

Lokalplan nr. 516

Boligområde ved Kolbækvænget i Viborg

Forslag



Lokalplanområdet er vist med hvidprikket signatur



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal i offentlig høring. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

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

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

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 516 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 7. marts til den 2. maj 2019.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten skal være modtaget senest den 2. maj 2019.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen "Indsend dine bemærkninger".

**Forslag til lokalplan nr. 516
Boligområde ved Kolbækvænget i Viborg**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	8
	Illustrationsplan.....	9
C.	Lokalplanens indhold	11
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
E.	Bindinger på planområdet	16
F.	Miljøvurdering	17

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	20
§ 1	Lokalplanens formål	21
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	21
§ 3	Anvendelse	21
§ 4	Udstykning	22
§ 5	Veje, stier og parkering.....	22
§ 6	Terrænregulering	23
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 8	Bebyggelsens udseende	24
§ 9	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	25
§ 10	Tekniske anlæg	25
§ 11	Miljøforhold	26
§ 12	Grundejerforening.....	26
§ 13	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	27
	Vedtagelse	28
	Lokalplanens retsvirkninger	29
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	31
	Bilag 1 - Klassisk jordfarveskala.....	36

Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

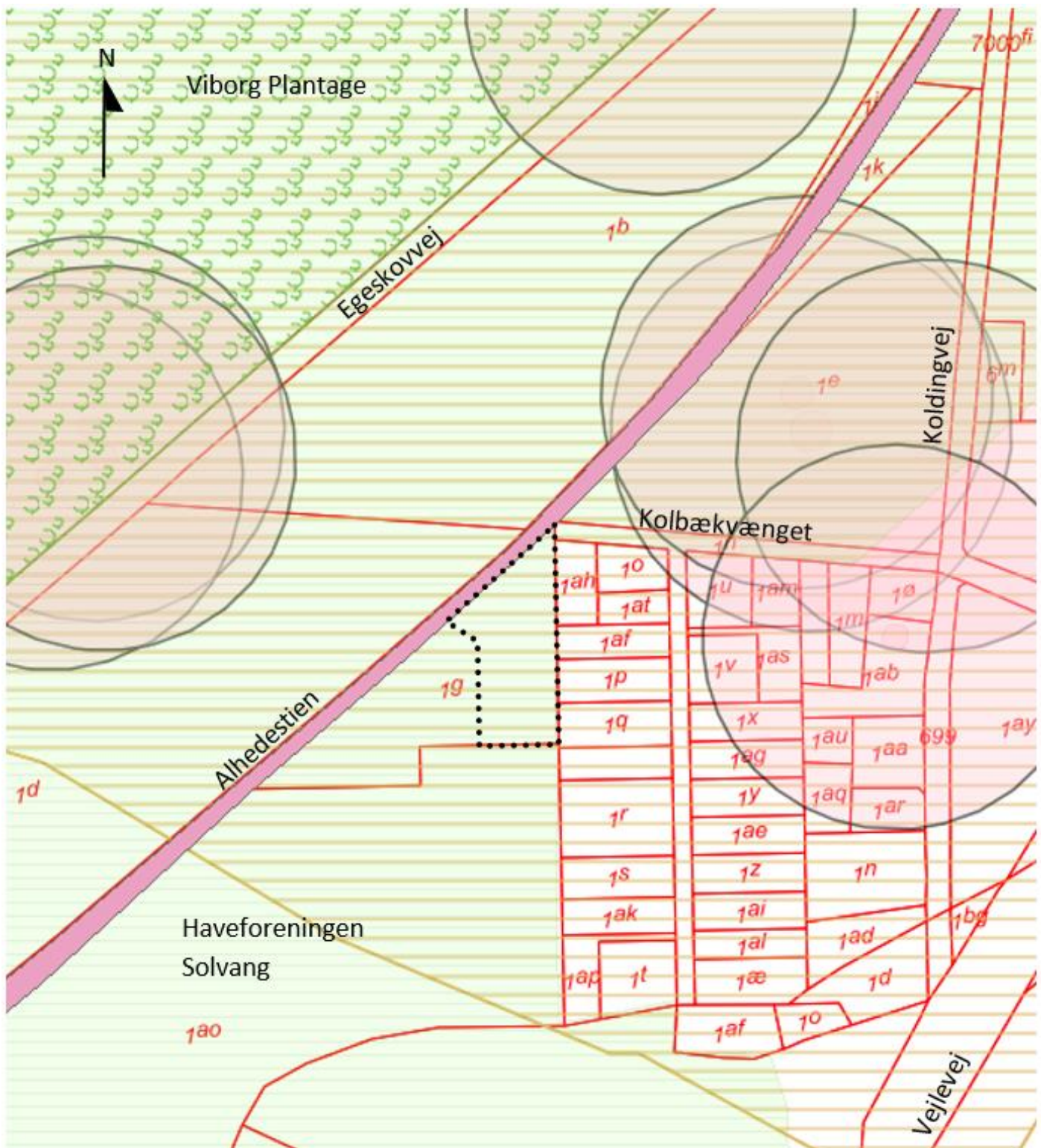
Miljørapport

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

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med byplankonsulent Anne Justesen.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Oversigtskort



Signaturforklaring:

-  Beskyttelseslinje om gravhøje (berører ikke lokalplanområdet)
-  Områdeklassificeret, dvs. jorden antages at være lettere forurenet (berører ikke lokalplanområdet)
-  Nitratfølsomt indvindingsområde til drikkevand (berører hele lokalplanomr.)

-  Skovbyggelinje til Viborg Plantage (berører hele lokalplanområdet og søges reduceret med mindre skovbyggelinjen allerede er reduceret med lokalplan nr. 499 og nr. 509)
-  Lokalplanområdet
-  Matrikelskel

Mål ca. 1:4000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

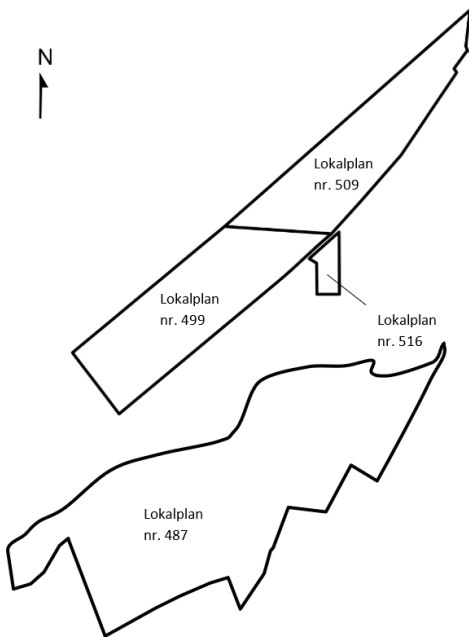
Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at sikre byvækst i Viborg syd. Byrådet ønsker med lokalplanen at give mulighed for opførelse af et attraktivt boligområde ved Kolbækvænget.

Lokalplanområde nr. 516 er det ene af fire foreslåede boligområder i Viborgs sydlige del. Såfremt lokalplan nr. 449 (maks. 74 boliger) og lokalplan nr. 509 (maks. 52 boliger) vedtages, muliggør disse planer tæt-lav-boligbebyggelse ved Egeskovvej. Syd for Kolbækvænget og kolonihaveforeningen Solvang er der endvidere igangsat planlægning for et boligområde med maks. 134 boliger (lokalplan nr. 487). Se illustration/oversigt over de nævnte områder med byudvikling.

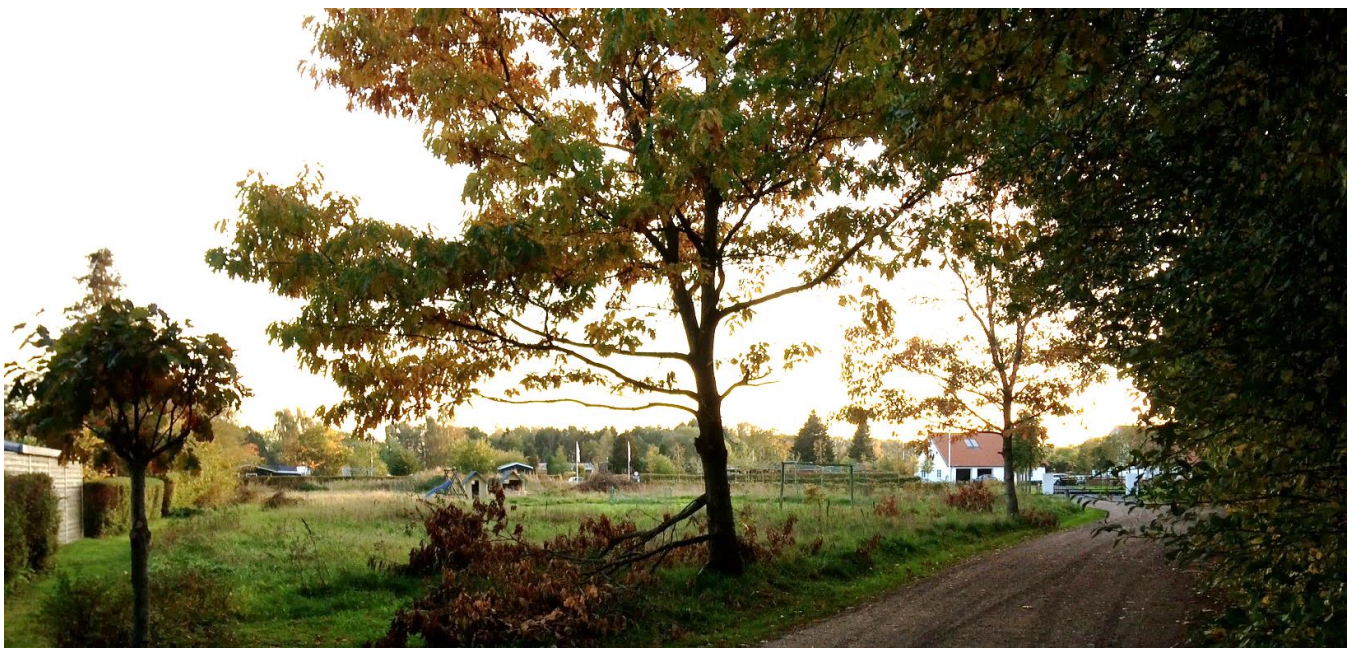
Lokalplan nr. 516 sikrer, at der med afsæt i områdets landskabelige kvaliteter gives mulighed for etablering af 8 boliger som tæt-lav byggeri (fx rækkehuse, dobbelthuse). Lokalplan fastlægger rammerne for området, som vist på oversigtskortet side 6.

Formål

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et lille attraktivt boligområde med 8 rækkehuse. Planen sikrer samtidig vejadgang til Haveforeningen Solvang. Hensigten er, at bebyggelsen fremstår samlet med god kontakt til naturen og med direkte adgang til Alhedestien.



Oversigt over områder med byudvikling.



Lokalplanområdet set fra nord. Til højre ses boligen Kolbækvænget 14, hvorfra lokalplanområdet udstykkes.

Luftfoto



Luftfoto med lokalplanområdets afgrænsning.
Mål ca. 1:4000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området udgør den østlige del af ejendommen Kolbækvængen 14, Viborg. Lokalplanområdet afgrænses mod nord af Alhedestien, mod øst af det eksisterende boligområde Kolbækvænget og mod syd af Haveforeningen Solvang.

På restejeendommen Kolbækvænget 14 findes en privat bolig.

Nordøst for lokalplanområdet findes et landbrugsareal, der anvendes til græsning for heste fra Viborg Rideklub.

Området

Lokalplanområdet er et privatejet haveareal til ejendommen Kolbækvænget 14, Viborg.

Arealet udgør ca. 4700 m² af ejendommen matr. nr. 1g Viborg Markjorder, beliggende Kolbækvænget 14, Viborg.

Landskab og beplantning

Lokalplanområdets landskab er fladt (omkring kote 23). På arealet står der få og primært mindre træer. Ved lokalplanområdets nordlige afgrænsning er der træer og buske langs Alhedestien. Træækken ligger underfor lokalplanområdet og afbrydes af to stipassager til lokalplanområdet. Den nordøstlige passage er asfalteret og den vestlige fremstår som en trampesti.



Adgang til lokalplanområdet fra nord-øst ad Kolbækvænget.



Adgang til lokalplanområdet fra syd, Haveforeningen Solvang.



Adgang fra lokalplanområdet til eksisterende bolig på Kolbækvænget 14.

Bebyggelse og anlæg

Området er ubebygget.

Trafik

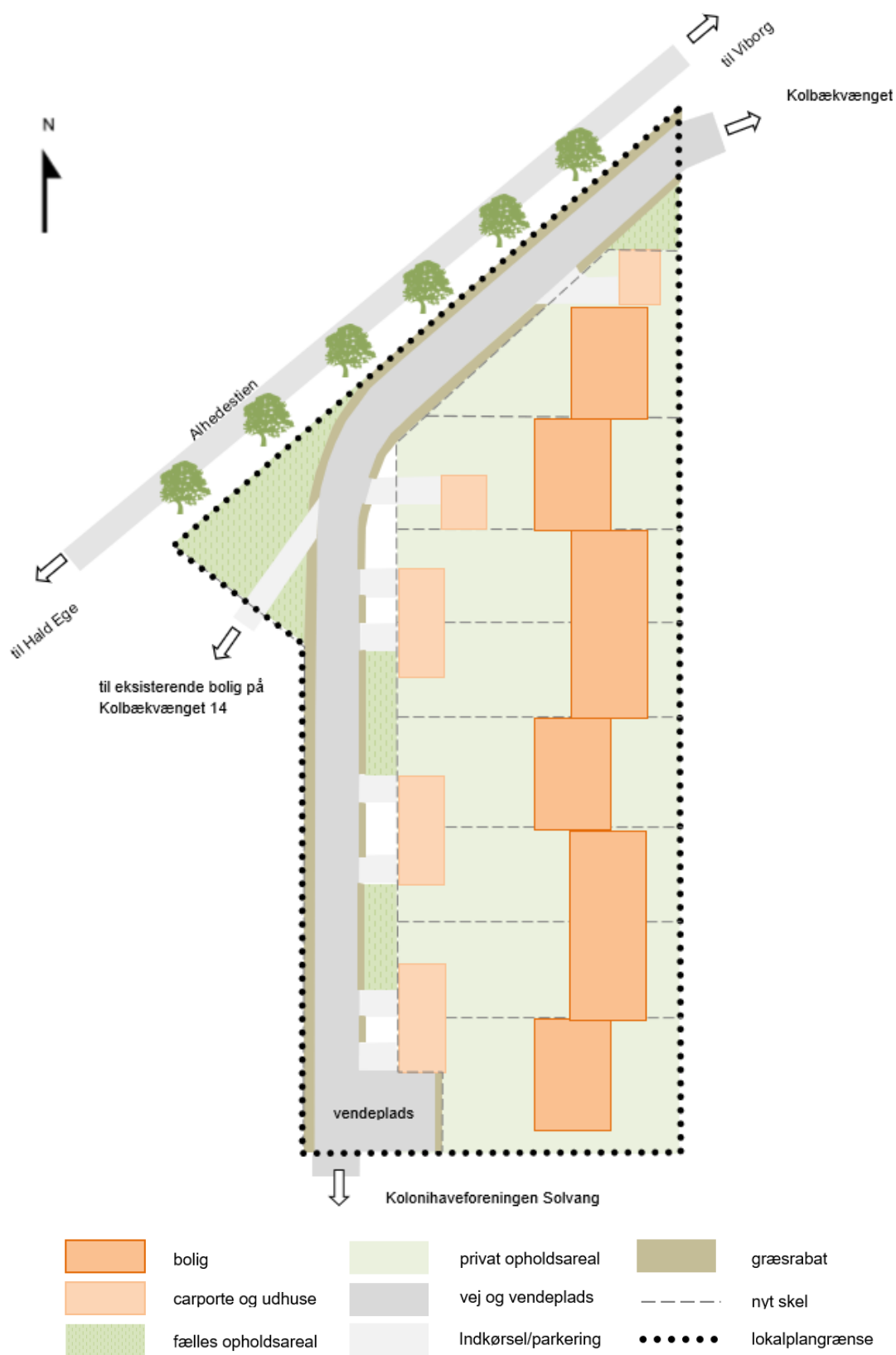
Området vejbetjenes af Kolbækvænget.

Den eksisterende vej i lokalplanområdet vejbetjener også Haveforeningen Solvang og restejeendommen Kolbækvænget 14.

Alhedestien er anlagt på den nedlagte Herning-Viborg jernbane, og den blev officielt indviet i 1995 som kombineret vandre-, ride og cykelsti.



Alhedestien set mod syd-vest.



Illustrationsplan - et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

Mål ca. 1: 750 ved print i A4

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen omfatter et areal på 4.700 m². Arealet ligger i landzone og overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Disponering

Lokalplanområdet er disponeret ud fra eksisterende forhold herunder eksisterende vej til Haveforeningen Solvang og stipassager til Alhedestien.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre maks. 8 boliger som en sammenhængende rækkehusbebyggelse eller dobbelthuse. Lokalplanen sikrer, at hver bolig har en privat grundstørrelse på min. 350 m², såfremt grunden udstykkes.

Derudover sikrer lokalplanen, at mindst 5 % af det samlede lokalplanområde udlægges som grønt fælles opholdsareal. Endvidere må max. 40 % af det samlede lokalplanområde befæstes, da regnvand ellers ikke kan nedsive, (tagflader og befæstede arealer som veje og fliser). Undtaget herfra er permeable belægningsmaterialer såsom græsarmingssten og grønne tage.

Anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til boligformål og inddeles i 2 delområder.

Delområde I anvendes til boliger og private opholdsarealer.

Delområde II anvendes til fælles opholdsarealer og boligvej, herunder også indkørsler til de enkelte parceller og til restejendommen Kolbækvænget 14 samt vendeplads og vejadgang til Haveforeningen Solvang.

Bebyggelse

Bebyggelsen skal opføres som maks. 8 tæt-lav boliger i form af rækkehuse eller dobbelthuse og i maks. én etage. Bebyggelsesprocenten for hver boliggrund må maks. være 40%. Bebyggelsen skal opføres i en afstand fra skel på min. 2,5 m. Garager, carporte og mindre bygninger til udhuse kan opføres nærmere skel end 2,5 m. Den samlede byggemulighed svarer til en bebyggelsesprocent på 30 for området.

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

Arkitekturpolitik

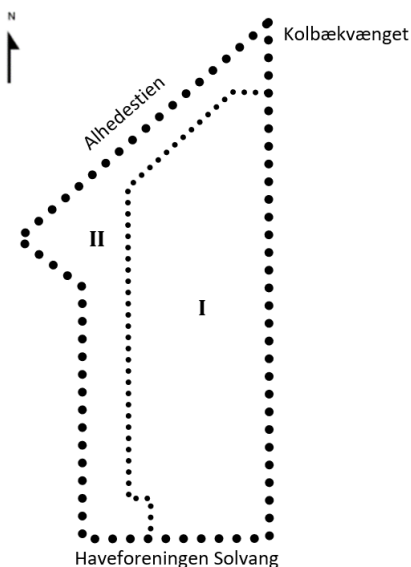
Alle 8 boliger opføres i ens materialer, så de fremstår som en helhed. Det er ikke tilladt at opføre huse med rundtømmer i området.

Der kan etableres grønne tage på bygninger med en hældning på mellem 0 - 20°.

Der kan opsættes solceller/solfangere på bygningerne. Det er en forudsætning, at de opsættes parallelt med den flade, de monteres på.

Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanområdet har vejadgang til Kolbækvænget. Den eksisterende grusvej i området fungerer som adgangsvej for Haveforeningen Solvang (kolonihaver) og for de 8 boliger inden for lokalplanområde nr. 516.



Lokalplanens delområder.

Den del af grusvejen, der ligger inden for lokalplanområdet, udlægges som privat fællesvej.

Vejen i lokalplanområdet fremstår som en 4 m bred grusvej. Lokalplanen sikrer, at grusvejen udvides til et 5 m bredt kørebaneareal, for at biler kan passere. Der etableres minimum 1 meter græsribat i den ene side af vejen. Grusbelægningen beholdes, da den virker hastighedsdæmpende.

Boligvejen skal have en vendeplads på minimum 10 x 14 m, som placeres i den sydlige del - se illustration.

Der skal etableres minimum 1½ parkeringsplads pr. bolig heraf minimum én på egen grund.

Adgang til eksisterende stipassager til Alhedestien skal friholdes for faste anlæg og parkering for at skabe synlig og uhindret adgang til stien. Lokalplanen fastsætter derfor en byggelinje på 3,5 meter fra skel til Alhedestien for at sikre, at der ikke opføres legeredskaber og lignende eller etableres oplag. Linjen har desuden til formål at bevare landskabet omkring Alhedestien.

Ubebyggede arealer

Delområde II er udlagt til fællesarealer, herunder kørefaste arealer (vej, parkering, indkørsler og vendeplads), grønne opholdsarealer, legeplads og lignende.

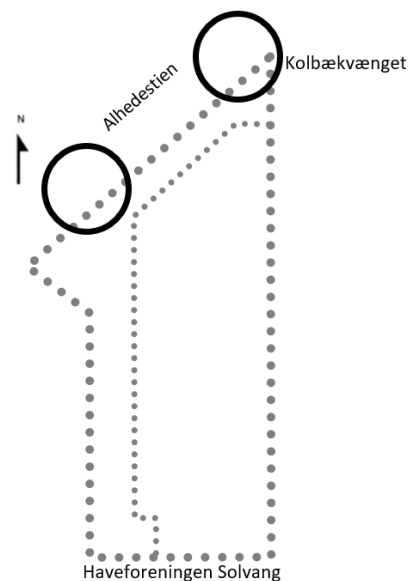
Der må ikke udendørs parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne og anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg.

Lokal afledning af regnvand (LAR)

Lokalplanområdet ligger inden for et område med drikkevandsinteresser. Tag- og overfladevand fra beboelse og vejarealer indenfor det særlige følsomme vandindvindingsopland må som udgangspunkt ikke nedsives, hvis der er fare for forurening af grundvandet.

Ved nedsivning af overfladevand fra vej og parkeringsarealer skal der derfor etableres renseforanstaltninger. Der tillades ikke anvendelse af tagmaterialer, der kan forurene grundvandet ved udvaskning - så som tjæreholdige stoffer eller tungmetaller (herunder kobber, tin, bly og zink).

Bestemmelsen muliggør, at eksisterende grusbelægning på boligvejen kan opretholdes, når denne virker som sandfang, inden overfladevandet nedsives. Udskiftes belægningen med anden mindre permabel belægningstype, skal overfladevand fra vej og parkering opsamles og ledes til rensning og nedsivning i lokalplanområdet f.eks. til græsribat med filter-muld og faskine. Eller vandet ledes til et regnvandsbassin eller anden LAR-løsning med filter i lokalplanområdet.

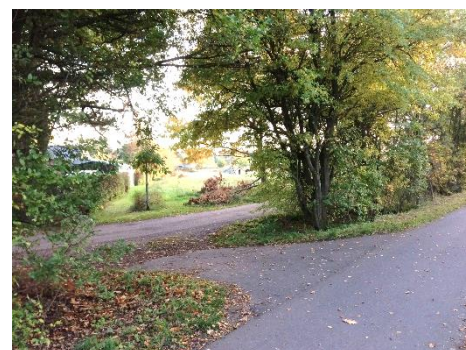


O angiver passager til Alhedestien.

Vendeplads etableres på den sydlige del af boligvej indenfor lokalplanområdet.



Stipassage til Alhedestien i retning mod syd-vest.



Stipassage til lokalplanområdet fra Alhedestien fra nord-øst.



Eksisterende anvendelse set fra nord mod syd.



Eksisterende grusvej i lokalplanområdets nordlige del (set fra vest mod øst).

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Der gælder følgende landsplanlægning:

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden. Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

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.

Planområdet ligger ca. 3,8 km fra EU-habitatområde nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals Ådal samt ca. 1,3 km fra EU-habitatområde nr. 35. Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

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

Bilag IV-arter

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

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBSV.R1.06 i Kommuneplan 2017-2029, der udlægger området til rekreativt område.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår rammen.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2017-2029.

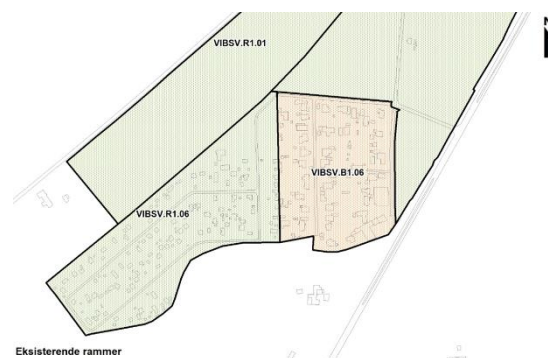
Med kommuneplantillægget ændres rammen fra rekreativt område til boligområde - rammeområde VIBSV.B4.15_T33. Rammeområde VIBSV.R1.06 reduceres således med ca. 4.700 m².

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017 - 2029:

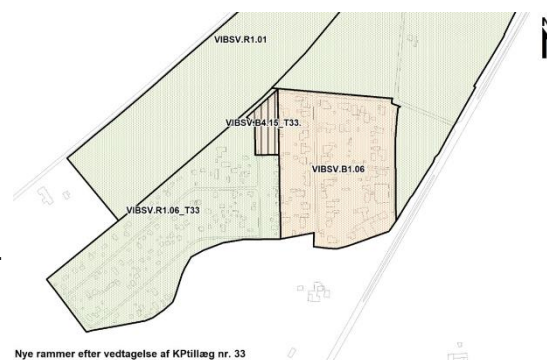
- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 3 Veje og øvrig infrastruktur
- 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Forslag til tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2017-2029 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplantillægget medfører en større ændring i kommuneplanens rammebestemmelser. Byrådet afholdt derfor en forbedret fra den 25. jan. til den 21. feb. 2018 for at modtage ideer og forslag til planlægningen af dette og øvrige nærliggende potentielle byudviklingsområder. I perioden blev der afholdt et borgermøde.



Rammeområder før kommuneplantillæg nr. 33.



Rammeområder efter kommuneplantillæg nr. 33.

Servitutter

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen, men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Der aflyses ingen servitutter som følge af lokalplanens endelige vedtagelse.

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

Da servitutundersøgelsen blev gennemført, var der lyst følgende servitut på ejendommen:

Dokument om master mv. 19.05.1936-906267-69. Påtaleberettiget er Energi Viborg.

Zonestatus

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

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser og i indvindingsopland for Viborg Vandværk Syd. Indvindingsoplandet er udpeget af Naturstyrelsen som indsatsområde, da oplandet er sårbart p.g.a. et ringe ler-dæklag. Det betyder, at transporttiden fra overfladen og ned til indvindingsoplandet er kort.

I indvindingsoplande er der risiko for, at fremtidige aktiviteter kan påvirke den nuværende beskyttelse af drikkevandet i negativ retning. Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser til håndtering af potentielt forurenet vand fra tag-, vej- og parkeringsarealer - jf. afsnit vedr. "Lokal afledning af regnvand (LAR)" på side 12.

For produktionen af nyt grundvand lokalt er det også væsentligt, at ikke forurenet overfladevand nedsives lokalt. Derfor sikrer lokalplanen, at højest 40% af det samlede lokalplanområde befæstes.

Der må ikke bruges vejsalt til glatførebekæmpelse, da det kan nedsive og skade grundvandet.

Viborg Kommune opfordrer desuden alle private grundejere, der bor ovenpå deres drikkevand, til ikke at anvende pesticider, kemikalier eller andre miljøfremmende stoffer, der kan forurene grundvandet - til bekæmpelse af ukrudt, rensning af tagflader og lignende.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Viborg Vands forsyningsområde.

Ifølge Kommunes Vandforsyningsplan 2012-2022 skal området tilsluttes den almene vandforsyning.

Varmeforsyning

Området er ikke udlagt til kollektiv forsyning.

Spildevand

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

Ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme skal derfor udføres som spildevandskloak. Det vil sige, at husspildevand skal tilkobles ejendommens skelbrønd til spildevandssystemet, mens tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund.

Affald

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan 2014-2019.

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

I periferien af lokalplanområdet ligger der flere gravhøje. Lokalplanområdet ligger uden for fortidsmindebeskyttelseslinjer. Se kortet side 6.

Viborg Museum vurderer, at der er risiko for forekomst af væsentlige fortidsminder i området.

For at afklare om der faktisk er væsentlige fortidsminder i lokalplanområdet, 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.

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

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

Lokalplanen overfører et areal fra landzone til byzone. Der er ikke registreret jordforurening på matriklen, som er omfattet af planlægningen, og arealet er ikke omfattet af områdeklassificering, jf. jordforureningslovens § 50 a.

Lokalplanen grænser op til Alhedestien, der er områdeklassificeret. Der er en registrering af, at arealet kan være lettere forurennet.

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

Skovbyggelinje

Lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje til Viborg Plantage. I forbindelse med igangsat planlægning for 2 boligområder ved Egeskovvej mellem skoven og nærværende lokalplanområde, vil Styrelsen for Vand- og Naturforvaltning blive søgt om reduktion af skovbyggelinjen fra 300 m til 30 m. Såfremt disse planer vedtages, vil nærværende lokalplanområde i så fald ikke være omfattet af skovbyggelinje.

Hvis skovbyggelinjen ikke kan ophæves inden for lokalplanområdet, kræver bebyggelse inden for skovbyggelinjen dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17. Det er i så fald Viborg Kommune, der i hvert enkelt tilfælde skal meddele dispensation.

Skovbyggelinjen er vist på oversigtskortet side 6.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

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

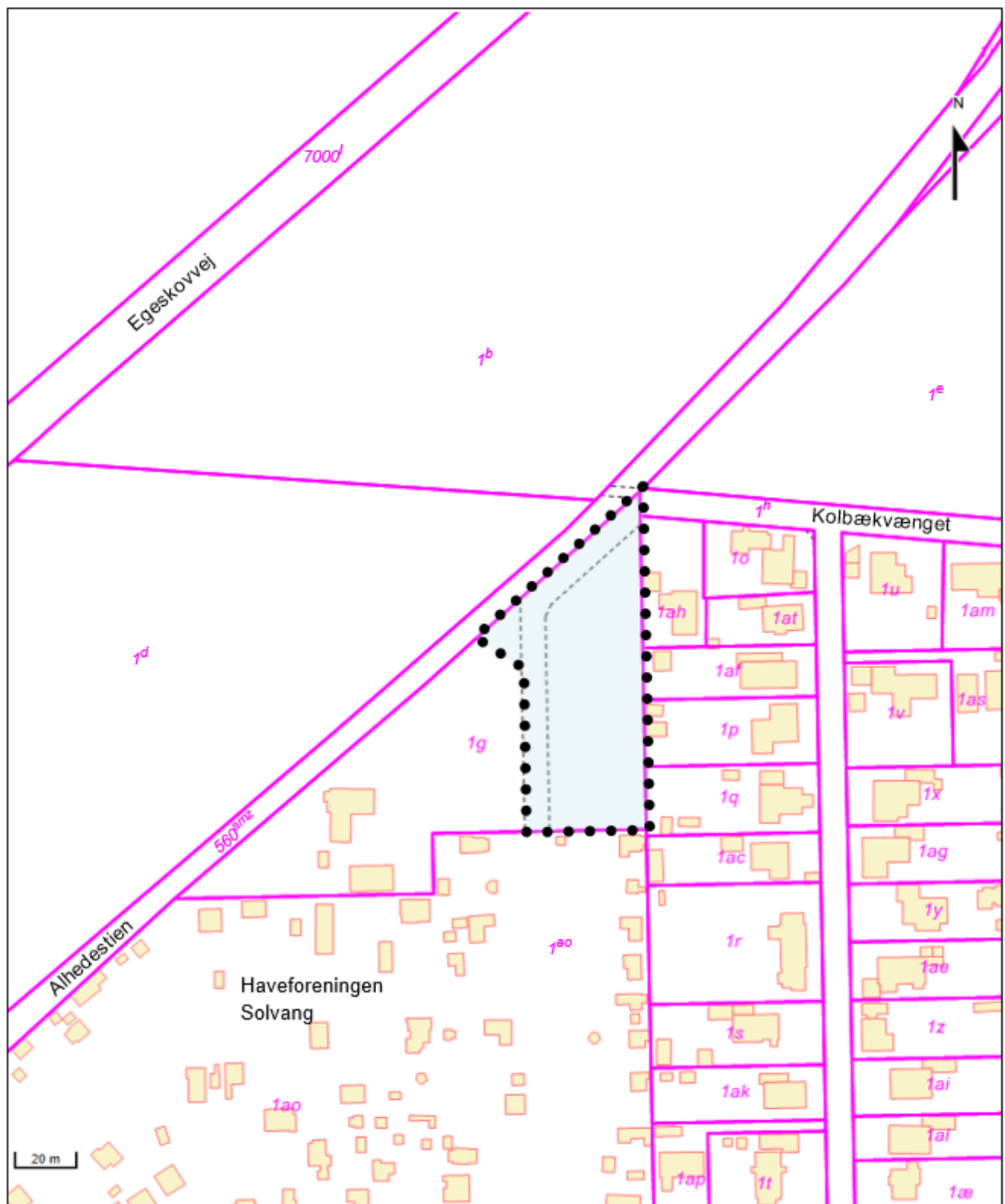
Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer §8, stk. 1, nr. 1 skal der udarbejdes miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for væsentlige anlægsprojekter i byzone, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Viborg Kommune har gennemført en screening (forundersøgelse) og en scoping (nærmere afgrænsning af, hvilke miljømæssige forhold der forventes påvirket) af lokalplanforslag nr. 516 og kommuneplantillæg nr. 33 efter lovens § 4, stk. 2. Kommunen har vurderet, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til følgende emne:

- Overfladevand (da området ligger i vandindvindingsopland).

Derfor har Viborg Kommune i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan nr. 516 og kommuneplantillæg nr. 33 besluttet, at planforslagene skal miljøvurderes efter §9 i lov om miljøvurdering af planer og programmer, hvorfor der er udarbejdet en miljørapport til planforslagene. Planforslagene og miljørapporten er til høring samtidig.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Signaturforklaring:

- • • • Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- - - - Udlagt vej i matriklen
- Areal som overføres til byzone

Forslag til lokalplan nr. 516

Mål ca. 1:2000 (ved print i A4)

Viborg Kommune, december 2018

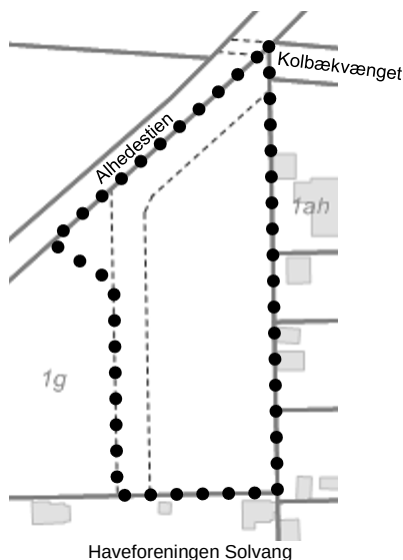
KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 516 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED KOLBÆKVÆNGET I VIBORG

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål:
- at udlægge området til boligformål,
 - at udlægge areal til vej,
 - at sikre Haveforeningen Solvang vejadgang til Kolbækvænget,
 - at sikre adgang til Alhedestien
 - at udlægge areal til grønt område.



Mod vest følger lokalplanområdets afgrænsning vejudlæg i matriklen samt brugsskel ved indkørsel til bolig på rest-ejendommen Kolbækvænget 14, Viborg.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter del af matrikelnummer 1g Viborg Markjorder samt alle parceller, der efter den 1. dec. 2018 udstykkes inden for lokalplanområdet.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.
- Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres et areal på ca. 4700 m² til byzone som vist på kortbilag 1.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:
- | | |
|---------------------|---|
| Delområde I | Tæt-lav bebyggelse som dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse eller lignende. |
| Delområde II | fælles grønne fri- og opholdsarealer, vejareal herunder indkørsler til boliger samt vendeplads. |
- 3.3 Inden for delområde I må der højst opføres eller indrettes 8 boliger.
- 3.4 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen
 - at** ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og
 - at** virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.
- 3.5 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,5 m² med virksomhedens navn, logo og adresse.

Skiltet skal monteres på facaden og tilpasses denne. Bygningsdetaljer, vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tagfod.

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

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med princippet som vist på kortbilag 2.

Udstykninger må fravige den på kortbilag 2 viste udstykningsplan, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede disponering, vejstruktur og udstykningsprincipper.

- 4.2 Boliggrunde skal have et areal på mindst 350 m².
- 4.3 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikforhold afskæres, så der er gode oversigtsforhold.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra eksisterende vej som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Den syd for liggende kolonihaveforening Solvang har vejadgang via lokalplanområde nr. 516.
- 5.3 Der udlægges areal til vej i en bredde af minimum 6 m med en kørebanebredde på minimum 5 m.
- 5.4 For enden af boligvejen udlægges areal til vendeplads på mindst 10 x 14 m - som vist på kortbilag 2.
- 5.5 Vej og vendeplads må kun belægges med grus, græsarmeringssten, betonsten, brosten, asfalt eller lignende.

Stier

- 5.6 På arealer udlagt til fælles opholdsarealer jf. § 9.2 må stier kun etableres som naturstier i form af trampestier.

Parkering

- 5.7 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst: 1½ p-plads pr. bolig i form af 1 p-plads på egen grund i delområde I og ½ pr. bolig på parkeringsareal i delområde II.

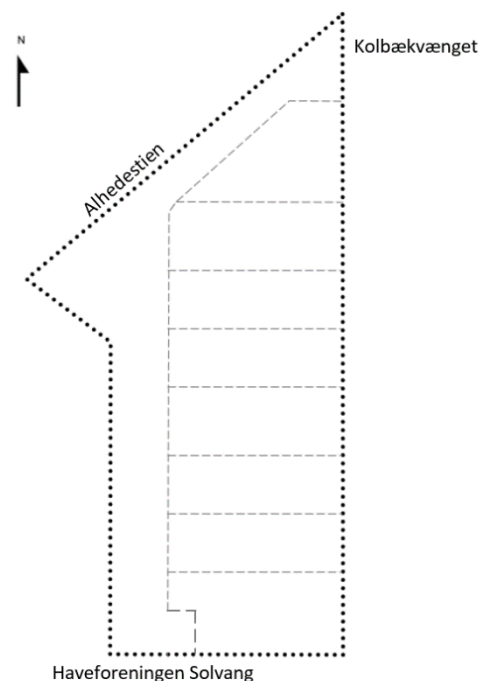
Indkørsler i delområde II indgår i udlæg af parkeringspladser.

Belysning

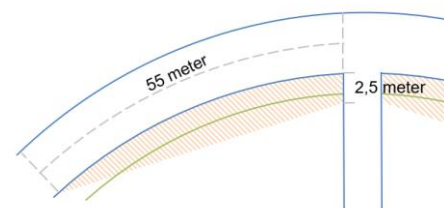
- 5.8 Der etableres belysning i delområde II, herunder belysning af vej og fælles opholdsarealer. Belysning må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4 m., og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.

Udsyn

- 5.9 Ved indkørsel nær vejkurver fastlægges et oversigtsareal på 55 meter.



Princip for udstykning af lokalplanområdet.



Princip for oversigtsareal (fortegnet) jf. § 5.9

Oversigtsarealet skal friholdes i 1,0 - 2,5 meters højde over kørebanen.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

Dette gælder dog ikke ved etablering af et eventuelt regnvandsbassin samt anlæg til lokal håndtering af regnvand.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles fri- og opholdsarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40%.
- 7.3 Bebyggelse må opføres i højst 1 etage.
- 7.4 Bygningshøjden på bolig må ikke overstige 7,5 m målt fra terræn.
Bygningshøjde på garager, mindre bygninger mv. må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn.
- 7.5 Befæstelsesgraden (tagflader og befæstede arealer) for den enkelte ejendom må ikke overstige 40%.

Bebyggelsens placering

- 7.6 Afstand fra bebyggelse til skel skal være mindst 2,5 m for boligbebyggelse, som vist på kortbilag 2.
- 7.7 Tæt-lav bebyggelse kan sammenbygges over skel.
- 7.8 Bebyggelse må ikke opføres med en facadelængde på mere end 26 m uden forskydninger.
- 7.9 Garager, carporte og mindre bygninger til udhusformål kan opføres i skel dog ikke nærmere befæstet vejareal end 1 m.
- 7.10 Bebyggelse og faste anlæg må ikke opføres nærmere end 3,5 m fra skel mod Alhedestien - som vist på kort-bilag 2.

Generelle bestemmelser

- 7.11 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.
- 7.12 Skovbyggelinjen søges ophævet inden for lokalplanområdet.
- 7.13 Der må ikke opføres bebyggelse indenfor delområde II.

Der kan dog opføres anlæg til lokal håndtering af regnvand (LAR), legehuse, shelters, legeplads og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse til fælles fri- og opholdsareal. Der henvises endvidere til § 7.10.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Bebyggelse skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 8.2 Af hensyn til områdets drikkevandsinteresser må der ikke anvendes materialer til facader, der indeholder tjærestoffer eller tungmetaller fx kobber, tin, bly og zink.
- 8.3 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), træ, beton, metal, ophængte/monterede facadematerialer/beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader (puds-systemer).
- 8.4 Mindre bygninger som garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, eternit eller andre pladematerialer.
- 8.5 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.
- 8.6 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2
- 8.7 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale ophænges på eller integreres i facader.¹

Generel

- 8.8 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 30 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

Farver

- 8.9 Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende farvevalg for ejendommen under ét. Udvendige bygningsider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen, som vist på bilag 1, eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Tage

- 8.10 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 45°.
- 8.11 Tage skal udføres som symmetriske saddeltage, med ensidig taghældning, med forskudte tagflader eller med fladt tag.
- 8.12 Af hensyn til områdets drikkevandsinteresser må der ikke anvendes materialer til tage, tagrender og nedløbsrør, der indeholder tjærestoffer eller tungmetaller fx kobber, tin, bly og zink.
- 8.13 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, vingetegltagsten, beton/cementtagsten, stål, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskiffer.

Alternativt kan tage med en hældning på op til 20°, der udføres som grønne tage, beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning opsættes parallelt med tagfladen. De kan også integreres i tagflader.¹

- 8.14 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.² Dette gælder dog ikke glastage på udestuer og drivhuse.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, indkørsler, stier, terrasser, vendeplads eller parkering, skal fremstå som grønne områder.
- 9.2 Minimum 5 % af det samlede lokalplanområde udlægges som fælles opholdsareal i delområde II - se illustrationsplan side 10.
- Det enkelte opholdsareal skal være mindst 25 m².
- Fælles opholdsarealer må ikke anvendes til indkørsler, vej, vejrabat, parkering og oplag.

Hegn og beplantning

- 9.3 Hegn langs vejskel og mod fælles opholdsarealer skal etableres som levende hegn, der holdes på egen grund og ikke plantes nærmere skel end 40 cm. Levende hegn kan indadtil suppleres med fast hegn.

Oplag

- 9.4 Der må ikke udendørs parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg.
- 9.5 Der må ikke ske oplag nærmere end 3,5 m fra skel mod Alhedestien. Byggelinje fastlagt i § 7.10.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning eller espalier.
- 10.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Antenner

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

¹ Solceller skal være antirefleksbehandlet med en dokumenteret lysrefleksionsværdi på max. 7%. Ved ikke synlige anlæg kan der tillades en højere lysrefleksionsværdi.

² Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

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

§ 11 MILJØFORHOLD

Overfladevand

- 11.1 Lokalplanområdet ligger inden for et særligt følsomt indvindingsområde. Af hensyn til grundvandsbeskyttelse gælder følgende:

- Overfladevand fra vej og parkeringsarealer skal renses før nedsivning.

Eksisterende grusbelægning på boligvejen virker som sandfang der renses vej-vand inden nedsivning. Ved nye vej og parkeringsanlæg med en mindre permabel belægningstype skal overfladevand fra vej og parkering opsamles og ledes til rensning og nedsivning i lokalplanområdet.

Åbne render og grøfter til håndtering af overfladevand fra vej- og parkeringsarealer skal etableres med fast bund/membran og afledes til nedsivning i regnvandsbassin eller andet anlæg til lokal afledning af regnvand (LAR)

Tagvand skal nedsives i delområde I, enten fælles for flere ejendomme eller individuelt. Nedsivning kan udføres som regnbede eller via et fælles nedsivningsbassin. Se endvidere § 8.12 vedrørende tag-vand.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet.
- 12.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af vej, vendeplads, fælles opholdsarealer og øvrige anvendelser i delområde II jf. § 5.3, 5.4, 5.7, 5.8, 5.9, 9.1, 9.2 og 10.1.
- 12.3 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.
- 12.4 Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50 % af området er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.
- 12.5 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 12.6 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.
- 12.7 Grundejerforeningen skal stå for vedligeholdelse af områdets regnvandshåndtering jf. § 11.1 - evt. i form af oprettelse af et spildevandslag.

§ 13 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug³, før⁴:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.
- Veje og parkeringsarealer er etableret jf. § 5 og 11.1.
- Fælles opholdsarealer er anlagt i delområde II jf. § 9.2.

13.2 Der kan ikke gives byggetilladelse, før Styrelsen for Vand og Natur har meddelt ophævelse af skovbyggelinjen til Viborg Plantage, eller der er meddelt dispensation fra Viborg Kommune.

³ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁴ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 516 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 27. februar 2019.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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

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

Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

Forslag

1^d

1^b

1^e

Kolbækvænget

1^h

1^{ah}

1^{af}

1^p

1^q

1^{ao}

1^{ac}

Alhedestien

min. 3,5 m

II

I

til eksisterende bolig på Kolbækvænget 14

560 amz

19

min. 14 m

min. 10 m

min. 2,5 m

Kolonihaveforeningen Solvang

Viborg Kommune

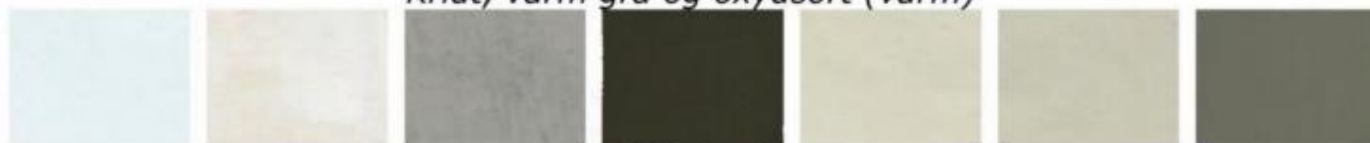
- • • • • Lokalplangrænse
- • • • • Delområdegænse
- — — — — Byggelinje
- — — — — Princip for udstykning

▼	Princip for vejadgang
I	Delområdenummer
	Princip for vendeplads

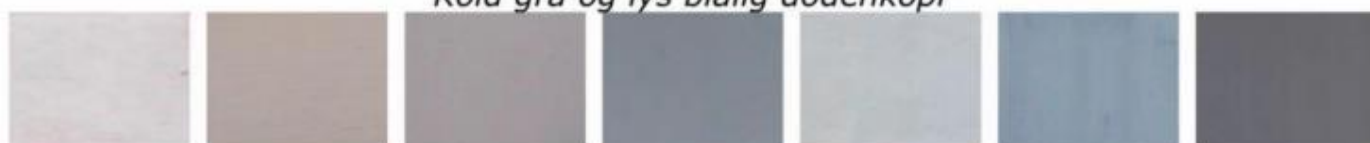
Klassisk jordfarveskala

Bilag 1

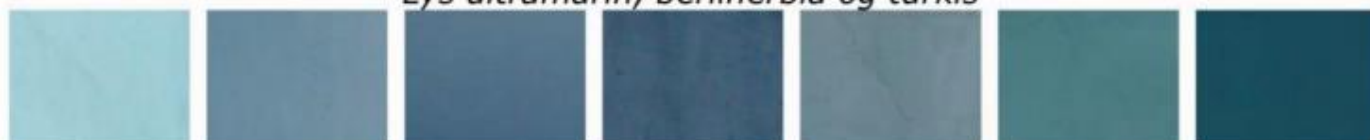
Kridt, varm grå og oxydsort (varm)



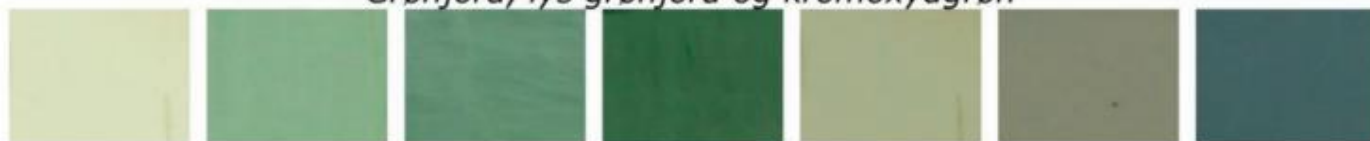
Kold grå og lys blålig dodenkopf



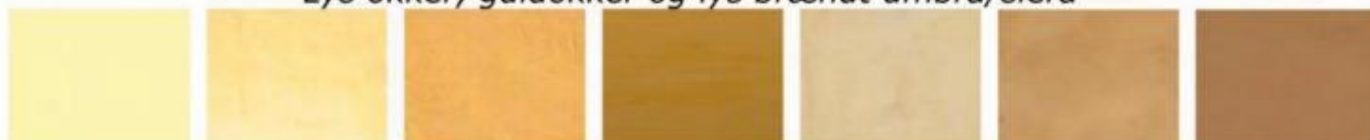
Lys ultramarin, berlinerblå og turkis



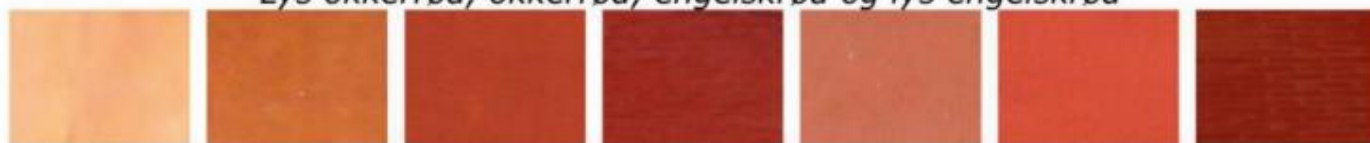
Grønjord, lys grønjord og kromoxydgrøn



Lys okker, guldokker og lys brændt umbra/siera



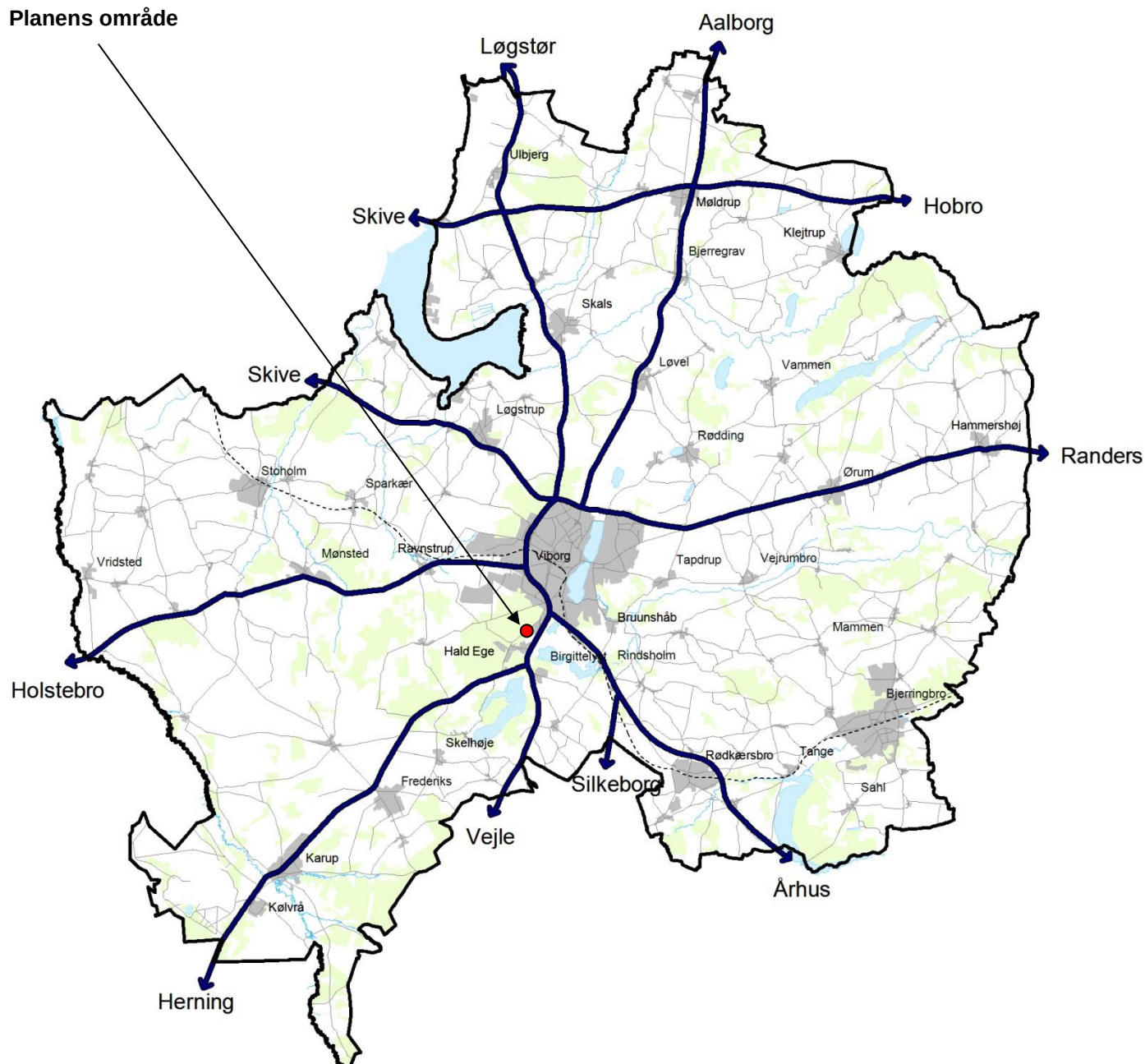
Lys okkerrød, okkerrød, engelskrød og lys engelskrød



Varm kridt, varm siera/okkerrød og dodenkopf



Planens område



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø Teknik &
Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

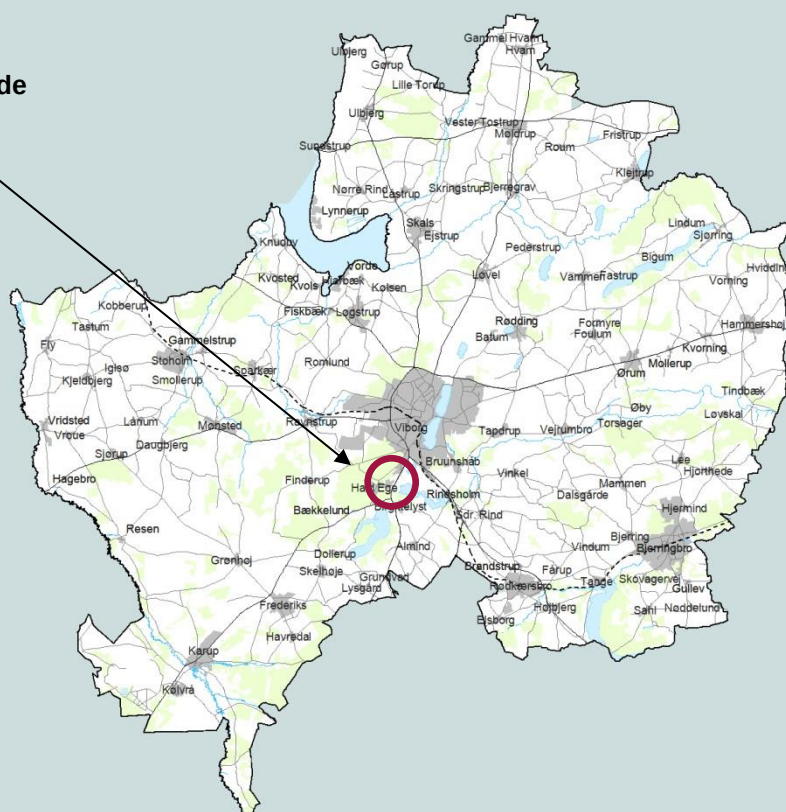
plan@viborg.dk

Tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2017-2029

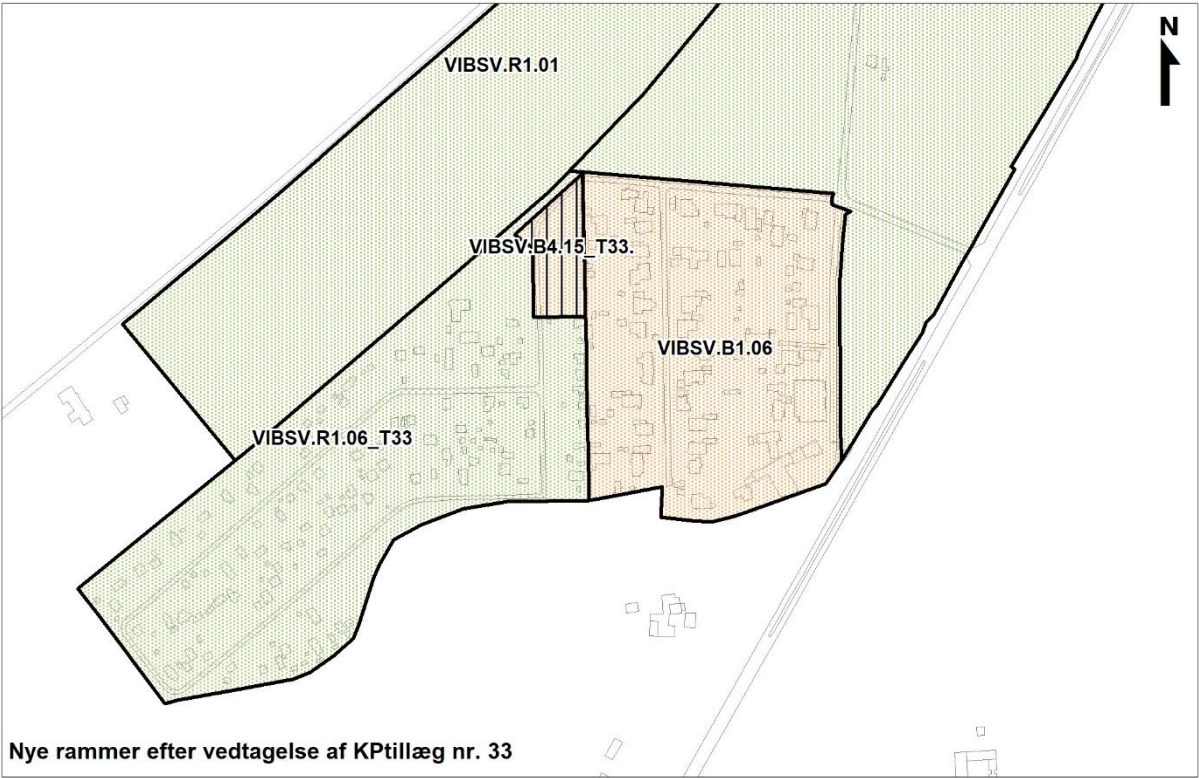
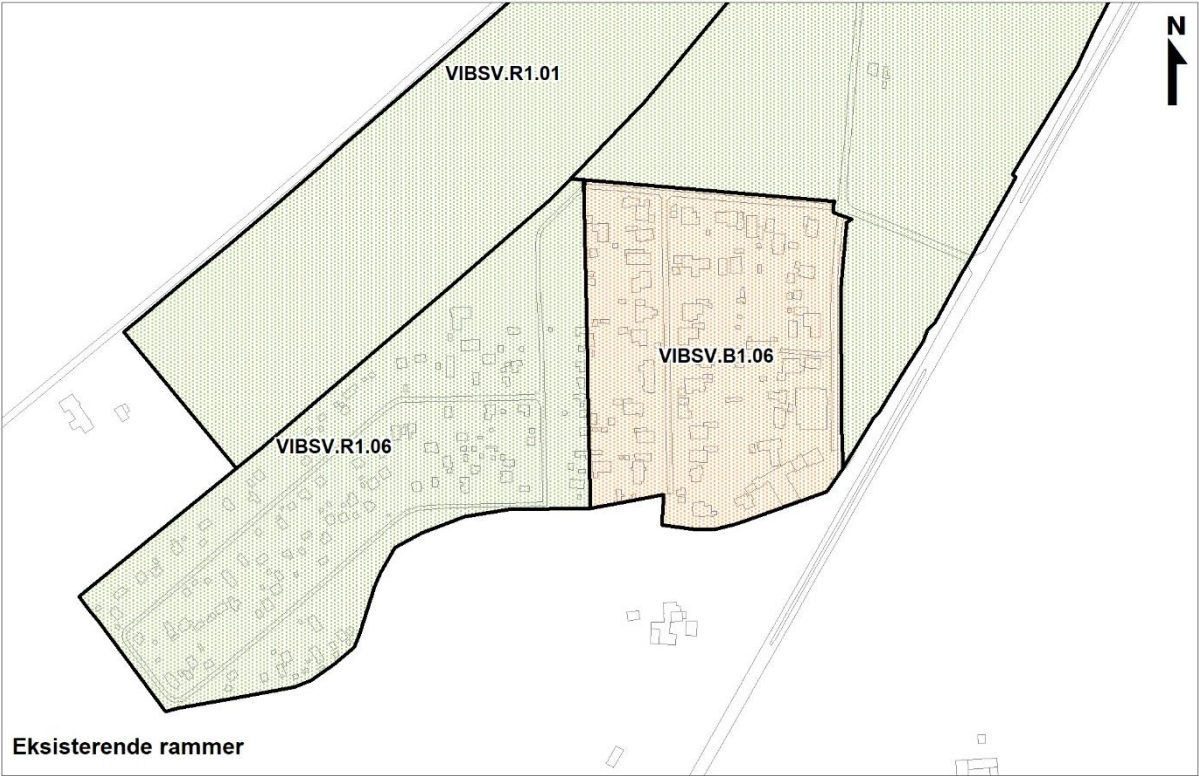
Rammebestemmelser for boligområde ved Kolbækvænget
Rammeområde VIBSV.B4.15_T33 og VIBSV.R1.06 T33

Forslag

Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2017-2029 er, at Byrådet ønsker at give mulighed for, at der kan opføres helårsbeboelse i et nyt område i tilknytning til et område med parcelhuse og et kolonihaveområde. Desuden er det nye boligområde en del af et større byudviklingsområde til boligformål mellem Hald Ege og den sydlige del af Viborg.

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 516.

Fordebat

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

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Vandområdeplaner

Planområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden. Viborg Kommune vurderer, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med Vandområdeplan 2015-2021

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser og i indvindingsopland for Viborg Vandværk Syd. Indvindingsoplandet er udpeget af Naturstyrelsen som indsatsområde, da oplandet er sårbart p.g.a. et ringe ler-dæklag. Det betyder at transporttiden fra overfladen og ned til indvindingsoplandet er kort.

I indvindingsoplande er der risiko for, at fremtidige aktiviteter kan påvirke den nuværende beskyttelse af drikkevandet i negativ retning.

Som særbestemmelse fastsættes derfor bestemmelse om, at overfladevand fra tage, vej og parkering skal renses inden nedsivning.

For at fremme grundvandsdannelsen fastsættes bestemmelse om, at planområdet ikke må befæstes mere end 40 %.

På baggrund af ovennævnte, vurderer Viborg Kommune, at kommuneplantillægget er i overensstemmelse med de nationale interesser i at beskytte grundvandet.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

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

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

Planområdet ligger ca. 1,3 km nordøst for EU-habitatområde nr. 35, Hald Ege, Stanghede og Dollerup Bakker. Der er ingen EU-fuglebeskyttelsesområder eller Ramsarområder i nærheden.

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

Oversvømmelse og erosion

Viborg Kommune vurderer jf. klimatilpasningsplanen (retningslinje 14), at planområdet ikke ligger indenfor arealer, hvor der er risiko for oversvømmelse eller erosion.

Produktionsvirksomheder

Viborg Kommune vurderer, at kommuneplantillægget ikke indebærer en påvirkning af produktionsvirksomheder.

Råstofplan

I Råstofplan 2016 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgrave-områder eller råstofinteresseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet.

Fremtidige planforhold

Fremtidig arealudpegning

Ønsket om at opføre boliger er ikke foreneligt med, at området er udlagt til rekreativt formål i form af kolonihaveområde. Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde, der gør det muligt at opføre åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse. Området er 0,5 ha, hvilket svarer til ca. 4 parcelhuse eller 8 rækkehuse.

Fremtidige rammebestemmelser

Planen udlægger et nyt rammeområde VIBSV.B4.15_T33. Samtidig justeres afgrænsningen af det eksisterende rammeområde VIBSV.R1.06.

Det nye rammeområde VIBSV.B4.15_T33 udlægges som et af kommuneplanens B4-rammeområder, som er et blandet boligområde. Området kan anvendes til åben-lav og/eller tæt-lav boligbebyggelse.

Med kommuneplantillægget gives der ikke mulighed for almen service i form af daginstitutioner som børnehave og lignende. Viborg Kommune vurderer, at rammeområdet er for lille til at kunne indeholde både boliger og almen service. Såfremt der viser sig et behov for fx en børnehave i det nye byudviklingsområde, kan disse indpasses i de andre nye boligområder.

Fremtidige retningslinjer

For rammeområderne gælder følgende retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 3 Veje og øvrig infrastruktur
- 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder.

Miljøvurdering af planer og programmer

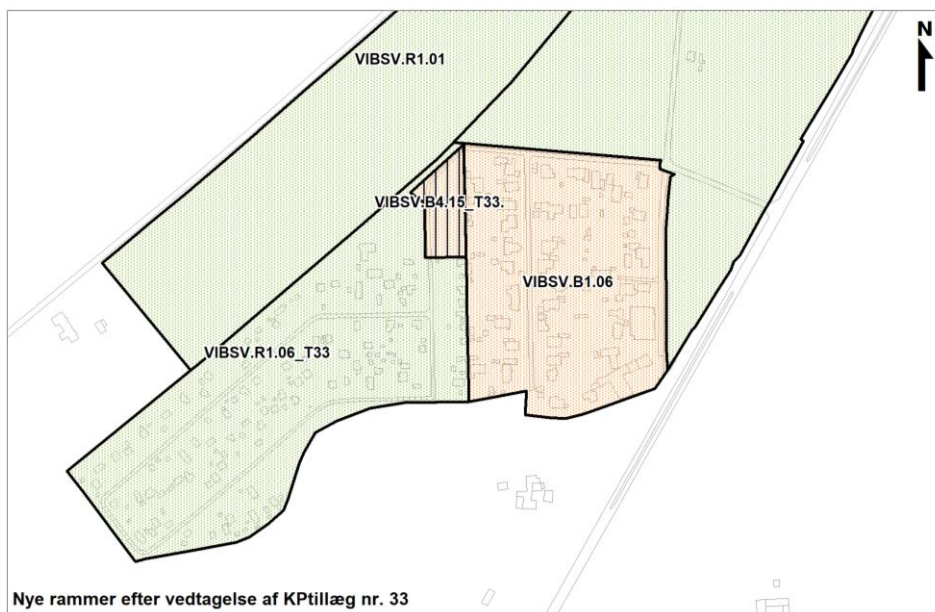
Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 8, stk. 1, nr. 1 skal der udarbejdes miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for væsentlige anlægsprojekter i byzone, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet.

Viborg Kommune har gennemført en screening (forundersøgelse) og en scoping (nærmere afgrænsning af, hvilke miljømæssige forhold der forventes påvirket) af forslag til lokalplan nr. 516 og kommuneplantillæg nr. 33 efter lovens § 4, stk. 2. Kommunen har vurderet, at planen kan få væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til overfladevand (da området ligger i vandindvindingsopland).

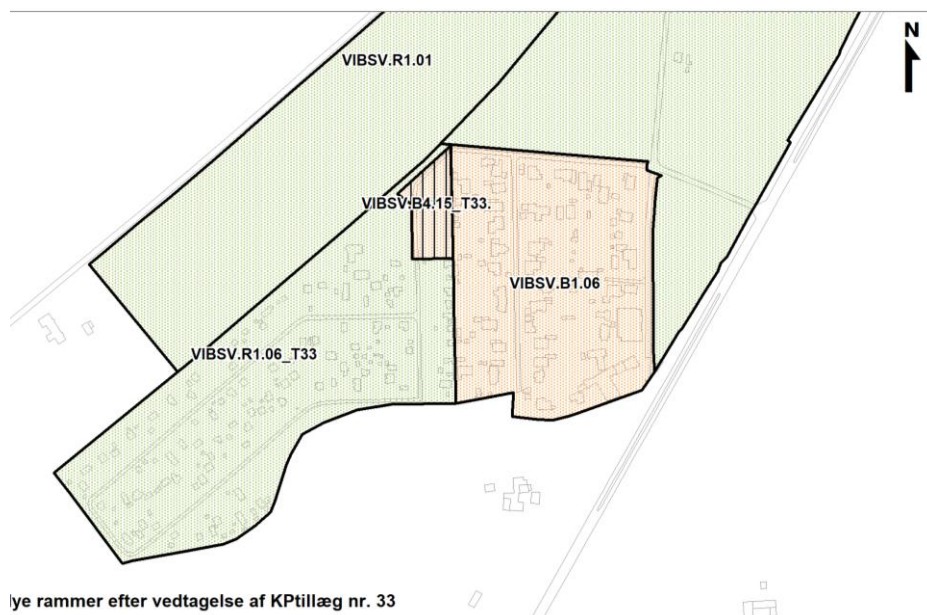
Derfor har Viborg Kommune i forbindelse med udarbejdelse af forslag til lokalplan nr. 516 og kommuneplantillæg nr. 33 besluttet, at planforslaget skal miljøvurderes efter §9 i lov om miljøvurdering af planer og programmer, hvorfor der er udarbejdet en miljørapport til planforslaget. Planforslagene og miljørapporten er i høring samtidig.

RAMMEBESTEMMELSER



For rammeområde VIBSV.B4.15_T33 gælder:

Distrikt	Viborg Sydvest
Generel anvendelse	Boligområde
Boligtype inkl. fællesanlæg	Åben-lav og tæt-lav
Almen service	Nej
Erhverv og detailhandel	Egentlig erhverv: nej Liberale erhverv: - Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. - Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1.
Øvrige formål	Kun tekniske anlæg.
Bebyggelse	Åben-lav boliger Maks. bebyggelsesprocent: 30% Maks. byggehøjde: 8½ m Maks. etageantal: 2 Tæt-lav boliger Maks. bebyggelsesprocent: 40% Maks. byggehøjde: 8½ m Maks. etageantal: 2
Særlige bestemmelser	Befæstelse: maks. 40 % for den enkelte ejendom. Overfladevand fra tage, veje og parkeringsarealer skal renses inden nedsivning.
Vejledende miljøklasse	Miljøklasse 1-2.

RAMMEBESTEMMELSER

nye rammer efter vedtagelse af KPtillæg nr. 33

For rammeområde VIBSV.R1.06_T33 ændres afgrænsningen med vedtagelsen af tillæg nr. 33.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 27. februar 2019.

Ulrik Wilbek / Lasse Jacobsen
Borgmester Kommunaldirektør

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

Ulrik Wilbek / Lasse Jacobsen
Borgmester Kommunaldirektør

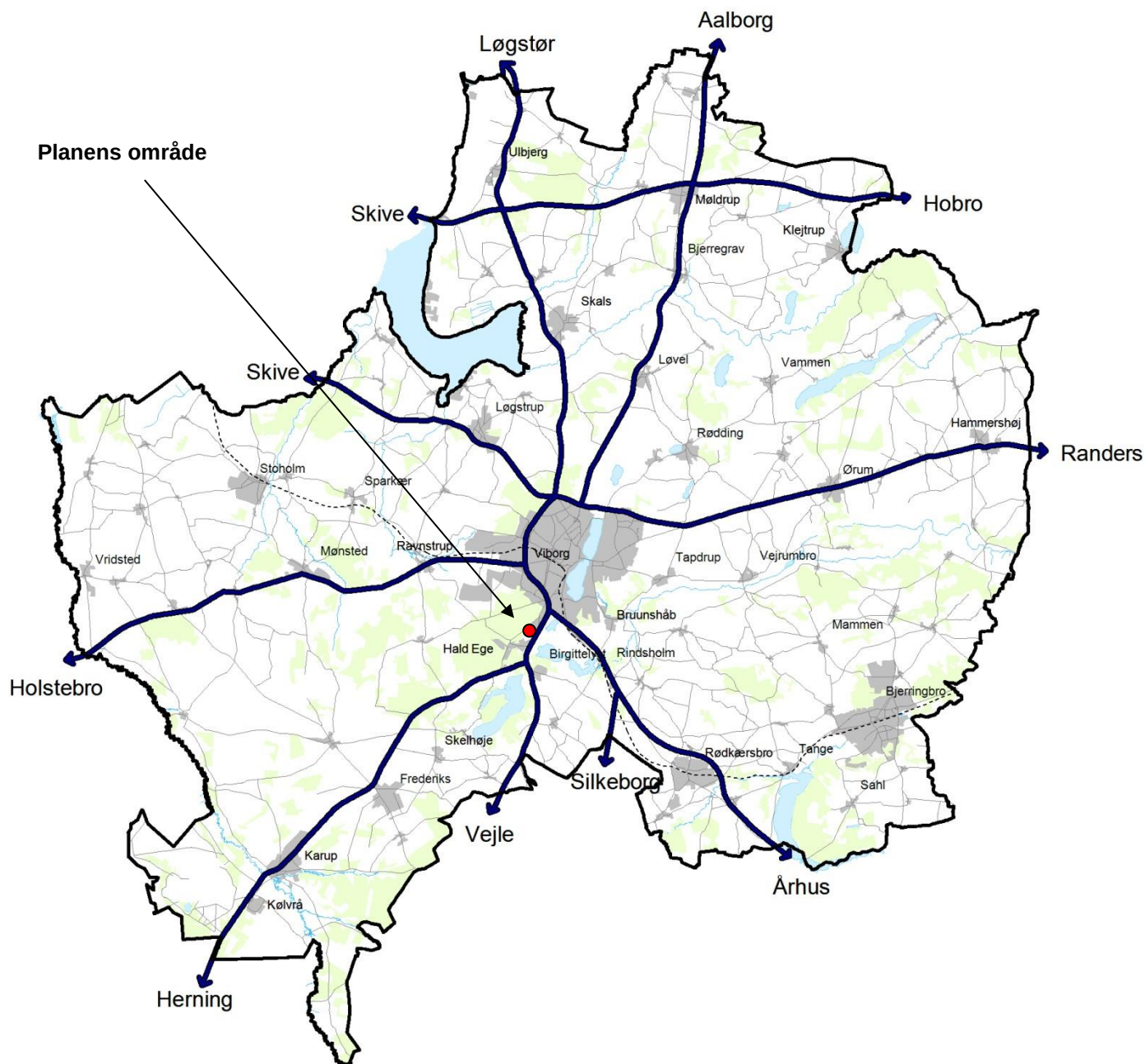
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 33 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 7. marts til den 2. maj 2019.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til forslaget til kommuneplantillæg skal være modtaget senest den 2. maj 2019.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen "Indsend dine bemærkninger".



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk