

Tillæg 1 til lokalplan nr. 445

Boliger ved Jernbanegade i H

Forslag



Jernbanegade i Hammershøj. Planområdet ligger til venstre i billedet.



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 et lokalplantillæg under frikommuneforsøgsordningen skal offentliggøres i mindst 4 uger, ellers der skal foretages en orientering af parter og naboer med en frist på mindst 14 dage med forudgående offentlig annoncering. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et forslag til et lokalplantillæg 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 forslag til tillæg til lokalplanen offentliggøres igen.

Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 445 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den xx. xxx. 2021 til den xx. xxx. 2021.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 445 skal være modtaget senest den xx. xxx. 2021.

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

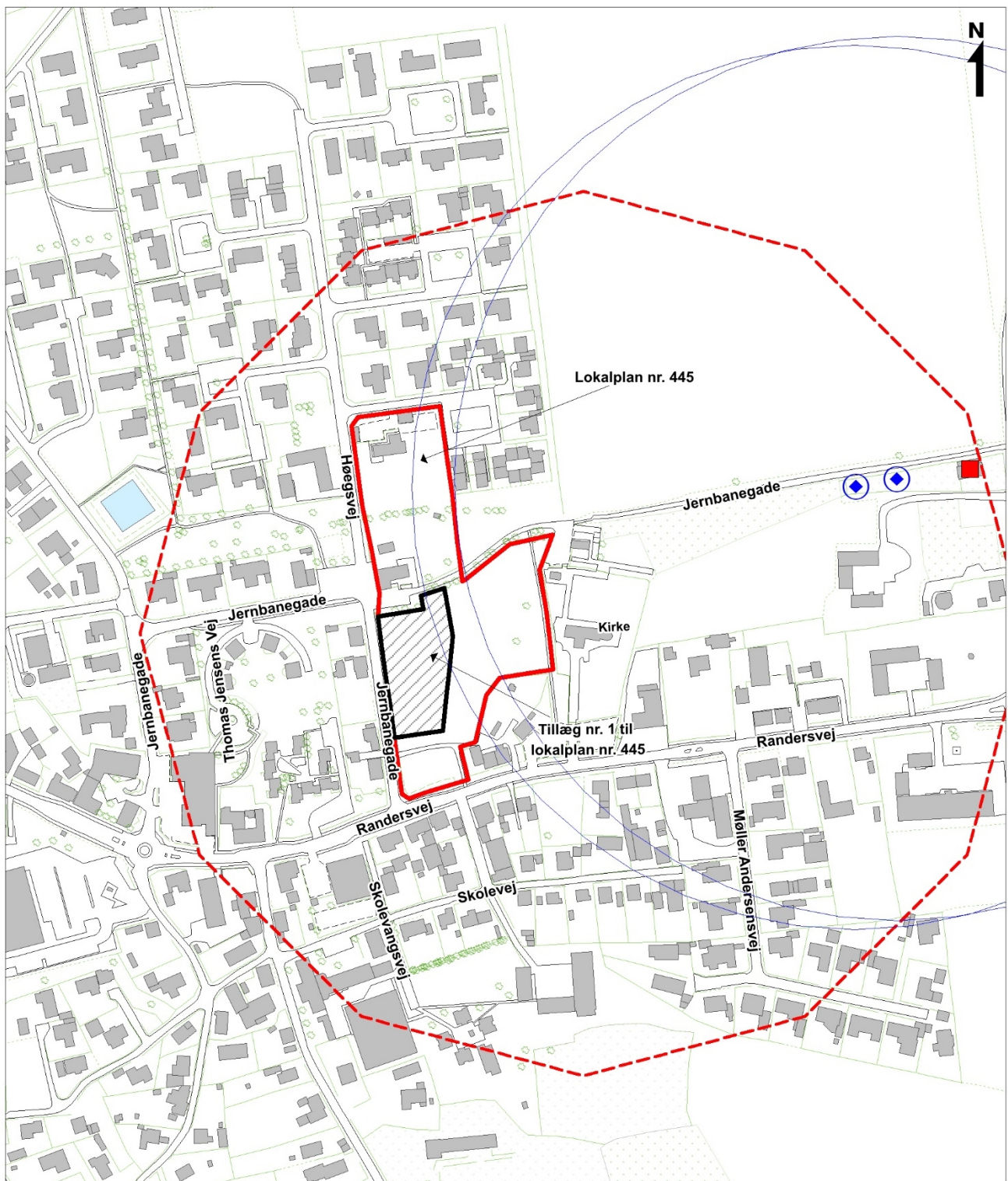
**Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 445 for
boliger langs Jernbanegade, Hammershøj**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	Oversigtskort	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto	8
B	Eksisterende forhold	9
C.	Illustrationsplaner	10
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	12
F.	Miljøvurdering	14
Bestemmelser	Kortbilag 1 - Matrikelkort	16
§ 3	Anvendelse	17
§ 4	Udstykning	17
§ 5	Veje, stier og parkeringsforhold	17
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	19
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	20
§ 8	Ubebyggede arealer og beplantning	20
	Vedtagelse	21
	Lokalplanens retsvirkninger	22
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan	23

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 445 er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 4.000

- Kirkebyggelinje
- Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 445
- Lokalplan nr. 445
- Boring
- I/S Hammershøj Vandværk
- Beskyttelseszoner omkring boringer (300m)

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund



Foto viser en del af arealet ved Jernbanegade i Hammershøj, hvis anvendelse ønskes udlagt til såvel åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Baggrunden for tilvejebringelsen af dette tillæg til lokalplan nr. 445 er, at Byrådet ønsker at imødekomme ønske om, at der - ud over parcelhuse - også kan bygges række- eller dobbelthuse på grundene Jernbanegade nr. 31, 33 og 35 i Hammershøj.

Derfor ændres anvendelsesbestemmelsen for lokalplanens delområde III fra:

- åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende byhuse til
- åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

Formål

Tillæg 1 til den gældende lokalplan fastlægger ændrede byggemuligheder i lokalplanens delområde III.

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30% for åben-lav bebyggelse og 40% for tæt-lav bebyggelse.

Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 445 - er lokalplan nr. 445 stadig gældende med de ændringer, som fremgår af tillægget.



Kig ud over en del af området, som kan bebygges.
Byens Fælled og Hammershøj Kirke ses bagerst i billedet.



Luftfoto ca. 1: 3.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed



Foto af Jernbanegade set fra Randersvej. Grundene Jernbanegade nr. 29, 31, 33 og 35 ligger til højre i billedet.

Arealet, der planlægges ændret, ligger i den centrale del af Hammershøj by - lidt nord for Randersvej (hovedvej 26). Mod øst afgrænses arealet af byens fælled og Hammershøj Kirke, og mod vest af Jernbanegade og de fritliggende byhuse langs denne. Grunden Jernbanegade 29 er solgt med henblik på opførelse af et parcelhus.

I lokalplan nr. 445 er delområde III udlagt til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende byhuse. Formålet er bl.a. at sikre, at ny bebyggelse langs Jernbanegades østside for så vidt kan matche nabobebyggelsen og give området en bymæssig karakter.

Området

Lokalplantillægget omfatter et areal på ca. 4.000 m².

Tillægget omfatter Jernbanegade nr. 29 - 35.

Inden for området må bebyggelse opføres i max. 2 etager med en højde på max. 8,5 m.

Landskab og beplantning

Arealet falder jævnt fra nord mod syd. Den nordligste grund ligger i kote 50 m og den sydligste grund i kote 48 m.

De ubebyggede grunde henligger som græsarealer.

Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes henholdsvis af Jernbanegade fra Randersvej, der ligger syd for området samt fra Høegsvej, der ligger i forlængelse af Jernbanegade - nord for området.

Illustrationsplan



Illustrationsplan viser eksempel på, hvordan planen kan virkeliggøres med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse inden for lokalplan nr. 445, delområde III.

C. LOKALPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Disponering af tillæg 1 til lokalplan nr. 233

Lokalplantillægget giver mulighed for etablering af 4 - 7 boliger, der kan bestå af såvel parcelhuse som dobbelt- og eller rækkehuse inden for delområde III.



Til venstre i billedet ses de ubebyggede grunde Jernbanegade nr. 31, 33 og 35. Umiddelbart syd for nr.35 skal der etableres en sti, der giver forbindelse til byens fælled.

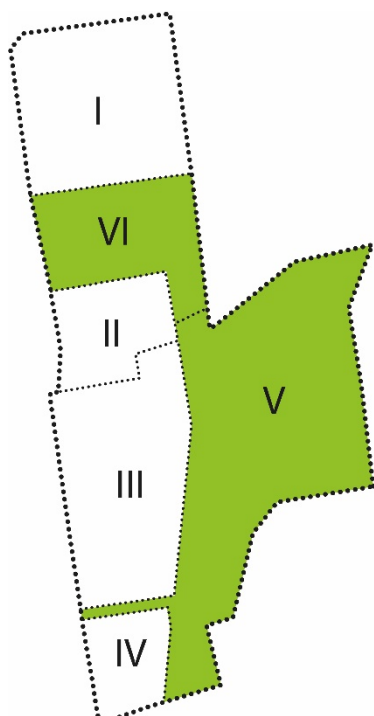


Til højre i billedet anes det ubebyggede, men byggemodnede areal. Umiddelbart nord for grunden ved Jernbanegade nr. 29 er der en smal vej, der bl.a. fører hen til og forbi byens grønne fælled. Vejen ender ved areal ind til kirken.

Stier

Umiddelbart nord for grunden Jernbanegade 29 er udlagt en lille vej, der giver adgang til byens rekreative grønne område/fælled og området ved Hammershøj Kirke.

Syd for grunden Jernbanegade 35 er udlagt areal til sti, der også giver adgang til byens fælled.



Lokalplanområdets inddeling i delområder

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

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 områder inden for eller i nærheden af lokalplanområdet. Det vurderes, at tillæg 1 til lokalplan nr. 445 ikke vil påvirke Natura 2000 væsentligt.

Bilag IV-arter

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

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 445 er i overensstemmelse med landsplanlægningen

Kommuneplanlægning

Arealet er i Kommuneplan 2017 - 2029 udlagt til boligområde, og det er omfattet af rammeområde HAMM.B4.03, der kan indeholde såvel åben-lav som tæt-lav boliger.

Tillæg 1 til lokalplan nr. 445 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 - 2029.

Lokalplan

Området er omfattet af lokalplan nr. 445 for "Boliger ved Høegsvej og Jernbanegade i Hammershøj", vedtaget af Viborg Byråd den 18. marts 2015.

Af lokalplanens anvendelsesbestemmelser fremgår, at:

- delområde III fastlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende byhuse.

Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 445 er denne plan fortsat gældende, men med de ændringer, som tillægget indeholder for delområde III.

Da der ikke kan dispenseres fra en lokalplans formåls- og anvendelsesbestemmelser, vil det i henhold til planlovens bestemmelser kræve udarbejdelse af en ny lokalplan eller et tillæg til lokalplanen at gennemføre ændringen for lokalplan nr. 445, delområde III, så den ønskede udnyttelse af arealet til såvel åben-lav som tæt-lav boligbebyggelse kan gennemføres.

Det er en forudsætning for udarbejdelse af et lokalplantillæg, at der er tale om mindre ændringer eller tilføjelser, som ikke medfører væsentlige ændringer i det bestående miljø. Det er også en forudsætning, at ændringerne er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Forslag til tillæg nr. 1 vedhæftes som bilag til lokalplan nr. 445.

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.

Ejere og bygherrer må i øvrigt selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Opmærksomheden henledes på, at det ikke er sikkert, at alle servitutter vedr. rør, kabler og ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsynings-selskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Området ligger i byzone, og det forbliver i byzone med vedtagelsen af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 445.

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 forestå 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 eks-

propriationen. 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

Der henvises til redegørelsen vedr. sektorplaner/teknisk forsyning i lokalplan nr. 445.

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.

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

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.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig 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.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

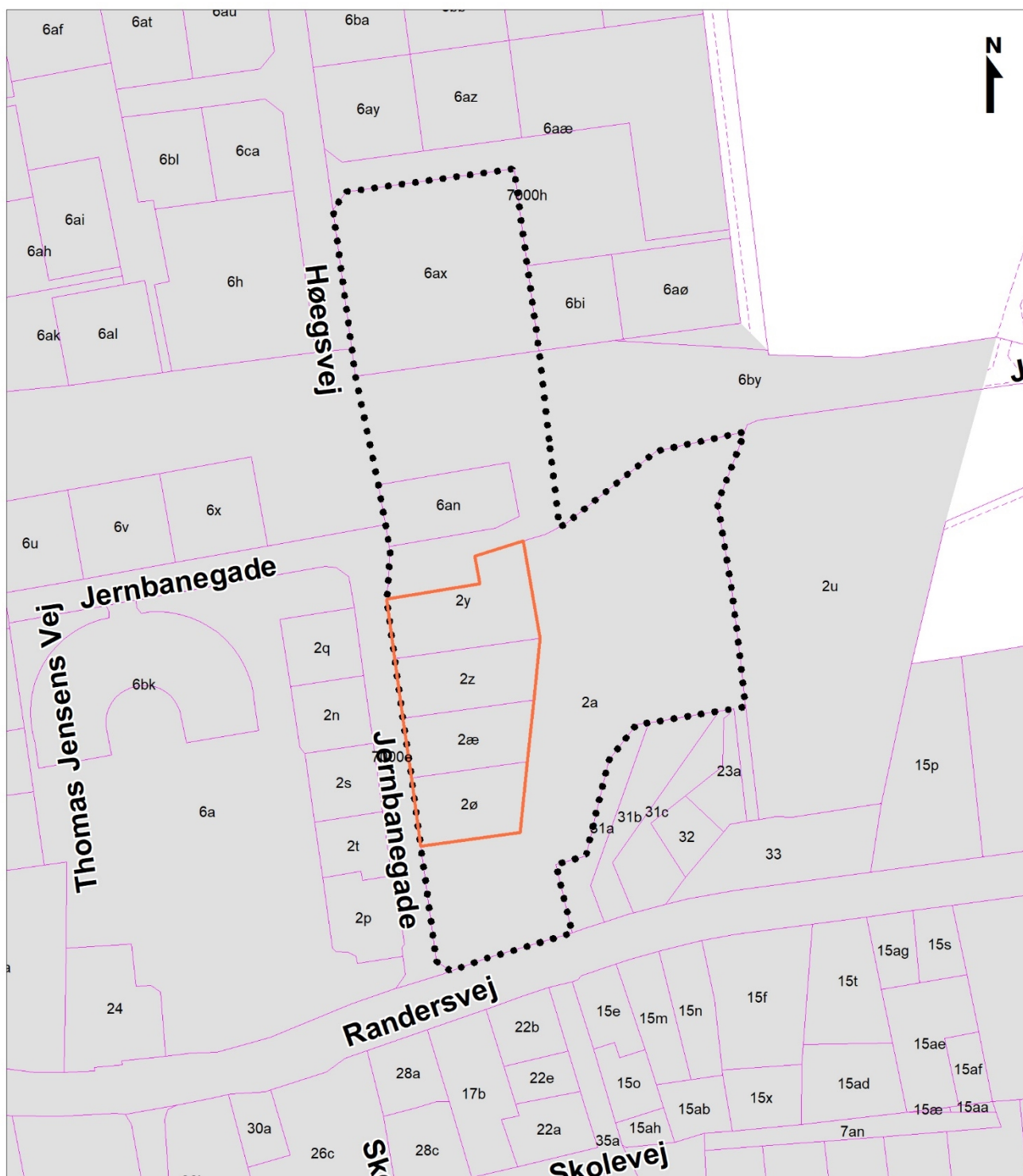
Området er tidligere screenet i forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 445.

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 445 vurderes på baggrund af denne screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- der ingen naturbeskyttelsesinteresser er i området eller i umiddelbar nærhed,
- der ikke er særlige drikkevandsinteresser i området,
- anvendelsen af lokalplanen bibeholdes, og at antallet af boliger maksimalt vil stige med tre,
- trafikbelastningen i området ikke ændres væsentligt.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport offentliggøres sammen med forslag til tillæg til lokalplan, og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplan nr. 445

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 445

Matrikelskel

Byzone

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 445

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Mål ca. 1:2.000

Viborg Kommune, december 2020

Læsevejledning:

Grå tekst svarer til tekst i lokalplan nr. 445, som fortsat er gældende.

~~Overstreget sort tekst svarer til tekst i lokalplan nr. 445, som slettes.~~

Sort tekst svarer til ny tekst, som bliver gældende fremover.

FORSLAG TIL TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 445 FOR BOLIGER VED HØEGSVEJ OG JERNBANEGADE I HAMMERSHØJ

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge areal til boligformål i form af åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse ved Høegsvej og ~~fritstående byhuse langs~~ Jernbanegade.
 - at udlægge areal til almen service, butikker og lignende
 - at udlægge areal til rekreative grønne områder
 - at sikre, at eksisterende række af bøgetræer i det rekreative grønne område opretholdes
 - at sikre indkig til kirken fra Jernbanegade.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

Der henvises til bestemmelserne om afgrænsning og zonestatus i § 2 i lokalplan nr. 445.

§ 3 ANVENDELSE

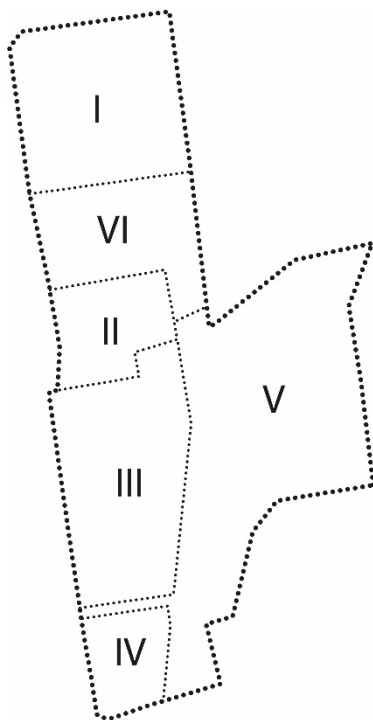
- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i seks delområder, som vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

- Delområde I:** Åben-lav boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse, dobbelhuse eller lignende.
- Delområde II:** Åben-lav boligbebyggelse samt spejderaktiviteter.
- Delområde III:** ~~Åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende byhuse og tæt-lav boligbebyggelse.~~
- Delområde IV:** Boliger, almen service, butikker og lignende.
- Delområde V:** Rekreativt grønt område.
- Delområde VI:** Rekreativt grønt område.

- ~~3.2 Ny boligbebyggelse skal etableres som lavenergibebyggelse.~~

- 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.

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



Lokalplanområdets inddeling i delområder

Detailhandel

- 3.3 Der må i delområde IV højst etableres i alt 250 m² bruttoetageareal¹ til detailhandel.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Delområdet I kan udstykkes i fire grunde til åben-lav boligbebyggelse som vist på kortbilag 2, i mindre grunde til tæt lav boligbebyggelse eller som en storparcel til tæt-lav boligbebyggelse.

Grunde indenfor delområde I skal have et areal på mindst 750 m² og højst 1200 m² til åben-lav boligbebyggelse og 350-400 m² for tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse, dobbelhuse og lignende – med mindre arealet udstykkes som en storparcel.

- 4.2 Delområde II, III og IV må kun udstykkes i overensstemmelse med de principper, der er vist på kortbilag 2.

- 4.3 Delområde III kan udstykkes i fire grunde til åben-lav boligbebyggelse som vist på kortbilag 2, i mindre grunde til tæt lav boligbebyggelse eller som en storparcel til tæt-lav boligbebyggelse.

Grunde indenfor delområde I skal have et areal på mindst 750 m² og højst 1200 m² til åben-lav boligbebyggelse og 350-400 m² for tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse, dobbelhuse og lignende – med mindre arealet udstykkes som en storparcel.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Delområde I vejbetjenes via eksisterende boligvej, der har adgang til Høegsvej, principielt som vist på kortbilag 2 og vignet på side 12.

Overkørsler skal etableres fra den eksisterende boligvej, og der må ikke etableres overkørsel direkte fra Høegsvej.

- 5.2 Delområde II, III og IV vejbetjenes via Jernbanegade med en overkørsel til hver grund, principielt som vist på kortbilag 2.

- 5.3 Der udlægges areal til vej A-A i en bredde af mindst 6 m og med en kørebanebredde på mindst 5 m.

Vedr. § 5.4 og 5.5 henvises til bestemmelserne for stier og parkering i lokalplan nr. 445.

¹ Til bruttoetagearealet til detailhandel medregnes alle arealer, der anvendes til butiksformål, herunder salgsarealer, lagre, overdækkede varegårde, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv. efter reglerne i bygningsreglementet. Kældre, der anvendes til ovennævnte, medregnes uanset deres højde i forhold til det omgivende terræn. Ved beregningen af bruttoetagearealet kan der til den enkelte butik fradrages op til 200 m² til personalefaciliteter.

§ 6 TERRÆNREGULERING

Der henvises til bestemmelserne om terrænregulering i § 6 i lokalplan nr. 445.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige:
- | | |
|-------------------------|--|
| Delområde I | Åben-lav: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.
Tæt-lav: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. |
| Delområde II+III | Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. |
| Delområde III | Åben-lav: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30.
Tæt-lav: Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40. |
| Delområde IV | Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30 for åben-lav og 50 for etageboliger/almen service, liberale erhverv, butikker og lignende. |
| Delområde V | Rekreativt område. |
| Delområde VI | Rekreativt område. |
- 7.2 Facadehøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra byggemodnet terræn.
- Bebyggelse i delområde I må opføres i én etage med udnyttet tagetage.
- Bebyggelse i delområde II, III og IV må opføres i op til 2 etager.
- Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse i delområde V.
- I delområde VI må der opføres legehuse, shelters og lignende som understøtter brugen af området samt tekniske anlæg til naturgas, fjernvarme, transformatorstationer og lignende.
- ### Bebyggelsens placering
- 7.3 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra naboskel, vejskel og stiskel.
- Dog må bebyggelse i to etager ikke opføres nærmere end 5 m fra naboskel og stiskel.
- 7.4 Der fastlægges en udgangsbyggelinje på ~~2,5 m fra vejskel langs Jernbanegade~~ og 12,5 m fra vejmidte langs Randersvej som vist på kortbilag 2.
- Bebyggelse indenfor delområde ~~III~~ og IV skal placeres med facade eller gavl i denne linje.
- Mindre bygninger som garager, udhuse og lignende er undtaget herfra.
- 7.5 Ved tæt-lav bebyggelse kan bygninger sammenbygges over naboskel.

- 7.6 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og lignende mindre bygninger må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra vejskel og naboskel.
- 7.7 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Bebyggelse i de enkelte delområder (delområde I for sig og delområde II og III under et) skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 8.2 I delområde I og II skal udvendige bygningssider ~~skal~~ fremstå i blank mur af rød tegl.
- 8.3 I delområde III skal udvendige bygningssider fremstå i røde mursten eller som pudsede huse i farver inden for jordfarveskalaen.
- 8.4 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ.
- 8.4(5) I delområde I, II kan mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger, skodder og lignende ~~kan~~ udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2.
- 8.6 I delområde III kan mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger, skodder og lignende udføres i andre materialer end nævnt i § 8.3.
- 8.5(7) Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op-
hænges på eller integreres i facader.
- 8.6(8) Der skal etableres vinduer svarende til mindst 30 % af facaden i facader mod Randersvej.
Disse vinduer må ikke blændes eller på anden vis tildækkes.
- 8.7(9) Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.8(10) Der må ikke anvendes stærke signalfarver, mønstre og andre effekter.

Tage

- 8.9(11) Tage må kun udføres med en taghældning mellem 25° og 45°.
- 8.10(12) Tage skal udføres som saddeltage, med ensidig taghældning eller med forskudte tagflader.
- 8.11(13) Tage på garager, udhuse og lignende må opføres med taghældninger mellem 0° og 45° og kan udføres som grønne tage, beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.
- 8.12(14) Tage må ikke udføres med halv- eller helvalm (skrå flade mod gavlene).
- 8.13(15) Til tagbeklædning må der ikke anvendes plast, gummi eller ståltage.

8.14(16) Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.²

8.15(17) Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.

§ 9 SKILTNING

Der henvises til bestemmelserne om skiltning i § 9.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Der henvises til bestemmelserne om ubebyggede arealer, beplantning m.m. i § 10 i lokalplan nr. 445.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

Der henvises til bestemmelserne om tekniske anlæg i § 11 i lokalplan nr. 445.

§ 12 MILJØFORHOLD

Der henvises til bestemmelserne om miljøforhold i § 12 i lokalplan nr. 445.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Der henvises til bestemmelserne om miljøforhold i § 13 i lokalplan nr. 445.

§ 14 GRUNDEJERFORENING

14.1 *Der henvises til bestemmelserne om miljøforhold for delområde I.*

For delområde III gælder:

14.2 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i lokalplanområdet.

14.3 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af vej, vendeplads, fælles opholdsarealer og øvrige anvendelser i delområde III jf. § 5.2, 5.5, 10.1, 10.3, 10.6 og 10.7.

14.4 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.

14.5 Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50 % af området er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.

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

² Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

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

§ 15 SERVITUTTER

Der henvises til bestemmelserne om servitutter i § 15 i lokalplan nr. 445.

§ 16 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

Der henvises til bestemmelserne om betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder i § 16 i lokalplan nr. 445.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 445 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den xx. xxx. 202X.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 445 er endeligt vedtaget den xx. xxx.xx

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

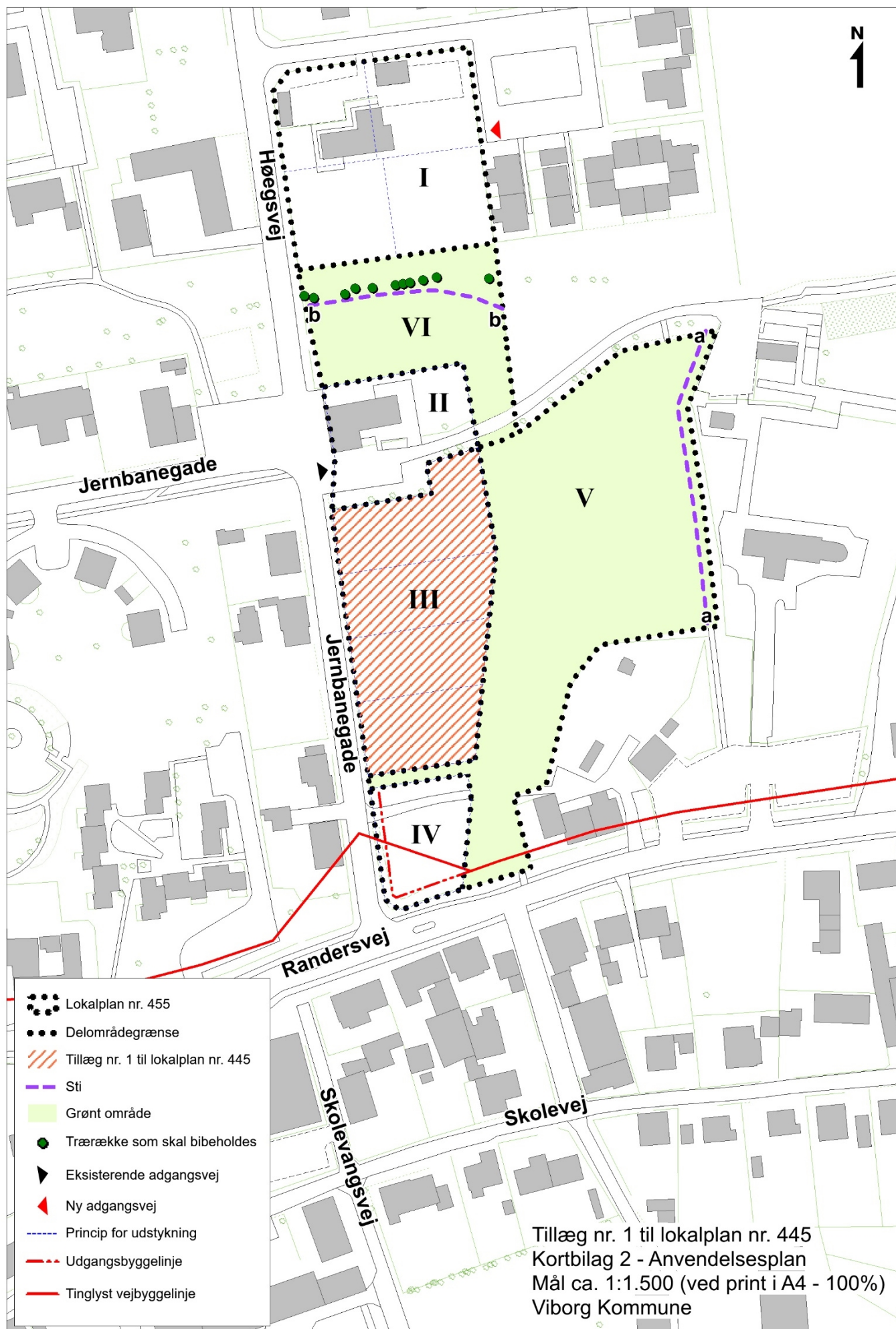
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

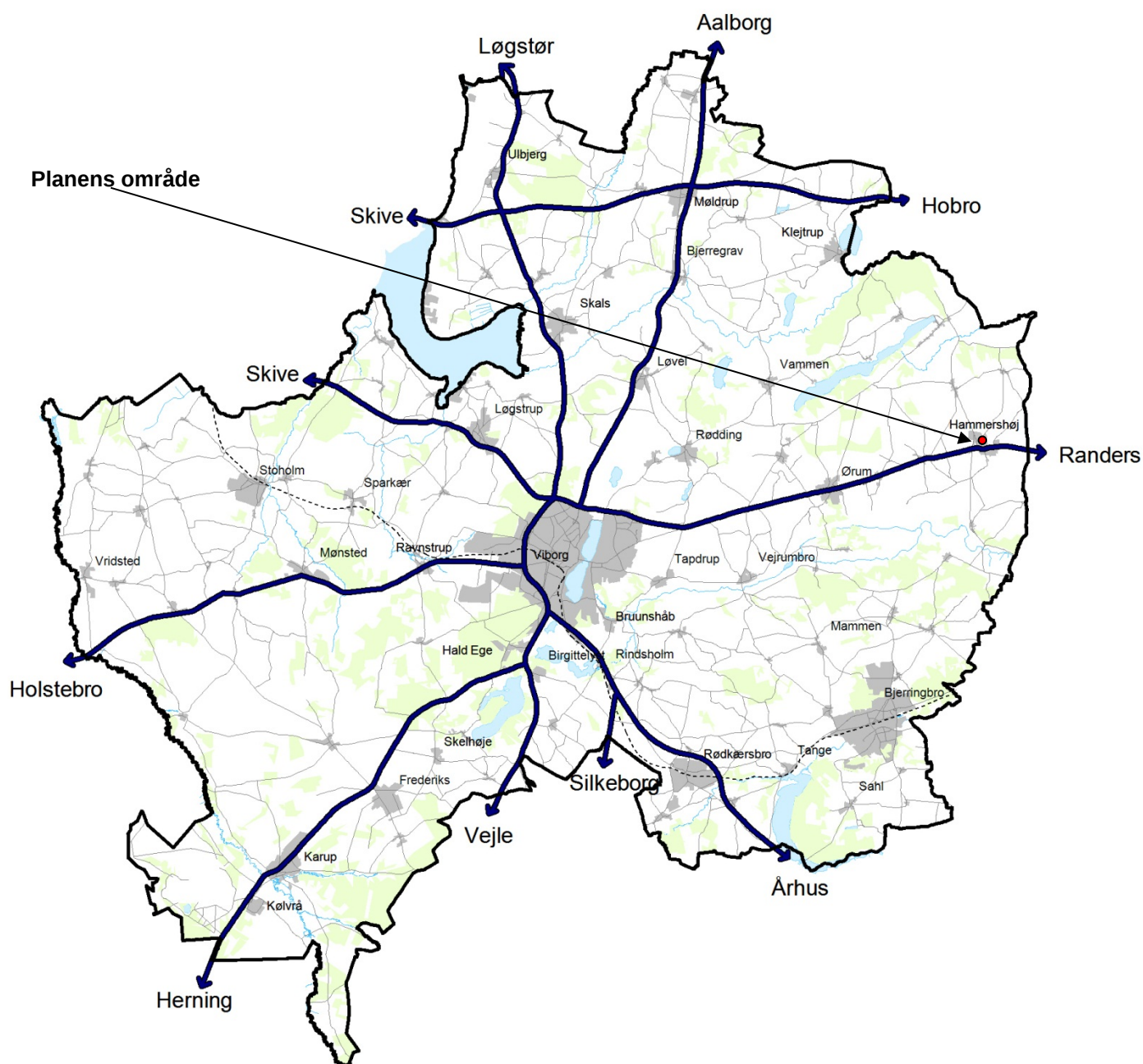
Der kan foretages ekspropriation af private ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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

Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til 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.





VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Byplan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

