UDKAST

Lokalplan nr. 477

Boligområde i Arnbjerg, Viborg Syd

Forslag



Lokalplanområdet set fra Århusvej

VIBORG KOMMUNE

Læsevejledning

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i lov om planlægning.

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

Pligt til at lave en lokalplan

Byrådet skal tilvejebringe en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

Når forslaget til en lokalplan er offentliggjort, må der ikke retligt eller fysisk foretages ændringer i området, som kan foregribe lokalplanens gennemførelse. Ejendomme inden for lokalplanområdet underlægges et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse (lov om planlægning, § 17).

Det midlertidige forbud gælder i højst et år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget og bortfalder, når den endelige lokalplan er offentliggjort. Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen gælder de endelige retsvirkninger, der fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Forslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet dog give tilladelse til mindre ændringer inden for lokalplanområdet, hvis de er i overensstemmelse med lokalplanforslaget og kommuneplanen. Hvis vedtagelsen af lokalplanforslaget stoppes på grund af indsigelse fra andre myndigheder, kan Byrådet dog ikke give en sådan tilladelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal offentliggøres i mindst 8 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et lokalplanforslag ændres på grundlag af forslag, bemærkninger og indsigelser. Borgere, der berøres væsentligt af disse ændringer, får mulighed for at udtale sig, inden forslaget vedtages endeligt.

Hvis der skal ske væsentlige ændringer ved den endelige vedtagelse, skal lokalplanforslaget offentliggøres igen.

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 477 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 29. juni til den 23. aug. 2017.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten skal være modtaget senest den 23. aug. 2017. De skal sendes til:

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

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

Forslag til lokalplan nr. 477
boligområde i Arnbjerg, Viborg Syd

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Oversigtskort ... 6
A. Lokalplanens baggrund og formål ... 7
Luftfoto ... 8
B. Eksisterende forhold ... 8
Illustrationsplan ... 12
C. Lokalplanens indhold ... 13
Bebyggelsesplaner ... 19
D. Lokalplanens forhold til anden planlægning ... 27
E. Bindinger på planområdet ... 32
F. Miljøvurdering ... 35

Bestemmelser

Kortbilag 1 - Matrikelkort ... 38
§ 1 Lokalplanens formål ... 39
§ 2 Afgrænsning og zonestatus ... 39
§ 3 Anvendelse ... 39
§ 4 Udstykning ... 40
§ 5 Veje, stier og parkering ... 43
§ 6 Terrænregulering ... 45
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering ... 46
§ 8 Bebyggelsens udseende ... 48
§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.m. ... 50
§ 10 Tekniske anlæg ... 52
§ 11 Miljøforhold ... 53
§ 12 Ophævelse af lokalplan ... 54
§ 13 Grundejerforening ... 54
§ 14 Servitutter ... 55
§ 15 Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder ... 55
§ 16 Tilladelser fra myndigheder ... 56
Vedtagelse ... 57
Lokalplanens retsvirkninger ... 58
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan ... 59
Bilag 1 – Jordfarveskala ... 60

Bilag

Miljørapport

Der er udarbejdet en miljørapport til planforslaget,
som er vedhæftet bagerst.

Miljørapporten kan også ses på www.viborg.dk/plan.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

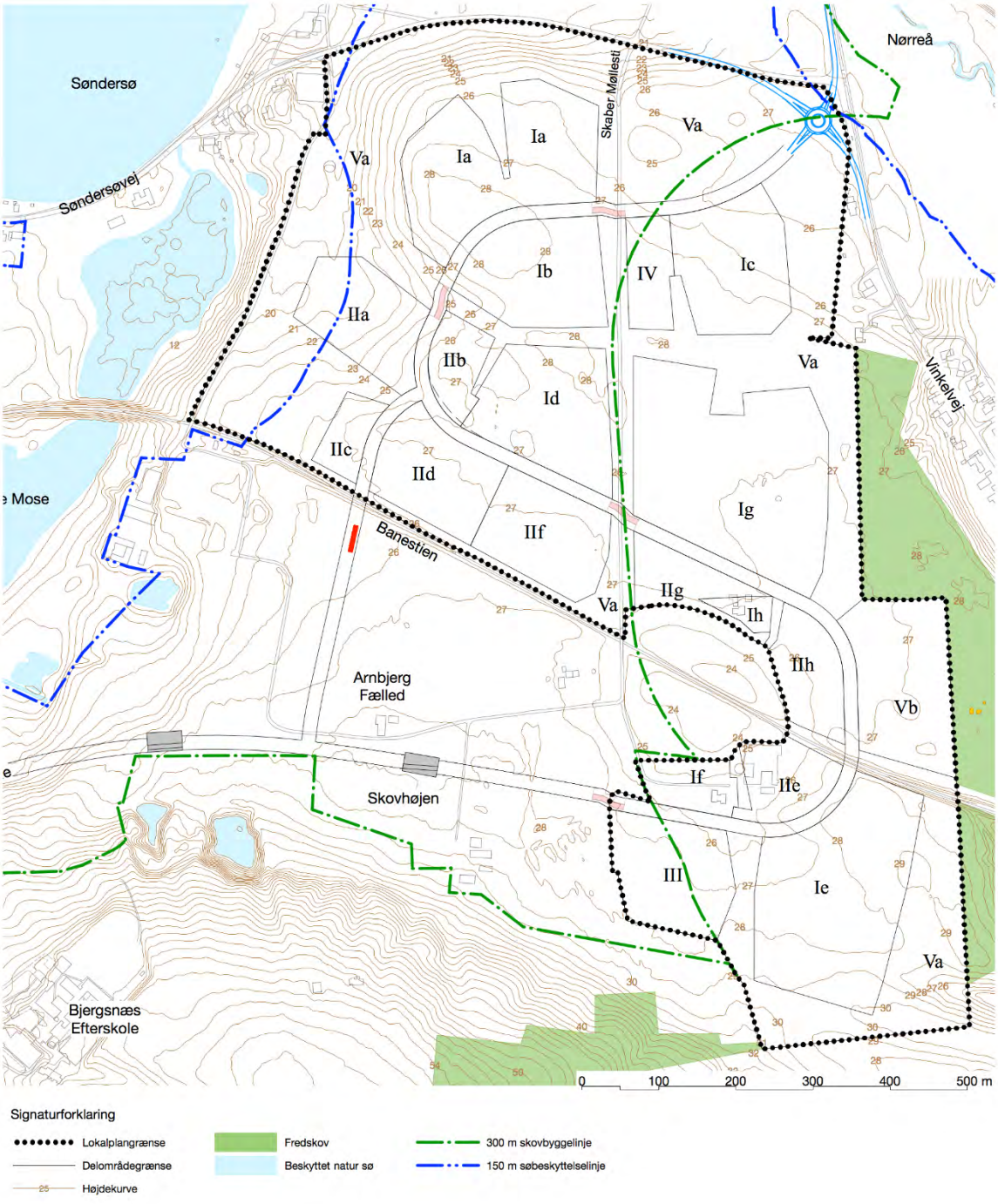


Byudvikling i Viborg Syd - Arnbjerg

Denne lokalplan nr. 477 udgør 2. og 3. etape af byudviklingen i Arnbjerg.
Lokalplan nr. 421 udgør etape 1, der er ved at blive byggemodnet.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Oversigtskort mål ca. 1:7.500



A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund



Foto viser del af det nordvestlige lokalplanområde.
I baggrunden ses Viborg by.



Foto viser del af det nordøstlige lokalplanområde. I baggrunden ligger den nordlige del af Bruunshåb.



Foto viser del af det sydøstlige lokalplanområde med Bruunshåb Skov i baggrunden.

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for at udvikle Arnbjerg som en ny bydel syd for Viborg by - i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 - 2025 og kommunens handlingsplan for byggemodning.

Lokalplanen fastlægger rammerne for de to sidste etaper (etape 2 og 3) af den strukturplan, som Byrådet vedtog i dec. 2011 (Strukturplan Viborg Syd) - se side 4. Formålet med strukturplanen har været at sikre en helhed mellem nyt boligbyggeri, grønne områder og Den Grønne Kvadrant for Viborg Syd-området. Intentionen er at udvikle en bæredygtig og attraktiv ny bydel tæt på Viborg. Lokalplan nr. 477 er således en udmøntning af strukturplanen. Arnbjerg – etape 1 er ved at blive udstykket (lokalplan nr. 421). Etape 2 og 3 grænser umiddelbart op til etape 1 mod syd og sydvest, og de 3 etaper vil efter realiseringen fremstå som en samlet bydel sydøst for Viborg.

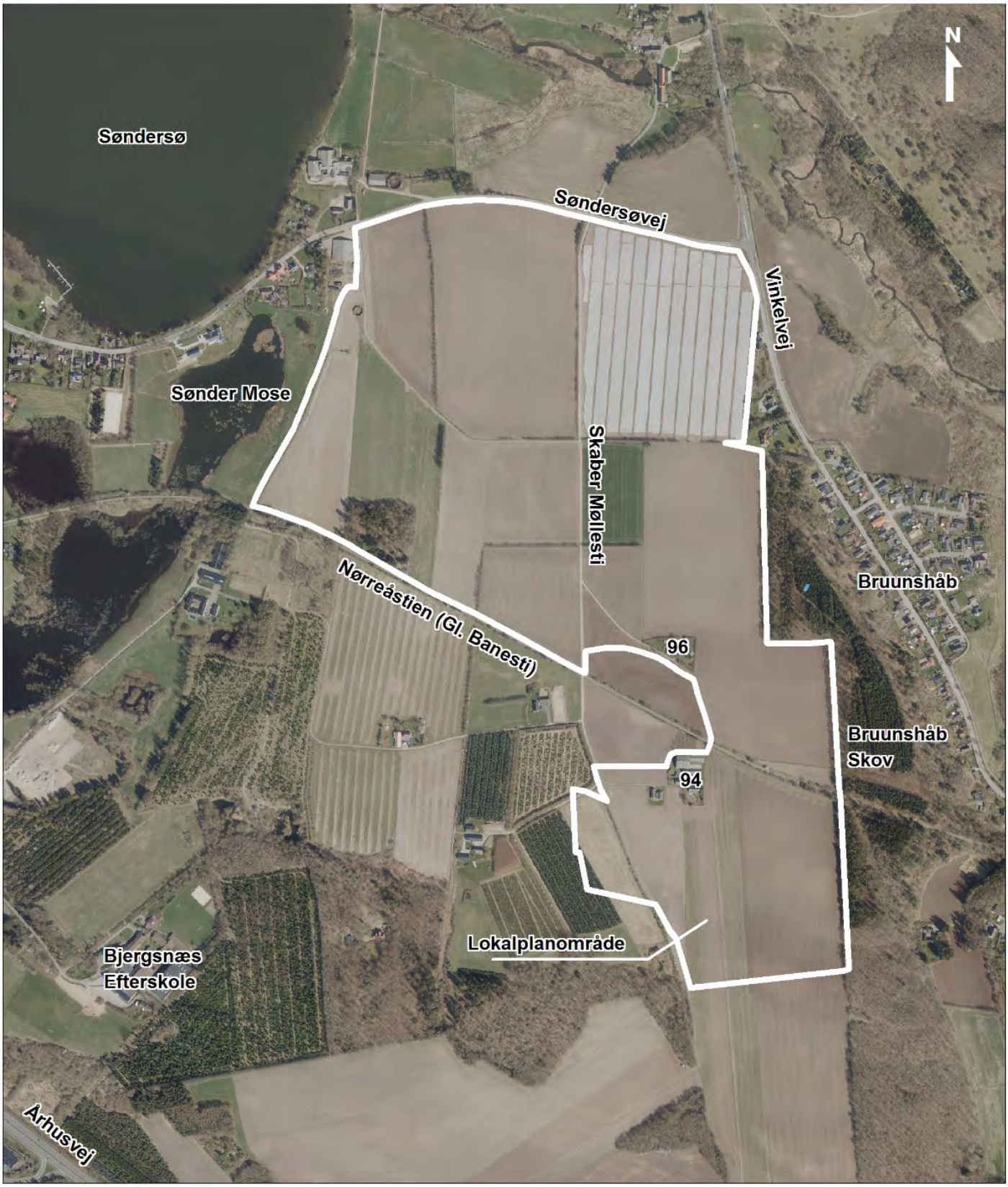
Denne lokalplan nr. 477 skal sikre, at der - med afsæt i områdets landskabelige kvaliteter - gives mulighed for at etablere omkring 400 boliger, hvilket svarer til ca. 800 indbyggere.
Der kan etableres én børneinstitution i området.
Når hele bydelen er fuldt udbygget, vil den rumme omkring 700 boliger.

Formål

Lokalplanen sikrer en udvikling af Viborg by i et område med attraktiv natur i form af søer og skov. Lokalplanen fastlægger, hvor der må bygges og hvilke områder, der skal friholdes for bebyggelse, så der kan etableres større landskabsrum og fælles grønne områder.
Formålet er at skabe et varieret boligområde med god kontakt til naturen, der fremstår grønt, indbydende og sammenhængende, og som åbner sig op over for omgivelserne samtidig med, at det knytter sig naturligt til Viborg by.

Lokalplanområdet er i alt ca. 70 ha inkl. grønne fællesarealer og skovareal samt veje og stier. Ca. 40 ha heraf forventes bebygget.
Det overordnede princip er at bygge forholdsvis tæt på arealer ved skrænterne mod Søndre Mose, så flest mulig kan få udsigt til dette område. På de flade arealer mod øst vil der hovedsagelig blive etableret parcelhus bebyggelse, men der etableres også tæt-lav bebyggelse nærmest fordelingsvejen. I den sydvestlige del af lokalplanområdet vil der blive opført etageboliger i form af punkthuse i op til 6 etager. Herved opnås et varieret boligområde med boliger til alle befolkningsgrupper.

Områdets boligveje og stier etableres i takt med, at området byggemodnes. En ny rundkørsel i krydset Vinkelvej/Søndersøvej vil blive hovedadgang til lokalplanområdet. Der skal være plads til både biler, busser og cyklister i den nye bydel, og intentionen er, at det skal være lettere at tage cyklen end bilen til Viborg midtby. En slynget vej gennem området forbinder Gl. Århusvej med Vinkelvej/Søndersøvej, når hele Arnbjerg er fuldt udbygget. Gennem området forløber Banestien (Nørreåstien), den nedlagte øst-vestgående jernbane-strækning samt den nord-syd gående Skaber Møllesti, der giver gode cykelforbindelser fra planområdet til Viborg og Bruunshåb.
Herved sikres en ny fordelingsvej og et sammenhængende stinet.



Luftfoto 1 : 7.500

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed



Foto viser udsnit af Banestien, der forbinder lokalplanområdet til Viborg mod vest og Bruunshåb mod øst.

Arnbjerg-området ligger sydøst for det centrale Viborg, og det trafikbetjenes overordnet af rute 26, Viborg-Aarhus. Gl. Åhusvej og Vinkelvej/Søndersøvej giver adgang til Arnbjerg.
På nuværende tidspunkt er det et stort og åbent areal, der består af marker, der er omgivet af læhegn.

Området ligger øst for Mosevænget og tørvesøen Sønder Mose, syd for Søndersøvej, vest for Vinkelvej og Bruunshåb Skov, nord for Banestien samt skovområdet på højdedraget øst for Bjergsnæs Efterskole.
Bydelen ligger således i tilknytning til den eksisterende by. Der er 2 hovedstier i området. Den ene er "Banestien", der har forbindelse til Viborg by mod vest og Bruunshåb mod øst. "Banestien" blev asfalteret i 2013. Den anden sti er den nord-sydgående "Skaber Møllesti", der mod nord har forbindelse til Søndersøvej og Søndermølle og mod syd til skov og videre til Rindsholm Mølle.

Arnbjerg området er en del af Viborg Naturpark, som er et bynært grønt og rekreativt naturområde på ca. 2000 ha. Viborg Naturpark rummer en stor variation i natur og istidslandskaber. Visionen for Viborg Naturpark har fokus på: - At en mangfoldighed af brugergrupper kan benytte området, - At værne om områdets natur-, landskabs- og kulturarvskvaliteter, - At synliggøre og formidle viden om områdets kvaliteter.

Området



Foto viser udsnit af grusvejen Skaber Møllesti, der pt. giver adgang til områdets bebyggelser.
I venstre side ses Søndersøvej 94 og i baggrunden del af det sydlige lokalplanområdet.

Lokalplanen omfatter et område på ca. 70 ha. Lokalplanområdet indeholder ca. 40 ha bebyggede arealer og ca. 30 ha grønne arealer.

Lokalplanen omfatter ejendommene:
- Søndersøvej 61 - matr. nr. 2aa, 2s og del af 2a, Søgårde, Asmild
- Søndersøvej 63 - matr. nr. 1ak, 1ao, 3c og 8, alle Søgårde, Asmild
- Søndersøvej 74 - matr. nr. 2aa, 2s og del af 2a, Søgårde, Asmild
- Prinsens Alle 5 - matr. nr. 2ac Søgårde, Asmild
- Søndersøvej 92B - del af matr. nr. 2e, Dalsgård, Asmild
- Søndersøvej 94A - del af matr. nr. 1au, Dalsgård, Asmild
- Søndersøvej 96 - matr. nr. 1c, Dalsgård, Asmild.

Landskab og beplantning



Foto viser udsnit af Skaber Møllesti, der mod nord munder ud i Søndersø.
I baggrunden ses Søndersøvej 96, der ligger midt i den østlige del af lokalplanområdet.

Områdets landskab kan karakteriseres som lettere kuperet med stejle skrænter mod nord og vest.

Der er gode udsigtsmuligheder fra området - mest fra nord og vest mod tørvesøerne/Søndre Mose, Søndersø og Viborg. Fra den nordøstlige del er der udsigt over markerne og til dels Ødalen. Fra den sydøstlige del er der udsigt til skov og bakker. Nord for lokalplanområdet ligger Søndersøvej. Vejen ligger i højdekoter varierende fra 15 m - 20 m. Terrænforholdene i lokalplanområdet ligger mellem kote 12 m - 31 m, lavest mod vest ved mosen og mod nord ned mod Søndersøvej og højst mod syd. Arealet nord for Banestien og omkring Skaber Møllesti ligger i kote 26 m - 28 m.

Bebyggelse og anlæg

Der er 2 boliger i området - Søndersøvej 94A og 96. Disse boliger indpasses, så de sammen med de kommende omkringliggende boligbebyggelser og vejstruktur - indgår som en del af helheden.
Slægtsgården Søndersøvej 94 forventes nedrevet - som led i etape 3, når delområdet skal udbygges.

Historisk baggrund

Området ligger på kanten mellem lavt "søland" og højdedrag, og der har tidligere været bosætning i området, idet der er fundet spor fra yngre jernalder på kanten af området mod vest og spredte hustomter fra bronzealderen midt i området.

Der har endvidere været hulvej/sti i området, som forbandt Søndermølle med Rindsholm Mølle (den nord-syd gående "Skaber Møllesti"). Denne sti - og den nedlagte jernbanestrækning "Banestien" - er kulturhistoriske spor, som vil indgå i formidling af områdets kvaliteter bl.a. på infotavler i området.



Målebordsblad fra omkring 1930. Kortet viser områdets gårde, veje, jernbane, stier, vand, beplantning, højdekurver og stednavne.

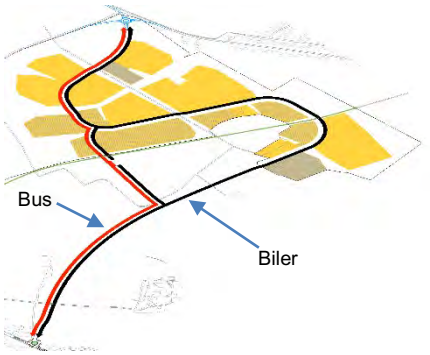
Trafik

Området trafikbetjenes i dag af grusveje. På nuværende tidspunkt er der kun adgang til området fra kommunevejen Søndersøvej, der er en smal tosporet vej.

Den fremtidige fordelingsvej (Arnbjerg Alle) fra Gl. Århusvej og ind i området er under udførelse samtidig med, at en del af Arnbjerg boligområde - 1. etape byggemodnes.

Hovedadgang til området bliver fra ny rundkørsel ved Vinkelvej/Søndersøvej. Når hele Arnbjerg er udbygget, vil der være forbindelse fra Vinkelvej til Gl. Århus.

En direkte busvej krydser Banestien mod vest. Mod øst forventes vejen ført over Banestien.



Vignet viser Arnbjerg-områdets fordelingsvej (sort streg), busrute (rød streg), cykel- og gangstierne Banesti (øst-vest gående) og Skaber Møllesti (nord-syd gående) samt byggefelter.

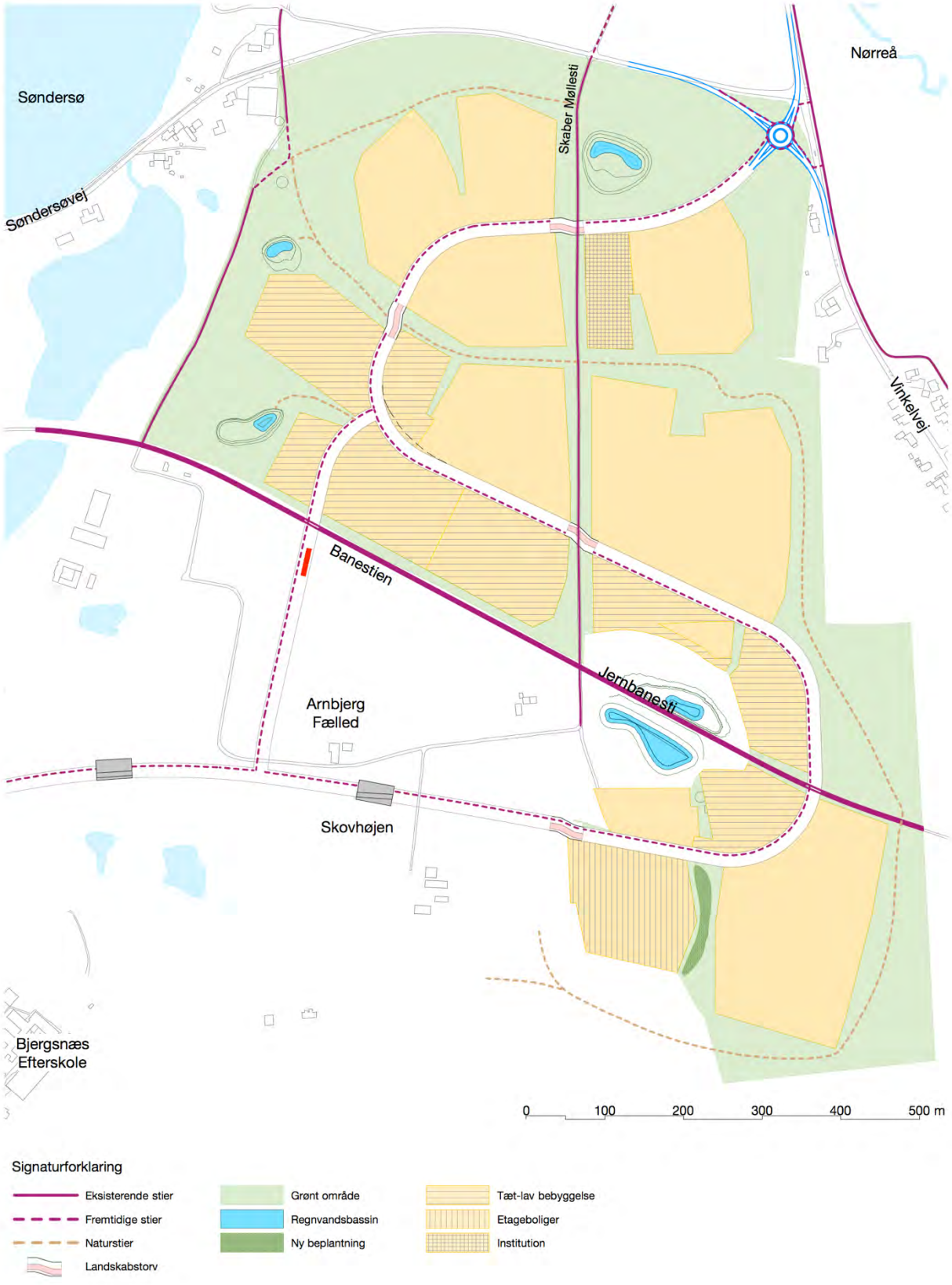
Teknik

Der er en stor jordlagt højspændingsledning (60kV) igennem området. Den flyttes i forbindelse med byggemodning af området.



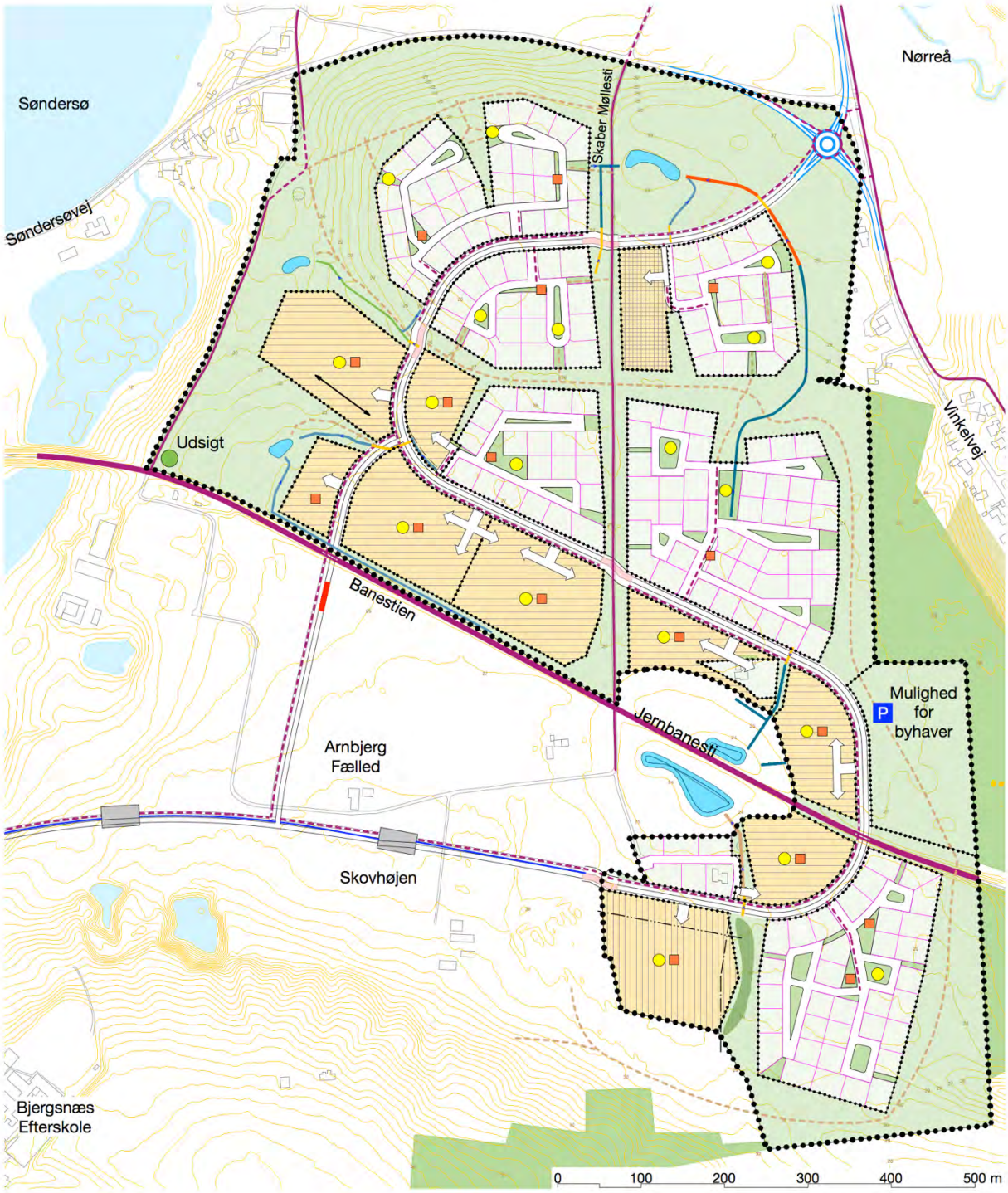
Foto viser grusvej, der med lokalplanen ændres til cykel- og gangstien - den nord-syd gående Skaber Møllesti. I baggrunden anes Viborg.

Stiplan - principskitse



Illustrationsplan - Et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

Mål ca. 1 : 7.000



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Fredskov
- Grønt område
- Regnvandsbassin
- Tæt-lav bebyggelse
- Etageboliger
- Institution
- Bussluse
- Matrikelgrænse
- 25 Højdekurve
- Eksisterende stier
- Fremtidige stier
- Naturstier
- Landskabstorv
- Grøft type 1
- Grøft type 2
- Grøft type 3
- Grøft type 4
- Grøft type 5
- Underføring
- Ny beplantning
- Affaldsø
- Opholdsareal/legeområde

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen er sidste del i planlægningen og udviklingen af en ny bydel Arnbjerg - syd for Søndersø i Viborg.

Lokalplanen udlægger området til boligformål i form af åben-lav, tæt-lav og etageboliger samt almen service til institutionsformål.

Med planlægningen vil der være mulighed for at opføre ca. 400 boliger.

Inden for dette lokalplanområde er der i lighed med lokalplan 421, etape 1 fokus på:

- at udvikle en bæredygtig ny bydel
- at udnytte de landskabelige kvaliteter i området til forskellige bo-former og bygningstyper i tæt kontakt med naturen
- at udnytte udsigt i området og skabe adgang til søer og skov
- at skabe sammenhæng mellem landskab og bebyggelse
- at gøre det lettere at tage cyklen end bilen
- at sikre større fælles grønne friarealer og en samlet stistruktur.

Disponering



Lokalplanområdets disponering. Der er størst byggetæthed på skrænter mod Søndre Mose, langs Banestien og mod syd, hvor der kan opføres etagebebyggelse.

Områdets disponering tager udgangspunkt i, at der langs skrænterne ned mod tørvemosen og mod Søndersøvej veksles mellem boligformerne. Der bygges tæt i form af dobbelt-, række- og eller klyngehuse ud mod mosen og midt i området langs Banestien (delområde IIa - IIe).

Mod skrænten langs Søndersøvej udlægges delområde Ia til enfamilie-huse, ligesom de mere flade arealer midt i området (delområde Ib, Ic, Id og Ig). Det samme gælder for delområde Ie mod sydøst.

Mod sydvest tillades højt byggeri i op til 6 etager i tilknytning til tilsvarende areal i lokalplan nr. 421.

Ved at inddele området som beskrevet er der søgt at give udsigt fra flest mulige boliger, ligesom de varierende boligtyper kan medvirke til at tyde-liggøre landskabets form. Områdets disponering tager endvidere udgangspunkt i, at der flere steder er væsentlige arkæologiske interes-ser, der ikke ønskes udgravet. Disse dele udlægges derfor som grønne opholdsarealer. Fra de grønne områder trækkes der landskabskiler ind i de forskellige delområder. Der placeres regnvandsbassiner på de lavest beliggende arealer rundt omkring bebyggelserne.

Anvendelse

Planområdet skal anvendes til boligformål med mulighed for indpasning af lokal børneinstitution.

Området inddeles i 5 delområder med forskellige anvendelsesbestemmelser:

Delområde I
Åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse.

Delområde II
Tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde - eller gårdhavehuse.

Delområde III
Etageboliger i form af punkthuse.

Delområde IV
Almen service i form af børneinstitution evt. kombineret med beboerhus.

Delområde V
Fælles grønne opholdsarealer og regnvandsbassiner.

Bæredygtighed

Byrådet ønsker at skabe et attraktivt nyt byområde med fokus på bæredygtighed - bl.a. i form af tættere bebyggelse, store fælles friarealer, åben regnvandshåndtering, gode stiforbindelser, biodiversitet og en plan, der opfordrer til sund og aktiv livsstil.



Illustration viser bæredygtigt tiltag udarbejdet af Møller & Grønborg

Udstykning

Lokalplanen indeholder grunde i forskellig størrelse for at sikre variation i boligtyper og boliger til enhver alder.
Åben-lav boligbebyggelse skal udstykkes som enfamiliehuse mellem 750 - 1.400 m^2.

Tæt-lav boligbyggeri er karakteriseret ved enten at være helt eller delvist sammenbyggede énfamilieboliger i én til to etager. Grundstørrelse på 250 - 400 m^2.
Tæt-lav boligbebyggelse kan være dobbelt-, række-, kæde- og eller klyngehuse. Sammenbygningen sker ved lodret skel.

Bebyggelse

Byrådet har et ønske om at motivere til at bygge tættere og udnytte egen grund mere intensivt. En kompakt byggeform er mere energivenlig og begrænser det bebyggede areal, så en større andel af regnvandet får mulighed for at nedsive.



Eksempel på tæt-lav med kvalitet. Vandkunstens bebyggelse i Viken, v/Helsingborg, Sverige.

Der gives øget byggemulighed for enfamiliehuse i 2 etager (35%) på grundstørrelser mellem 750 - 850 m^2, mens enfamiliehuse i 1 etage med udnyttet tagetage må bebygges med 30%.

På grunde med stejlt terræn må terrænfaldet udnyttes til en ekstra etage, så parcelhuse kan bygges i op til 3 etager og 10 meters højde. Byggeri i 2 (3) etager skal placeres mindst 5 meter fra skel.

Tæt-lave boliger kan opføres i op til 2 etager og 8,5 meters højde.
I enkelte områder kan tæt-lav bebyggelse opføres i op til 2 etager med udnyttet tagetage - i 10 meters højde for at skabe bymæssig fortætning og sammenhæng. Det kan ske i delområde IIc, IId og IIf omkring Banestien.



Skanderborg Bakker – etageboliger med udsigt
Arkitema /Sjælsø Management

Der er udlagt ét område i den sydlige del af lokalplanområdet til etagebyggeri i op til 6 etager (18 meter). Etagebyggeri skal udformes som punkthuse, hvor 15% af grundens areal må bebygges for at bevare landskab mellem bygningerne. Der udlægges en 45 m byggelinje mod delområde Ie.
Punkthuse beliggende tættest på Arnbjerg Alle må kun opføres i 4 etager. Her udlægges en byggelinje på mindst 32,5 meters afstand til vejmidte.

Arkitekturpolitik

Parcel- og rækkehuse er den mest populære boligform i Danmark, bl.a. fordi ejerne kan sætte sit præg på ejendommene. Hvert enkelt parcel- eller rækkehus er samtidig naboens og mange andres omgivelser og på den måde en del af helheden. Når der bygges nyt eller bygges til er udformning, materiale- og farvevalg således ikke alene til gode for én selv, men en investering i et områdes samlede arkitektur og kvalitet.

I nye boligområder kan den arkitektoniske kvalitet indtænkes med vægt på oplevelsen af de fælles rum - vejarealer og husenes synlige tage. Carporte, udestuer, haveskure og drivhuse har også stor betydning for helhedsindtrykket, da de små bygninger ofte er synlige fra vejen.

Da familiestørrelsen varierer mere i forhold til tidligere, stiller det flere krav til boligtyper i boligområderne. Der er derfor - også af hensyn til miljøet - behov for at bygge tættere, mere mangfoldigt og med flere sociale rum i parcel- og rækkehusområder.

Materialer

Bebyggelsens ydre fremtræden skal hovedsageligt bestå af materialer som tegl og træ. Huse med rundtømmer er ikke tilladt i området.

Facader skal være lyse mod mosen og tage sorte/grå. Mod skoven skal facader være mørke jordfarver for at opnå en vis helhedsvirkning i området.

Husene skal opføres i et moderne formsprog, og tage må derfor ikke være hel- og halvvalmede i området.

Der kan etableres grønne tage (byggeteknisk definition for brug af græsser, mos og stenurtsplaner, der optager, fordamper og forsinker regnvandet), ligesom der kan opsættes solceller/solfangere på bygninger i hele området. Dog er det en forudsætning, at disse monteres parallelt med den flade, de monteres på.



Smalle gaderum, varierede facader. Viken v/Helsingborg.



Liseborg Bakke - enfamiliehuse i 2 etager
Stor udnyttelsesgrad, bl.a. terrasser ovenpå garager
Ark. Prima Byg, Viborg

Garager/småskure

Tage kan udføres som grønne tage, hvilket vil sige, at de beklædes med planter.
De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenurter – "mos-sedum", som kan holde på regnvand for at øge områdets grønne karakter (biodiversiteten) samt kvaliteten af tilbygninger og små skure.

Veje og stier

Adgang til området sker fra Vinkelvej, Søndersøvej og Gl. Århusvej. Der anlægges en rundkørsel, hvor Vinkelvej og Søndersøvej mødes, samt en ny fordelingsvej (Arnbjerg Alle) ind i området, der forbindes med Gl. Århusvej.
Lokalplanen fastlægger bestemmelser om interne veje og stier i planområdet. Herunder sikres det, at delområde I, II, III, IV vejforsynes fra Arnbjerg Alle. Lokalplanens boligveje fungerer som lege- og opholdsområder, og lokalplanen sikrer desuden et sammenhængende stisystem i området, så det er muligt for bløde trafikanter at komme sikkert rundt i - og fra området.



Områdets vej- og stiudlæg samt busrute.
Mod vest forbindes fordelingsvejen Arnbjerg Alle med Gl. Århusvej og mod øst til Søndersøvej og Vinkelvej.

Områdets nord-sydgående grusvej nedlægges i takt med byggemodningen af området og ændres til cykel- og gangsti.
Øst-vest ligger det tidligere jernbanespor, der nu fungerer som (Bane)sti. Stien er hovedrute for cyklister og gående til Viborg by, Gl. Århusvej og Bruunshåb. Nord-syd ligger Skaber Møllesti, der udbygges gennem området. På tværs af Banestien etableres en busvej. Busvejen anlægges i niveau med Banestien, hvor cyklister har første prioritet. Mod øst føres fordelingsvejen over Banestien.

Lokalplanområdet hører til Bruunshåb skoledistrikt.
På cykel kan skolen nås på 5 min. fra området. Det tager ca. 15 min. at cykle til Viborg centrum. Der kører lokal- og regionalbusser dels på Gl. Århusvej - linje 60 og 114, og dels på Vinkelvej - linje 751 og 770.
Der forventes bybusbetjening af Arnbjerg området, når busvejen etableres på tværs af Banestien fra etape 1 til etape 2.

Landskabstorve

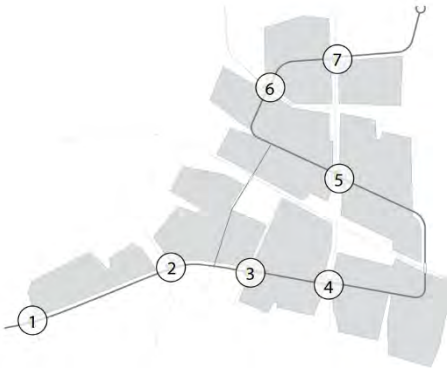
På fordelingsvejen i lokalplanområdet - skal der etableres 3 landskabstorve (L5, L6 og L7), dels for at bryde vejstrækningen ved at vejen slår et lille knæk og dels for at medvirke til at sænke farten.

Landskabstorvene udformes som en hævet flade, og vejen kan markeres med belægningsskift.

Landskabstorvene skal som nævnt medvirke til at dæmpe farten på fordelingsvejen og sikre stiforbindelser på tværs mellem grønne områder. På og i tilknytning til landskabstorvene kan der endvidere etableres beplantning og opholdszoner, regnvandsbassin, busstop og cykelparkering.

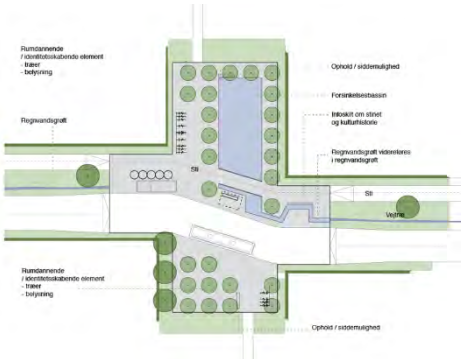
Landskabstorvene indrettes individuelt, idet udformningen afhænger af, hvor på fordelingsvejen de placeres.

I lokalplan nr. 421 (Arnbjerg - etape 1) indrettes landskabstorvene med fokus på deres placering. Der arbejdes med 4 forskellige typer, der udformes under hensyntagen til "Det bymæssige", "Bevægelse og udsyn", "Det landskabelige" og "Det historiske".



Placering af de 7 landskabstorve langs fordelingsvejen Arnbjerg Alle.

Udformningen af de 3 landskabstorve (L5, L6 og L7) skal tage udgangspunkt i typerne "Det historiske" og "Det landskabelige", hvor L5 og L7, der begge etableres i forbindelse med Skaber Møllesti - indrettes med fokus på den historiske stiforbindelse. L6 indrettes med fokus på landskabsforbindelsen fra skoven ved Bruunshåb til Søndre Mose.



Landskabstorve skal udformes med en hævet flade, og vejen markeres med belægningsskift (f.eks. brosten). Landskabstorvene medvirker til at sænke farten og skabe sikre stiforbindelser på tværs af fordelingsvejen.

Parkering

Der udlægges areal til fælles parkering med min. 15 p-pladser mellem Arnbjerg Alle og skoven ved Bruunshåb - se kortbilag 2.

I områder med enfamiliehuse skal parkering etableres på den enkelte grund.

I områder med tæt-lav bebyggelse skal parkering etableres enten:

1. integreret i/ved den enkelte bolig, eller
2. samlet i grupper mellem husene, eller
3. i zoner mellem husene og fordelingsvejen.

I etageboligområder skal parkering etableres samlet i grupper - i nærheden af de enkelte punkthuses hovedindgang.

I tæt-lave og etageboligområder, hvor det ikke er muligt at parkere ved den enkelte bolig, skal der etableres pladser, der er forberedt til opstilling af ladestandere for alle med el-biler.

Der må ikke parkeres campingvogne, autocampere, større varevogne, lastbiler og lystbåde på veje og ubebyggede arealer i lokalplanområdet.

Landskabstyper





Langs Skaber Møllesti foreslås plantet europæisk lærk, rød løn, hæg og hjertetræer. Alle arter fremstår i stærke høstfarver.

Ubebyggede arealer

I lokalplanområdet skabes der store sammenhængende friarealer mod skov og søer, så oplevelsen af at bo i nær tilknytning til landskabet understreges. Der skelnes mellem ydre (vilde) naturarealer med spredt beplantning, som kan afgræsses af dyr, og indre/centrale mere kultiverede grønne områder. Niveau for pleje og indretning af de nære opholdsarealer varetages af den fælles grundejerforening for hele området.

Der vil være mulighed for at etablere små byhaver i en del af det østlige grønne område umiddelbart nord for Banestien - mod Bruunshåb skov. Haverne forbeholdes beboere i tæt-lav og etagehusbebyggelse.

Der skal etableres mindst ét lege- eller opholdsareal til alle boligområder (hvert delområde). Det skal så vidt muligt ligge på kanten til de fælles grønne områder. Der vil f.eks. være muligt at opføre en lille bålhytte på fælles opholdsarealer i tilknytning til delområdets bebyggelse.

Der vil også kunne etableres fritids- og idrætsfaciliteter på de grønne områder som f.eks. tennisbane og udendørs fitnessudstyr. Dog må der ikke etableres aktiviteter som multibaner og kunststofbaner i området, da det kan medføre problem i forhold til nedsivning af regnvand, støjgener mv.

Beplantninger

Hovedparten af den eksisterende beplantning fjernes i forbindelse med byggemodning af området.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for typen af beplantning i området, og hvor der skal etableres beplantning. Eksempelvis skal der stå træer langs fordelingsvejen med 16 meters mellemrum på vejens nord- og vestside.

Langs den gamle kulturhistoriske Skaber Møllesti, er der enkelte eksisterende hegn af røn. For at understrege stiens nord-syd gående retning, skal der flere steder plantes forskellige arter af løvtræer, så de fremstår markant på forskellige årstider og med skiftende udtryk i årets løb.

I delområde Va skal der plantes enkeltstående eller grupper af rød hestekastanje eller fuglekirsebær.

Der etableres endvidere en beplantning (lund) bestående af rød løn mellem etagehusbebyggelsen og det øst for liggende parcelhusområde (mellem delområde III og Ie).

På grunde, der grænser ud mod fælles opholdsarealer, adgangs- og fordelingsveje, skal hækken være løvfældende og etableres på egen grund. Herved opnås et nogenlunde ensartet udtryk.

Der må ikke plantes invasive arter inden for lokalplanområdet.
(Invasive arter er planter, der spredes til områder, som de ikke selv kan spredes til, og som skader den oprindelige variation i naturen).

Lokal afledning af regnvand

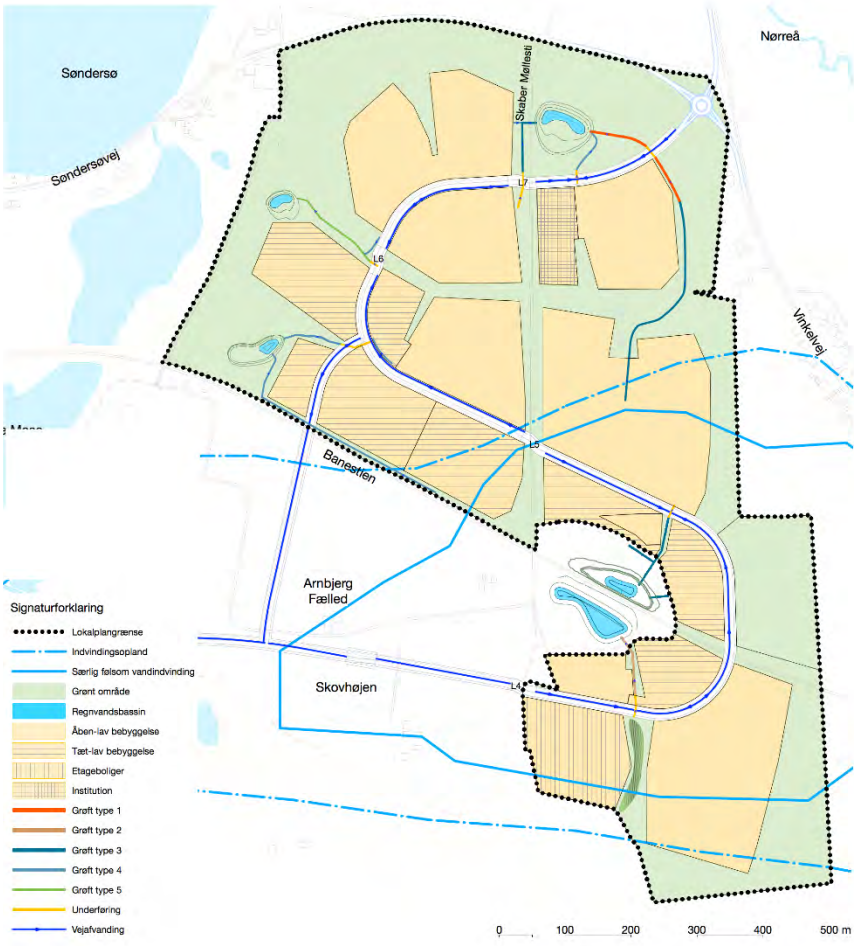
I lokalplanen kan der fastsættes bestemmelser om forsinkelse af regnvand/overfladevand fra ejendomme ved afledning til offentlig kloak og vandløb. Ved forsinkelse forstås, at der går et vist tidsrum fra, at det regner, og indtil regn- og overfladevandet bortledes fra ejendommen til det offentlige spildevandsanlæg.

Til dette anvendes LAR-løsninger (lokal afledning af regnvand) til begrænsning og neddrosling af overfladevandet f.eks. ved etablering af grøfter, regnbede, udformning af befæstelse (f.eks. græsarmering) samt beplantning langs veje, stier og parkeringspladser.

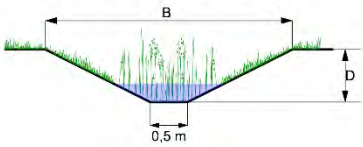
Regnbede er en fordybning i haven, som regnvand fra tag- og andre overflader ledes hen til, når det regner. Regnbede opmagasiner regnvandet, mens det langsomt siver videre ned i jorden.
Regnbede tilplantes med planter, der kan tåle at stå i vand såvel som klare tørre perioder. Der kan også plantes græs, der kan klippes som resten af plænen.

Tag- og overfladevand, der afledes fra ejendomme og veje, afledes så vidt muligt i åbne grøfter. Herunder er vist en vandhåndteringsplan med grøfter og regnvandsbassiner i lokalplanområdet.

Afledning af overfladevand



Principskitser for grøfter i de grønne områder



Type 1	B = 3,3 m	D = 0,7 m
Type 2	B = 2,9 m	D = 0,6 m
Type 3	B = 2,5 m	D = 0,5 m
Type 4	B = 2,1 m	D = 0,4 m
Type 5	B = 1,7 m	D = 0,3 m

Princip for tværsnit af grøfter.



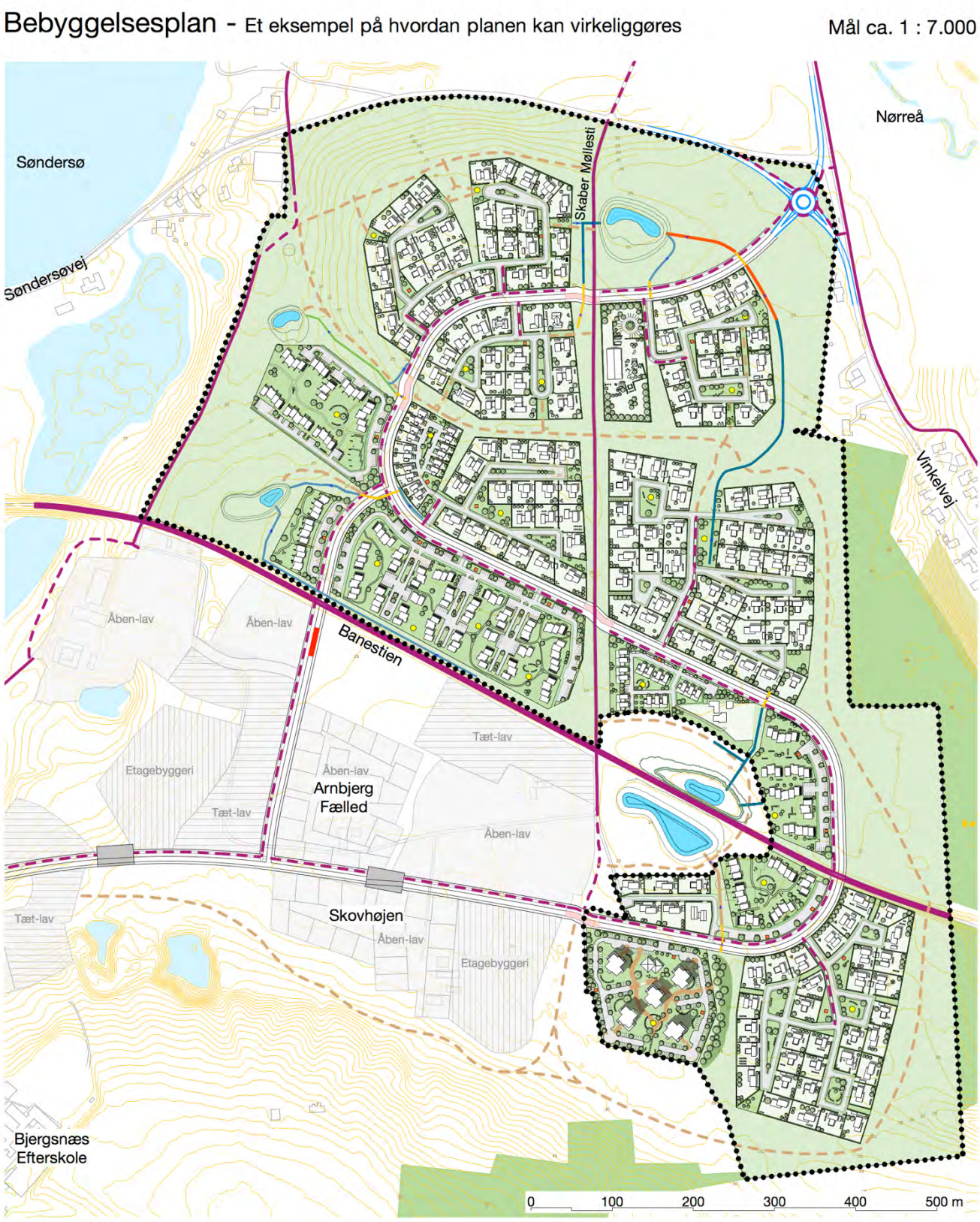
Eksempel på regnbede foran hus



Åben regnvandskanal
Viken, Helsingborg



Eksempel på åben grøft i landskab



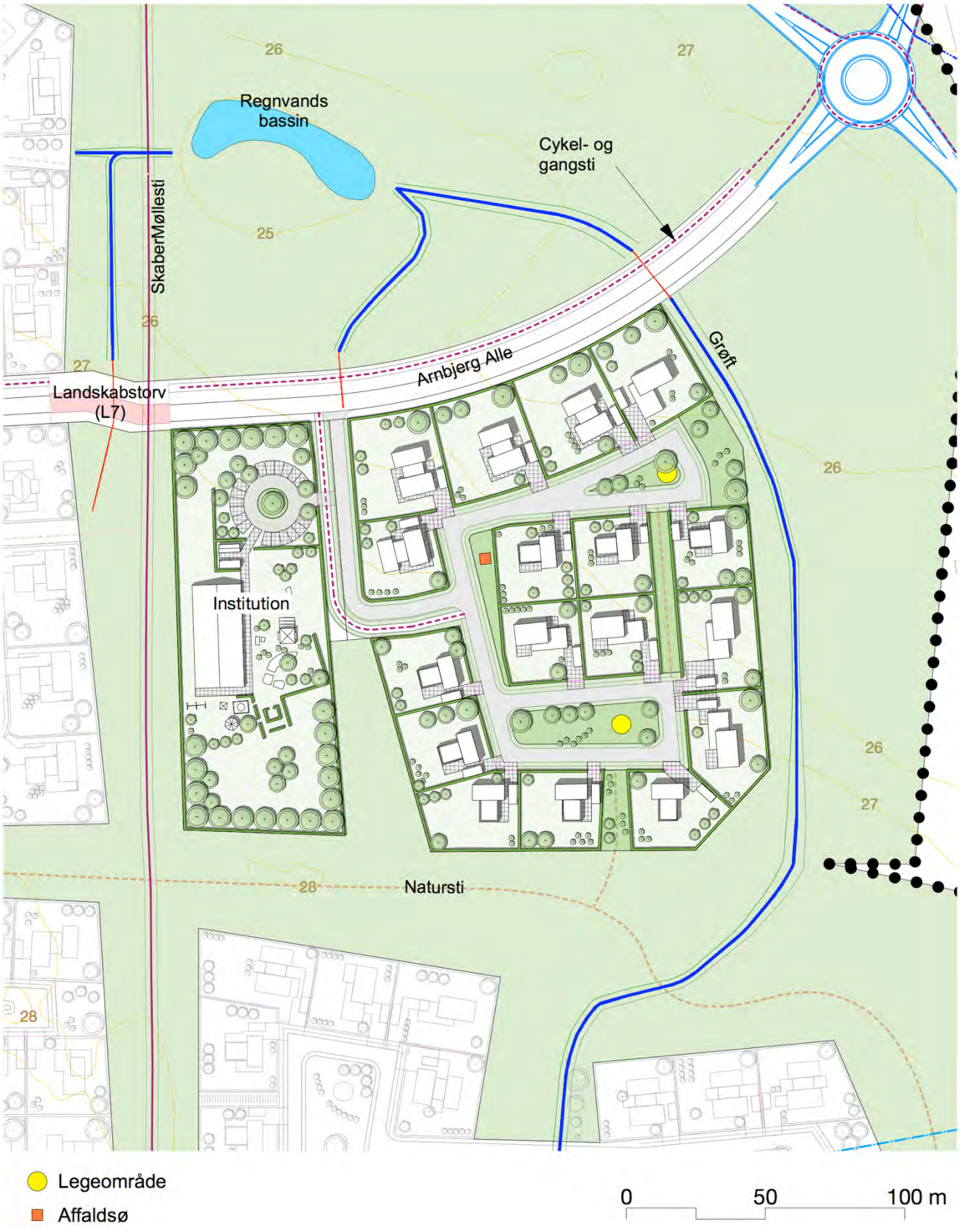
Bebyggelsesplanen viser eksempel på, hvordan etape 2 og 3 kan bebygges. Når området er fuldt udbygget, vil det indeholde ca. 400 boliger fordelt som 170 enfamiliehuse, ca. 130 tæt-lav boliger og ca. 100 etageboliger samt 1 daginstitution.

Bebyggelsesplan delområde Ia + Ib - Et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres



Bebyggelsesplanen viser eksempel på, hvordan parcelhusområder mod nord kan virkeliggøres.

Bebyggelsesplan delområde Ic + IV - Et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres



Bebyggelsesplanen viser eksempel på, hvordan institutionsområde og parcelhusområde kan udformes. Der er fælles adgangsvej til de 2 områder.

Bebyggelsesplan delområde IIa + IIb + IIc - Et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres



Bebyggelsesplanen viser eksempel på, hvordan tæt-lav boligbebyggelse i den vestlige del af området kan udformes.

Bebyggelsesplan delområde Id + IIb + IId + IIf - Et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres



Bebyggelsesplanen viser eksempel på, hvordan område med parcelhuse og tæt-lav boligbebyggelse kan udformes.

Bebyggelsesplan delområde Ig + Ih + IIg - Et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres



Bebyggelsesplanen viser eksempel på, hvordan parcelhusområde kan udformes, og hvordan tæt-lav bebyggelse kan placeres, så byggeriet indpasses i forhold til den eksisterende ejendom Søndersøvej 96.
Den tæt-lav bebyggelse og eksisterende ejendom får fælles vejadgang.

Bebyggelsesplan delområde If + IIg + IIh + IIe - Et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres



Bebyggelsesplanen viser eksempel på placering af tæt-lav bebyggelse og enfamiliehuse. Områdets 2 eksisterende boliger Søndersøvej 94A og 96 indgår som en del af den samlede bebyggelse.
Den naturlige lavning ved Banestien udnyttes til regnvandsbassin.

Bebyggelsesplan delområde Ie + If + IIe + III - Et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres



Bebyggelsesplanen viser eksempel på, hvordan område til etagehusbyggeri kan etableres. Etagehuse skal opføres som punkthuse. Husene skal placeres minimum 45 m fra parcelområde øst og minimum 32,5 m fra Arnbjerg Alles vejmidte.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Beskyttelse af grundvandet



Den syd- østlige del af lokalplanområdet ligger i indvindingsoplandet til Bruunshåb Vandværk. Her dannes grundvandet til drikkevandsboring i Bruunshåb.
Forholdet belyses nærmere i den miljørapport, der er udarbejdet sammen med lokalplanen.

Der kan i kommune- og lokalplanlagte områder accepteres en byvækst, hvis det kan godtgøres, at der ikke er alternative placeringer, og at byudviklingen ikke indebærer en væsentlig risiko for forurening af grundvandet. Det er derfor vigtigt, at der er en fornuftig arealanvendelse på jordoverfladen, så der ikke er risiko for grundvandsforurening, da det er afgørende for, at vandkvaliteten til Bruunshåb Vandværk ikke forringes.

Viborg Kommune opfordrer alle private grundejere, der bor ovenpå deres drikkevand, til ikke at anvende pesticider til bekæmpelse af ukrudt.

Lokalplanen indeholder tiltag, der sikrer hensyntagen til drikkevandsinteresser inden for indvindingsoplandet til Bruunshåb Vandværk - bl.a.:

- at nedsivning af tag- og overfladevand skal ske via regnbede eller faskine efter bundfældningsbassin (LAR – øget Lokal håndtering Af Regnvand), der giver en mere klimarobust og bæredygtig byudvikling,

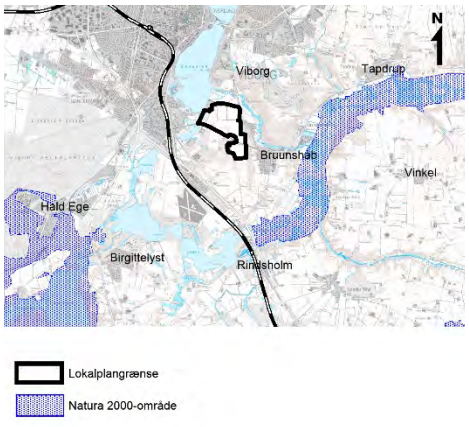
- at lokalplanen ikke åbner mulighed for etablering af grundvandstruende aktiviteter inden for indvindingsoplandet,

- at grøfter og andre vandførende render fores med uigennemtrængeligt ler, så der ikke sker nedsivning fra disse til grundvandet,

- at der fastsættes en max. befæstelsesgrad på 40% for den enkelte matrikel, så en stor del af nedbøren fortsat får mulighed for at nedsive og bidrage til grundvandsdannelse,

- at der udlægges større ekstensivt plejede naturarealer i lokalplanområdet.

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 lokalplanområdet. Planområdet ligger ca. 2,5 km vest for Natura 2000-området "N30 ved Nørreåen", og ca. 3 km nordøst for "N35 ved Hald Ege". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Udledning af overfladevand sker dels til Søndre Mose, hvorfra vandet ledes til Søndersø, dels til Nørre Å/Mølle Å og dermed uden om Søndersø. Der må ikke ske udledning af fosfor til de 2 beskyttede naturtyper. Fjernrecipienten er Randers Fjord via Nørreå og Gudenå.

Udledning af overfladevand kan potentielt påvirke Natura 2000-område H30, hvor Nørreåen er en del af udpegningsgrundlaget og H14, hvor Randers Fjord er en del af udpegningsgrundlaget. Randers Fjord er tillige en del af Ramsar-område R11 og Fuglebeskyttelsesområde F15. Forholdet belyses nærmere i miljørapport.

Bilag IV-arter

Der er foretaget en vurdering af, hvilke bilag IV-arter (beskyttede dyr og plantearter efter EU's naturbeskyttelsesdirektiver), der kan være i området. Området består i dag primært af dyrkede marker. Det vurderes derfor, at planlægningen ikke påvirker særlige arter, herunder bilag IV- arter.

Regional planlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med den regionale planlægning, der fremgår af den regional Vækst-og Udviklingsstrategi 2015-2025.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBS.B4.02, VIBS.B4.03, VIBS.R1.01 og VIBS.R1.02 i Kommuneplan 2017-2029 for Viborg Kommune.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser. Rammeområderne fastlægger områdets anvendelse til blandede boligformål og rekreative formål.

Boligtype	Max. bygge-procent	Max. antal etager	Max. højde	Særbestem-melse
Åben-lav	30%	2 *	8,5 m	35% for grund på 750-850 m² for huse i 2 etager.
Tæt-lav	45%	2	10 m	2 etage med udnyttet tagetage.
Etageboliger	80%	6	18 m	Udformes som punkthuse.

Særbestemmelser

* Hvor terrænforhold giver mulighed for det, kan åben-lav bebyggelse i 2 etager fremstå i 3 etager og 10 meters højde mod lavest liggende terræn.

Etagebyggeri skal udformes som punkthuse.

Udbygning af området skal ske med respekt for de stedlige beskyttelsesinteresser og landskabelige kvaliteter samt i overensstemmelse med Strukturplan Viborg Syd.

Der skal tages særligt hensyn til beskyttelse af grundvandet i området. Veje, grøfter og regnvandsbassiner skal etableres med fast bund inden for de særligt følsomme dele af indvindingsoplandet til Bruunshåb Vandværk. Befæstelsesgraden må som før nævnt være max. 40% i boligområder.

Området er omfattet af følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029.

1. Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
3. Veje og øvrig infrastruktur
8. Landbrug og fiskeri
9. Skovrejsningsområder og områder, hvor skovrejsning er uønsket
10. Naturområder og økologiske forbindelseslinjer
11. Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder
12. Potentielle vådområder og lavbundsarealer.

Lokalplaner

Lokalplanområdet inddrager mod syd et mindre del af lokalplan 421, der ikke er detailplanlagt med boligbebyggelse. Med vedtagelse af lokalplan 477 ophæves den del af lokalplan 421, der er benævnt If. Det overgår til lokalplan 477, hvor arealet benævnes delområde III.

Derudover er planområdet ikke omfattet af lokalplanlægning.

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.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Der vurderes ikke behov for at aflyse servitutter i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen.

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

Ledning

Der er tinglyst en jordlagt højspændingsledning. Ledningen skal omlægges i forbindelse med byggemodning.

Anvendelse af arealet under og i nærheden af en højspændingsledning begrænses af stærkstrømsreglementet. Oplysninger om dette fås hos Energi Viborg/Viborg El-Net A/S.

Zonestatus

Området ligger i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres det på kortbilag 1 markerede område til byzone.

Skovbyggelinje

Den eksisterende skovbyggelinje omkring skoven på Arnbjerg søges reduceret i forbindelse med lokalplanens vedtagelse - jf. oversigtskort side 6. Skovbyggelinjen ønskes på en del af strækningen (mod øst) reduceret fra 300 til 30 m, og søbeskyttelseslinjen fra 150 til 75 meter på en lille strækning (mod vest) i lokalplanområdet.

Drikkevandsinteresser

Den sydøstlige del af lokalplanområdet ligger i et indvindingsopland til Bruunshåb Vandværk, jf. Miljøministeriets grundvandskortlægning for Viborg Syd, dec. 2012. Her er der særlige drikkevandsinteresser, og grundvandet skal beskyttes.

Lokalplanen sikrer derfor bestemmelser til grundvandets beskyttelse, idet parkeringsarealer inden for det særlig følsomme vandindvindingsområde skal etableres på fast bund, og at der ikke må ske nedsivning fra de åbne grøfter, hvorfor grøfterne fores med et ikke permeabelt lerlag.

Viborg Kommune opfordrer (som før nævnt) alle private grundejere, der bor ovenpå deres drikkevand til ikke at anvende pesticider til bekæmpelse af ukrudt.

Landbrug

Nord for det udlagte lokalplanområde ligger et aktivt kvægbrug - Søndersøvej 74.

Søndersøvej 74 har staldanlæg og gyllebeholder, der ligger op til lokalplanområdet. Fra landbrugsejendomme kan der forekomme lugtgener ind over lokalplanområdet på grund af afstand og placering.

Med lokalplanen lægges der begrænsninger på landbruget, såfremt ejer ønsker at udvide besætningen.

Markvanding

Landbrugsejendommen Søndersøvej 63, Viborg har tilladelse til markvanding fra matr. nr. 1ao Søgårde, Asmild.

Boringer, der ikke længere anvendes, skal sløjfes efter gældende regler i henhold til ”Bekendtgørelse nr. 1260 af 28. okt. 2013, om udførelse af sløjfning af boringer og brønde på land”.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

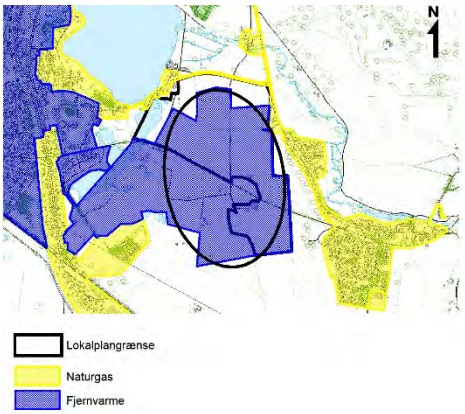


Områdets nuværende vandforsyning

Området ligger i Energi Viborg Vands forsyningsområde.

Ifølge Kommunes Vandforsyningsplan 2012 - 2022 skal området forsynes med drikkevand fra Bruunshåb Vandværk.

Varmeforsyning



Boligområdet ligger i Viborg Fjernvarmes forsyningsområde.

Den del af lokalplanområdet, der er udlagt som grønt areal, ligger ikke inden for et kollektivt varmeforsyningsområde.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning. 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

Af den gældende spildevandsplan 2014 - 2018 fremgår, at området er udlagt som "planlagt separatkloakeret, åben regnvand", hvor husspildevand afledes i en ledning til renseanlæg, mens tag- og overfladevand afledes via åbne grøfter til recipient.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som "separatkloak, åben regnvand". Det vil sige med afledning af tag- og vejvand (regnvand) i åbne render/grøfter.

Hvor nedsivningsforhold muliggør det, skal der benyttes løsninger, der nedsiver, tilbageholder og forsinker tag- og overfladevand (LAR). Ideen med LAR er, at regnvand så vidt det er muligt håndteres, hvor det falder, således at risiko for oversvømmelser ved skybrud og kraftig regn minimeres.

Regnvand fra bygninger og veje skal som princip afledes via åbne grøfter og render og ledes til regnvandsbassiner, hvor vandet vil nedsive i det omfang, jordbunds- og grundvandsforholdene tillader det, inden det ledes til recipient (vandområde) - i dette område Søndre Mose/Søndersø og Nørre Å. I regnvandsbassinerne sker der en rensning og forsinkelse af regnvandet, inden udløb til recipient.

Åben regnvandshåndtering er klimarobust, da kapaciteten i systemet forholdsvis nemt kan tilpasses ændrede nedbørsmønstre. Samtidig bidrager det til at skabe mere natur og biodiversitet i området.
Det åbne regnvandssystem etableres som et fælles privat regnvandsanlæg under den fælles grundejerforening.
Ejendommens spildevandskloak kobles på den enkelte ejendoms skelbrønde til spildevandssystem. Ejendommens åbne render til tag- og overfladevand skal tilsluttes det åbne regnvandssystem i området i et fast udledningspunkt.

Antenneanlæg

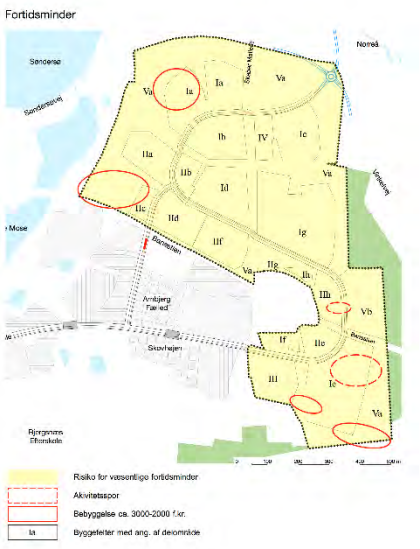
Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden



Der er gennemført sonderende forundersøgelser på dele af arealerne i lokalplanområdet (rapport udarbejdet af Viborg Museum - VSM 09700). 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, der er betydelig risiko for forekomst af arkæologiske fund i området, som vil blive berørt i forbindelse med anlægsarbejder i lokalplanområdet.

For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder i området, er det nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning). En juridisk bindende udtalelse i henhold til museumslovens § 25 kan derfor kun udarbejdes, hvis museet får mulighed for at foretage en forundersøgelse af det berørte areal. Museet anbefaler, at en prøvegravning gennemføres i god tid inden anlægsarbejdet skal påbegyndes.

- Topografisk er området beliggende på et højt, let kuperet plateau, der mod nord er afgrænset af Søndersø og mod øst afgrænses af Bruunshåb Mølleå.
- Der er tidligere registreret 2 enkeltfund, omtrent på midten af det berørte område
- I den sydlige del af området er der rester af 3 gravhøje. Ved den sonderende prøvegravning blev det konstateret, at der var højfyld bevaret ved dem alle.
- I det nordvestlige område er der påvist bebyggelsesspor fra yngre jernalder. Dette er ikke afgrænset, og det formodes at fortsætte mod nord, øst og vest.
- I den nordligste del blev der fundet spor efter bebyggelser fra bronzealderen, og heller ikke her er området afgrænset og forventes at fortsætte.
- Udover de 3 omtalte gravhøje blev der i den sydligste del også fundet spor efter bebyggelse fra yngre stenalder samt aktivitetsspor fra yngre stenalder, bronzealder eller ældre jernalder.
- Der er ikke foretaget sonderende prøvegravning på den nordøstligste del af det berørte område, men plateauet er topografisk et oplagt sted for bebyggelse. Det forventes, at der også her kan være bebyggelsesspor.
  Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

Fredskov

Bruunshåb skov langs østsiden af lokalplanområdet er fredsskov.

Landbrugspligt

Følgende matrikelnumre er omfattet af landbrugspligt:

1ak, 3c og 8, 2a og 2aa, 1ac, 2ac og 2e, alle Søgårde, Asmild og
del af matr. nr. 1au, Dalsgård, Asmild

De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse af Landbrugs- og Fiskeristyrelsen.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Lokalplanområdet ligger i landzone. Der er ikke registeret jordforurening på de matrikler, der er omfattet af planlægningen.

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje § 70 - 71 og lov om private fællesveje § 62 - 63.

Skovbyggelinje

På baggrund af planen har Viborg Kommune søgt Miljø- og Fødevareministeriet om reducering af skovbyggelinjen, der er på 300 meter.

Naturstyrelsen har tidligere meddelt, at de er indstillet på at reducere skovbyggelinjen i området.

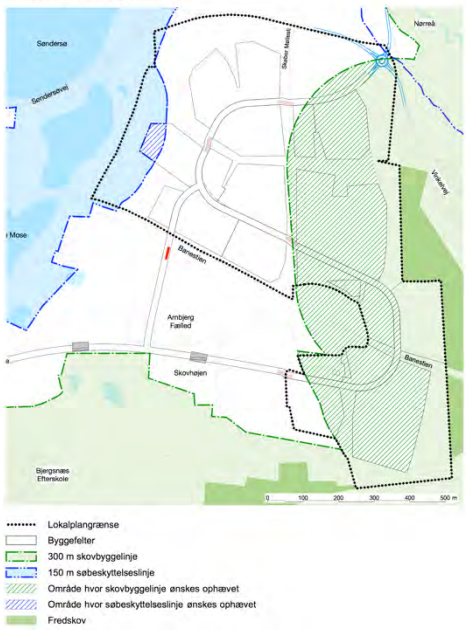
En reduktion af skovbyggelinjen inden for lokalplanområdet vil være en administrativ forenkling, da der forventes knap 250 boliger inden for denne. Hvis skovbyggelinjen ikke kan ophæves, vil bebyggelse omfattet af forbuddet kræver dispensation fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Skovbyggelinjen og forslag til den ændrede skovbyggelinje er vist på illustration i margen og på oversigtskortet side 6 samt på kortbilag 2.

Lokalplanen indeholder 3 væsentlige elementer, som er med til at sikre hensyn til skovbryn samt plante- og dyrelivet i og omkring skoen:

- der udlægges brede grønne områder uden bebyggelse langs skovkanten (50 - 100 meter fælles friareal),
- der er udlagt økologiske forbindelseslinjer mellem skov og søområder,
- lokalplanens vestlige grænse følger et eksisterende læhegn, som ligger med ca. 40 meters afstand til søerne.

Reducering af beskyttelselinjer



Søbeskyttelseslinje

Området er omfattet af 150 meters søbeskyttelseslinje omkring Søndre Mose.

På baggrund af planen har Viborg Kommune søgt Naturstyrelsen om reducering af søbeskyttelseslinjen i dele af lokalplanområdet.

Naturstyrelsen har tidligere besigtiget området og tilkendegivet, at de er sindet at reducere søbeskyttelseslinjen i området, men ikke til en mindre afstand end 75 m fra Søndre Mose.

Naturstyrelsen har meddelt, at de er sindet at reducere søbeskyttelseslinjen som ansøgt. Dette offentliggøres sammen med lokalplanen.

Lokalplanen tager hensyn til søbeskyttelseslinjen ved:

- at fastholde et større ubebygget område langs søen
- at udlægge et fælles grønt område mod vest

Søbeskyttelseslinjen omkring Søndre Mose er vist på kort på foregående side 34 og på kortbilag 2.

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, som giver mulighed for anlægsprojekter i byzone, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

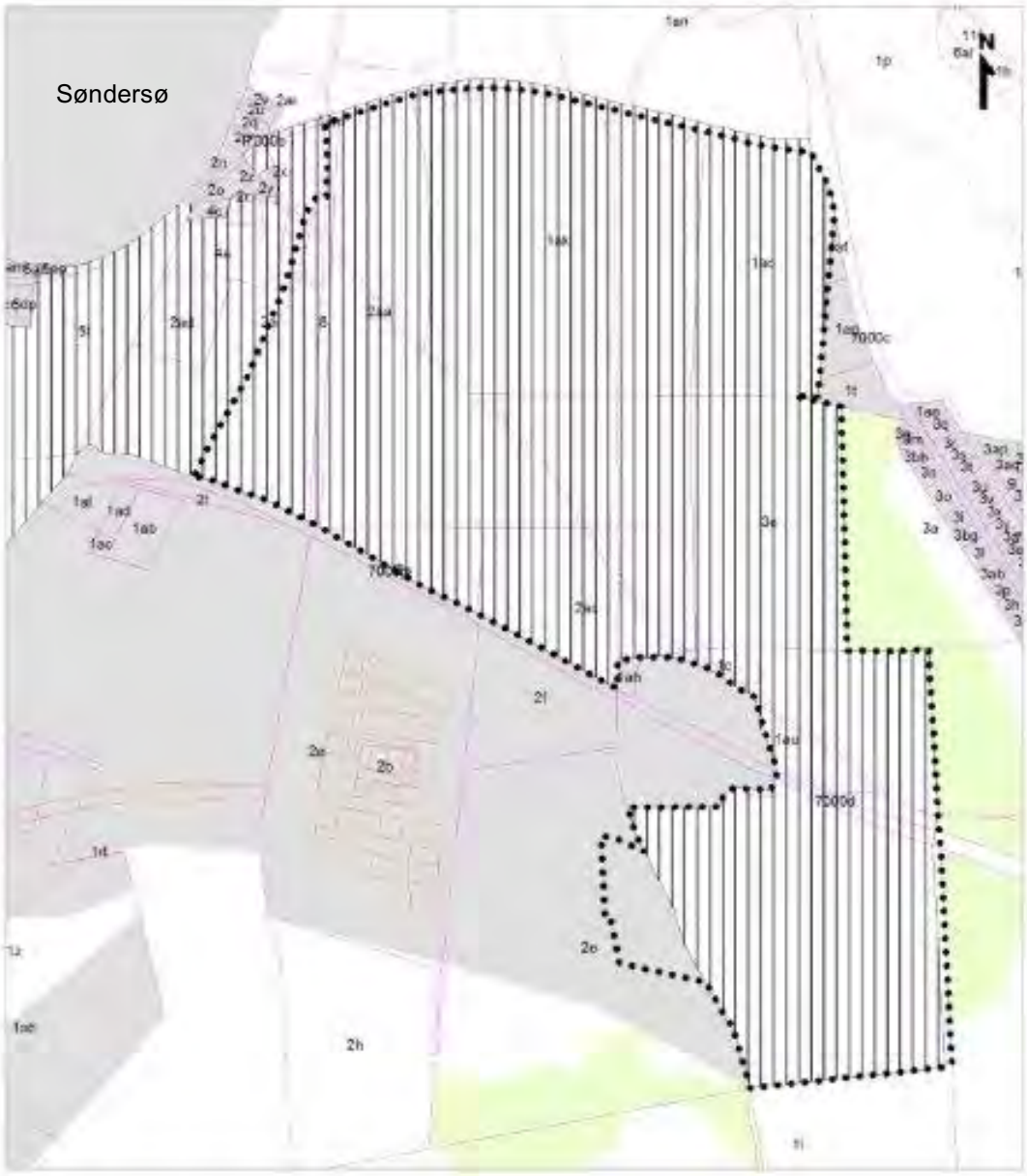
Viborg Kommune har gennemført en screening (forundersøgelse) og en scoping (nærmere afgrænsning af, hvilke miljømæssige forhold der forventes påvirket) af lokalplanforslag nr. 477 efter lovens § 4, stk. 2. Kommunen har vurderet, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til følgende emner:

- landskabsværdi og visuel påvirkning (byprofil), idet synligheden af området set fra Søndersøvej, Vinkelvej og sØnæs ønskes belyst,
- grundvand og overfladevand,
- trafik, herunder trafiksikkerhed.

Derfor har Viborg Kommune - i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan nr. 477 - besluttet, at planforslaget skal miljøvurderes efter § 9 i lov om miljøvurdering af planer og programmer, hvorfor der er udarbejdet en miljørapport til planforslaget.

Lokalplan og miljørapport er i høring samtidigt.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER


Søndersø
N
Lokalplangrænse
Matrikelskel
Vejudlæg
Fredskov
Byzonegrænse
Overføres til byzone ved lokalplanlægning
Lokalplan nr. 477
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:8.000
Viborg Kommune, juni 2017

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 477 FOR ET BOLIGOMRÅDE I ARNBJERG, VIBORG SYD

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

at give mulighed for at Viborg by kan udvikle sig mod syd,

at udlægge området til et varieret boligområde i form af åben-lav, tæt-lav og etageboliger samt mulighed for almen service,

at fastlægge en udstykning, der tager hensyn til områdets terræn,

at sikre mulighed for en etapevis udbygning af området,

at etablere en ny fordelingsvej i området, der muliggør, men begrænser gennemkørende trafik,

at sikre et sammenhængende stinet med god forbindelse til den øvrige by og de omkringliggende naturområder,

at udlægge areal til fælles grønne områder mod vest samt mod skov mod øst og syd),

at sikre forskellig karakter af de grønne områder.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnumre:
1ak, 1ao, 2aa, 2ac, 2s, 3c, 8 og del af 2a og 2e alle Søgårde, Asmild
1c og del af 1au Dalsgård, Asmild samt alle parceller, der efter den 24. april 2017 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.

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

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål med mulighed for indpasning af almen service (enkelte institutioner).

3.2 Lokalplanområdet opdeles i 6 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I	(Ia, Ib, Ic, Id, Ie, If, Ig, Ih) Åben-lav boligbebyggelse (fritliggende enfamiliehuse med 1 bolig pr. ejendom).
Delområde II	(IIa, IIb, IIc, IId, IIe, IIf, IIg, IIh) Tæt-lav boligbebyggelse (rækkehuse-, dobbelthuse, gårdhavehuse og lign. sammenbyggede boliger). Der kan opføres fælleshus i hvert delområde.

Delområde III Etageboliger med evt. tilhørende fælleshus.

Delområde IV Almen service (institution og evt. beboerhus eller lign).

Delområde V (Va, Vb)
Grønne områder med mulighed for at indpasse rekreative og tekniske anlæg.

Delområde VI Vejareal[1] (A4, A6, A7, A8, A9, A10 og A11) (Arnbjerg Alle).

3.3 I delområde IIc, IId og IIf må der opføres byggeri i 2 etager med udnyttet tagetage.

3.4 I delområde IV kan der opføres en daginstitution.

Såfremt der ikke er behov for daginstitution i området, udlægges arealet i stedet til tæt-lav boligbebyggelse.

3.5 I delområde Va og Vb kan der etableres legepladser, motionsredskaber og lign., som tilpasses områdets karakter af naturområde.

Delområde Va må ikke bebygges bortset fra mindre bygninger til områdets drift. Området udlægges som ekstensivt plejet natur (eng).

I delområde Vb kan der etableres byhaver.

3.6 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen

at ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og

at virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.

Ved erhvervsdrift fra egen bolig/ åben-lav bebyggelse skal den nødvendige parkering etableres på egen grund.

3.7 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 (ikke digital skiltning).

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 ét skilt på egen grund. Skiltet må højst være 1 m højt over terræn og må have en skilteflade på højst 0,5 m².

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes som vist på kortbilag nr. 2. Udstykninger må fravige den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede disponering, vejstruktur og udstykningsprincip.
Grunde til åben-lav bebyggelse skal grupperes omkring et fælles opholdsareal.

[1] Delområde VI (fordelingsvej VI6 – VI10 og landskabstorve L5 - L7) forventes udlagt som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

Ved udstykning skal det sikres, at alle grunde kan afvande tag- og overfladevand til enten grøft eller vejareal eller fællesareal, se også § 6.3.

4.2 Grunde til åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse) må kun udstykkes med grundstørrelser fra 700 m^2 - 1000 m^2 – enkelte dog op til 1400 m^2.

4.3 Hjørnegrunde beliggende ved fordelingsvej og stamvej skal af hensyn til trafikforhold afskæres, afrundes eller lign., så oversigtsforholdene overholder vejreglerne.

4.4 Delområde II kan udstykkes som storparcel til tæt-lav bebyggelse, svarende til delområdets afgrænsning, eller det kan opdeles i mindre parceller inden for afgrænsningen.
Bebyggelse inden for hvert delområde skal opføres efter en samlet plan, der skal godkendes af Viborg Kommune.

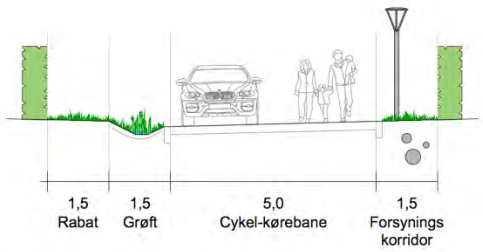
4.5 Delområde III udlægges som storparceller til etagebebyggelse. Bebyggelse skal opføres efter en samlet plan, der skal godkendes af Viborg Kommune.

4.6 Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse kan der udstykkes grunde på min. 250 m² og max. 400 m^2 under forudsætning af, at der udlægges fælles opholdsareal svarende til 20 % af områdets samlede areal.

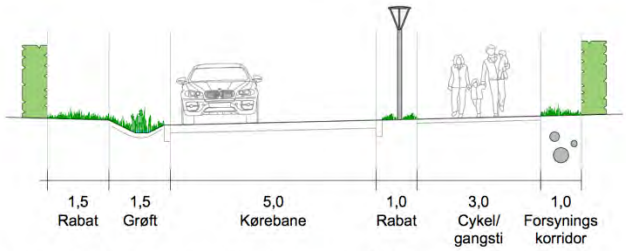
4.7 Der kan udstykkes sokkelgrunde til tæt-lav / etageboliger, hvis der udlægges sammenhængende fælles opholdsareal svarende til 200 - 300 m² (uden parkering) i delområdet.

4.8 I delområde IV kan udstykkes en grund på mindst 8000 m^2 til daginstitution og evt. et tilhørende medborgerhus.

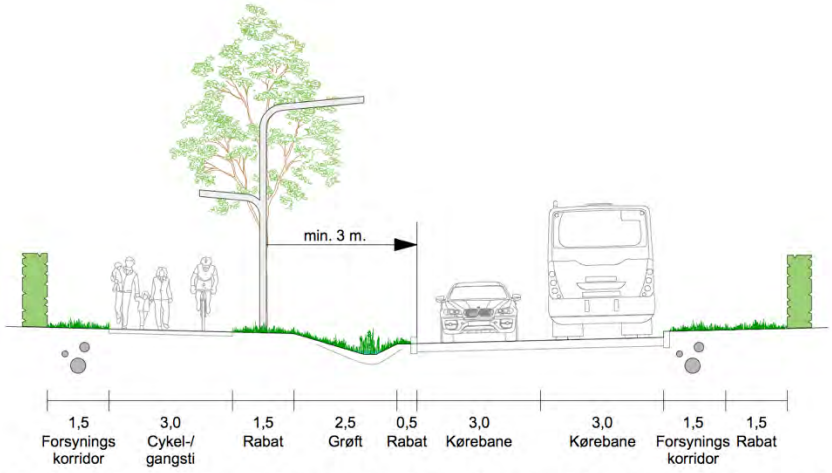
Vejsystem - principsnit



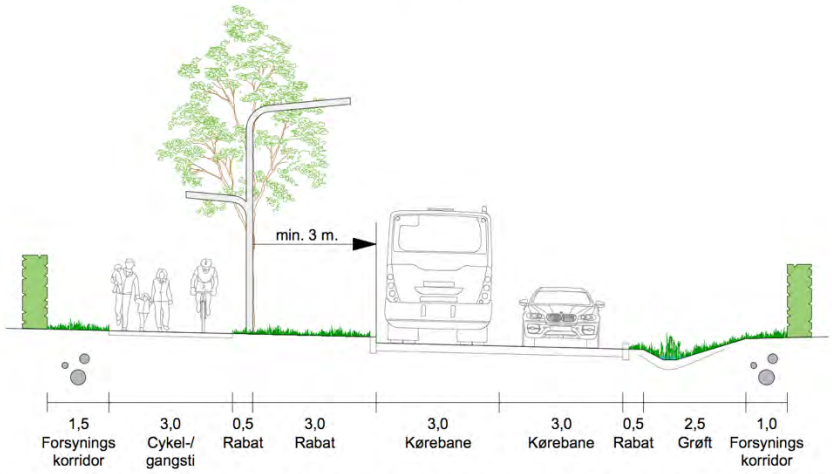
Principsnit for boligvej (udlæg: 9,5 m.)



Principsnit for adgangsvej (udlæg: 13,0 m.)



Principsnit for fordelingsvej med cykel-/gangsti og grøft i samme side (udlæg: 18,0 m.)



Principsnit for fordelingsvej med cykel-/gangsti og grøft i hver sin side (udlæg: 18,0 m.)

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Der udlægges areal til nye veje som vist på kortbilag 2.[2]

Adgang til lokalplanområdet sker fra Søndersøvej, Vinkelvej og Gl. Århusvej. Der skal etableres en ny rundkørsel ved Søndersøvej/Vinkelvej.

5.2 Vejene udlægges med følgende bredder (se modstående side):

Vej C - C (boligvej) har et vejudlæg på min. 9,5 m med en kørebane på min. 5,0 m.

Vej B - B (adgangsvej) har et vejudlæg på min. 13,0 m med en kørebane på min. 5,0 m og en cykel/gangsti på min. 3,0 m.

Vej A - A (fordelingsvej) har et vejudlæg på min. 18,0 m med en kørebane på min. 6,0 m og en dobbeltrettet cykel/gangsti på min.3,0 m. Der er 2 principper for fordelingsvejen, idet der arbejdes med fordelingsvej med cykel-/gangsti og grøft i hver sin side og fordelingsvej med cykel-/gangsti og grøft i samme side.

Der skal være mindst 50 m afstand fra udkørsel ved stamvej til landskabstorv.

5.3 Der skal etableres åbne grøfter/render langs fordelingsvej og stamveje samt alle boligveje, hvor tag- og overfladevand skal afledes via vejens areal.

Der må ikke etableres overkørsler til de enkelte grunde fra fordelingsvej og adgangsveje.

5.4 Blinde veje skal udføres med vendeplads på min. 12 x 12 m som muliggør vending med lastbil/distributionsbil.

Adgange til hjørnegrunde, der grænser mod stamveje - skal etableres mod boligvej.

5.5 Langs fordelingsvejen skal etableres vejtræer (spidsløn) i nord-, syd- og vest side pr. 16 m, bortset fra oversigtsareal ved adgangsveje.

5.6 Veje må kun belægges med asfalt, græsarmeringssten, betonsten, brosten o. lign. permeable belægninger.

5.7 I den syd- østlige del af området skal grundvandsinteresser sikres, fordi de ligger inden for et særlig drikkevandsområde. Derfor skal vejarealer inkl. parkering i delområde Ie, If, Ih, IIe, IIg og IIh samt del af Ig, IIf og III etableres med tæt belægning (asfalt) og med afledning af overfladevand til åbne grøfter med tæt bund.

Landskabstorve

5.8 Fordelingsvejen skal anlægges med landskabstorve, jf. kortbilag 2. De udformes efter princippet som vist på illustration på side 16. Der skal etableres busstop ved L7.

[2] Vej A6 – A10 forventes udlagt som privat fællesveje i henhold til lov om privat fællesveje.

Stier

5.9 Der udlægges areal til fremdige stier og naturstier i princippet placeret som vist på kortbilag 2.[3].

Nye stier skal ses i sammenhæng med det eksisterende stinet, således at stierne kobles på stierne i området.

Stier skal udlægges i 4 meters bredde og anlægges med grus i mindst 2 meters bredde. De skal følge det naturlige terræn.

Naturstier skal etableres som grussti i mindst 2 meters bredde med et muldlag ovenpå, der tilsås med græs.

5.10 Den eksisterende offentlige Banesti c - c bevares som cykel- og gangsti - med et udlæg på 5 m - heraf 3 m asfaltbelagt sti og 1 m rabat på hver side.

5.11 Den eksisterende nord-syd gående grusvej d - d ændres til en cykel- og gangsti - med et udlæg på 5 m - heraf 3 m asfaltbelagt sti og 1 m rabat på hver side - med forbindelse til Søndersøvej.

5.12 Den eksisterende markvej e - e skal bevares og udlægges til offentlig sti. Den forbindes med Banestien.

5.13 I delområde Va kan etableres en udsigtsplads umiddelbart nord for Banestien og umiddelbart øst for sti e - e.

Parkering

5.14 I delområde Vb skal der etableres parkeringsområde med mindst 15 p-pladser, jf. "P" på kortbilag 2. Disse skal anlægges på fast belægning og omgives af lav beplantning (hæk/buske og/eller en lav jordvold).

5.15 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:

- Ved åben-lav boligbebyggelse: 2 p-pladser på egen grund, heraf mindst 1 plads i det fri.
- Ved tæt-lav boligbebyggelse: 2 p-pladser pr. bolig i form af 1 p-plads på egen grund og 1 p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal, eller 2 p-pladser på fælles parkeringsplads ved bebyggelse på sokkelgrunde eller små grunde.
- Ved etageboligbebyggelse: 2 p-pladser pr. bolig på fælles parkeringsareal.

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

5.17 Der skal etableres et passende antal[4] handicapparkeringspladser på fælles parkeringsområder i delområde II og III.

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

5.19 Parkeringspladser indenfor den følsomme del af drikkevandsindvindingsområdet skal etableres med asfalt. Her skal overfladevand afledes til åbne grøfter med tæt bund.

---

[3] Stierne a - a og b – b forventes udlagt som offentlige stier i henhold til lov om offentlige veje.

[4] Jf. SBI-anvisning 230, anvisning om bygningsreglement 2020.

Belysning

5.20 Veje, stier, og parkeringsarealer skal belyses, dog ikke naturstier.

Langs vej A6 - A10 må kun opstilles lysarmatur med en lyspunktshøjde på max. 6 m.

Belysning af øvrige veje, landskabstorve og stierne skal etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4,5 m. Belysning af stier kan udføres som belysning på terræn (spots eller lignende).

5.21 Udendørs belysning på den enkelte grund - herunder belysning af bygningsdele, afskærmede oplag, veje og parkeringsarealer - må etableres med en lyspunktshøjde på højst 4 m, og de skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

§ 6 TERRÆNREGULERING

Generelt

6.1 Ved byggemodning af området skal der skabes jordbalance inden for delområde I, II, III og IV.

I tilfælde af overskudsjord fra byggemodningen skal det fordeles jævnt på de indre friarealer (delområde V).

6.2 Ved byggemodning af området kan terrænet i områder, hvor der kan udstykkes grunde, reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.

Der må ikke ske væsentlig terrænregulering på arealer udlagt til grønne områder efter byggemodning.

6.3 Ved byggemodning skal der af hensyn til åben regnvandshåndtering fastlægges et punkt og en udledningskote til hver enkelt grund for udledning af tag- og overfladevand.

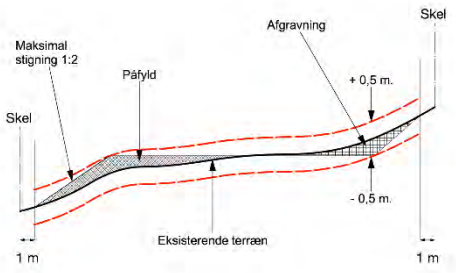
Efter byggemodning

6.4 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel. Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.

Dette gælder dog ikke ved etablering af regnvandsbassiner.

6.5 I delområde Ia og IIa kan tillades terrænregulering indtil +/- 1 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 2 m fra skel.

6.6 I delområde Ia og IIa tillades støttemure mod veje, stier og fællesarealer, når disse beplantes.
Støttemure i delområde Ia og IIa må være maks. 1 m høje.
Støttemure skal placeres mindst 2 m fra naboskel.



Princip for terrænregulering

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

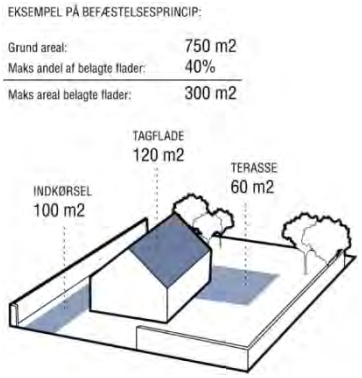
7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige

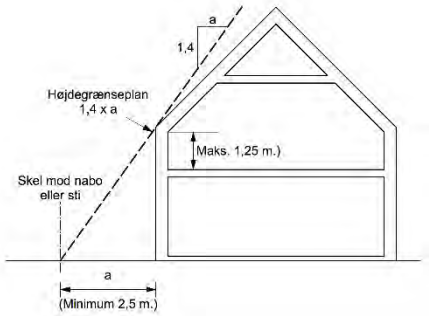
Område	Bebyggelsesprocent	Etager	Maksimal højde
Delområde I (åben-lav)	30% af den enkelte grund	hvis 1 etage	7,5 m
	35% af den enkelte grund på grundstørrelser mellem 751 m^2 - 850 m^2.	hvis 2 etager eller 1 etage med udnyttet tagetage[5]	8,5 m
	30% af den enkelte grund mellem 850 m^2 - 1000 m^2.	-„-	
Delområde II (tæt-lav)	35% af den enkelte grund	hvis 1 etage	7,5 m
	45% af den enkelte grund	hvis 2 etager eller 1 etage med udnyttet tagetage	8,5 m
	IIc, IId og IIf: 45% af den enkelte grund	max. 2 etager med udnyttet tagetage	10 m
	30% ved storparceller	max. 2 etager	8,5 m
Delområde III (etageboliger)	15% i grundplan for delområdet	max. 6 etager 4 etager	18 m 13 m
Delområde IV (institution)	45% af grunden	max. 1 etage med udnyttet tagetage	8,5 m

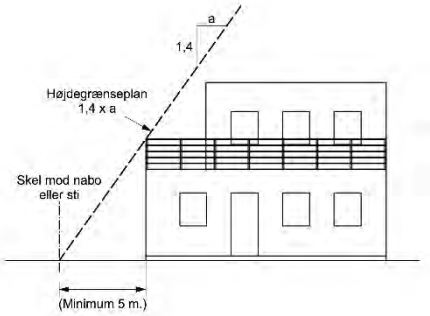
Generelt

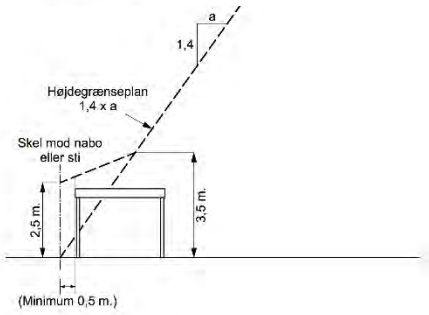
7.2 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.

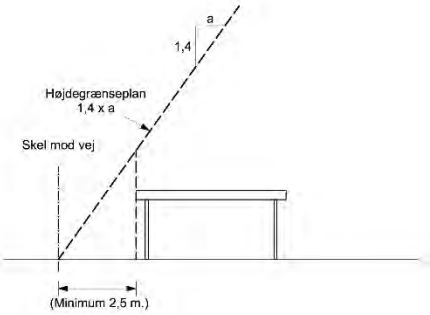
[5] I delområde Ia må boligbyggeri fremstå i 3 etager og indtil 10 meters højde mod den lavest liggende del af grunden, jf. § 7.14.











7.3 Niveauplan beregnes/fastsættes af Viborg Kommune i forbindelse med byggesagsbehandlingen[6].

7.4 Der må kun etableres fast belægning på max. 40% af den enkelte grunds areal. Dette omfatter tagflader, parkering, fliser og lignende[7].

Hvis der etableres grønne tage, tæller kun halvdelen af tagfladen med.

Hvis en ejendom ønskes befæstet mere end 40% skal vandet forsinkes på grunden i regnbede eller lignende, så den maksimale vandafledning fra ejendommen svarer til en befæstelse på 40%.

7.5 Boligbebyggelse skal placeres mindst 5 m fra vejskel og mindst 2,5 m fra naboskel, stiskel og grønne områder. Ved bebyggelse i 2 etager og derover skal afstanden til naboskel, stiskel og grønne områder være mindst 5 m.

Garager, mindre bygninger mv.

7.6 Garager og lign. skal opføres mindst 0,5 m fra nabo- og stiskel (inkl. udhæng og tagrender). 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 - jf. illustration. Højder måles fra terræn.

7.7 Garager og lign. skal endvidere opføres mindst 2,5 m fra vejskel (inkl. udhæng og tagrender). Højden må ikke overstige det skrå højdegrænseplan - jf. illustration. Højder måles fra terræn.

7.8 Der må etableres tagterrasser på garager og lignende, når afstanden til naboskel er mindst 5 m, eller bebyggelsen er sammenbygget med naboen.

7.9 Garager kan sammenbygges over skel. Bygningshøjde på garager, mindre bygninger mv. må ikke overstige 4,5 m målt fra terræn.

7.10 Baraklignende bygninger, pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter samt stationære telte må ikke etableres i lokalplanområdet.

Delområde I - åben-lav boligbebyggelse (enfamiliehuse)

7.11 Byggeri i delområde Ia, Ib, Ic, Id, Ie, If, Ig skal opføres som i § 7.6 - 7.10.
Bygningshøjder måles i forhold til byggemodnet terræn.

---

[6] Niveauplan bruges til at måle alle bygningshøjder ud fra. Undtaget herfra er mindre bygninger som udhuse og garager,
hvis højde måles til eksisterende/byggemodnet terræn.

[7] Der sættes en begrænsning på det befæstede areal for at give mulighed for at en større andel af regnvandet nedsives lokalt. Grønne tage kan binde regnvand og medvirke til en øget fordampning. Belægninger som grus, græsarmering, pigsten og træterrasser betragtes som gennemtrængelige overflader og tæller ikke med. Tagflader måles vandret (som det areal, taget dækker).

Delområde II - tæt-lav boligbebyggelse (række-, dobbelt- og klyngehuse)

7.13 I delområde II a skal der fastsættes et niveauplan for hver boliggruppe i forbindelse med byggemodningen[9].

7.14 Ved tæt-lav bebyggelse kan bygninger sammenbygges over skel.

Mellem boliger, der ikke er sammenbyggede, skal der minimum være 2,5 meters afstand.

Facader skal som minimum forskydes for hver 25 m - for at undgå lange husrækker.

Max. 5 boliger må sammenbygges inkl. garager og carporte.

7.15 Afstanden mellem boligrækker i delområde II skal mindst være:

- 10 m for boliger i 1 etage
- 12 m for boliger i 1 etage med udnyttet tagetage
- 15 m for boliger i 2 etager og derover.

7.16 Opføres byggeri med vandret lejlighedsskel i delområde IIc, IId og IIf fastlægges bebyggelsesprocenten som i §7.1.

Delområde III - Etageboliger

7.17 Etageboliger i delområde III skal placeres med en afstand til delområde Ie på min. 45 m.

Punkthuse mod Arnbjerg Alle må højst opføres i 4 etager (13 m) og med en afstand til delområde If på min. 32,5 m fra vejmidte af Arnbjerg Allé.

7.18 Til hver bolig skal etableres en altan.
Altaner skal være ens i udformning og materialevalg.

Delområde IV - Daginstitution

7.19 I delområde IV kan opføres én institution i form af vuggestue / børnehave og/eller et beboerhus.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Generelt

8.1 Bebyggelse skal udformes med et moderne facadeudtryk og primært fremstå i materialer som tegl[8], træ eller pudsede facader.

Der kan ikke tillades materialer, der imiterer tegl og træ.

Mindre dele af facaden kan udføres i andre materialer som metal, glas, zink, eternit eller andre pladematerialer.

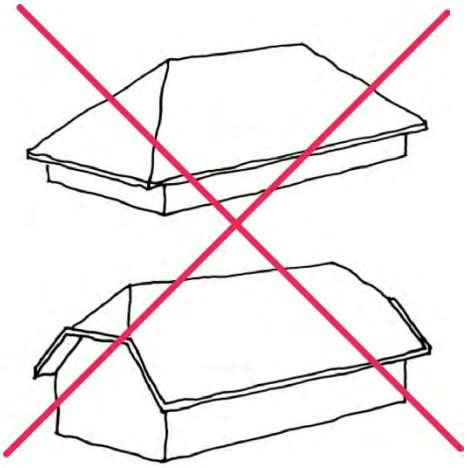
8.2 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning i området.

8.3 Tage skal opføres med en hældning mellem 0-45°.
Vejledende hældninger for tage er vist på illustration i margenen.

Tage må ikke være reflekterende (glanstal max. 20)[9]

[8] Tegl kan være blank tegl, pudset tegl eller skærmtegl (ophængte teglfliser).

[9] Dette udelukker visse typer af glaserede og engoberede tegl.



Hel- og halvvalmede tage er ikke tilladt i området, da de ikke giver et moderne bygningsudtryk.
Samtidig er det svært at tilpasse solpaneler til skråt afskårne tagflader på en harmonisk måde.

8.4 Halv- og helvalmede tage må ikke etableres i området.

Vandrette tagflader kan anvendes som opholdsareal, se § 7.8. Opholdsareal regnes som en ekstra etage.

8.5 Tilbygninger, garager, udhuse og småskure skal etableres enten med samme tagmateriale som hovedhus eller med grønne tage[10].

8.6 Solvarme og solcelleanlæg kan opstilles, ophænges på eller integreres i facader/tage.

Monteres solfangere og solcelleanlæg på taget, skal de have samme hældning som taget.

Solpaneler skal være matte (under glanstal 20), så refleksion minimeres.

8.7 Stærke signalfarver kan anvendes i begrænset omfang/på mindre bygningsdele.

8.8 Med mindre andet er anført, skal udvendige bygningssider fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen, som vist på bilag 1 (jordfarveskala), eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

8.9 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facademateriale.

Delområde I - åben-lav boligbebyggelse (enfamiliehuse)

8.10 Bebyggelse der ligger ud mod lokalplanområdets vestlige og nordlige afgrænsning skal have facader i lyse nuancer (hvid, gul, lys grå)[11]

Enfamiliehuse, carporte, udhuse m.v., der ligger ud mod skov, skal have facader i mørke nuancer (sort/mørk grå/brun/rød).

Der er ingen særlige krav til facadefarver for den øvrig bebyggelse ud over, at farver skal være dæmpede i henhold til jordfarveskala.

8.11 Synlige tagflader skal være sorte eller grå teglsten, betonsten, zink, tagpap, skifer, eternitskifer eller grønne tage[12].

Delområde II - tæt-lav boligbebyggelse (række-, dobbelt- og klyngehuse)

8.12 I delområde IIa og IIc skal synlige tagflader være sorte, grå eller fremstå som grønne tage.

8.13 Tilbygninger til tæt-lav boligbebyggelse skal udføres i samme materialer og farver som boligerne.

Delområde III - etageboliger

8.14 I delområde III skal tagflader være sorte, grå eller udført som grønt tag.

Taghældning må max. være 15°.

---

[10] Dette er for at øge den grønne karakter (biodiversiteten) i området og kvaliteten af tilbygninger og småskure.

[11] Facader mod søsiden ligger synligt i landskabet. Lyse nuancer sikrer et vist helhedspræg for individuelt byggeri. Mod syd og øst spiller mørke farver
sammen med skoven.

[12] En del af området er meget synlig mod søen og Viborg by. Derfor skal tagflader dæmpes i farvevalg og tilpasses den fremtrædende landskabelige placering. Grønne tage er tage med sedum-mos eller planter.

Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende farvevalg for ejendommen under ét.

8.16 I delområde III skal facader proportioneres, så de fremtræder slanke - f.eks. ved hjælp af forskydninger, altaner og lodrette vinduesbånd.

Ventilationsanlæg og tekniske anlæg må opsættes på taget, når de placeres mindst 3 m fra tagkant og pakkes ind med beklædning af træ eller pladematerialе.

8.17 Evt. fritliggende garager, depotrum og udhuse skal opføres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materiale- og farvevalg for bebyggelsen under et.

Delområde IV - daginstitution

8.18 Bebyggelsen skal placeres mindst 5 m fra vej-, sti- og naboskel.

8.19 Taghældning skal være mellem 0 og 45°.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Boligområder (delomr. I, II, III og IV)

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

9.2 Der skal til hvert delområde etableres og opretholdes udendørs opholds/legeareal på ca. 300 m^2 sammenhængende areal.

Vejledende placering er vist på kortbilag 2. Opholdsarealer skal placeres i forbindelse med stier og åbninger mod delområde Va[13]

9.3 På de fælles opholdsareal i parcelhusområder skal der etableres mindst 3 træer i forbindelse med byggemodningen.

Træer, der placeres inden for belagte arealer, skal sikres planteøer svarende til mindst 10 m^2 jord pr. træ.

Naturområder

9.4 Delområde Va og Vb skal anlægges som ekstensivt udnyttede grønne områder med grupper af træer[14] og højt græs med vilde blomster. Arealerne skal afgræsses eller klippes for at hindre, at de springer i skov.

Arealerne kan afgræsses af dyr som heste eller får[15]

9.5 Der skal etableres og opretholdes bænke/siddemulighed langs alle stier i delområde Va mindst pr. 200 m.

De fælles bænke/siddemuligheder i delområde Va skal etableres ved byggemodning af de tilstødende delområder.

---

[13] For at styrke fællesskab i boligområdet og imellem delområderne skal de fælles friarealer og faciliteter samles nær åbninger mod de grønne områder med kontakt til det omgivende landskab.

[14] Beplantning i delområde Va skal styrke kontrasten imellem det kultiverede indre landskab og de mere naturprægede ydre landskaber som skov og eng. Træbeplantning skal bestå af rød hestekastanje og fuglekirsebær.

[15] Dyrehold i byzone kræver dispensation fra Viborg Kommune.

9.6 I delområde Va ved sti e - e skal der etableres og opretholdes en udsigtsplads med borde bænke sæt.
Udsigtsplads er vist på kortbilag 2.

9.7 I delområde Vb etableres P-plads benævnt "P" på kortbilag 2 og nævnt i § 5.16. I delområde Vb er der mulighed for etablering af små byhaver. Der skal også udlægges areal til affaldshåndtering[16]

9.8 De rekreativ udformede regnvandsbassiner i delområde Va må ikke ændres i tilstand uden forudgående tilladelse fra Viborg Kommune.

Landskabstorve

9.9 Landskabstorvene skal sikre fartdæmpning. Der skal etableres stikryds, cykel-parkering, beplantning og opholdsmulighed inden for arealet.

Der kan etableres spejlbassiner til åben regnvandshåndtering samt busskur, kunstinstallationer samt infoskilte og lign.

9.10 På alle landskabstorve skal der etableres belysning

9.11 Landskabstorvene skal medvirke til at give området identitet – f.eks. med hver sin træart.

Hegn og hække

9.12 Hegn langs stiskel, langs vejskel og mod grønne områder må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.

Hegn mellem grunde må etableres som fast hegn (stakit).

Indad mod boligopholds/legeareal kan der etableres fast hegn/plantekasser indtil 1,2 meters højde, placeret 0,5 m fra vejskel.

9.13 Der må ikke etableres trådhegn i lokalplanområdet. Dette gælder dog ikke for arealer, der afgræsses af dyr.

9.14 På grunde, der vender ud mod fordelingsvejen, skal etableres og opretholdes en afskærmende hæk på egen grund. Hækken skal være løvfældende.

9.15 I delområde II kan der etableres faste interne hegn (stakit/plantekasser) mellem boliger indtil 5 m fra facaderne.

Disse skal have et ensartet udtryk inden for hvert delområde.

Ny beplantning

9.16 Al beplantning på fællesarealer skal hovedsageligt bestå af hjemmehørende arter. Invasive arter skal undgås.

Beplantningen skal være varieret over året og sikre biodiversitet i området som helhed. Derfor skal der plantes frugttræer, bærbuske, krydderurter og andre spiselige planter, som beboerne kan drage nytte af.

Træernes højde skal tilpasses afstand til bebyggelse.

Ny beplantning skal udføres, så udsigt til søer bevares.

[16] Grundejerforeningen kan opsætte en container (6 x 2,5 m) 1-2 gange årligt til hækafklip, så privat kørsel med hæk- og grenaffald minimeres.

9.17 Mellem delområde Ie og III skal etableres ny beplantning som vist på kortbilag 2 i forbindelse med byggemodning af området. Beplantningen etableres som et hegn med træer som f.eks. tjørn, æble, fuglekirsebær og buske som f.eks. hæg, syren, hassel og benved.

9.18 Delområde Va skal tilplantes med spredte grupper af træer og buske i forbindelse med byggemodning.

9.19

Delområde	Karakter af landskab	Forslag til plantevalg
Va	Åben græs- og blomstereng med spredte fritstående træer eller mindre grupper af træer.	Rød hestekastanje, fuglekirsebær, hvidtjørn, rød løn.
Vb	Frugttræer (opstammerede, i klynger) og bærbuske langs kanter.	Frugttræer, paradisæble, fuglekirsebær, hassel, hyld, brombær, slåen.

9.20 Langs Skaber Møllesti[17] skal der etableres ny beplantning som vist på vignet i redegørelsen side 19.

Eksisterende beplantning

9.21 Den eksisterende beplantning nær Søndre Mose og omkring teglgravene skal udtyndes for at skabe udsigt til vandet i forbindelse med byggemodning af delområde IIa og IIc.

Oplag

9.22 Der må ikke udendørs parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, campingvogne, både, anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg i området.
I forbindelse med klargøring må campingvogne dog henstilles i max. 48 timer.

9.23 Affaldscontainere, redskabsskure, varegårde, 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 skal søges placeret i delområde V og omgives af hækbeplantning eller espalier.

10.2 El-ledninger, antennekabler og andre ledninger skal fremføres som jordkabler.

Åben regnvandshåndtering

10.3 I delområde V kan etableres regnvandsbassiner, rensedamme og åbne grøfter - i princippet som vist på kortbilag 3.

[17] Møllestien (Skabermøllesti) er en gammel hulvej, der forbandt Rindsholm Mølle med Søndermølle. Hulvejen/vejføringen er gennem generationers slid etableret i det eksisterende terræn. Stien understreges med beplantning i stærke høstfarver.

Regnvandsbassiner og rensedamme skal udformes, så de fremtræder som en naturlig sø.
Skrænter må have en hældning på max. 1 : 5.

Forsyning

10.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning[18].

10.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Antenner

10.6 Tele- og antennemaster over 10 meters højde må kun etableres syd for delområde III, og de skal placeres mindst 100 meter fra boligområder. Se også Viborg Kommunes retningslinjer for antenner og master.

10.7 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres højere end 4 m over terræn.
I delområde III kan de dog opsættes på tagflader.

Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

10.8 Paraboler over 1 m i diameter skal placeres, så de ikke er synlige mod veje og grønne områder.

Affaldssortering

10.9 Inden for alle lokalplanens delområder - bortset fra delområde If og Ih - er der udlagt areal til placering af affaldssortering inkl. dagrenovation som nedgravede containere. Der må maks. være 100 m fra bolig til container.

Der skal etableres affaldsfraktion (mindst 4 enheder) i delområde II og III samt ved fælles parkering i delområde Vb.

Nedgravede affaldscontainere skal placeres centralt i forhold til ankomst og tømning, som vist på kortbilag 2.strategisk,

Der skal være direkte vejadgang for tømningskøretøj til disse arealer.

Ledninger

10.10 Ved elforsyning af området skal forsyning tage højde for øget elforbrug til f.eks. opladning af el-biler, solceller og varmepumper i private ejendomme (20 Ampere).

§ 11 MILJØFORHOLD

Drikkevandsinteresser

11.1 Den sydøstlige del af lokalplanområdet ligger inden for særlig følsomt indvindingsområde.

Her gælder af hensyn til gundvandsbeskyttelse følgende:

---

[18] 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.

- Der skal etableres fast bund under parkeringsarealer (jf. § 5.22.
- Åbne render med overfladevand skal etableres med fast bund.

Kloakering

11.2 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan[19]

11.3 Det er i delområde Va, der kan etableres regnvandsbassiner.

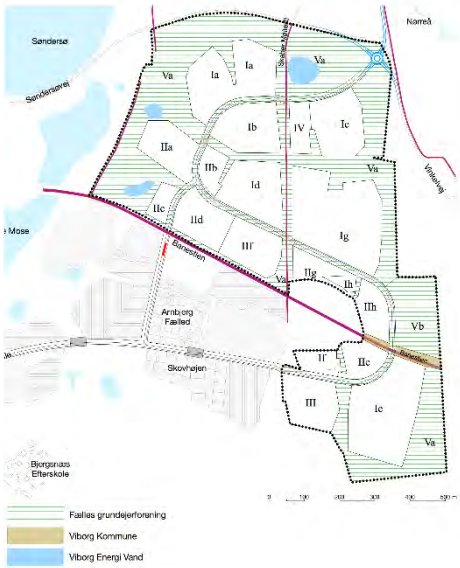
§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

12.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves del af lokalplan nr. 421 for det område, der er omfattet af delområde If.

§ 13 GRUNDEJERFORENING

13.1 Der skal oprettes én fælles grundejerforening med medlemspligt for alle lokalplanens delområder.
Den fælles grundejerforening skal varetage drift og vedligehold af Arnbjerg Alle, alle fælles anlæg inkl. åbne regnvandsgrøfter/render, dog ikke rensedamme i delområde Va,

Den fælles grundejerforening skal - såfremt der etableres byhaver i delområde Vb - stå for udlejning af disse.



13.2 Der skal oprettes en grundejerforening for hvert delområde med medlemspligt for alle ejendomsejere.
Hver grundejerforening skal varetage drift og vedligeholdelse af delområdets bolig- og adgangsvej, stier, fælles opholds- og legeområder, beplantning samt grøfter/render.

I det omfang områdets beboere ikke samtidig er ejere af den ejendom, de bebor, kan grundejerforeningen tillade, at disse beboere opnår samme repræsentation som de øvrige beboere i området, svarende til én stemme pr. bolig.

13.7 Vedligehold af Banestien påhviler Viborg Kommune.

13.8 Vedligehold af rensedamme og overløb hertil i delområde Va påhviler Energi Viborg Vand A/S.

13.9 Efter anlæg af områderne i forbindelse med byggemodning skal grundejerforeningerne desuden varetage eventuelle nyetableringer i de områder, de er ansvarlige for.

13.10 De enkelte grundejerforeninger skal - i forhold til den fælles grundejerforening - bidrage til vedligehold i forhold til antal boliger.

Medlemskab af den fælles grundejerforening fritager ikke grundejeren fra medlemskab i de nævnte lokale grundejerforeninger

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

[19] Området skal separatkloakeres. Husspildevand ledes til kloak, tag- og overfladevand ledes i åbne render til åbne grøfter mhp. nedsivning uden for områder med særligt følsomme drikkevandsinteresser.

13.12 Den enkelte grundejerforening skal oprettes, når mindst 30% af området for grundejerforeningen er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.

13.13 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.

13.14 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

§ 14 SERVITUTTER

14.1 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 brug[20] før[21]:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning.[22]
- Ny rundkørsel ved Søndersøvej/Vinkelvej, fordelingsvejene A4 - A11 og landskabstorvene L5 - L7 er etableret, jf. § 5.1 - 5.9, parkeringsplads i delområde Vb og belysning nævnt i § 5.24 – 5.26 er etableret. Jf. kortbilag 2.
- Veje, stier, belysning og fælles parkeringsarealer er etableret inden for det enkelte delområde jf. § 5.2 - 5.14, §5.21-5.22 samt kortbilag 2.
- Parkering, belysning og hæk på den enkelte grund er etableret, jf. § 5.17 – 5.19 og § 5.26, hæk mod fordelingsvej A4 – A11 er etableret, jf. 10.15.
- Grønne områder, belysning, stier og beplantning er etableret i tilknytning til hvert delområde.
- Fælles opholds-/legearealer er anlagt i/ved det enkelte delområde, jf. § 4.8 og § 10.2 og kortbilag 2.
- Der er lavet afledning af spildevand til kloak fra den enkelte ejendom, jf. § 5.8, § 11.3 og § 12.2.
- Transformere, affaldsstationer, redskabsskure, andre mindre bygninger og udendørs oplag er afskærmet på den enkelte ejendom i overensstemmelse med § 11.1.

---

[20] Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

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

[22] Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra tilslutningspligt til kollektiv varmeforsyning, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

§ 16 TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

16.1 Viborg Kommune ansøger Miljøministeriet om at reducere skovbyggelinjen indenfor de bebyggelige områder og dele af delområde Va og Vb i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse[23].
Byggeri inden for skovbyggelinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 i hvert enkelt tilfælde.

16.2 Søndre Mose er omfattet af søbeskyttelseslinje. Viborg Kommune ansøger Miljø- og Fødevareministeriet om at reducere søbeskyttelseslinjen til 75 m i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse[24].

Tilstandsændringer (herunder byggeri, beplantning og terrænændringer) inden for søbeskyttelseslinjen kræver dispensation fra

16.4 Vejprojektet for ny rundkørsel ved Søndersøvej /Vinkelvej skal godkendes af Viborg Kommunes vejmyndighed.

[23] Skovbyggelinjen er 300 m og ansøges reduceret til mellem 0 - 300 m, da det vil være en væsentlig administrativ forenkling i forhold til at meddele dispensation til hvert enkelt byggeri i området.

[24] Søbeskyttelseslinjen er 150 m og ansøges reduceret til 75 m.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 477 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

Torsten Nielsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

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.

Arnbjerg

Lokalplan nr. 477

Kortbilag 2 - Anvendelsesplan

Forslag

Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Matrikelgrænse
- Søbeskyttelseslinje
- Skovbeskyttelseslinje
- Indvindingsopland
- Særlig følsom vandindvinding
- Affaldsø
- Opholdsareal/legeområde
- Landskabstorv
- Længderetning for boliger
- Grønt område
- Fredskov
- Hede
- Ny beplantning
- Regnvandsbassin
- Bussluse
- Eksisterende stier
- Fremtidige stier
- Naturstier
- Åben-lav bebyggelse
- Tæt-lav bebyggelse
- Etageboliger
- Institution
- Grøft type 1
- Grøft type 2
- Grøft type 3
- Grøft type 4
- Grøft type 5
- Underføring
- Vejafvanding

Søndersø
Søndersøvej
Mosevænget
Udsigt
Søndre Mose
Åben-lav
Tæt-lav
Etagebyggeri
Arnbjerg Fælled
Banestien
Skaber Møllesti
Vinkelvej
Bruunshåb
Arnbjerg Alle
Skovhøjen
Gl. Århusvej
Århusvej
Centerområde
Bjergsnæs Efterskole
Mulighed for byhaver
32,5 m byggelinie mod Arnbjerg Alle
45 m byggelinie mod område Ie

Va, Vb, Ia, Ib, Ic, Id, Ie, If, Ig, Ih, IIa, IIb, IIc, IId, IIe, IIf, IIg, IIh, III, IV

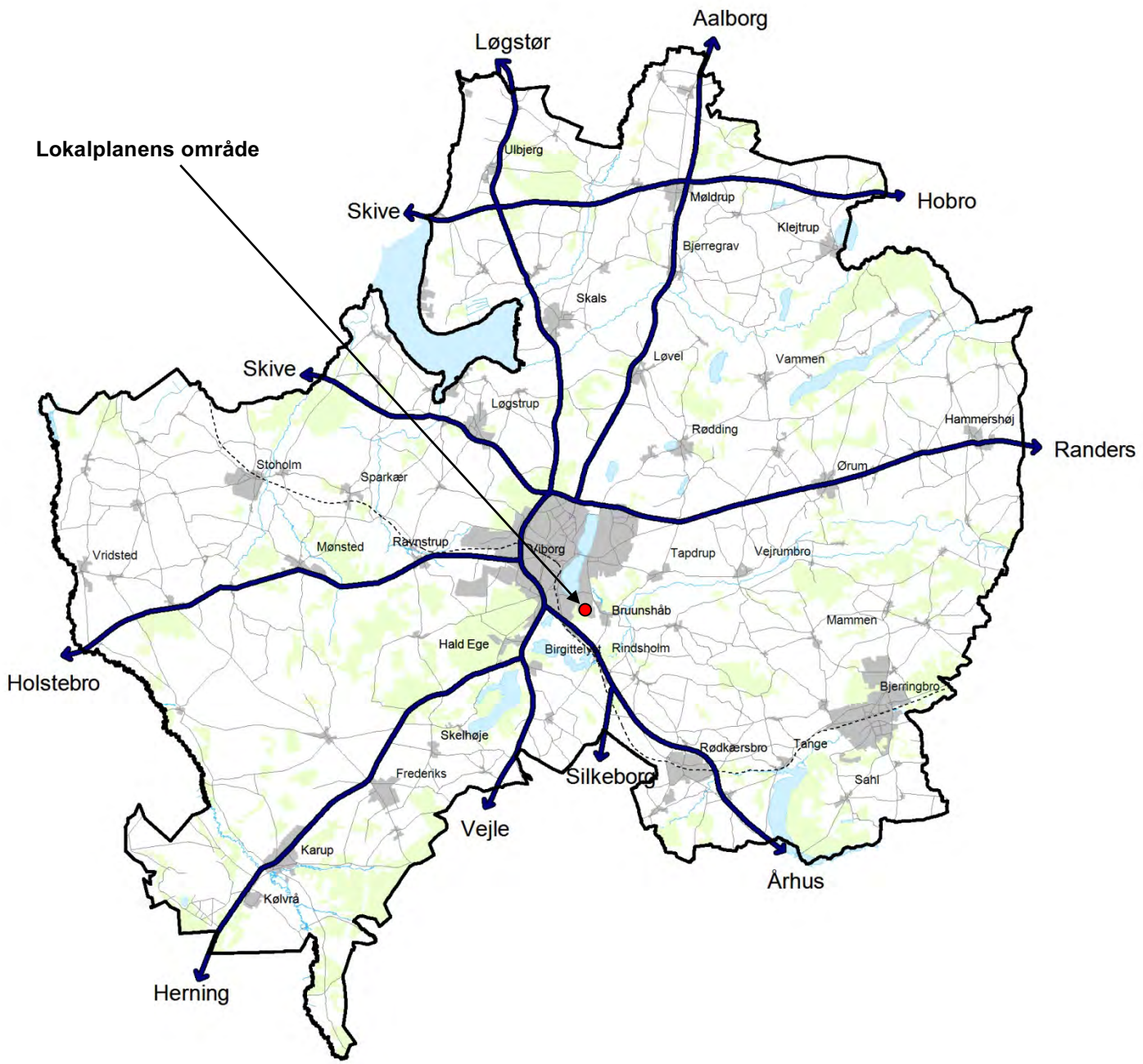
A1 A2 A3 A4 A5 A6 A7 A8 A9 A10 A11 L4 L5 L6 L7

0 100 200 300 400 500 m

Bilag 1 - Den klassiske jordfarveskala



* Lyse nuancer



VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87