

Lokalplan nr. 507

For et område til offentlige formål ved
Gl. Skolevej, Kildedalsvej og Ejstrupvej i
Skals

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. 507 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den x til den x 202x.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den x 202x.

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

Forslag til lokalplan nr. 507
For et område til offentlige formål ved Gl. Skolevej, Kildedalsvej og
Ejstrupvej i Skals

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

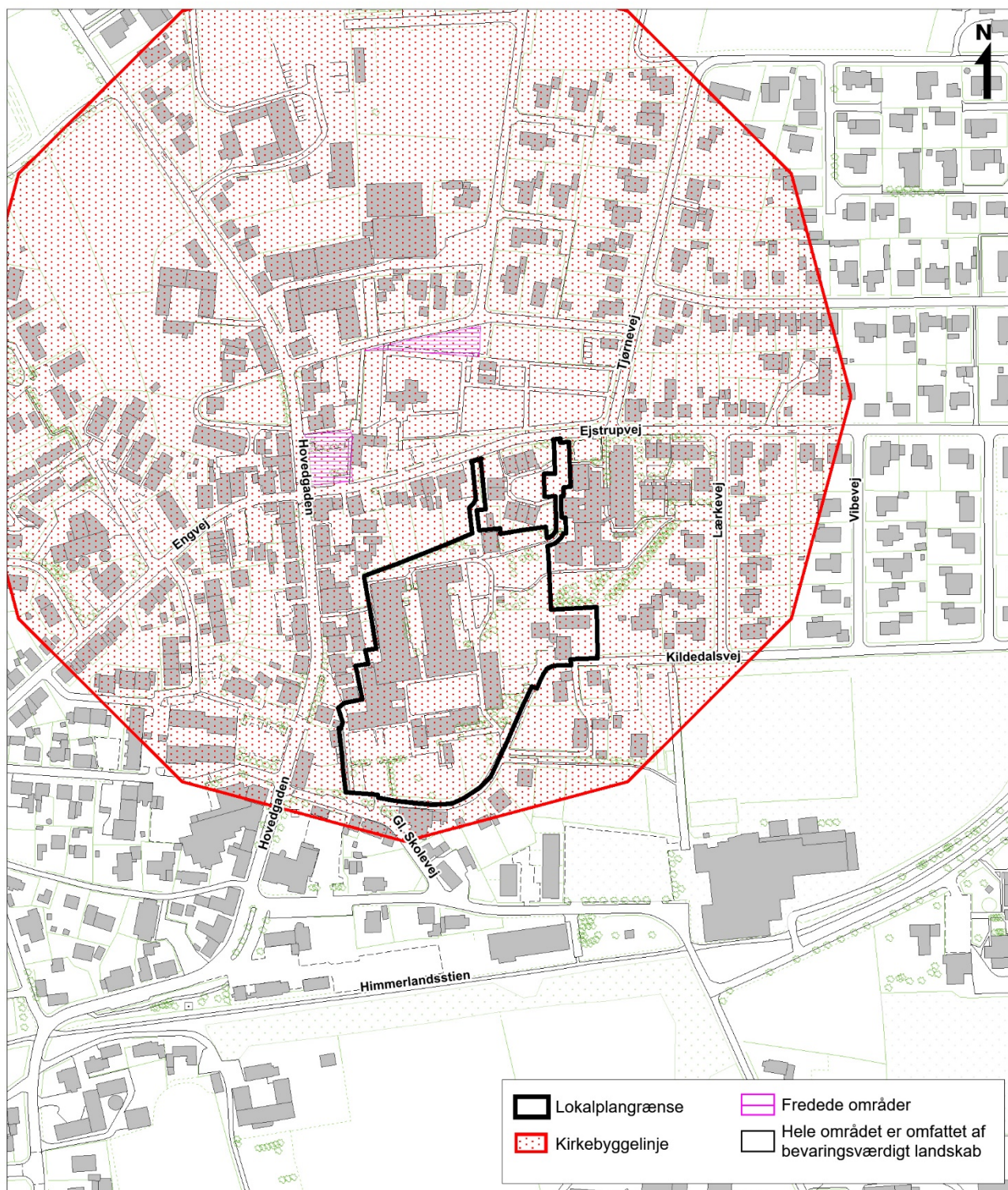
	Oversigtskort	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	11
C.	Lokalplanens indhold	12
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	14
E.	Bindinger på planområdet	18
F.	Miljøvurdering	19

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - matrikelkort.....	22
§ 1	Lokalplanens formål.....	23
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	23
§ 3	Anvendelse.....	23
§ 4	Udstykning.....	23
§ 5	Veje, stier og parkering	23
§ 6	Terrænregulering	24
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering.....	25
§ 8	Bebyggelsens udseende	25
§ 9	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.....	26
§ 10	Tekniske anlæg	26
§ 11	Miljøforhold	27
§ 12	Servitutter.....	27
§ 13	Betingelser for ibrugtagning	27
	Vedtagelse.....	28
	Lokalplanens retsvirkninger	29
	Kortbilag 2 - anvendelsesplan.....	31

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
 Illustrationen side 11 er udarbejdet af LYTT arkitekter.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 4.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at sammenbygge Skals Skole og børnehave i forbindelse med etablering af en ny børnehave i Skals.

Byen ligger tæt på Løgstørvej, der fører til Viborg og Løgstør.

Skals har stor bosætning og indbyggertallet forventes i planperioden 2017-2029 at stige fra ca. 1.850 indbyggere til ca. 2.030 indbyggere – en stigning på ca. 10 %.

Formål

Lokalplanen har til formål at udlægge området til offentlige formål i form af en daginstitution og uddannelsesinstitution. Lokalplanen sikrer derudover legeområder, stiforbindelser og parkeringsfaciliteter til institutionerne.



Lufffoto ca. 1: 3.000



Foto 1. Skals Skole set fra syd Gl. Skolevej.



Foto 2. Skals Skole set fra sydvest.



Foto 3. Hovedgaden i Skals.



Foto 4. Børnehaven Rosengården, der nedrives ifm. ny planlægning.



Foto 5. Eksisterende legeplads til Skals Skole.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet ligger centralt i Skals omkranset af flere centrale institutioner for byen bl.a. Skals Idrætscenter.

Området afgrænses af boliger og plejecenteret Kildedalscenteret mod øst og nord, og yderligere mod nord ligger Skals Sognehus, Kirke og Kirkegård. Mod syd afgrænses området af Kildedalsvej og Gl. Skolevej og mod vest af boliger mod Hovedgaden.

Skals ligger i et morænelandskab mellem Simsted Å og Skals Å ca. 10 km fra Viborg.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 2 ha.

Lokalplanen omfatter Skals Skole, som omfatter ejendommene på Gl. Skolevej 1 matr.nr. 52b, Skals By, Skals. Derudover omfatter lokalplanen den eksisterende børnehave på Kildedalsvej 11 matr.nr. 92a, 57a, del af 1a, 57d, 85b, 90f og vejlitra 7000I alle Skals By, Skals.

Området er kommunalt ejet og anvendes i dag til Skals Skole og børnehaven Rosengården.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er overvejende fladt og ligger i kote 24-26 m.

Indenfor lokalplanområdet er der etableret beplantning i forbindelse med legeområderne for Skals Skole og eksisterende børnehave. Derudover er der etableret beplantning ud langs de større veje for at afgrænse området.

Historisk baggrund

Skals fungerede som en mindre landsby med højskole, skole og kirke indtil anlæggelsen af Himmerlandsbanen i 1893. Herefter oplevede Skals en markant fremgang centreret omkring industri og håndværk, hvor særligt Skalma-fabrikken, opført i 1904, har haft en afgørende betydning for byens udvikling. Langs Hovedgaden i Skals, der ligger parallelt med Skals Skole, kan man opleve byens udvikling fra landsby til stations- og industriby.

Bebyggelse og anlæg

Eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet på Gl. Skolevej er Skals Skole. Dele af skolen nedrives for at bygge nyt. Skolen er opført i 1950 og blev markant udvidet i 1972. På nuværende tidspunkt er elevtallet for skolen 333 elever.

Børnehaven Rosengården er ligeledes eksisterende bebyggelse i området, som blev opført i 1920 og udvidet i 1991. På nuværende tidspunkt er der plads til 38 børn i institutionen.

I det eksisterende boligkvarter øst for lokalplanområdet er bebyggelsen primært opført omkring midten af 1960'erne inklusiv plejecenteret Kildedalscenteret, der blev etableret i starten af 1960.

Bebyggelsen i den vestlige del af området, ud mod Hovedgaden, er en blanding af forskellige boligtyper, der er opført fra år 1900 og op til 2010.

Trafik

Skals Skole bliver på nuværende tidspunkt vejbetjent fra tre forskellige steder på Kildedalsvej, som er en kommunevej. I forbindelse med alle tre vejadgange er der etableret parkeringspladser. Den største parkeringsplads er placeret i den sydlige del af lokalplanområdet.

Kildedalsvej ender ud i en sti, der forbinder de to "ender" af Kildedalsvejen, men forhindrer, at biltrafikken kan køre hele vejen igennem Kildedalsvej. Stiforbindelsen bevares i denne lokalplan.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres (ikke målfast).

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en ny børnehave i lokalplanområdet og indeholder bestemmelser for bebyggelsens placering, udformning og omfang. Derudover sikrer lokalplanen udvidelsesmuligheder for eksisterende Skals Skole.

Området udlægges til offentlige formål i form af daginstitution og skole, bibliotek, legeområde til daginstitution og skole samt parkering.

Disponering

Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder – jf. oversigt fig. 1.

Delområde I: Daginstitution, skole, bibliotek og lignende.

Området udlægges til offentlige formål i form af daginstitution, skole, bibliotek og lignende.

Delområde II: Legeområde

Området udlægges til legeområde for daginstitution og skole.

Delområde III: Vej, sti og parkering

Området udlægges til vej og parkering for området.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til offentlige formål i form af daginstitution og skole med dertilhørende legeområder samt parkering. Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder – jf. oversigt fig. 1.

Delområde I udlægges til offentlige formål i form af daginstitution, skole, bibliotek og lignende.

Delområde II udlægges til legeområde for daginstitution og skole.

Delområde III udlægges til parkering for området.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten for området er fastlagt til maks. 45 % for det enkelte jordstykke, hvilket svarer til, at der højst må etableres et bruttoetageareal på 8.200 m² indenfor byggefeltene.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse placeres indenfor byggefeltene i delområde I. Bebyggelsen må højst opføres i 3 etager med en bygningshøjde på 12 m.

Veje, stier og parkeringsforhold

Vej:

Vejadgang til lokalplanområdet etableres fra Ejstrupvej via Kildedalscentret og Kildedalsvej via Gl. Skolevej. Vejene udlægges som offentlig veje.

Sti:

Den eksisterende sti fra Ejstrupvej til lokalplanområdet benyttes fra Ejstrupvej.

Parkering:

I delområde III gives der mulighed for at etablere parkering. Parkeringspladsen skal etableres i henhold til kommunens generelle parkerings-

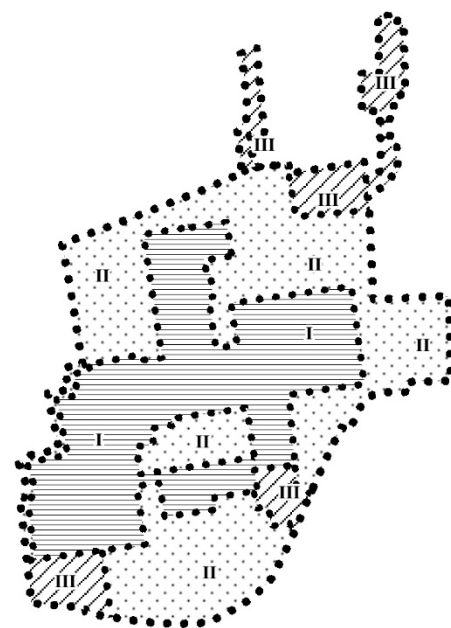


Fig. 1. Oversigt over lokalplanens delområder.

krav. Ved skoler og daginstitutioner skal der være 1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 5 elever over 18 år ved skoler, og 1 p-plads pr. 10 børn ved daginstitutioner.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer udlæg til fælles grønne friarealer med delområde II. Der kan etableres skure, overdækning, legehus, legepladser og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse til legeområde.

Der står en mindesten på matr. nr. 52b, der er tinglyst.

Der skal indenfor området etableres plads til vareindlevering og miljøstation.



Opstalter og snit af ombygget Skals skole og børnehave.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Beskyttelse af vandmiljøet

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.

Beskyttelse af grundvandet

Området ligger inden for drikkevandsinteresser og derfor stilles der ikke særlige krav i lokalplanen.

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 1,2 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk og Fuglebeskyttelsesområde nr. 24 Hjarbæk Fjord og Simested Fjord. Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og den mindre ændring i områdets karakter ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Bilag IV-arter

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

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde SKAL.C1.01 i Kommuneplan 2017-2029.

Af rammebestemmelserne for rammeområde SKAL.C1.01 fremgår, at områdets anvendelse er udlagt til blandet bolig og erhverv samt giver mulighed for offentlige formål.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 2 Detailhandel og butiksområder
- 11 Værdifulde landskaber.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Udviklingsplan

Byrådet har i 2020 vedtaget en udviklingsplan for Skals. Udviklingsplanens intention er bl.a. at styrke fysiske sammenhænge i byen. Nærværende lokalplan bidrager til at styrke forbindelser mellem byens faciliteter ved at skabe stiforbindelser i området.

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.

Kystnærhedszonen

Hele Skals ligger i kystnærhedszonen. Denne er i Kommuneplan 2017-2029 opdelt i "Værdifulde kystlandskaber" og "Kystbaglandet", hvor kystbaglandet er den del af kystnærhedszonen, der ikke opleves som en væsentlig del af kystlandskabet. Størstedelen af Skals ligger i "Kystbaglandet". Der ændres med nærværende planlægning ikke på mulighederne for at bygge i højden. Der er tale om eksisterende højt byggeri, som ligger i eksisterende bymæssig bebyggelse.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget, offentligt bekendtgjort lokalplan/byplanvedtægt på tidspunktet, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, f.eks. ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer.

Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forstå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.

- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er byrådet, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal byrådet følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- at kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- at kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- at kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- at kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- at ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- at byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- at ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- at kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og - i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen - senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Skals Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området ligger i Skals Varmeværks forsyningsområde.

Spildevand

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

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommens 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 kobles på ejendommens skelbrønde til henholdsvis spildevandssystemet og regnvandssystemet.

Lokalplanen giver gode muligheder for etablering af anlæg til lokal håndtering af regnvand (regnvandsbassiner, regnbæde mv.).

I henhold til "Plan for Fremtidens Regnvandshåndtering" ønsker Viborg Kommune at gå forrest, når det handler om håndteringen af regnvand fra vores byer. Når kommunen bygger nyt eller bygger om, skal hensyn til regnvand indgå som en naturlig del af planlægningen, og der skal vælges intelligente løsninger, som er fremtidssikrede. Lokalplanen giver derfor mulighed for etablering af foranstaltninger til lokal håndtering af regnvand.

Affald

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan.

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

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 har tidligere frigivet arealet til anlægsarbejder i henhold til bestemmelserne i museumslovens §§ 25-27. Anlægsarbejder i dette område kan foretages, uden at museet orienteres.



Fig. 2. Oversigt over arkæologiske interesser i området. Grønt angiver område, der er frigivet og gul angiver risiko for væsentlige fortidsminder.

Skulle der mod forventning blive påtruffet spor efter væsentlige fortidsminder ved anlægsarbejder i området, er det i henhold til museumslovens § 27 stk. 2 pligtigt at standse anlægsarbejdet i det omfang, det berører fortidsminderne. Fundet skal straks anmeldes til museet. Da museet har frigivet området er det i henhold til museumslovens § 27 stk. 5 staten, der skal afholde udgifterne til eventuelle undersøgelser i det frigivne område.

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

Lokalplanområdet ligger i byzone. Alle arealer er områdeklassificeret, hvilket indebærer, at de 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.

Kirkebyggelinje

Byggeri over 8½ meters højde inden for 300 meter omkring Skals Kirke kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 19.

Området er omfattet af kirkebyggelinje, men da kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse hele vejen rundt inden for beskyttelseszonen, er kirkebyggelinjen ikke til hinder for at opføre bebyggelse med en højde over 8½ m – i dette tilfælde op til 12 m.

Kirkebyggelinjen omkring Skals Kirke er vist på oversigtskortet side 6.

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).

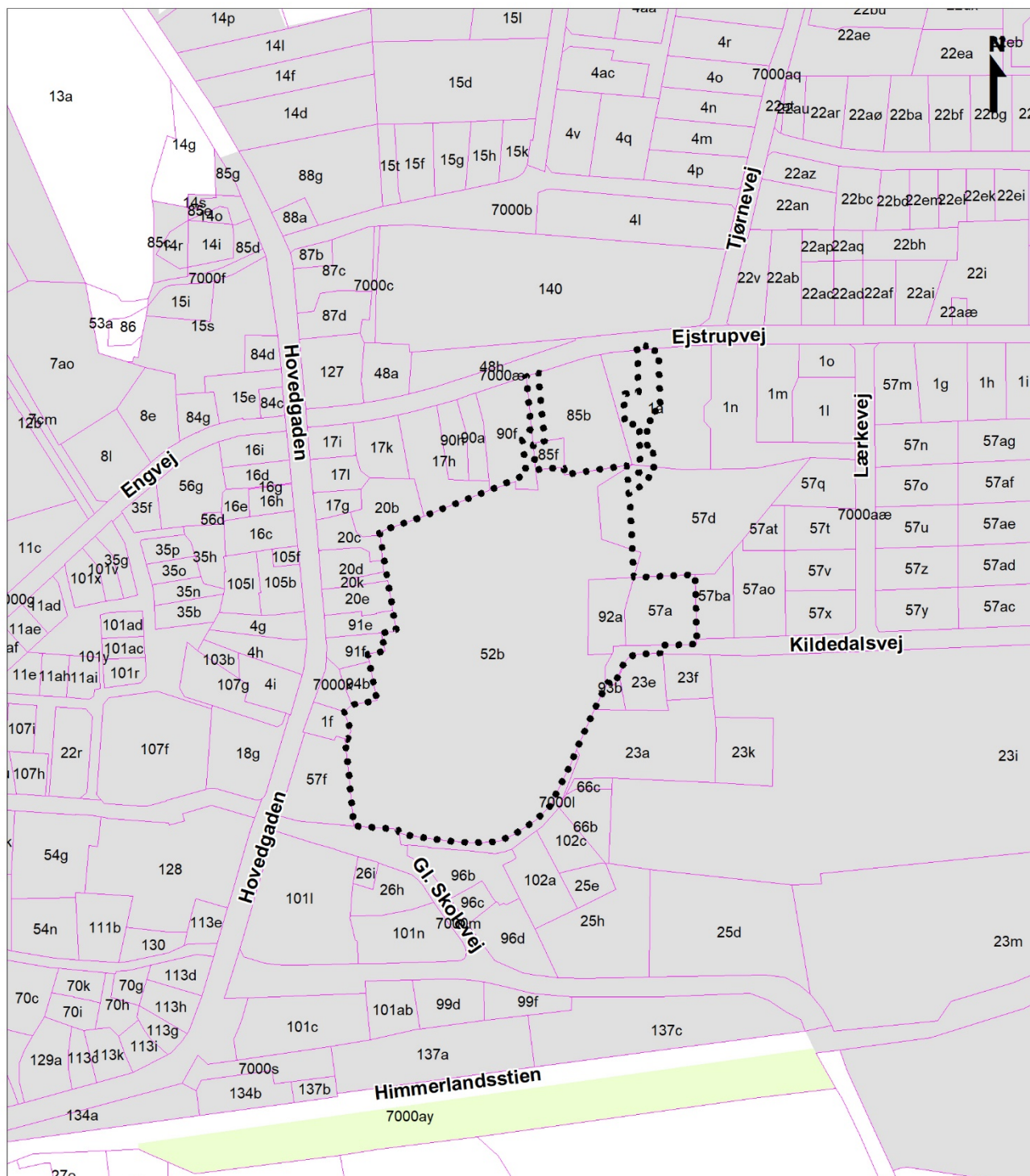
Planforslaget er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslaget giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde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

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

- Planforslaget muliggør tilbygninger til eksisterende bebyggelse.
- Planforslaget ikke medfører en væsentlig øget trafik.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



••• Lokalplangrænse

□ Matrikelskel

■ Byzone

■ Fredskov

Lokalplan nr. 507
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:3.000
Viborg Kommune, september 2020

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 507 FOR ET OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL VED GL. SKOLEVEJ, KILDEDALSVEJ OG EJSTRUPVEJ I SKALS

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 offentlige formål i form af daginstitution, skole og bibliotek og
- at sikre forbindelse til omgivelserne.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 52b, 92a, 57a og del af 57d, 1a, 85b, 90f og vejlitra 7000I alle Skals By, Skals, dato den 1. juni 2020.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål i form af daginstitution, skole, bibliotek og lignende.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

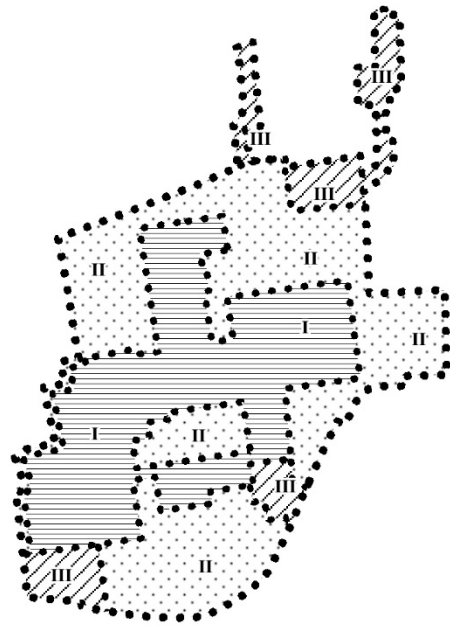
Delområde I	Daginstitution, skole, bibliotek og lignende
Delområde II	Legeområde
Delområde III	Vej og parkering

§ 4 UDSKYKNING

- 4.1 Området kan ikke udstykkes.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Ejstrupvej A-A, og Kildedalsvej via Gl. Skolevej som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Eksisterende vej ved Ejstrupvej udlægges som vist på kortbilag 2.¹
- 5.3 Vej A - A udlægges i en bredde af mindst 6,5 m med en kørebanebredde på mindst 5,5 m.



Oversigt over lokalplanens delområder.

¹ Vej A-A forventes udlagt som offentlig vej i henhold til lov om offentlige veje / privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

Stier

- 5.4 Indenfor området reserveres plads til etablering af sti til området nord for lokalplanområdet. Der udlægges desuden areal til sti, der sikrer stiforbindelse i hele lokalplanområdet.
- 5.5 Der udlægges areal til sti a – a, som vist på kortbilag 2².
- 5.6 Den første del af stien fra Ejstrupvej, sti a – a, udlægges i en bredde af 5 m med en stibredde på mindst 4 m og med mindst 1 m rabat. Den sidste del af stien skal udlægges i en bredde af 3 m. Sti a – a udlægges som en dobbeltrettet kombineret cykel- og gangsti med adgang for kørende med fast belægning, der samtidig giver adgang til matr.nr. 85f.

Parkering

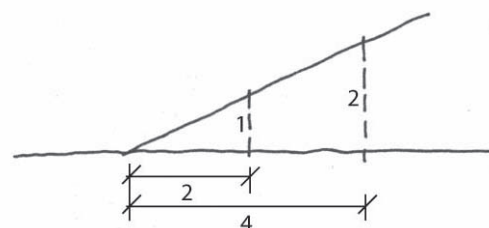
- 5.7 Parkeringsarealer skal placeres som vist på kortbilag 2. P-pladser kan også anlægges udenfor lokalplanområdet. De samme krav er gældende som parkering indenfor lokalplanen. Skal tinglyses udenfor lokalplanområdet.
- 5.8 Adgang til parkeringsarealer må kun ske fra Ejstrupvej og Kildedalsvej som vist på kortbilag 2.
- 5.9 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser ved nye parkeringsarealer, dog mindst:
- Ved daginstitutioner: 1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 10 børn
 - Ved skoler: 1 p-plads pr. 2 ansatte
- 5.10 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.11 Der skal etableres cykelparkering - mindst 1 cykelparkeringsplads pr. 4 elever og ansatte.
- 5.12 Regnvand fra vej- og parkeringsareal skal afledes til kloak jf. § 10.4
- 5.13 Der skal etableres 1 handicapparkeringspladser indenfor lokalplanområdet (på 3,5 x 5 m), heraf skal der etableres 2 handicap-parkeringspladser til kassebiler (4,5 x 8m).

Belysning

- 5.14 Belysning af stier, veje og parkeringsarealer 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 Terrænet må reguleres med +/-1,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 2 m fra skel.
- 6.2 Der kan etableres større jordvolde, bakker mm. med leg til formål indenfor delområde II.



² Stien a – a forventes udlagt som offentlige stier i henhold til lov om offentlige veje / private fællesstier i henhold til lov om private fællesveje.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Indenfor byggefeltet må der højst etableres et bruttoetageareal på 8.200 m² svarende til 45 % af lokalplanområdet.
- 7.2 Bebyggelse må opføres i højst 3 etager med udnyttet tagetage.
- 7.3 Bygningshøjden må ikke overstige 12 m målt fra terræn.

Bebyggelsens placering

- 7.4 Ny bebyggelse må kun placeres inden for det byggefelt, der er vist på kortbilag 2.
- 7.5 Byggefeltet kan overskrides med højst 2,5 m ved påbygning af indgangspartier, altaner, trappetårne, karnapper mv. mod skel.

Generelle

- 7.6 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.
- 7.7 Inden for lokalplanområdet må opføres et mindre antal bålhytter, legehuse, legepladser, skure, cykelparkering og lignende uden for byggefeltet med et samlet areal på maksimalt 50 m².

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Bebyggelse i delområde I skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), træ, beton, metal, ophængte facadematerialer, eternitbeklædning, pudsede facader eller lignende.
- 8.3 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder samt udhuse og lignende kan udføres i andre materialer.
- 8.4 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale ophænges på eller integreres i facader.
- 8.5 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

Tage

- 8.6 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 45°.
Tage på mindre bygninger som skure, udhuse, udendørs overdækninger og lignende kan opføres med lavere taghældning.
- 8.7 Tage skal udføres som saddeltage, med ensidig taghældning, fladt tag eller med forskudte tagflader.
- 8.8 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, (vingetegltagsten), beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer.
Ved en taghældning på mindre end 10° kan der desuden anvendes sort tagpap uden listedækning.

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning etableres parallelt med tagfladen eller integreres i tagflader.

Alternativt kan tage beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.

- 8.9 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20³.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier, skolegård, beplantningsbælte, regnbede eller parkering, skal anvendes til opholdsareal for daginstitutionens og skolens ansatte samt legeplads for daginstitutionens og skolens børn.

Hegn og beplantning

- 9.2 Hegn langs vej-, sti- og naboskel etableres som levende hegn eller fast hegn. Levende hegn kan indadtil suppleres med trådhegn. Faste hegn skal begrønnes. Hegn langs vej-, sti og naboskel skal holdes på egen grund. Øvrige hegn kan etableres som levende hegn, faste hegn eller trådhegn.

Oplag

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

§ 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.

Lokal afledning af regnvand

- 10.5 I hele lokalplanområdet må der etableres regnvandsbassiner eller regnbede til håndtering af tag- og overfladevand (LAR).
- Disse skal udformes, så de fremtræder med et naturligt udtryk.

³ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

§ 11 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

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

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

- Boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende: L_{den} 58 dB

§ 12 SERVITUTTER

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

§ 13 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

- 13.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug⁴, før⁵:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.3.
- Vej, parkeringsarealer og sti a-a er etableret jf. § 5.
- Der er lavet afledning af regnvand fra vej- og parkeringsareal til kloak, jf. § 10.4.

⁴ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningsstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁵ 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. 507 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt 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.

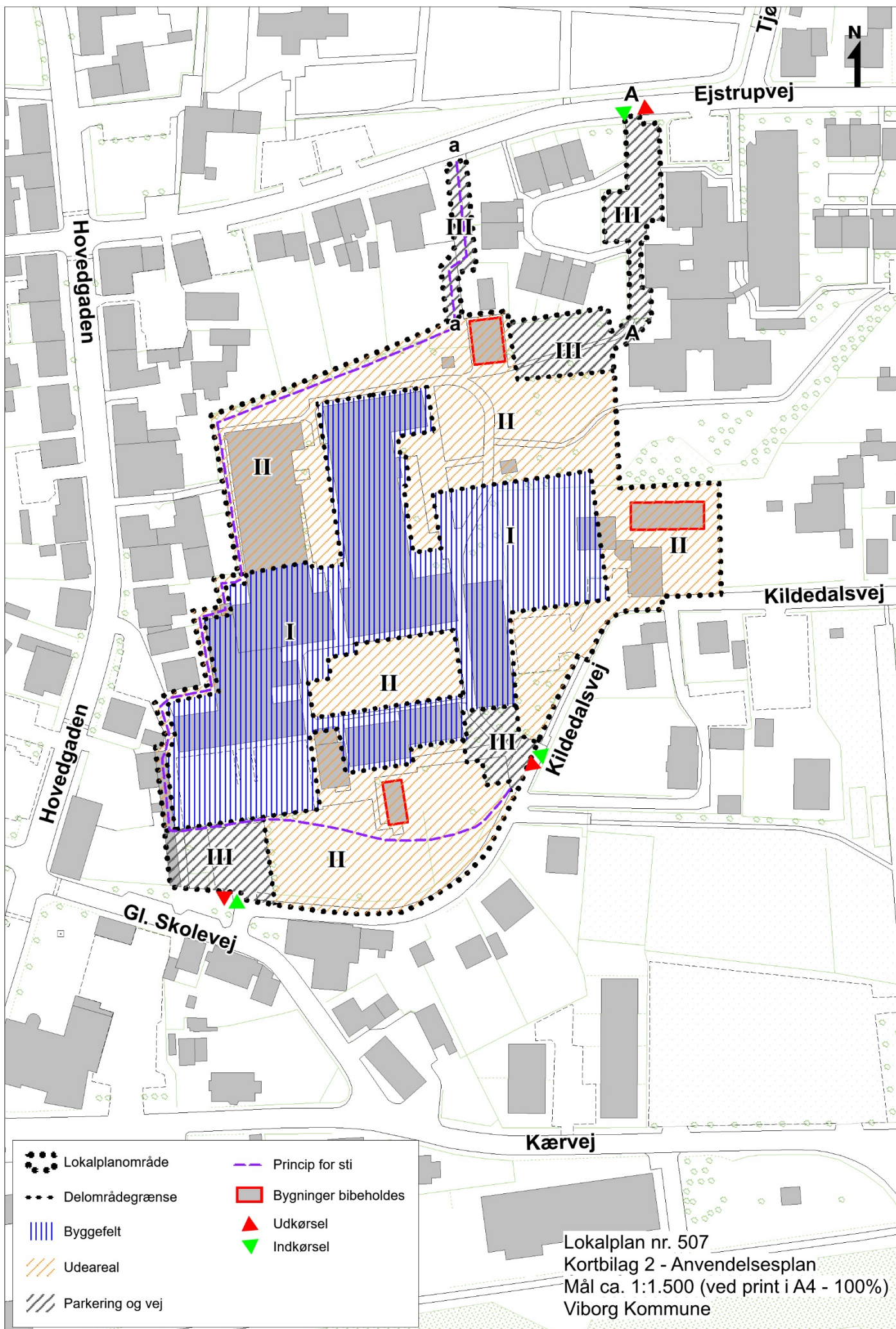
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

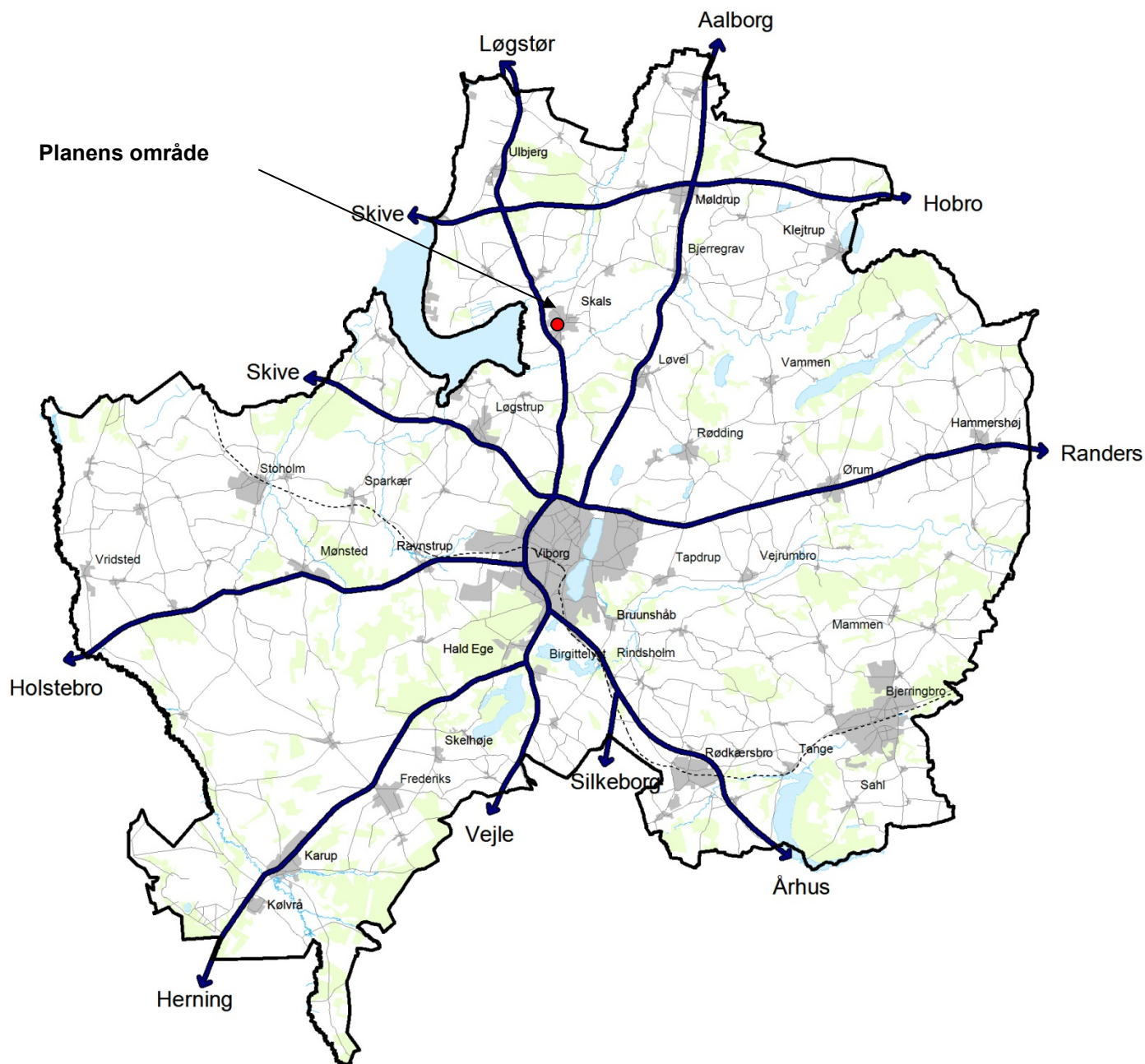
Der kan foretages ekspropriation af private ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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.





VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

