig behov for etablering af regnvandsbassin i forbindelse med byggemodning af arealet, vil det blive etableret i det offentlige grønne område, der ligger umiddelbart nord for udstykningen.

Regnvandsbassinet placeres øst for den offentlige sti, der fører over til Hedevenget og Palleshøje. Arealet ligger som en lavning i terrænet, og et regnvandsbassin vil herved fremstå som en naturmæssig og rekreativ værdi.

Regnvandsbassinet modtager kun regnvand, der er opsamlet fra tagflader, veje, parkeringsarealer og andre befæstede arealer.



Foto 3. Kig ind over planområdet der ændrer anvendelse til åben-lav boligbebyggelse.

Illustrationsplan



Illustrationen viser eksempel på, hvordan planen kan virkeliggøres.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

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, trafikanlæg, tekniske anlæg m.v.

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

Bilag IV-arter

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

Kommuneplanlægning

Arealet er i Kommuneplan 2013 - 2025 omfattet af rammeområde VIBØ.B4.02, der udlægger området til blandede boliger.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 - 2025.

Lokalplaner

Området er omfattet af Lokalplan nr. 231 for et boligområde ved Kokholmvej. Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 231 er lokalplan nr. 231 fortsat gældende med de ændringer, som tillægget indeholder.

Da der ikke kan dispenseres fra en lokalplans formåls- og anvendelsesbestemmelser, vil det i henhold til planlovens almindelige bestemmelser kræve udarbejdelse af en ny lokalplan at gennemføre ændringen for lokalplan nr. 231, delområde II b, så den ønskede udnyttelse af arealet til åben-lav boligbebyggelse kan gennemføres.

Viborg Kommune er udpeget som frikommune og deltager i den forbindelse i en række forsøg inden for planlovens område. Forsøgene varer til 1. juli 2017. Et af forsøgene omfatter en forenklet procedure for ændring af lokalplaner, der f.eks. kan laves som et tillæg til en gældende lokalplan. Man kan bl.a. ændre i bestemmelser om formål og anvendelse. Endvidere åbner forsøget mulighed for en kortere høringsperiode.

Det er en forudsætning for udarbejdelse af et lokalplantillæg, at der er tale om mindre ændringer eller tilføjelser, som ikke medfører væsentlige ændringer i det bestående miljø. Det er også en forudsætning, at ændringerne er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Viborg Kommune vurderer, at den ønskede ændring af områdets anvendelsesbestemmelse til åben-lav boligbebyggelse opfylder betingelserne for anvendelse af frikommuneforsøget.

Tillæg nr. 1 vedhæftes som bilag til lokalplan nr. 231.

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.

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

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

Zonestatus

Området ligger i byzone, og det forbliver i byzone med vedtagelsen af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 231.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

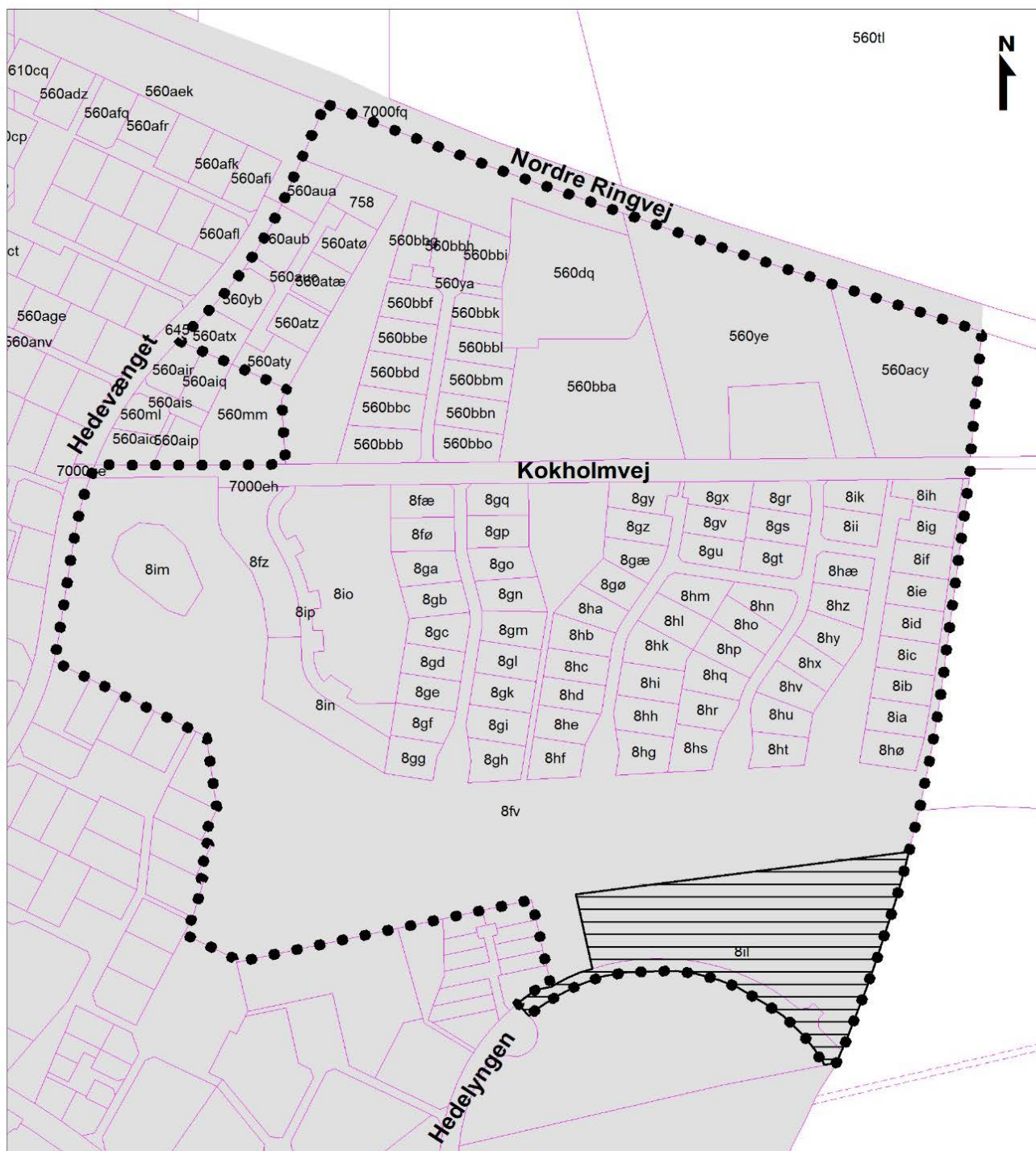
Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 231 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 en væsentlig øget trafikbelastning i området - (tværtimod).

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport offentliggøres sammen med forslag til tillæg til lokalplan, og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

**TILLÆG TIL LOKALPLANEN
BESTEMMELSER**



Lokalplangrænse for lokalplan nr. 231



Lokalplangrænse for tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 231



Byzonegrænse



Matrikelskel



Vejudlæg

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 231

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Mål ca. 1:4.000

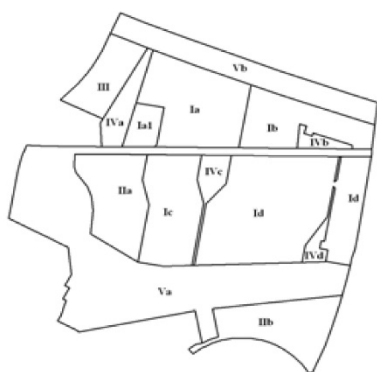
Viborg Kommune, februar 2016

Læsevejledning:

Eksisterende tekst fra lokalplan 231.

~~Tekst som ikke længere er gældende efter vedtagelse af tillæg nr. 1.~~

Ny tekst tilføjet med tillæg nr. 1.



Oversigt visende lokalplanens delområder.

TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 231 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED KOKHOLMVEJ / HEDELYNGEN I VIBORG

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. nov. 2015) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 3 ANVENDELSE

3.2 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, hvis anvendelse fastlægges til:

Delområde II a Tæt-lav boligbebyggelse som kæde-, rækkehuse eller dobbelthuse.

Delområde II b Åben-lav boligbebyggelse som fritliggende boligbebyggelse med højst én bolig pr. grund,

§ 4 UDSYKKNING

Delområde II

4.6 ~~I delområde II b kan der udstykkes grunde ned til 300 m².~~

Delområde II b udstykkes til åben-lav boligbebyggelse med en mindste grundstørrelse på 750 m².

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

Boligveje

5.4 ~~Til forsyning af delområde II b udlægges boligvej B-B i en bredde af 7,5 m med en kørebanebredde på mindst 5 m.~~

Til forsyning af delområde II b udlægges boligveje B-B i en bredde af 8,0 m med en kørebanebredde på mindst 5 m og græsrabat på 1,5 m i hver side (jf. illustration).

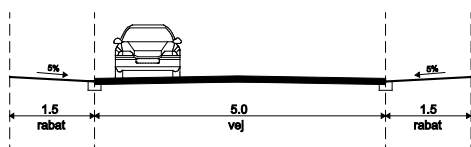


Illustration visende princip for boligveje.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

- 3.2 I den vestlige og østlige del af delområde Va kan der etableres regnvandsbassiner. Regnvandsbassinets bred skal beplantes med egns-typisk beplantning i form af buske og mindre træer.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 231 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 16. marts 2016.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 231 er endeligt vedtaget den 25. maj 2016.

Torsten Nielsen
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.

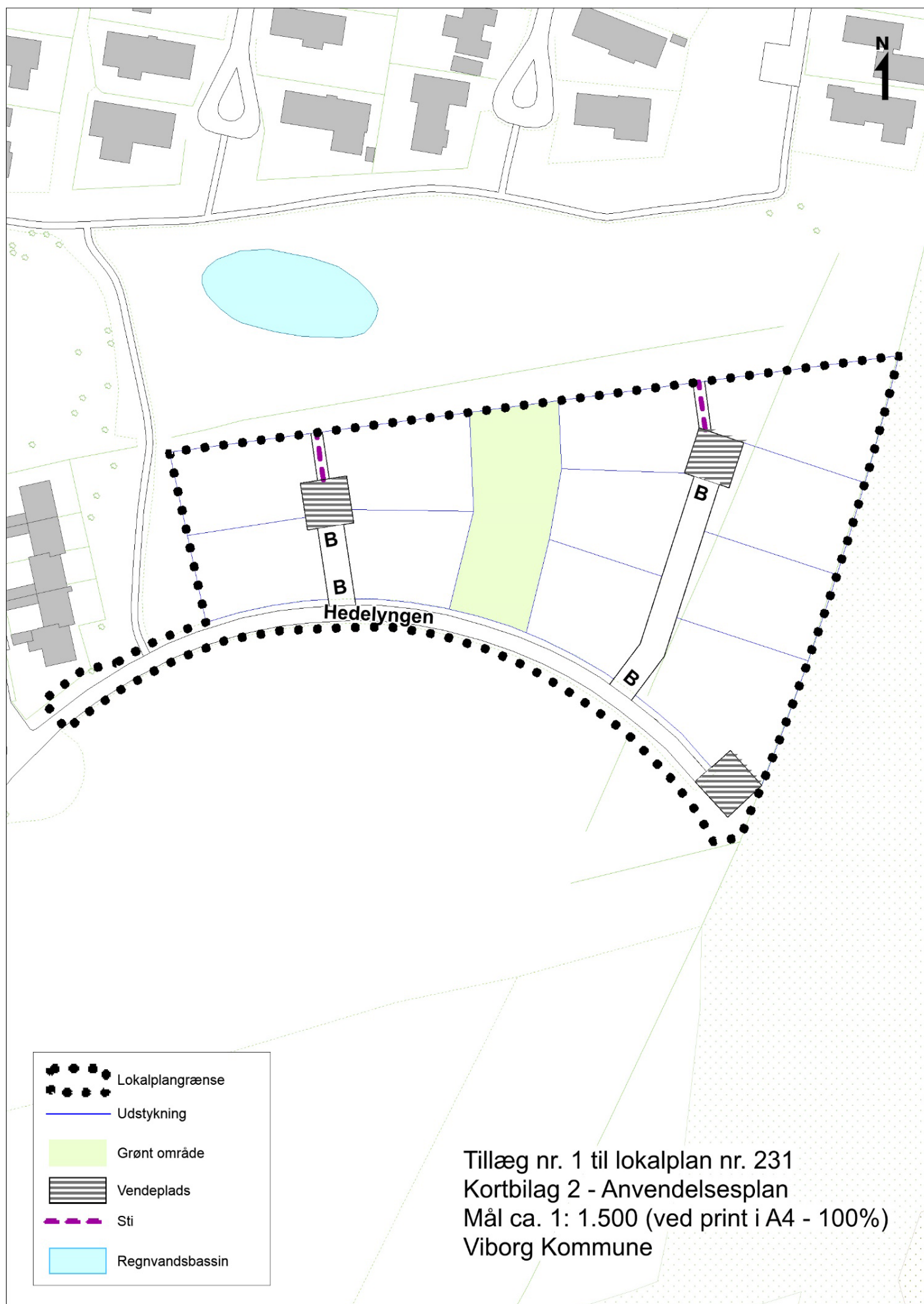
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

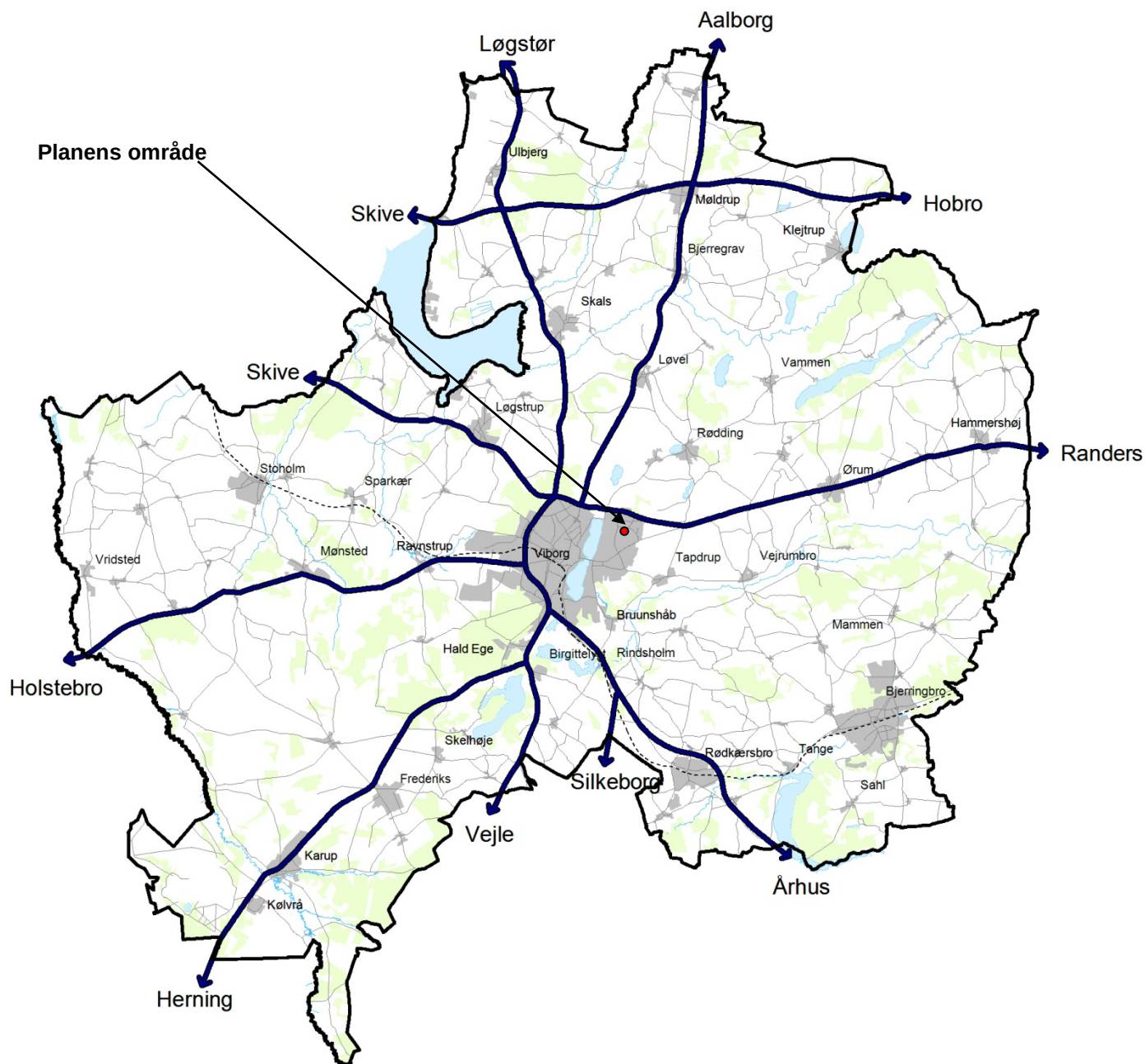
Der kan foretages ekspropriation af private ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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

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





VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

Tillæg 2 til Lokalplan nr. 231

Tæt-lav boligområde ved Kokholmvej i Viborg



Kokholmvej i Viborg. Planområdet ses bagerst i billedet.



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.

Offentlig høring

Forslag til lokalplantillæg under frikommuneforsøgsordningen har været fremlagt offentligt fra den 2. juni - 29. juni 2016.

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 231 – Tæt-lav boligområde ved Kokholmvej i Viborg er vedtaget af Viborg Byråd den 10. aug. 2016 og offentliggjort den 18. aug. 2016.

**Tillæg 2 til lokalplan nr. 231 for
tæt-lav boligbebyggelse ved Kokholmvej i Viborg**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

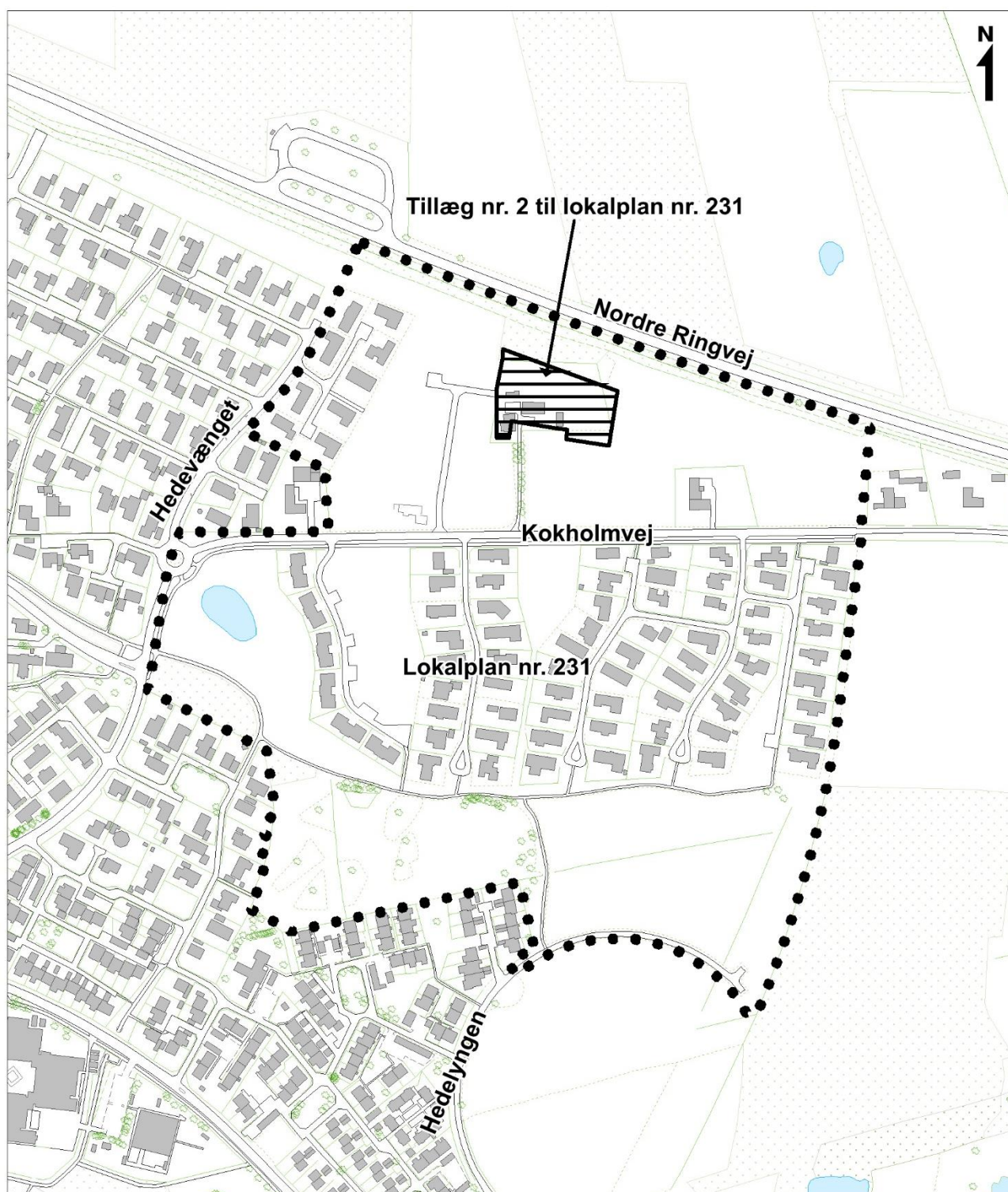
	Oversigtskort.....	6
a.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
c.	Lokalplantillæggets indhold	9
	Illustrationsplan.....	10
d.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	11
f.	Miljøvurdering	11
	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	14
§ 3	Anvendelse	15
§ 4	Udstykning	15
§ 5	Veje, stier og parkeringsforhold.....	15
§ 10	Grundejerforening.....	16
	Vedtagelse.....	17
	Lokalplanens retsvirkninger	18

Bestemmelser

Lokalplantillægget er udarbejdet af Viborg Kommune.

Skitsetegning udarbejdet af Leif Nielsen, Ørum for
Bach Gruppen A/S.

**TILLÆG TIL LOKALPLANEN
REDEGØRELSE**



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund



Foto 1. I baggrunden til højre i billedet ses ejendommen Kokholmvej 25. Palleshøje 25-33 ligger umiddelbart vest for planområdet.

Baggrunden for tilvejebringelsen af dette tillæg til lokalplan nr. 231 er, at ejeren af Kokholmvej 25, Viborg har søgt om tilladelse til at ændre anvendelsesbestemmelsen for en del af lokalplanens delområde I a, der er udlagt til åben-lav bebyggelse. Arealet der ønskes ændret er på ca. 5.500 m². (Foto 1).

Ejer ønsker arealet ændret til tæt-lav bebyggelse. Med ændringen kan der etableres 7 tæt-lave boliger. Den eksisterende bolig fastholdes. (Foto 2).

Formål

Formålet med dette tillæg til den gældende lokalplan er:

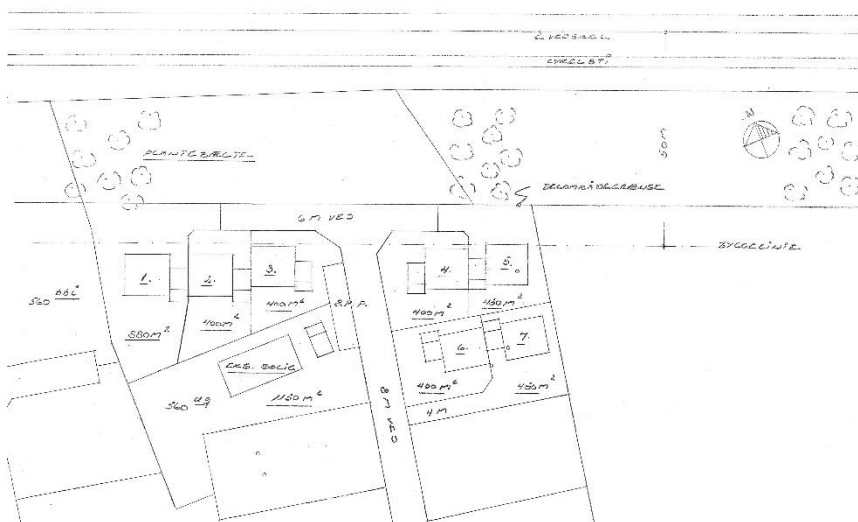
at give mulighed for, at der kan etableres tæt-lave boliger i en del af lokalplan nr. 231, delområde I a.



Foto 2. Billedet er taget på hjørnet ved Palleshøje 25. Bagerst i billedet ligger planområdet.

Til venstre i billedet ses en del af det offentlige grønne område ud mod Nordre Ringvej.

Skitse til højre viser situationsplan for 7 tæt-lave boliger placeret nord og øst for den eksisterende ejendom Kokholmvej 25.





Luftfoto ca. 1: 5.000

C. LOKALPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Disponering



Foto 3. Arealet der ønskes bebygget med tæt-lave boliger ses bagerst og til højre i billedet.

Foto er taget fra Kokholmvej.

Med lokalplantillægget gives der mulighed for, at en del af lokalplanens delområde I a udlægges til tæt-lav boligbebyggelse.

Arealets tidligere anvendelse til åben-lav bebyggelse gav mulighed for opførelse af 5 parcelhuse. Med områdets ændrede anvendelse kan der opføres tæt-lave boliger, der kommer til at ligge nord og øst for den eksisterende bolig Kokholmvej 25

Vejadgang til bebyggelsen sker fra Kokholmvej ad ny nord-syd gående vej. (Foto 4).



Foto 4 er taget fra Kokholmvej.

Til venstre ses ejendommen Palleshøje 33.

Adgang til planområdet sker ad ny vej, der tilsluttes Kokholmvej ca. 30 m øst for Palleshøje nr. 33.

Regnvandsbassin

Området ligger i kote 42 m - 44 m. Arealet stiger jævnt mod nord-øst op mod det offentlige grønne område, der ligger mellem Nordre Ringvej og Kokholmvej.

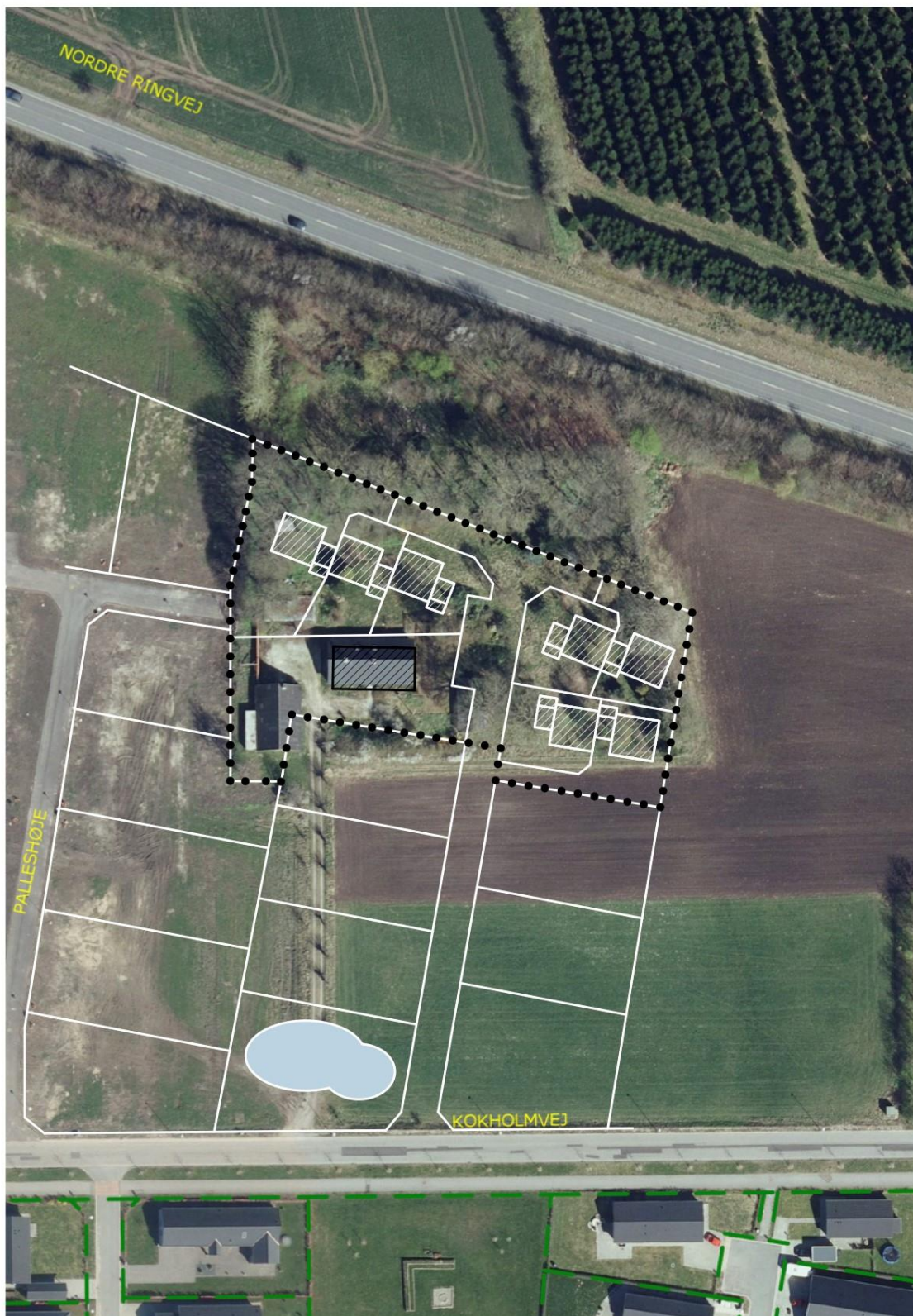
Der vil muligvis være behov for etablering af regnvandsbassin i forbindelse med byggemodning af området. Regnvandsbassin vil i så fald blive etableret på parcel ud mod Kokholmvej, beliggende øst for Palleshøje 33 og vest for den kommende vej til området.

Regnvandsbassin placeres, hvor terrænet er lavest.

Regnvandsbassinet modtager kun regnvand, der er opsamlet fra tagflader, vej, parkeringsarealer og andre befæstede arealer.

Illustrationsplan

Illustrationsplan i mål ca. 1:1000. Planen viser eksempel på, hvordan udstykningen kan virkeliggøres.



D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanlægning

Lokalplantillæggets område er omfattet af rammeområde VIBØ.B4.01 i Kommuneplan 2013 - 2025, der udlægger området til blandede boliger.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 - 2025.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af Lokalplan nr. 231 for et boligområde ved Kokholmvej. Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 231, er lokalplan nr. 231 fortsat gældende med de ændringer, som tillægget indeholder.

Da der ikke kan dispenseres fra en lokalplans formåls- og anvendelsesbestemmelser, vil det i henhold til planlovens almindelige bestemmelser kræve udarbejdelse af en ny lokalplan at gennemføre ændringen for lokalplan nr. 231, del af delområde Ia, så den ønskede udnyttelse af arealet til tæt-lav boligbebyggelse kan gennemføres.

Viborg Kommune er udpeget som frikommune og deltager i den forbindelse i en række forsøg inden for planlovens område. Forsøgene varer til 1. juli 2017. Et af forsøgene omfatter en forenklet procedure for ændring af lokalplaner, der f.eks. kan laves som et tillæg til en gældende lokalplan. Man kan bl.a. ændre i bestemmelser om formål og anvendelse. Endvidere åbner forsøget mulighed for en kortere høringsperiode.

Det er en forudsætning for udarbejdelse af et lokalplantillæg, at der er tale om mindre ændringer eller tilføjelser, som ikke medfører væsentlige ændringer i det bestående miljø, eller i sig selv er lokalplanpligtige. Det er også en forudsætning, at ændringerne er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Viborg Kommune vurderer, at den ønskede ændring af områdets anvendelsesbestemmelse til tæt-lav boligbebyggelse opfylder betingelserne for anvendelse af frikommuneforsøget.

Tillæg nr. 2 vedhæftes som bilag til lokalplan nr. 231.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

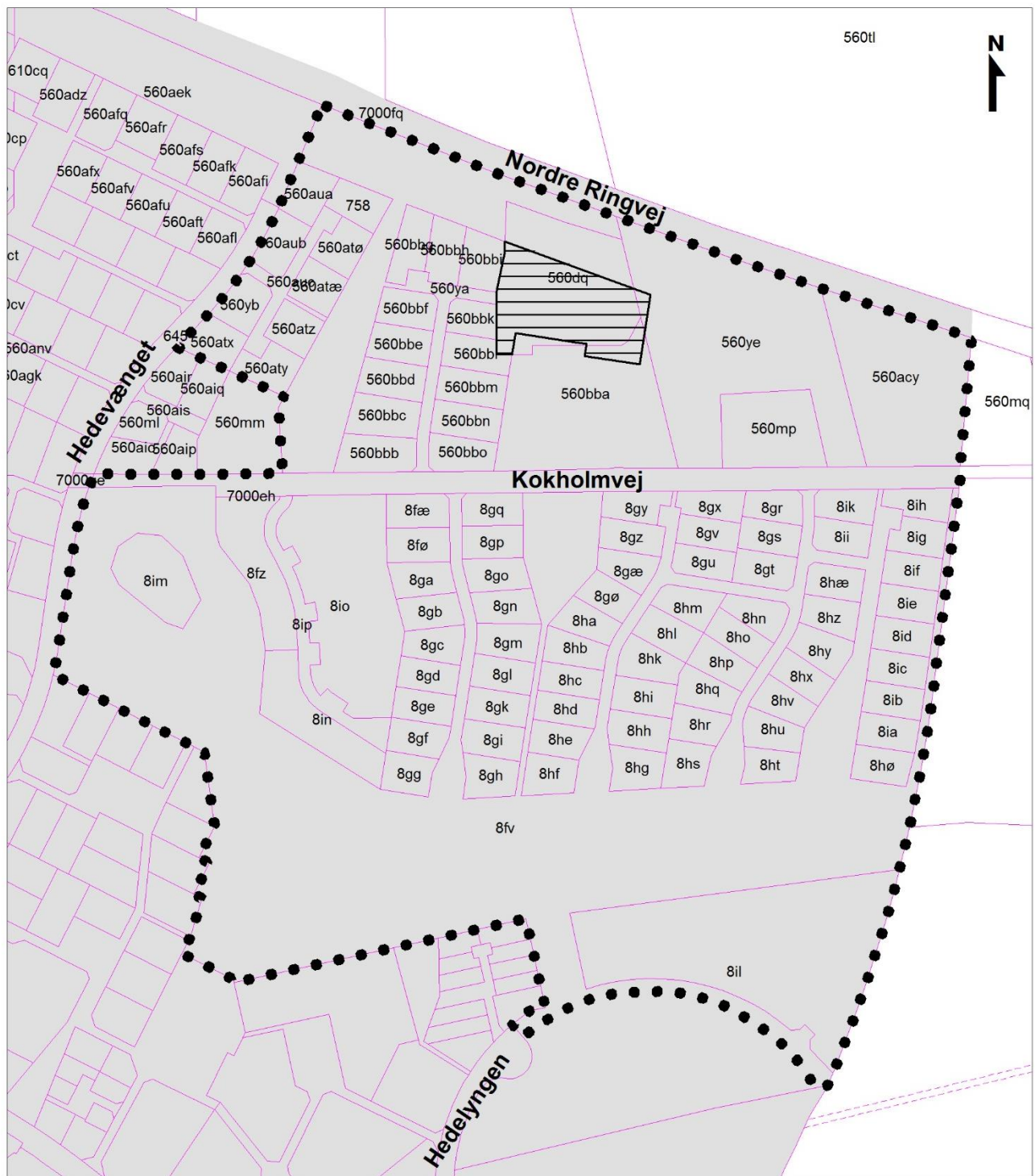
Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Tillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 231 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 en væsentlig øget trafikbelastning i området.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport offentliggøres sammen med forslag til tillæg til lokalplan, og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

**TILLÆG TIL LOKALPLANEN
BESTEMMELSER**



-  Lokalplangrænse for lokalplan nr. 231
-  Lokalplangrænse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 231
-  Byzonegrænse
-  Matrikelskel
-  Vejudlæg

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 231
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:4.000
Viborg Kommune, april 2016

TILLÆG NR. 2 TIL LOKALPLAN NR. 231 FOR ET TÆT-LAV BOLIGOMRÅDE VED KOKHOLMVEJ I VIBORG

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. nov. 2015) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

Læsevejledning:

Eksisterende tekst fra lokalplan 231.

Ny tekst tilføjet med tillæg 2.

§ 3 ANVENDELSE

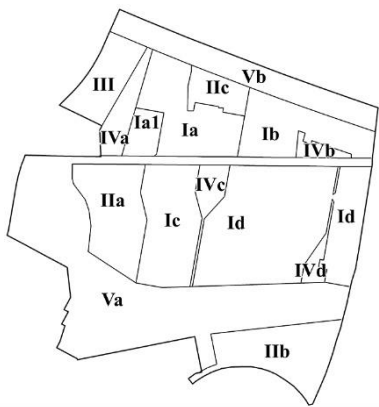
3.2 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, hvis anvendelse fastlægges til:

Delområde Ia	Åben-lav boligbebyggelse som fritliggende boligbebyggelse med højst en bolig pr. grund,
	og
Delområde IIc	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse som kæde-, rækkehuse eller dobbelthuse.

§ 4 UDSKYKNING

Delområde II

4.6 I delområde IIc skal grundstørrelsen for tæt-lav boligbebyggelse være mindst 400 m².



Oversigt visende delområder i lokalplan nr. 231.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

Boligveje

5.3 Boligveje i den nordlige del af lokalplanområdet udlægges som private fællesveje i en bredde på 8 meter, hvoraf 5 meter anlægges til kørebane med fast belægning.

Der anlægges 1 m græsribat på østsiden og 2 m græsribat på vestsiden af boligvejene. På vestsiden kan der plantes opstammede allétræer jf. 8.3.

I delområde IIc udlægges vej- og vendeareal ved det offentlige grønne område som et "hammerhoved") i en bredde af 6 m med en kørebanebredde på 6 m.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

- 10.1 Der skal oprettes en selvstændig grundejerforening for delområde IIc med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for delområdet.
- 10.2 Grundejerforeningen skal varetage sin del af drift og vedligeholdelse af boligveje, stier og beplantninger på fællesarealer (herunder i forbindelse med boligveje og interne veje samt ved vendepladser) samt fælles friarealer i tilknytning til delområdet.
- Fælles friareal tilknyttes delområderne således:
- Delområde IVa samt fælles opholdsareal (øst for Palleshøje 33 og nord for Kokholmvej) - med undtagelse af regnvandsbassin - vedligeholdes af delområde Ia (Ia1 og Ia sammen), IIc og III.
- 10.3 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.¹
- 10.4 Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50% af delområdet er udstykket, eller når kommunen kræver det.
- 10.5 Grundejerforeningen skal udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 10.6 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, der skal godkendes af kommunen. Evt. ændringer af vedtægter skal ligeledes godkendes af kommunen i hvert tilfælde.

¹ Grundejerforeningen for delområde IIc kan fx lægges sammen med eksisterende grundejerforeninger i området vest herfor til drift og vedligeholdelse af den del af Palleshøje, der ligger nord for Kokholmvej samt Hedetoften.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 231 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 25. maj 2016.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Tillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 231 er endeligt vedtaget den 10. aug. 2016.

Torsten Nielsen
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.

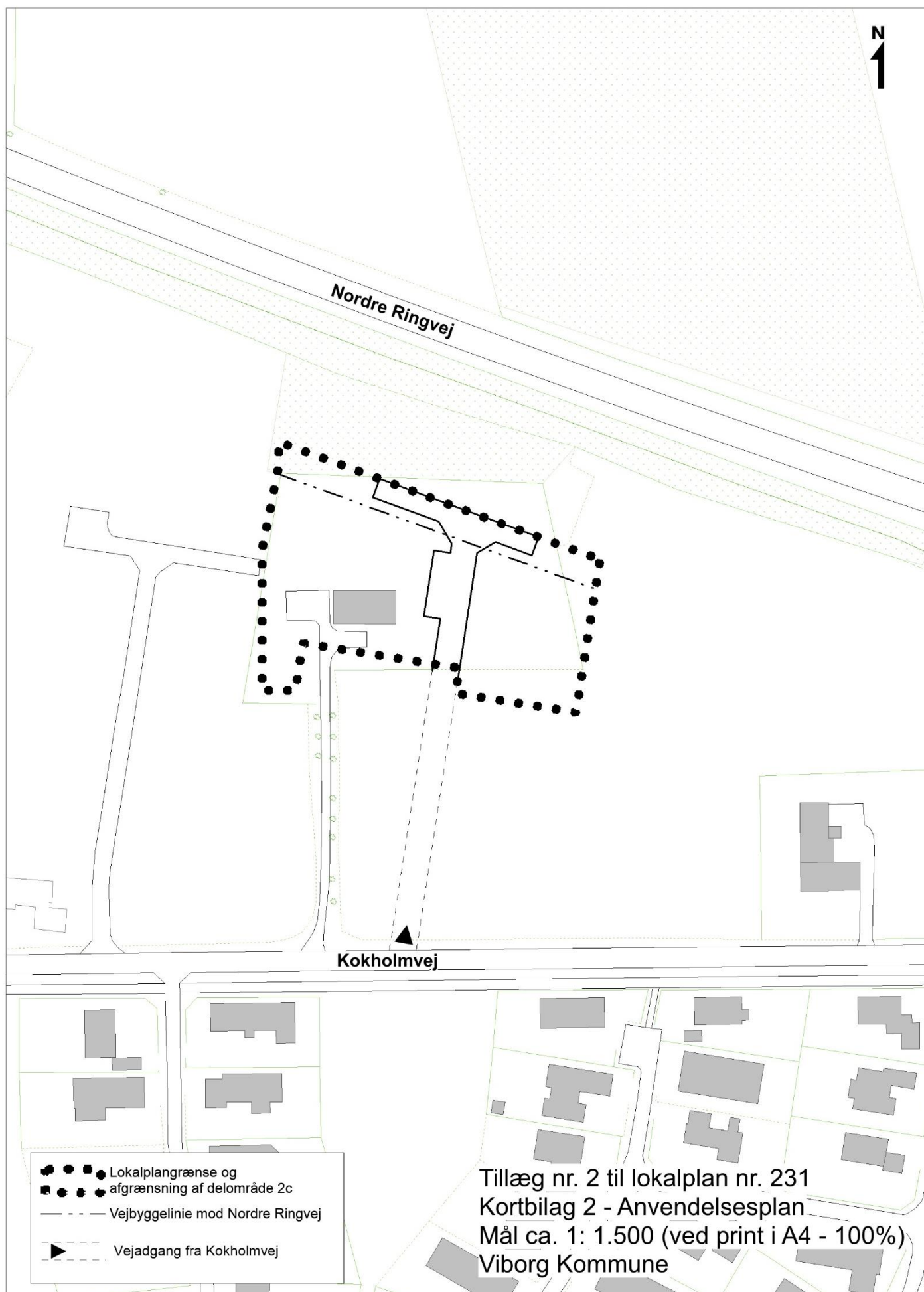
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

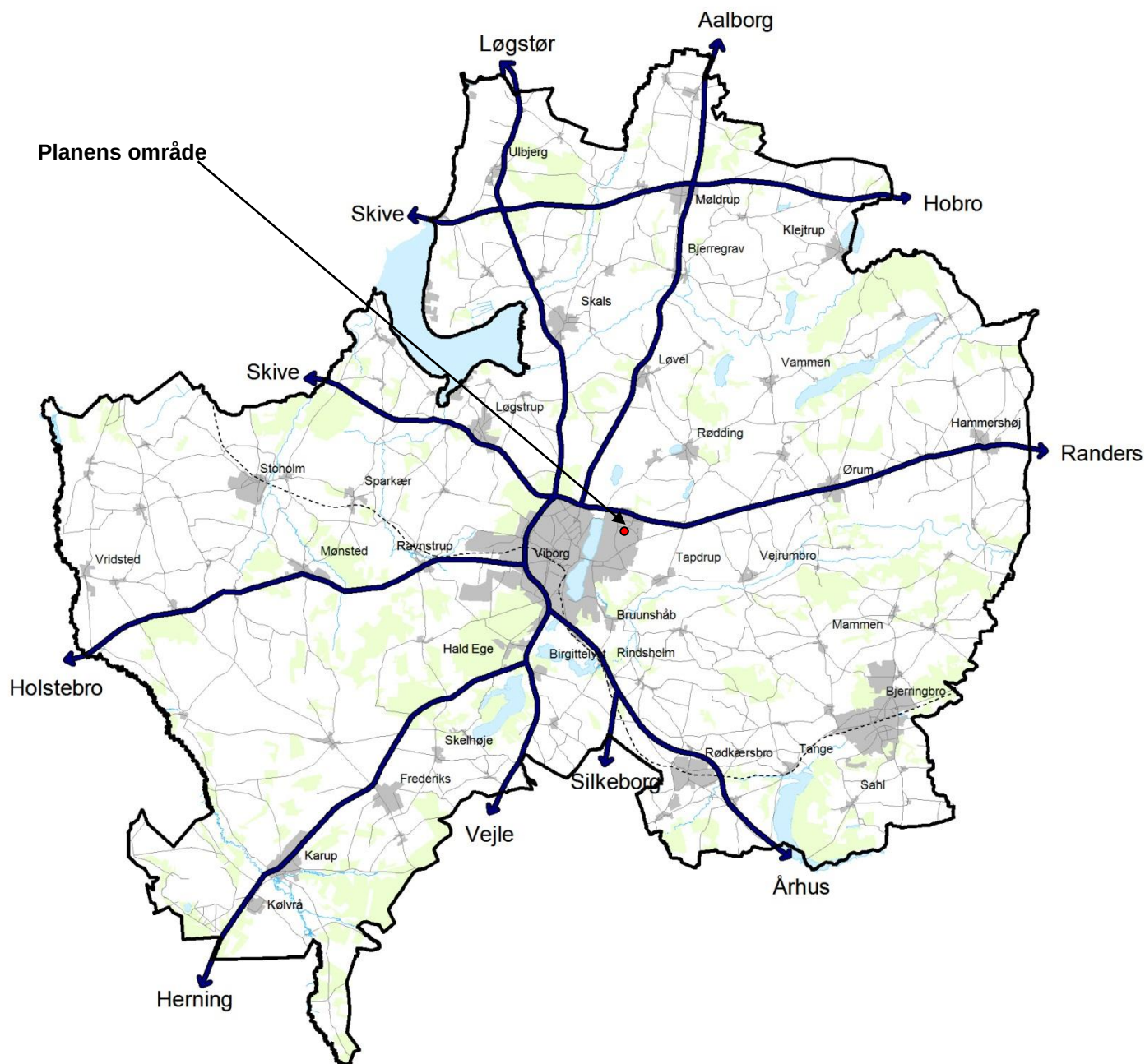
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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.





VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk