

Lokalplan nr. 443

Område til almen service ved Brandstrupvej i Rødkærsbro

Forslag



3.11.2014, jh7



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

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

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

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

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr.443 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den x til den x 2014.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den **x 2014**. 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. 443
Område til almen service ved Brandstrupvej i Rødkærsbro

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	OVERSIGTSKORT	6
A.	LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	7
	LUFTFOTO	8
B.	EKSISTERENDE FORHOLD	9
	ILLUSTRATIONSPLAN	10
C.	LOKALPLANENS INDHOLD	11
D.	LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING..	13
E.	BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	15
F.	MILJØVURDERING	15
	KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT	18
§ 1	LOKALPLANENS FORMÅL	19
§ 2	AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	19
§ 3	ANVENDELSE	19
§ 4	UDSTYKNING	19
§ 5	VEJE, STIER OG PARKERING	19
§ 6	TERRÆNREGULERING	20
§ 7	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	21
§ 8	BEBYGGELSENS UDSEENDE	21
§ 9	SKILTNING	22
§ 10	UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.	22
§ 11	TEKNISKE ANLÆG	23
§ 12	MILJØFORHOLD	24
§ 13	OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT	24
§ 14	SERVITUTTER	24
§ 15	BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER	24
	VEDTAGELSE	25
	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	26
	KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN	27

Bestemmelser

Kommuneplantillæg

Bilag

Forslag til tillæg nr. 38 til Kommuneplan 2013 - 2025 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
 Illustrationen på side 11 er udarbejdet af KPF Arkitekter.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 10.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at etablere en ny daginstitution i området ved hallen og skolen i Rødkærsbro.

Samtidig har Rødkærsbro Hallen udtrykt ønske om at udvide den eksisterende hal.

Der har på den baggrund været nedsat en arbejdsgruppe med repræsentanter fra skolens ledelse, dagtilbudsledelse og forældreråd og ledelsen i Rødkærsbro hallen.

Gruppen har sammen peget på en placering af den ny institution mod nordøst og en udvidelse af hallen mod vest, samt den mulige synergieft af en placering af skolen, hallen og den ny institution inden for det samme område.

Formål

Området udlægges til almen service.

Lokalplanen giver mulighed for at opføre en ny institution mod nordøst på 1.500 m² med tilhørende udearealer og legeplads, samt en til- og ombygning af den eksisterende hal til i alt 5.200 m².

Lokalplanen skal endvidere sikre sammenhæng i området - herunder gode stiforbindelser - samt sikre, at det samlede parkeringsbehov dækkes på en fælles parkeringsplads mellem hallen og den nye institution.

Den eksisterende vejadgang fra Brandstrupvej bibeholdes. De eksisterende forhold for skolen opretholdes.



Luftfoto ca. 1: 7.500

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses af Brandstrupvej mod øst.

Nord og nordvest for området ligger det åbne land.

Syd for området ligger et eksisterende boligområde langs Bakkevænget og Jens Birksvej. Området afgrænses mod sydvest af stejle skråninger ned mod et grønt område med Navteksøerne.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 11,5 ha .

Lokalplanen omfatter ejendommene Brandstrupvej 23-27.

Området anvendes i dag til skole, hal, idrætsbaner, legepladser og udearealer i forbindelse med hallen og skolen.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er fladt, dog med et niveauspring mellem aktivitetsbanerne ved hallen de øverste boldbaner på 2-2½ m.

Området er åbent med boldbaner, legepladser og udearealer tilknyttet hal og skole. Området og boldbanerne afgrænses af beplantningsbælter, dog er der foran hallen åbne græsarealer mod Brandstrupvej.

Bebyggelse og anlæg

Mod syd ligger Rødkærsbro skole, som er opført i 1-2 etager i rød tegl og tage beklædt med tagpap og fibercement. Den nyeste del af bebyggelsen fremstår desuden med bræddebeklædning på gavlene.

Rødkærsbro Hallen midt i området er opført i 1 etage i rød tegl og med tage beklædt med tagpap og fibercement.

Mod vest ligger tennisklubbens klubhus i 1 etage med fladt tag og facader beklædt med brædder.

Trafik

Nord for hallen er parkeringspladser.

Der er indkørsel til parkeringspladserne fra Brandstrupvej nord for hallen. Den ensrettede trafik ledes øst om hallen med udkørsel syd herfor.

Langs Brandstrupvej er der cykelsti på begge sider af vejen, samt vejovergang ud for hallen.



Rødkærsbro Skole



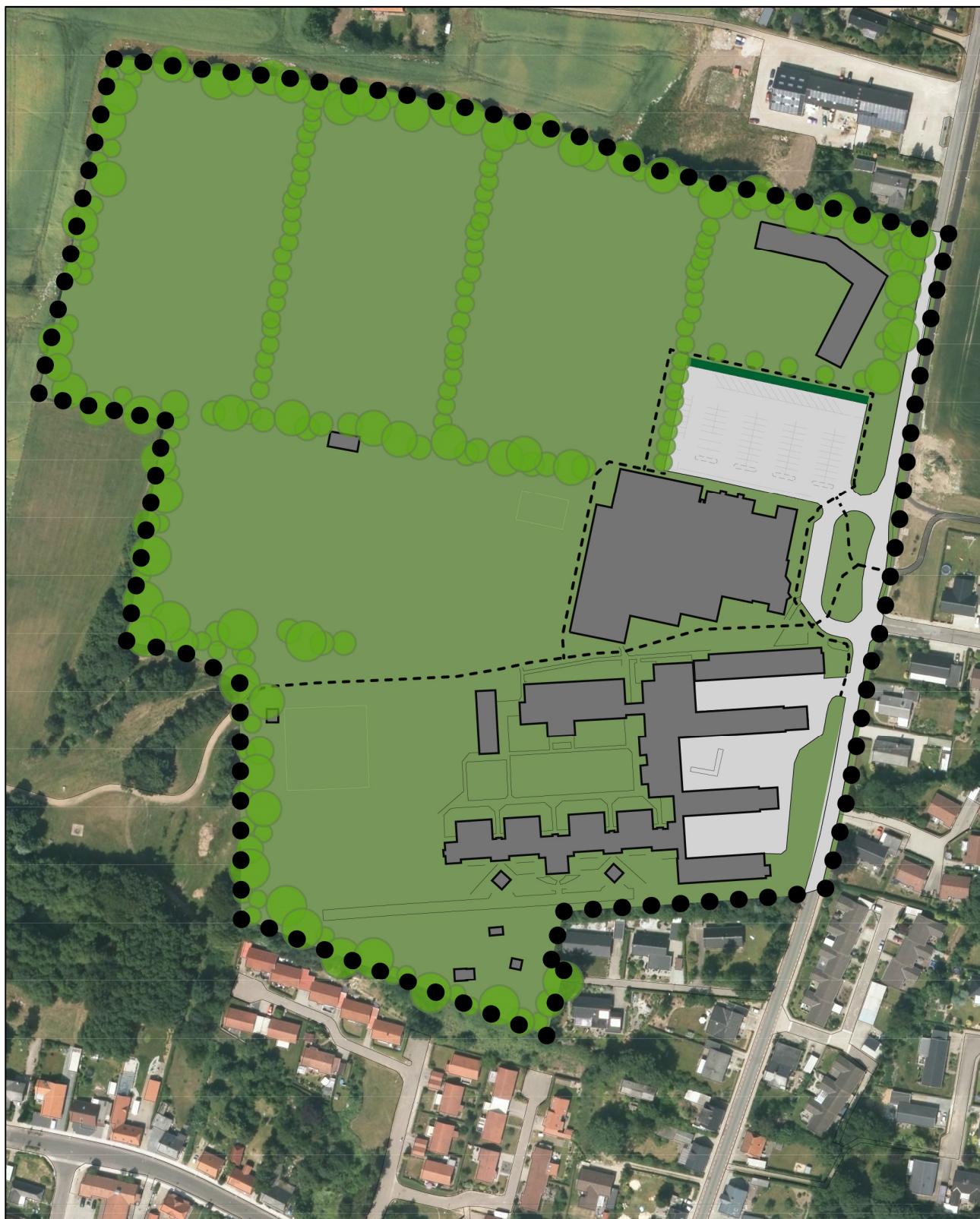
Rødkærsbro Skole



Rødkærsbro Hallen



Øverste boldbaner og beplantningsbælter



ca. 1: 2.500

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Området udlægges til almen service.

De eksisterende forhold for skolen og tennisklubben opretholdes.

Mod nordøst gives mulighed for at opføre en ny institution på 1.500 m² med tilhørende udearealer og legeplads.

Endelig giver planen mulighed for en til- og ombygning af Rødkærsbro Hallen fra 3.000 m² til i alt 5.200 m².

Der udlægges en fælles parkeringsplads mellem hallen og den ny institution, der dækker det samlede parkeringsbehov i hele området. Den eksisterende vejadgang fra Brandstrupvej bibeholdes.

Disponering

Planen sikrer sammenhæng i området, med et sammenhængende stisystem internt i området mellem de forskellige funktioner og til og fra den fælles parkeringsplads. Den eksisterende stiforbindelse fra Brandstrupvej i øst og til Navtekområdet mod vest opretholdes, men skubbes en smule mod syd, hvor der gives plads til en udvidelse af hallen.

Bebyggelse

Den nye institution placeres i områdets nordøstlige hjørne, hvor der i dag er kroketbane. Der forventes ca. 125 børn, svarende til et samlet areal på 1.500 m² bygning med tilhørende udearealer. Bygningen opføres i 1 etage med facader i tegl og tag i pap eller tegl.

Rødkærsbro Hallen udvides mod vest og syd fra ca. 3.000 m² til 5.200 m² ekskl. kælder. Byggeriet opføres i 1-2 etager i en højde på op til 12,5 m og der tilstræbes helhed i det samlede byggeri. Hovedindgangen flyttes fra den nuværende indgang i øst til en ny placering mod parkeringspladsen mod nord.

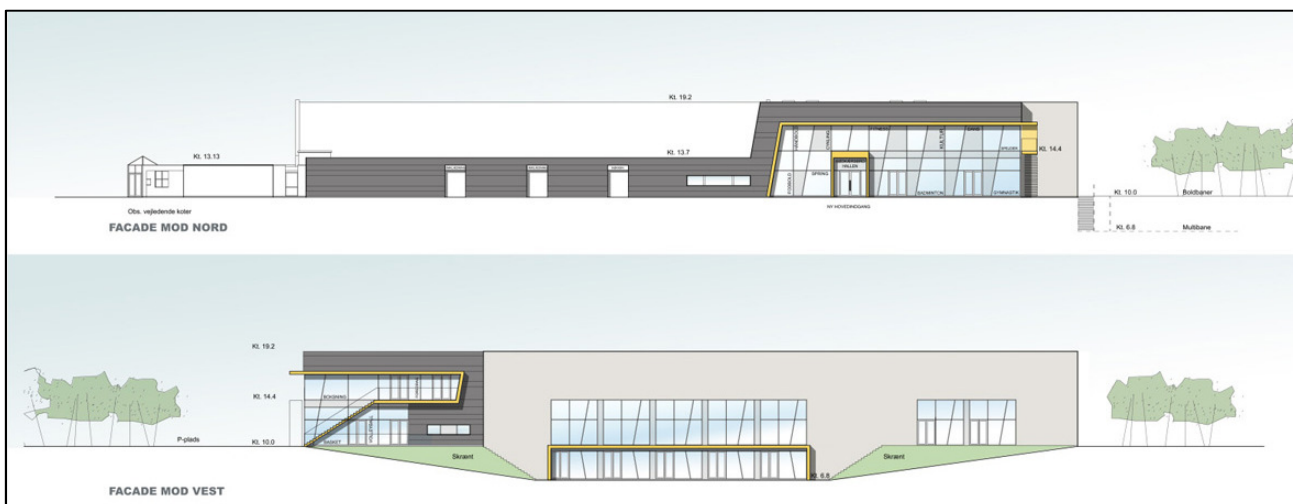


Illustration - eksempel på hvordan den udvidede Rødkærsbro hal kan komme til at se ud

Der er ikke planer om at ændre skolen, og lokalplanen giver derfor kun mulighed for en mindre udvidelse heraf.

Vej, stier og parkeringsforhold

Der etableres parkering for skole, hal og den ny institution på en samlet plads mellem hallen og institutionen. Den eksisterende vejadgang fra Brandstrupvej bibeholdes.

Trafikken ensrettes, således den eksisterende udkørsel mod syd bibeholdes.

Den eksisterende fodgænger-overgang over Brandstrupvej ud for hallen opretholdes og suppleres af to nye overgange over adgangsvejene til og fra parkeringspladsen, således der sikres god stiforbindelse fra Brandstrupvej til de forskellige funktioner i området.

Ubebyggede arealer

De eksisterende idrætsbaner, legepladser og udearealer i forbindelse med hallen og skolen opretholdes.

For den nye institution etableres udearealer på op til 5.000 m², heraf skal mindst halvdelen etableres i tilknytning til byggeriet, mens resten modsvares af de grønne arealer/boldbaner/aktivitetsområde "uden for hegnet".

De eksisterende beplantningsbælter, der afgrænser området og boldbanerne, opretholdes – dog kan beplantningsbæltet nord og øst for den ny institution indskrænkes til en bredde på henholdsvis 12 m og 10 m.

Nord for parkeringspladsen etableres en sti med bøgepur langs den ene side og en række med lindetræer langs den anden som afskærmning mellem den ny institution og parkeringspladsen.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde RØDK.A1.01 i Kommuneplan 2013-2025, og er udlagt til almen service, boldbaner og idrætshaller.

Bebyggelsesprocenten er maks. 40 %, og bebyggelsen kan opføres i maks. 2 etager og maks. 12 m i højden.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025, hvad angår højden.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 38 til Kommuneplan 2013-2025.

Med kommuneplantillægget ændres bebyggelsens maksimale højde fra 12 m til 12,5 m.

Forslag til tillæg nr. 38 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. S.100-1/F.120-1/B.107-4, der udlægger området til offentlige og private funktioner som skole, idrætsanlæg, halfaciliteter, børnehave og lignende, et offentligt tilgængeligt fritidsområde samt åben/lav boliger.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 443 ophæves lokalplan nr. S.100-1/F.120-1/B.107-4 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. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

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. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Følgende servitut aflyses ikke, men kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde i planområdet:

05.07.2004: Deklaration om kabelanlæg med tilhørende transformerstation m.v. Påtaleret: EnergiMidt. Matr. nr. 13 gr.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Rødkærsbro Vandværks forsyningsområde.

.

Varmeforsyning

Området ligger i Rødkærsbro Fjernvarmeværks 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.

Spildevandsplanen dækker ikke hele lokalplanområdet, men lokalplanen giver kun mulighed for ny børnehave samt udvidelse af hallen indenfor det spildevandsplanlagte område.

Den sydlige del af lokalplanområdet med skolen 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.

Den nordlige del af lokalplanområdet, svarende til området for hallen og den ny institution er separatkloakeret.

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 kobles på ejendommens skelbrønde til henholdsvis spildevandssystemet og regnvandssystemet.

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 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

Forurenet jord

Fra 1. januar 2008 er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord herfra fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1479 af 12. december 2007 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.)

Planområdet er dog undtaget fra omklassificeringen.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenet 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.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed fremtidige anlæg eller arealanvendelser for projekter omfattet af bilag 3 eller 4. Efter § 3, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Da lokalplan nr. 443 og tillæg nr. 38 til Kommuneplan 2013 - 2025 omfatter 11,5 ha, vurderes det, at planforslagene omfatter et mindre område på lokalt plan.

Lokalplan nr. 443 og tillæg nr. 38 til Kommuneplan 2013 - 2025 vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Naturinteresserne i området er begrænsede, og planforslagene ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport offentliggøres sammen med planforslagene og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

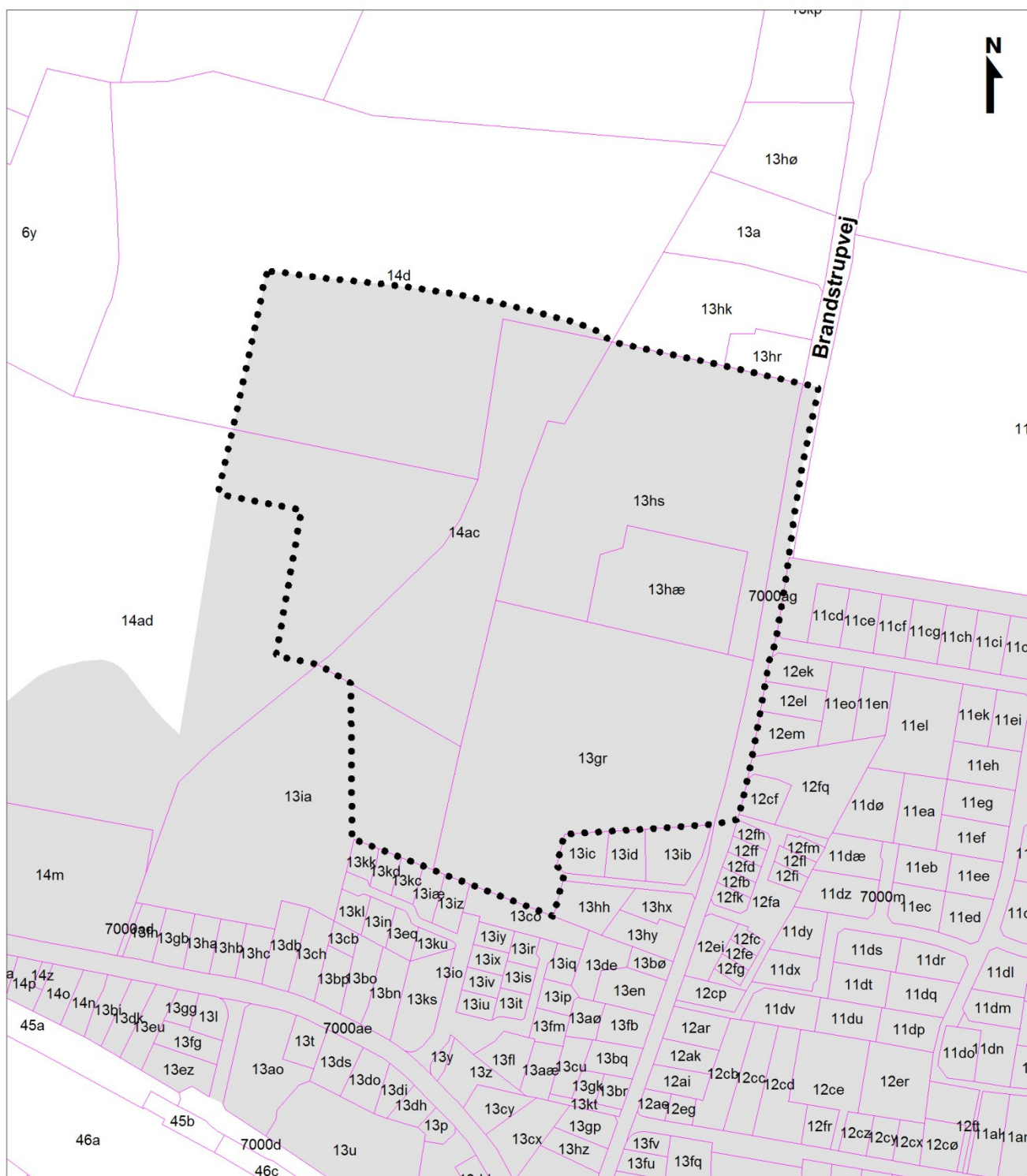
Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Ifølge VVM-bekendtgørelsen skal kommunen i nogle tilfælde vurdere virkninger på miljøet (VVM) af et konkret projekt

Det vurderes, at planlægningen ikke giver mulighed for konkrete projekter, der kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.

Der vil blive taget stilling til, om evt. projekter er VVM-pligtige ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 443 FOR ET OMRÅDE TIL ALMEN SERVICE I RØDKÆRSBRO

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
 - at udlægge området til almen service
 - at udlægge areal til grønne områder og beplantningsbælter
 - at sikre sammenhæng og herunder stiforbindelser inden for området

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 13gr, 13hs, 13hæ, 14ac, dele af matrikelnummer 13ia, 14ad og 14d af Brandstrup By, Vindum samt alle parceller, der efter den 1. juli 2014 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til almen service.

Bebyggelse inden for byggefelt A må kun anvendes til institution.

§ 4 UDSYKNING

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

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Brandstrupvej som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Eksisterende veje, cykelstier samt fodgænger-overgangen over Brandstrupvej, som vist på kortbilag 2, bibeholdes. Der etableres nye overgange mellem stierne b1 – b2 – b3, b4 – b5, b5 – c2 og fortovet, som vist på kortbilag 2.

Stier

- 5.3 Der udlægges areal til stien a1 – a2 – a3, som vist på kortbilag 2. Stien udlægges i en bredde af 3 m og anlægges med en stibredde på mindst 2 m med en fast belægning.
- 5.4 Der udlægges areal til stierne b1 – b2 – b3, b4 – b5 og b5 – c2, som vist på kortbilag 2. Stierne udlægges i en bredde af 5 m og anlægges med en stibredde på mindst 3 m med en fast belæg-

ning. Der skal sikres en overgang mellem stierne, som vist på kortbilag 2.

- 5.5 Der udlægges areal til sti c1 – c2 placeret, som vist på kortbilag 2. Stien udlægges i en bredde af 5 m og anlægges med en stibredde på mindst 3 m med en fast belægning og med mindst 1 m rabat på hver side. Stien skal følge det naturlige terræn.

Parkering

- 5.6 Parkeringsarealer skal placeres som vist på kortbilag 2.
- 5.7 Adgang til parkeringsarealer må kun ske fra Brandstrupvej, som vist på kortbilag 2.
- 5.8 Der skal etableres mindst 78 pladser og 5 handicap-pladser på det fælles parkeringsareal, som vist på kortbilag 2.
- 5.9 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m. Der skal etableres mindst 2 handicap-parkeringspladser med en størrelse på mindst 3,5 x 5 m. Der skal etableres mindst 3 handicap-parkeringspladser med en størrelse på mindst 4,5 x 8 m.
- 5.10 For hver 8. parkeringsplads skal der plantes mindst et træ inden for parkeringsarealet eller til afgrænsning af parkeringsarealet.
Træer, der placeres inden for belagte arealer, skal sikres planterør svarende til mindst 10 m² jord pr. træ.
- 5.11 Der skal etableres cykelparkering - mindst 1 plads pr. 4 elever og ansatte.
Til institutionen skal der etableres mindst 15 pladser.
Til hallen skal der etableres mindst 30 pladser.
Til skolen skal der etableres mindst 92 pladser i forbindelse med skolen.
- 5.12 Parkeringsarealer må kun etableres med fast bund og belægningssten eller asfalt. Overfladevand skal afledes til kloak.

Belysning

- 5.13 Belysning af stier må kun etableres ved opstilling af pullerter eller parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4 m.
Belysning af eksisterende veje må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunkthøjde på max. 5 m.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Ved anlæg af aktivitetsbaner vest for hallen kan terrænet reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.
- 6.2 Terrænet må reguleres med +/- 1 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.
Der kan dog foretages terrænregulering med et større omfang i forbindelse med etablering af aktivitetsbaner og lignende vest for hallen.
- 6.3 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.

Der kan dog etableres terrænregulering med en stejlere hældning i forbindelse med etablering af aktivitetsbaner og lignende vest for hallen.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Byggemuligheden på de enkelte ejendomme fremgår af nedenstående skema:

Matr. nr.	Byggefelt	Max. bebyggelse	Etageantal	Bygningshøjde
13hs	A	1.500 m ²	2	8,5 m
13hs/13hæ/ 13gr	B	5.200 m ²	2	12,5 m
13gr	C	7.000 m ²	2	12,5 m
13ia	D	40 m ²	1	6 m

Bebyggelsens placering

- 7.2 Bebyggelse må kun placeres inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag 2.
- Byggefelter kan overskrides med højst 1 m ved påbygning af indgangspartier, altaner, trappetårne, elevatorårne, karnapper mv.
- 7.3 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.
- 7.4 Uden for byggefelterne må kun opføres legehuse og lignende på højst 25 m², samt legepladser og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Bebyggelse inden for det enkelte byggefelt skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 8.2 Udvendige bygningssider inden for byggefelt A og C skal udføres i tegl (blank mur, pudset, tyndpudset tegl eller skærmtegl), dog kan mindre partier og gavle fremstå med andre beklædninger som ophængte/monterede facadematerialer /beklædninger som skærmtegl, træ, eternitbeklædning, plademateriale og lignende.
- 8.3 Udvendige bygningssider inden for byggefelt B skal udføres i tegl (blank mur, pudset, tyndpudset tegl eller skærmtegl), ophængte/monterede facadematerialer /beklædninger som skærmtegl, træ, eternitbeklædning, plademateriale og lignende.
- 8.4 Udvendige bygningssider inden for byggefelt D skal beklædes med træ.

- 8.5 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ eller zink.
- 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 – 8.4.
- 8.7 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op-hænges på eller integreres i facader.
- 8.8 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

Tage

- 8.9 Til tagbeklædning må der ikke anvendes plast, gummi eller stål-tage.
- 8.10 Til tagbeklædning for bebyggelse inden for byggefelt A og C må kun anvendes pap, tegl eller fibercement.

§ 9 SKILTNING¹

- 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 frem-træde gennemlyste.
- 9.3 Billboards, bannere, digital skiltning og skiltning ved særlige ar-rangementer 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".

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, terrasser, aktivitetsområder eller parkering, skal fremstå som grønne områder. De eksisterende idrætsbaner, opholds- og aktivitetsområder kan bibeholdes.
- 10.2 Der skal etableres udendørs opholdsareal og legeplads for institu-tionen inden for byggefelt A på mindst 5.000 m². Heraf skal mindst 2.500 m² etableres i umiddelbar tilknytning til byggeriet, mens resten skal sikres som grønne area-ler/idrætsbaner/aktivitetsområder inden for lokalplanområdet.
- 10.3 Det grønne forareal mellem hallen og Brandstrupvej skal bevares som et åbent græsareal som vist på kortbilag 2. Der kan dog etableres sti jf. § 5.4.

¹ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Hegn og beplantning

- 10.4 De eksisterende beplantningsbælter skal bevares som vist på kortbilag 2. De eksisterende beplantningsbælter nord og øst for byggefelt A skal bevares i en minimums bredde på hhv. 12 m og 10 m som vist på kortbilag 2.
- 10.5 Eksisterende bølgepur mellem parkeringspladsen og sti b1 – b2 skal bevares i en bredde på mindst 3,5 m. Mellem stien b1 - b2 og institutionen skal etableres et grønt græsbælte i mindst 3 m's bredde med lindetræer pr. 8 m, som vist på kortbilag 2.

Oplag og udstilling

- 10.6 Der må ikke udendørs parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg uden for særligt indrettede arealer.
- 10.7 Affaldsstationer, redskabsskure, varegårde, andre mindre bygninger og udendørs oplag skal afskærmes mod omgivelserne
- Afskærmning skal bestå af beplantning, faste hegn eller mure i samme materialer som de primære bygningers facader.
- Trådhegn må etableres med en højde på højst 2,5 m og kan suppleres med beplantning.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 11.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning².
- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Antenner

- 11.5 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.
- 11.6 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.

² 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.

§ 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 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: Lden 58 dB

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. S.100-1/F.120-1/B.107-4 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 443.

§ 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 brug³, før⁴:
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv varmforsyning jf. § 11.2.⁵
 - Parkeringsarealer er etableret jf. §§ 5.6 – 5.12 og som vist på kortbilag 2.
- 15.2 Ny bebyggelse indenfor byggefelt A må desuden ikke tages i brug før stierne b1 – b2 – b3, b4 – b5 og a2 – a3 jf. §§ 5.3 og 5.4, bøgepur og grønt bælte jf. § 10.5, og opholdsarealer jf. § 10.2 er etableret.
- 15.3 Ny bebyggelse indenfor byggefelt B må desuden ikke tages i brug stien a1 – a2, stien b5 – c2 samt stien c1 – c2 jf. §§ 5.3 - 5.5 er etableret.

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.

⁵ Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 443 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

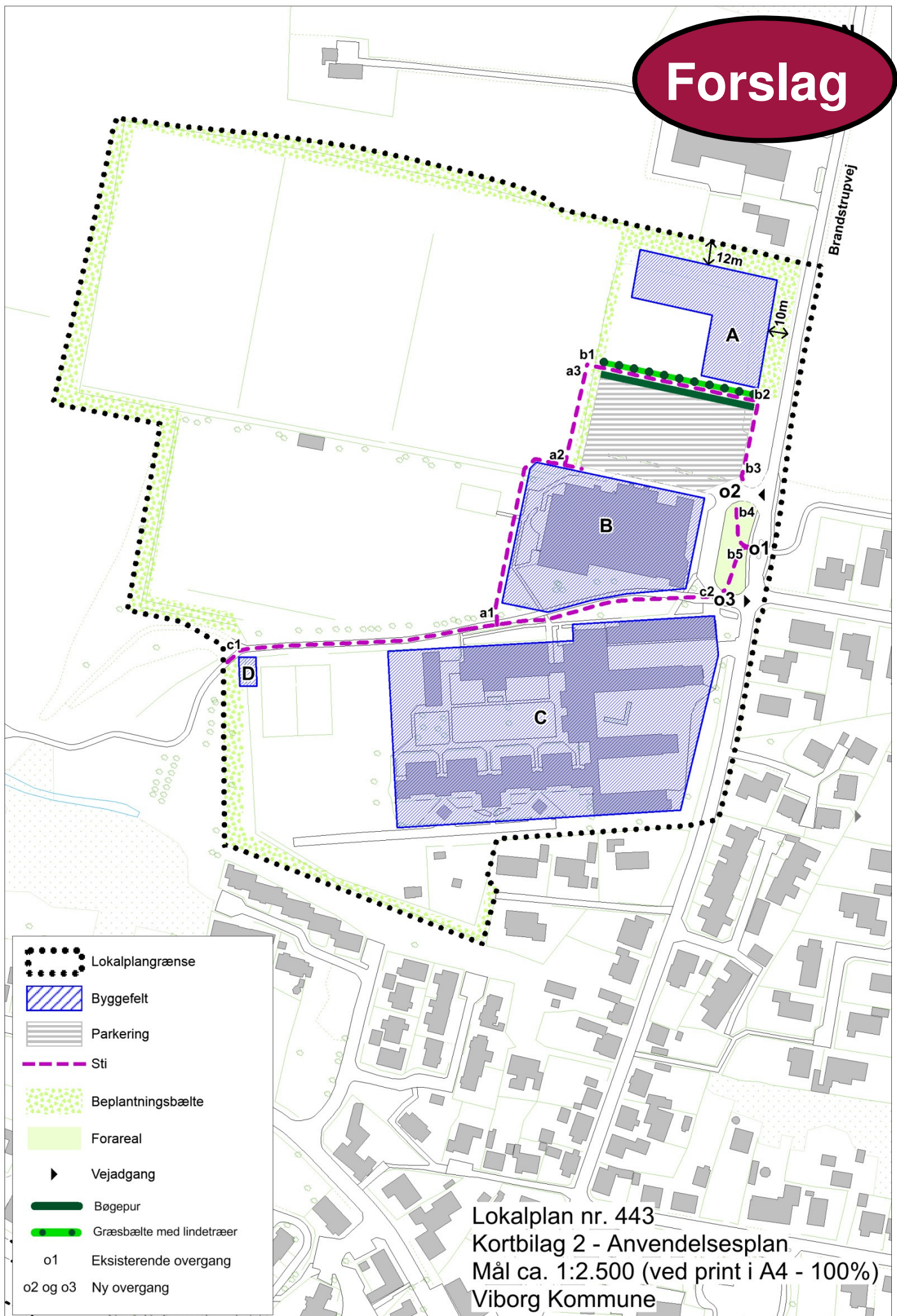
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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

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

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

Forslag



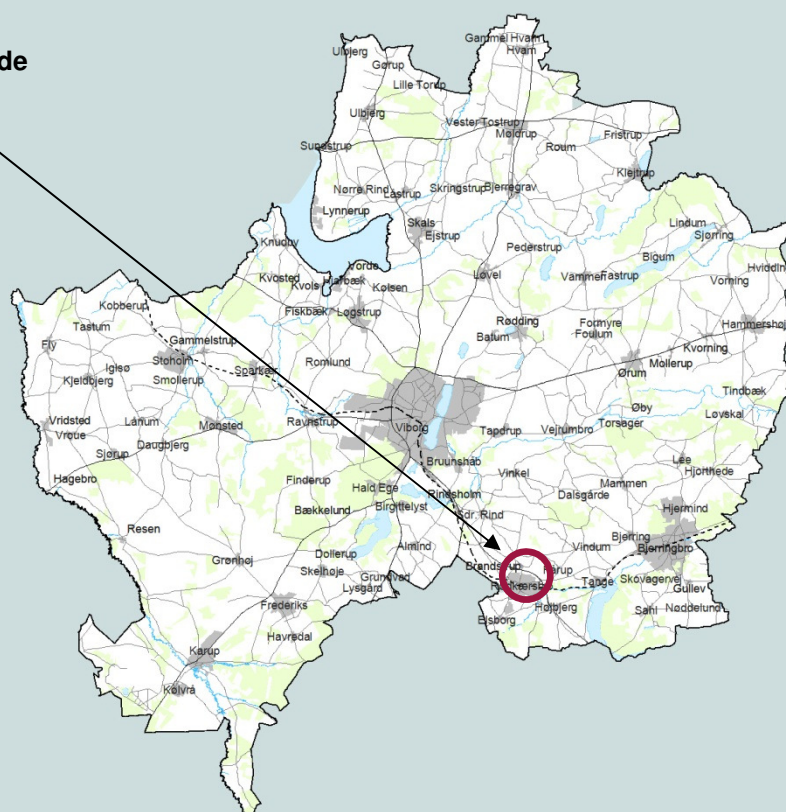
- Lokalplangrænse
- Byggefelt
- Parkering
- Sti
- Beplantningsbælte
- Forareal
- Vejadgang
- Bøgepur
- Græsbælte med lindetræer
- Eksisterende overgang
- Ny overgang

Tillæg nr. 38 til Kommuneplan 2013-2025

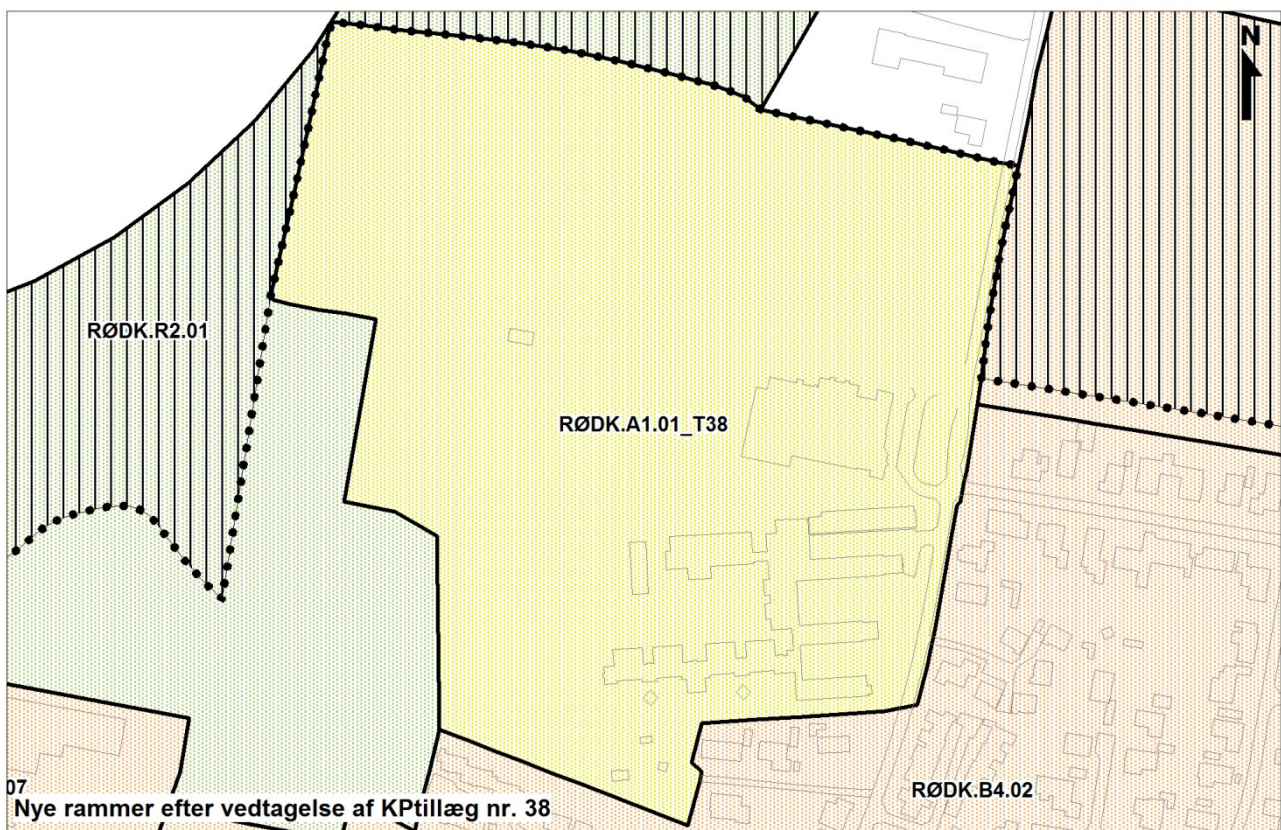
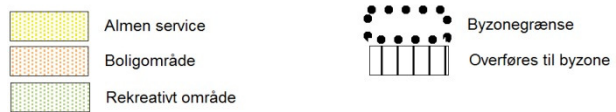
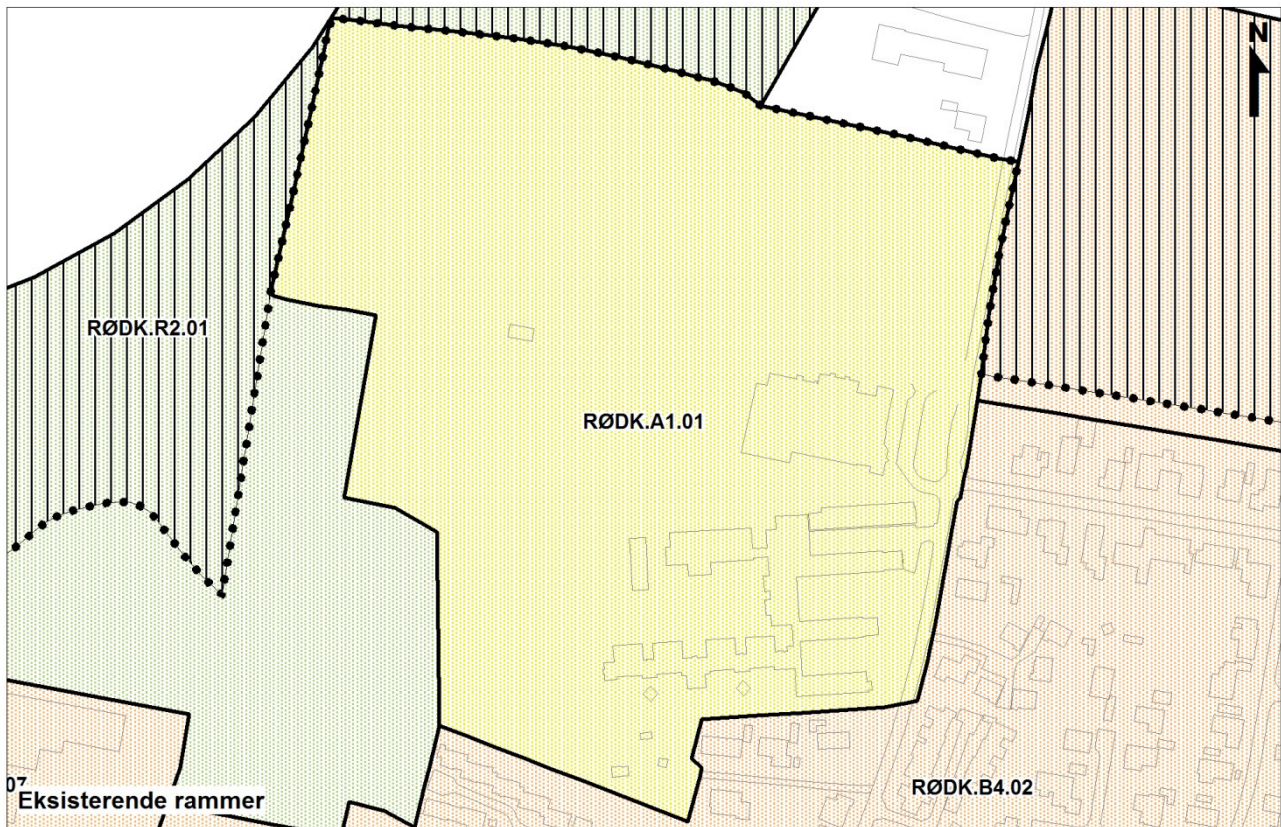
Retningslinjer og Rammebestemmelser for Rammeområde RØDK.A1.01

Forslag

Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013 - 2025 er, at give mulighed for, at der i nuværende rammeområde RØDK.A1.01 kan opføres bebyggelse i en højde på maks. 12,5 m.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Rammeområde RØDK.A1.01 i Kommuneplan 2013-2025, og er udlagt til almen service, boldbaner og idrætshaller.

Bebyggelsesprocenten er maks. 40 %, og bebyggelsen kan opføres i maks. 2 etager og maks. 12 m i højden.

Fremtidige planforhold

Fremtidige rammebestemmelser

Med kommuneplantillægget ændres bebyggelsens maksimale højde fra 12 m til 12,5 m.

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. 443. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde RØDK.A1.01 i Kommuneplan 2013-2025 tilføjes med vedtagelsen af tillæg nr. 38 følgende særbestemmelse:

Der kan opføres bebyggelse i en maksimal højde på 12,5 m.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 38 til Kommuneplan 2013 – 2025 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den **X 201X**.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

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

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

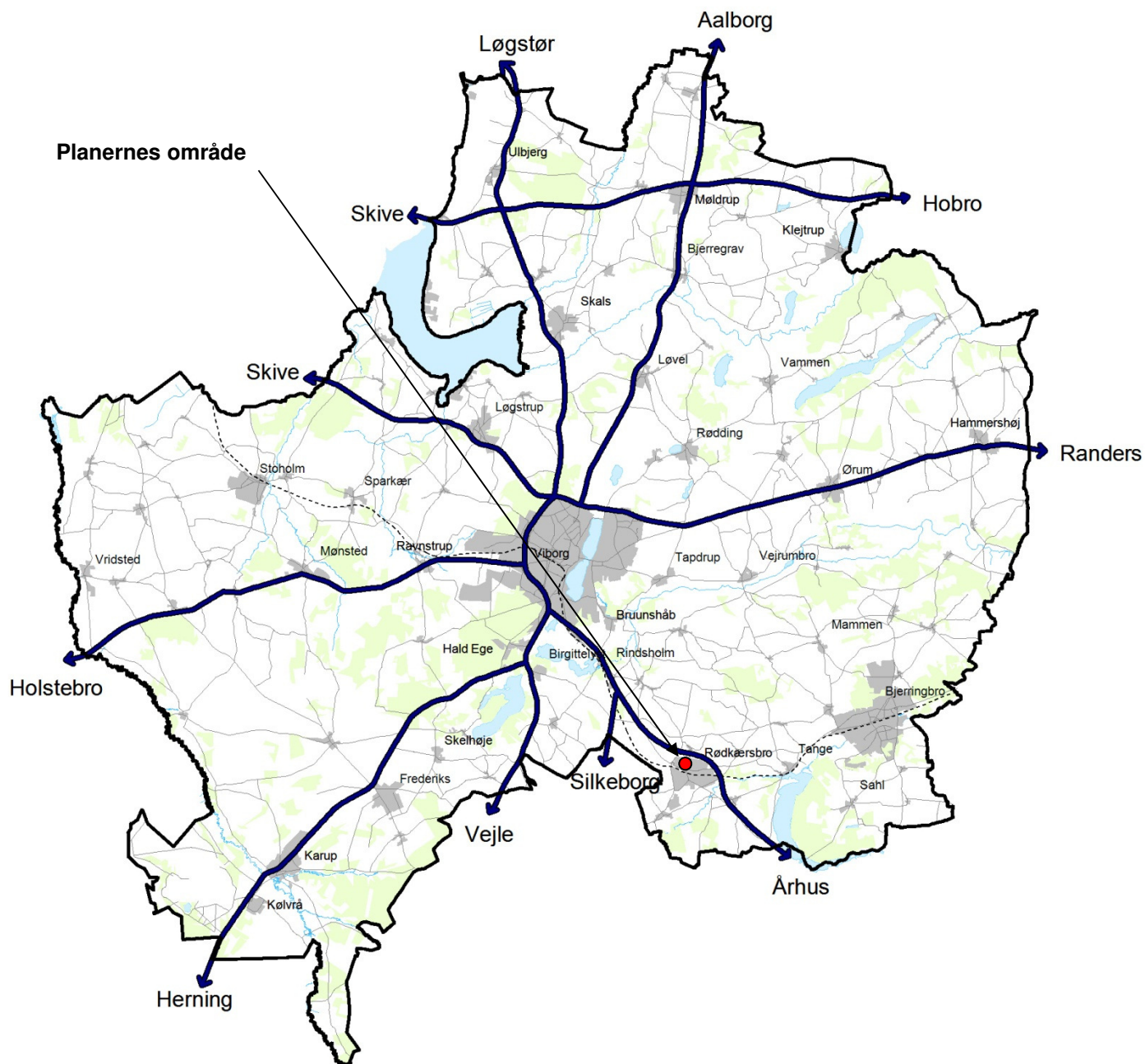
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 38 til Kommuneplan 2013 - 2025 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

