

Lokalplan nr. 500

Etageboliger ved Gothersgade i Viborg

Forslag



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

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

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

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

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 500 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den x til den x 201x.

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

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

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

**Forslag til lokalplan nr. 500
Etagageboliger ved Gothersgade i Viborg**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	OVERSIGTSKORT	6
A.	LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	7
	LUFTFOTO	8
B.	EKSISTERENDE FORHOLD	9
C.	LOKALPLANENS INDHOLD	11
E.	BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	14
F.	MILJØVURDERING	14

Bestemmelser

	KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT	16
§ 1	LOKALPLANENS FORMÅL	17
§ 2	AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	17
§ 3	ANVENDELSE	17
§ 4	UDSTYKNING	17
§ 5	VEJE, STIER OG PARKERING	18
§ 6	TERRÆNREGULERING	18
§ 7	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	18
§ 8	BEBYGGELSENS UDSEENDE	19
§ 9	SKILTNING	20
§ 10	UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.	21
§ 11	TEKNISKE ANLÆG	21
§ 12	MILJØFORHOLD	22
§ 13	OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	22
§ 14	SERVITUTTER	22
§ 15	BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER	22
	VEDTAGELSE	24
	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	25
	KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN	27

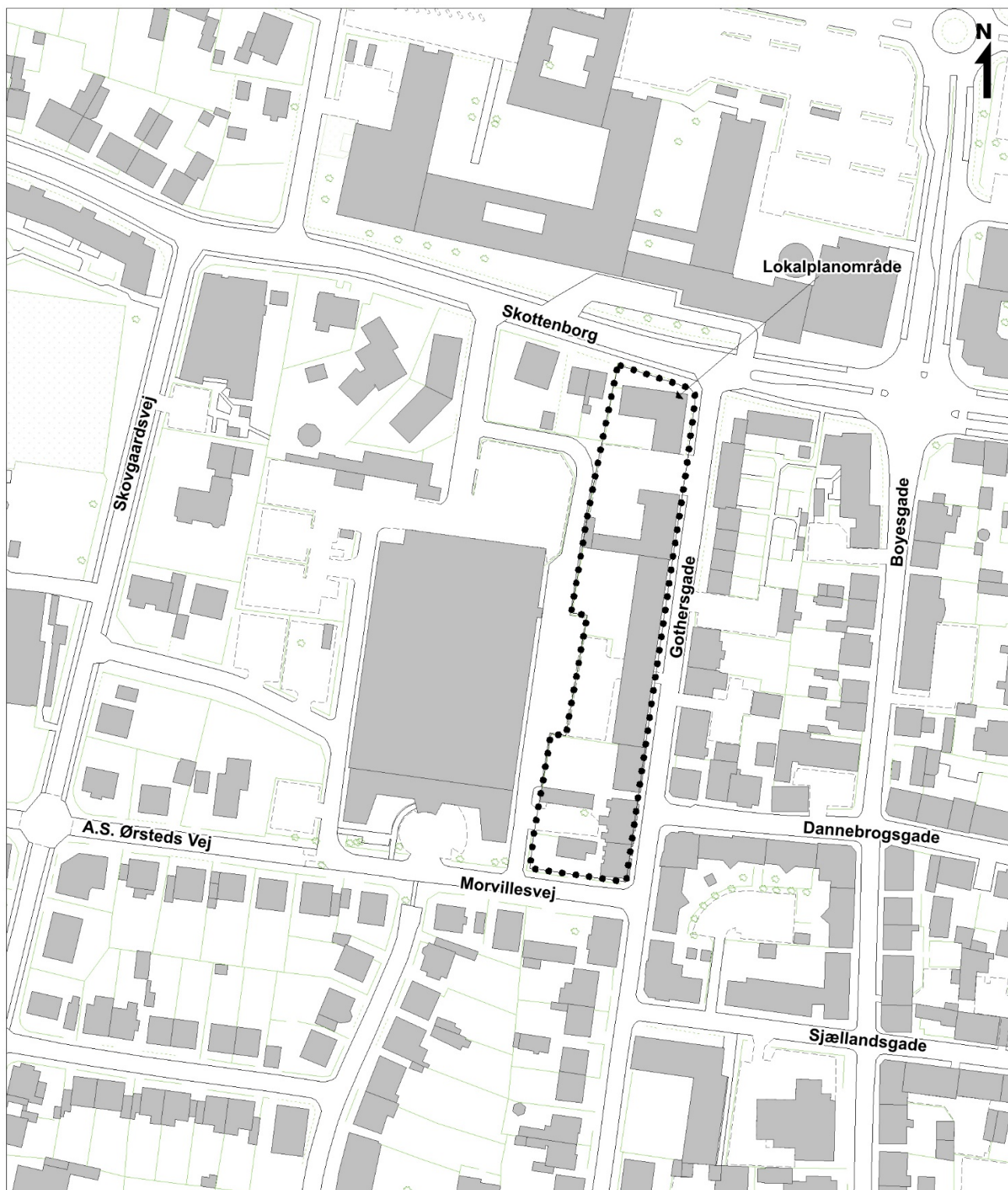
Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
Illustrationen side 10 er udarbejdet af ERIK Arkitekter.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 2.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

I 2017 fraflyttede fagforeningen 3F deres lokaler i Gothersgade. Lokalplanen er udarbejdet, da Byrådet ønsker om at give mulighed for et konkret projekt med almene etageboliger, dels via en ombygning af de tomme 3F bygninger og dels via en ny bebyggelse.

Lokalplanområdet omfatter også bebyggelsen syd for de tomme 3F bygninger (helt ned til Morvillesvej), da Byrådet ønsker en helhed i området.

Formål

Lokalplanen udlægger området til etageboliger og liberalt erhverv (dog kun liberalt erhverv, der kan indpasses i områdets karakter).

Lokalplanen sikrer, at bebyggelse etableres som randbebyggelse, så den fremstår som en afsluttet helhed mod vejene.

Med lokalplanen fastsættes også at bebyggelse skal opføres med facader i rød tegl, så den tilpasses den omkringliggende bebyggelse.



Lufffoto ca. 1: 2.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den centrale del af Viborg med gåafstand til gågaden.

Nord for lokalplanområdet ligger Skottenborg med Regionshuset lige overfor (foto 1). Mod øst afgrænses området af Gothersgade, hvor der på den modsatte side af gaden ligger en blanding af rækkehuse, i en etage med udnyttet tagetage, og etageboliger i 2-3 etager. Al bebyggelse er opført i rød tegl. Mod syd afgrænses området af Morvillesvej, der primært består af parcelhusbebyggelse.

Vest for området ligger den gamle posthusgrund. Den består i dag af gamle erhvervsbygninger, men forventes i fremtiden omdannet til et boligområde med boliger i til tæt-lav- og/eller etagebebyggelse.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 0,5 ha og omfatter ejendommene Gothersgade 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43 og 45.

Gothersgade 29 – 39 anvendes i dag som beboelsesejendomme. I lokalplanområdets resterende bygninger (Gothersgade 41 – 45) ligger tomme kontor- og erhvervslokaler, hvor fagforeningen 3F har ligget indtil 2017.

Landskab og beplantning

Lokalområdet strækker sig over ca. 175 m fra syd mod nord. Terrænet stiger let i den sydlige del af planområdet og flader ud mod nord.

Gårdrummene på bagsiden af etagebebyggelserne består af en blanding mellem grønne opholdsarealer og befæstede parkeringsarealer.

Bebyggelse og anlæg

Mod syd (Gothersgade 29-33), er bebyggelsen opført i begyndelsen af 1900-tallet. Mod nord, Gothersgade 41-45, er bebyggelsen opført omkring 1930'erne. Herimellem ligger Gothersgade 35-39, et byggeri opført i 1978.

Områdets bebyggelse består primært af etagebyggerier i rød tegl, der varierer mellem 2 og 3 etager. Den eneste undtagelse er Gothersgade 33, der er en hvidpudset ejendom i 1½ etage.

I gårdrummene, på bagsiden af lokalplanområdets bebyggelse, er der endvidere flere bagbygninger af blandet karakter.

Trafik

Med undtagelse af de to sydligste ejendomme vejforsynes lokalplanområdet via Gothersgade. Gothersgade er forbundet til Skottenborg mod nord og Vesterbrogade mod syd.

De to sydligste ejendomme har vejadgang dels fra Morvillesvej og dels fra den interne vej på den gamle posthusgrund (vest for lokalplanområdet).



1. Regionshuset der ligger nord for lokalplanområdet.



2. Gothersgade set fra nord mod syd.



3. Den gamle posthusgrund, der ligger vest for lokalplanområdet.



4. Kombineret opholds- og p-område i baggården tilknyttet ejendommen ved Gothersgade 35-39.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Området udlægges til etageboliger og liberalt erhverv¹ (dog kun liberalt erhverv, der kan indpasses i områdets karakter).

Bebyggelse

Bebyggelsen disponeres som randbebyggelse med en udgangsbygge- linje langs Skottenborg, Gothersgade og Morvillesvej. Det understreger vejforløbene og bebyggelsen danner skærm for de indre gårdrum på bebyggelsen bagside, der fungerer som opholds- og parkeringsarealer for den enkelte ejendom.

Lokalplan fastsætter, at bebyggelse i området skal opføres som etage- boliger i minimum 2 og maksimum 3 etager og med en maksimal byg- ningshøjde på 12 m. Bebyggelsen dybde fastsættes ligeledes til maksi- malt 12 m.

Med lokalplanen tillades en bebyggelsesprocent på 100 for den enkelte ejendom.

For at ny bebyggelse tilpasses omgivelserne, skal alt nyt byggeri opfø- res med røde teglsten som blankt murværk.

Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjening skal primært ske fra Gothersgade, hvorfra der skal etableres adgang til parkeringsarealer i etageejendom- menes gårdmiljøer. I tilknytning til den enkelte ejendom skal der mini- mum etableres ½ parkeringsplads pr. bolig.

Ubebyggede arealer

I etageejendommenes gårdmiljøer skal der etableres opholdsarealer. På den enkelte grund skal der etableres udendørs opholdsarealer sva- rende til mindst 10% af bebyggelsens bruttoetageareal. Ud af de 10 % skal mindst 5 % etableres som fælles opholdsareal på terræn, hvorimod de resterende 5 % også kan etableres som private terrasser, altaner el- ler lignende.

Det enkelte fælles opholdsareal på terræn skal dog mindst være 50 m².

¹ Fx kontorer, klinikker, banker, forsikringsselskaber, ejendomsmæglere, landin- spektørpraksis, advokater, revisorer, rejsebureauer og lign.

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.

Natura 2000-områder

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

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

Der er ingen Natura 2000-område i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt. Det vurderes desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBM.B4.02 i Kommuneplan 2017-2029, der udlægger arealet til boligområde.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår den maksimale bebyggelsesprocent og det maksimale etageantal.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2017-2029.

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde VIBM.B4.02_T20. Med vedtagelse af det nye rammeområde ændres den maksimale bebyggelsesprocent fra 80% til 100% og det maksimale etageantal ændres fra 2½ etage til 3 etager, for det område der ligger inden for lokalplan nr. 500.

Forslag til tillæg nr. 20 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med forslag til lokalplan nr. 500. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 58 for Asani Karéen.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 500 ophæves lokalplan nr. 58 for dette område.

Servitutter

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

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.

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

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1 – 2. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 1 – 2 bør der som udgangspunkt være en afstand på mellem 0 og 20 m til forureningsfølsomme anvendelser.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

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

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

Varmeforsyning

Området ligger i Viborg Fjernvarmes forsyningsområde.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at skulle aftage varme fra anlægget men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt evt. årlige faste afgifter.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan, og spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes.

Området er p.t. fælleskloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som separatkloak. Det vil sige med separate kloakledninger for henholdsvis hus- og industrispildevand samt for tag- og overfladevand (regnvand).

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak samles i ejendommens skelbrønd.

Affald

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan 2014-2019.

Antenneanlæg

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

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

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

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

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

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Veje

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

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

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

Planforslagene er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslagene giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslagene påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Viborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planforslagene ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da:

- Der planlægges for en forholdsvis lav boligbebyggelse, i optil 3 etager, hvilket stemmer overens med omgivelserne.
- Der er begrænsede naturinteresser i området.
- Der ændres ikke på områdets overordnede anvendelse i forhold til eksisterende planlægning.

Afgørelsen om at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering offentliggøres sammen med planforslagene og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 500 FOR ETAGEBOLIGER VED GOTHERSGADE 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 boligområde i form af etageboliger.
 - at give mulighed for liberalt erhverv.
 - at sikre at ny bebyggelse udføres i materialer, der tilpasses den omkringliggende bebyggelse.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 196aa, 196ab, 196aq, 196ar, 196c, 196g og 196ø, Viborg Markjorder, samt alle parceller, der efter den 31. maj 2018 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Indenfor lokalplanområdet må der kun opføres etageboliger, samt bebyggelse til liberalt erhverv².
- 3.2 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.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med den overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2.

² Fx kontorer, klinikker, banker, forsikringsselskaber, ejendomsmæglere, landinspektørpraksis, advokater, revisorer, rejsebureauer og lign.

Dog kun liberalt erhverv der kan indpasses i områdets karakter og ikke medfører ulempe for området i form af støj, trafik og parkeringsgener (herunder at parkering kan håndteres på egen grund).

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgange til lokalplanområdet må kun ske fra Gothersgade samt via én indkørsel fra Morvillesvej efter princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Den enkelte grund må højst have én vejadgang fra Gothersgade. I stedet for en vejadgang fra Gothersgade kan matrikel nr. 196ab have en vejadgang fra Morvillesvej.

Parkering

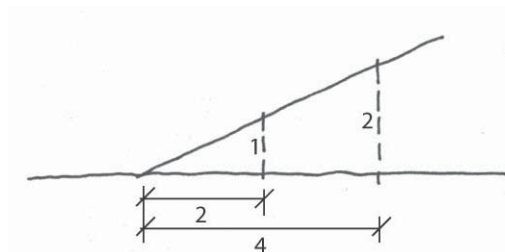
- 5.3 Parkeringsarealer skal placeres på bebyggelsens bagside.
- 5.4 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte grund, dog mindst:
- Ved etageboliger $\frac{1}{2}$ p-plads pr. bolig.
 - Ved liberalt erhverv 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal (inkl. Personalefaciliteter).
- 5.5 P-pladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 m x 5 m.
- 5.6 Parkeringsarealer må kun etableres med fast bund og belægningssten/asfalt.
- 5.7 Der skal etableres cykelparkering - mindst 2 pladser pr. bolig.

Belysning

- 5.8 Belysning indenfor lokalplanområdet må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 5 m, og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.

§ 6 TERRÆNREGULERING

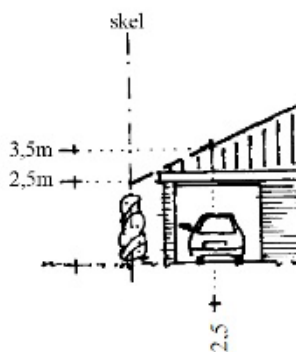
- 6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.
- 6.2 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.
- 6.3 Der må ikke etableres støttemure højere end 0,5 m mod Gothersgade.



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 100 %.
- 7.2 Bebyggelse må kun opføres i mindst 2 etager og højst 3 etager. Mindre bygninger er undtaget jf. § 7.4.
- 7.3 Bygningshøjden må ikke overstige 12 m målt fra eksisterende terræn.



- 7.4 Mindre bygninger som carporte, cykelskure, depoter, redskabs-skure og lignende må kun opføres i 1 etage. 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.
- 7.5 Bebyggelse må opføres med en dybde på højst 12 m. Selvstændige elevator-/trappetårne, altaner og lignende må opføres ud over de 12 m.
- 7.6 Mindre bygningsdele som elevatortårne, tekniske installationer og lignende kan opføres op til 4 m højere end bygningens max. højde.
- Tekniske installationer og lignende, der rager op over bygningens højde, skal have en afstand til bygningens facade, der er mindst lige så lang som den højde bygningsdelen rager op over bygningshøjden.

Bebyggelsens placering

- 7.7 Der fastsættes udgangsbyggelinjer mod Skottenborg, Gothersgade og Morvillesvej som vist på kortbilag 2.
- 7.8 Facader skal placeres i udgangsbyggelinjerne og bebyggelsen skal fremstå som sluttet byggeri mod vejene med gårdrum på bebyggelsens bagside.
- I bebyggelsen kan etableres porte, ubebyggede passager, små torvedannelser og lignende.
- 7.9 Bebyggelsen må, for at skabe variation, tilbagerykkes max 2 m i forhold til udgangsbyggelinjen.
- 7.10 Mindre bygninger som carporte, cykelskure, depoter, redskabs-skure og lignende må placeres uafhængigt af udgangsbyggelinjerne.
- 7.11 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 8.2 Udvendige bygningssider må kun udføres i rød tegl og skal fremstå som blankt murværk.
- 8.3 Mindre bygninger som skure/depoter og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, zink eller ophængte/monterede facadematerialer/beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning og lignende.
- 8.4 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 og 8.3.
- 8.5 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op-hænges på eller integreres i facader.
- 8.6 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

Tage

- 8.7 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer.
- Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.
- 8.8 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.³

§ 9 SKILTNING⁴

Generelle

- 9.1 Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker.
- 9.2 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.
- 9.3 Billboards, bannere og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".
- 9.4 Der kan opsættes mindre henvisnings- og oplysningsskilte i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Fritstående skiltning

- 9.5 Der må ikke opstilles fritstående skilte langs Gothersgade
- Der må opstilles ét fritstående skilt ud imod Skottenborg med et areal på maksimalt 0,7 m².
- Øvrig skiltning må kun omfatte skiltning på en del af facaden og mindre henvisnings- og oplysningsskilte i overensstemmelse med "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Facadeskiltning

- 9.6 Skiltning og markiser skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og følge opdelingen af vinduer, døre og porte, der ikke må tildækkes.
- Der må ikke skiltes over tagfod.
- Facadeskiltning må kun placeres i stueetagen.
- 9.7 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.

³ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

⁴ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, terrasser, eller parkering, skal fremstå som grønne områder.
- 10.2 Der skal på den enkelte grund etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 % af bruttoetagearealet.
- Heraf skal mindst 5 % etableres som fælles opholdsareal. De resterende 5 % kan opføres som terrasser, altaner eller lignende.
- Det enkelte opholdsareal skal være mindst 50 m².
- 10.3 Der kan etableres forhaver og lignende mod de omkringliggende veje mellem bygningsfacade og vejskel (hvis facade er tilbagetrukket fra skel). Disse kan dog ikke tælles med ved beregning af fælles opholdsareal (jf. § 10.2).

Hegn og beplantning

- 10.4 Hegn i naboskel og langs naboskel må kun etableres som levende hegn.
- 10.5 Hegn langs stiskel, vejskel og mod fælles opholdsareal skal holdes på egen grund og må kun etableres som levende hegn eller fast hegn, der begrønnes med klatreplanter e.lign.
- 10.6 Levende hegn må indadtil suppleres med trådhegn, der ikke må være højere end det levende hegn.
- 10.7 Hegn ved forhaver (jf. § 10.3) må ikke være højere end 1 m.

Oplag

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

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Der må kun opføres mindre tekniske anlæg inden for lokalplanområdet som fx små transformerstationer ("kompaktstationer").
- Mindre tekniske anlæg skal enten opføres med metalbeklædning, træbeklædning, begrønnes med fx klatreplanter eller afskærmes med beplantning.
- 11.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning⁵.
- 11.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

⁵ 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.

Antenner

- 11.6 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.
- 11.7 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres højere end 2 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

Affaldssortering

- 11.8 Indenfor den enkelte ejendom skal udlægges et fællesareal til kildesortering af affald. Areal til kildesortering skal placeres i gårdmiljøet på ejendommens bagside.

§ 12 MILJØFORHOLD**Støj og vibrationer**

- 12.1 Ved ny bebyggelse og ændring af anvendelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes⁶.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 58 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 500 i sin helhed.

§ 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 eller ændret anvendelse må ikke tages i brug⁷, før⁸:
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3 og 11.4 ⁹.
 - Parkeringsarealer er etableret jf. § 5 for den enkelte ejendom.
 - Fælles opholdsarealer er etableret jf. § 10.3 for den enkelte ejendom.

⁶ Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj:

- Boligområder, udendørs opholdsarealer og lignende: L_{den} 58 dB
- Kontorer og lignende: L_{den} 63 dB

⁷ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁸ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

⁹ Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

- 15.2 Inden ibrugtagning af nye boliger i lokalplanområdet skal det sikres, at ingen del af boligområderne udsættes for mere vejstøj end de vejledende grænseværdier jf. § 12.1.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 500 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		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

Skottenborg

Boyesgade

Gothersgade

Dannebrogsgade

Morvillesvej

Sjællandsgade

Udgangsbyggelinje

Pincip for placering af vejadgang

Lokalplangrænse

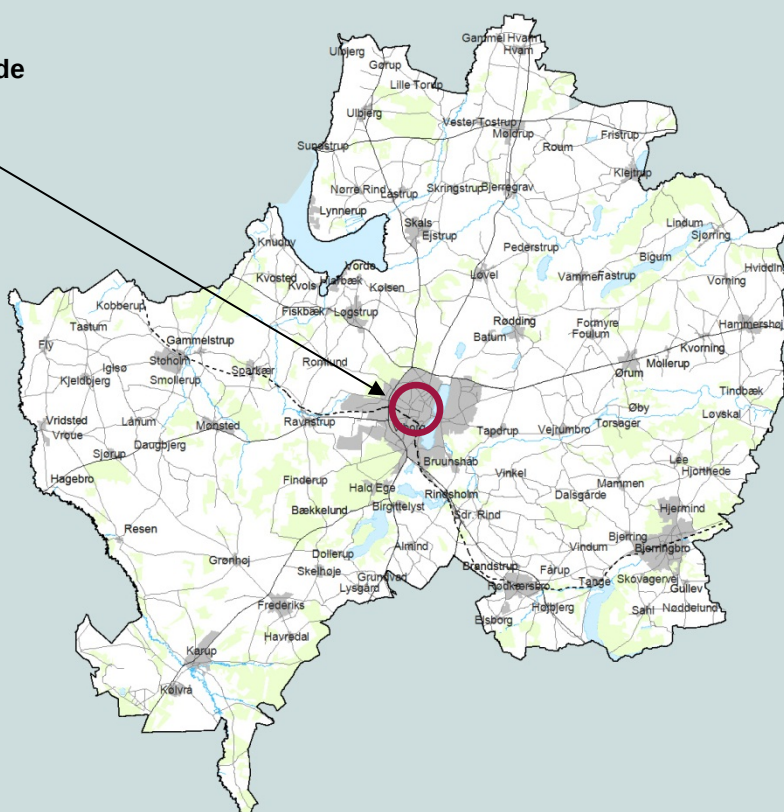
Lokalplan nr. 500
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:1.000 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2017-2029

Rammebestemmelser for et boligområde Rammeområde VIBM.B4.02_T20

Forslag

Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE

REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2017-2029 er at tilføje en særbestemmelse til rammeområde VIBM.B4.02, der hæver den maksimale bebyggelsesprocent og det maksimale etageantal for den del af rammeområdet, der er omfattet af forslag til lokalplan nr. 500 for etageboliger ved Gothersgade i Viborg.

Nuværende planforhold

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.

Planen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

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.

Der er ingen Natura 2000-område i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt. Det vurderes desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Kommuneplanlægning

Planområdet er omfattet af rammeområde VIBM.B4.02 i Kommuneplan 2017-2029, der udlægger arealet til boligområde.

Forslag til lokalplanen nr. 500 er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvad angår den maksimale bebyggelsesprocent og det maksimale etageantal.

Forslag til tillæg nr. 20 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med forslag til lokalplan nr. 500. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Fremtidige planforhold

Fremtidige rammebestemmelser

Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde VIBM.B4.02_T20, der erstatter rammeområde VIBM.B4.02. Tillæggets eneste ændring i forhold til det tidligere rammeområde, er en tilføjelse af en særbestemmelse, der omfatter matriklerne 196aa, 196ab, 196aq, 196ar, 196c, 196g og 196ø, Viborg Markjorder, samt alle parceller, der efter 31. maj 2018 udstykkes inden for området omfattet af lokalplan nr. 500.

Den tilføjede særbestemmelse medfører for ovennævnte matrikler;

- at den maksimale bebyggelsesprocent hæves fra 80% til 100%, og
- at det maksimale etageantal hæves fra 2½ etage til 3 etager

Tillægget er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt, der ligger op til at omdanne de tomme 3F bygninger, ved Gothersgade, til 19 nye etageboliger.

Tillægget omfatter også bebyggelsen syd for de tomme 3F bygninger (helt ned til Morvillesvej), da Byrådet ønsker en helhed i området.

Miljøvurdering af planer og programmer

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

Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 500. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde VIBM.B4.02_T20 gælder de generelle rammebestemmelser for kommuneplanens B4-områder.

Anvendelse:

Generel anvendelse	Boligområde
Boligtype inkl. fællesanlæg	Åben-lav, tæt-lav og etageboliger
Almen service	Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.
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. Detailhandel: I særlige tilfælde kan der indpasses enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.3. <u>DETAILHANDELSBESTEMMELSER, RETNINGSLINJE 2</u>

Bebyggelse:

Bebyggelsesprocent	Maks. 80
Etageantal	Maks. 2½

Særlige bestemmelser:

For matriklerne 196aa, 196ab, 196aq, 196ar, 196c, 196g og 196ø, Viborg, fastsættes;
- Bebyggelsesprocent: maks. 100
- Etageantal: maks. 3

Vejledende miljøklasse:

Miljøklasse 1-2. Der kan dog jf. retningslinje 2 indpasses lokale butikker i op til miljøklasse 3, hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende.

Zonestatus

Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den **X 201X**.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

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

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

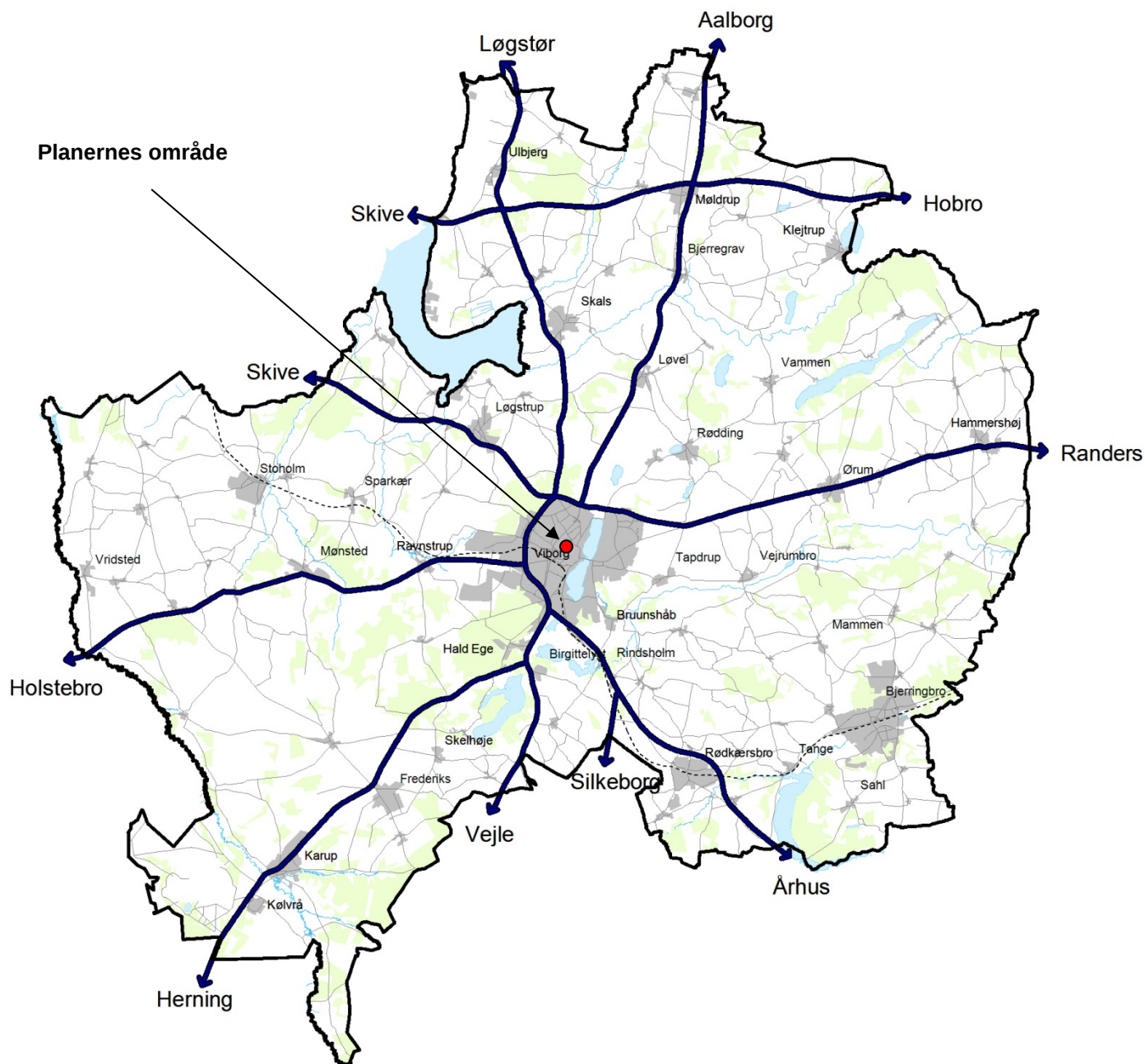
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 20 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 201X.

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

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



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk