

Lokalplan nr. 522

Boligområde ved Kølsenvej i Løgstrup

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. 522 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den xx 2019 til den xx 2019.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den xx 2019.

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

Forslag til lokalplan nr. 522
Boligområde ved Kølsenvej i Løgstrup

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	13
E.	Bindinger på planområdet	15
F.	Miljøvurdering	15

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	18
§ 1	Lokalplanens formål	19
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	19
§ 3	Anvendelse	19
§ 4	Udstykning	20
§ 5	Veje, stier og parkering.....	20
§ 6	Terrænregulering	21
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	21
§ 8	Bebyggelsens udseende	22
§ 9	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	23
§ 10	Tekniske anlæg	23
§ 11	Miljøforhold	23
§ 12	Grundejerforening.....	24
§ 13	Servitutter	24
§ 14	Betingelser for ibrugtagning.....	24
	Vedtagelse	25
	Lokalplanens retsvirkninger	26
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	27

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
Illustrationen side 11 er udarbejdet af Vestergaard Huse.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for at etablere tæt-lav boligbebyggelse i en tidligere institution på Kølsenvej 13 i Løgstrup, for at sikre byudvikling i Løgstrup.

Tæt-lav boligbebyggelse er blevet en populær bebyggelse i Løgstrup. Denne lokalplan er derfor udarbejdet for at give mulighed for at etablere mere tæt-lav boligbebyggelse i et boligkvarter i Løgstrup.

Formål

Lokalplanen har til formål at give mulighed for etablering af tæt-lav boligbebyggelse ved Kølsenvej 13 i Løgstrup.

Lokalplanen udlægger areal til maks. 8 tæt-lave boliger samt vendeplads og fælles friareal.



Luffoto ca. 1: 2.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed



Foto 1: Området set fra Skurrehøjvej med eksisterende bebyggelse.



Foto 2: Området set fra Kølsenvej.



Foto 3: Det grønne areal nordvest for området.



Foto 4: Det grønne areal nordvest for området med kig til eksisterende bebyggelse.

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Løgstrup i et boligkvarter med hovedsagligt åben-lav boligbebyggelse og har tidligere fungeret som institution.

Området afgrænses af matriklens afgrænsning, som støder op til Skurrehøjvej mod nordøst og Kølsenvej mod sydøst. Området er yderligere afgrænset af de andre matriklers afgrænsning mod nordvest og sydøst.

Nord for lokalplanområdet ligger et eksisterende boligkvarter med åben-lav boligbebyggelse. Lokalplanområdet er forbundet med et mindre grønt areal nordvest for området, som tidligere har været brugt som et grønt rekreativt område i forbindelse med institutionen i området.

Syd for lokalplanområdet ligger Løgstrup Varmeværk og det eksisterende boligkvarter Villumhøj, som består af åben-lav boligbebyggelse. Længere mod syd er Fægteborg Plantage beliggende.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 3042 m², og omfatter matrikel 3c, Fiskbæk by, Fiskbæk på Kølsenvej 13.

Bygningerne står i dag tomme efter området tidligere har været benyttet til forskellige typer af institutioner.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er fladt og åbent omkring lokalplanområdets afgrænsning og det eksisterende boligkvarter og ligger i kote 45-45,5. Længere mod syd bliver området mere kuperet, hvor Fægteborg Plantage er beliggende.

Størstedelen af Løgstrup er placeret i kystnærhedszonen grundet dens placering tæt ved Hjarbæk Fjord og karakteriserer derved lokalplanområdets landskab som et kystbagland.

Bebyggelse og anlæg

I det eksisterende boligkvarter nord for lokalplanområdet og kvarteret vest for området er bebyggelsen opført i 1970'erne. Syd for området ligger Villumhøj, som indeholder boligbebyggelse fra slutningen af 1990'erne og starten af år 2000.

Bebyggelsen i området består hovedsagligt af åben-lav boligbebyggelse.

Trafik

Den eksisterende vejadgang til lokalplanområdet er fra Kølsenvej, som afgrænser området fra syd. Kølsenvej og Skurrehøjvej er begge kommuneveje, som mødes i et t-kryds øst for området og afgrænser området fra øst. Kølsenvej løber fra Løgstrup skole og nordøst mod lokalplanområdet, hvor vejen fortsætter til Kølsen og videre ud til Løgstrupvej, hvilket gør vejen forholdsvis befærderet.

En kommunesti er etableret gennem det grønne areal nordvest for lokalplanområdet, som ender ud i hhv. Vordevej og Skurrehøjvej. Stien er tidligere brugt som skolesti fra Løgstrup Skole til den tidligere fritidsordning på Kølsenvej 13.

Teknik

Syd for lokalplanområdet løber en naturgasledning. I den sydvestlige del af lokalplanområdet løber en fælles ledning med spildevand samt en regnvandsledning.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at området kan bruges til boligformål i form af tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen indeholder bestemmelser for bebyggelsens placering, udformning og omfang, som skal sikre bebyggelsens tilpasning til de omkringliggende bebyggelser.

Disponering

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder.

Delområde I disponeres med tæt-lave boliger langs matriklens grænse mod Kølsenvej i den sydlige del af området og op mod eksisterende bebyggelse i den nordlige del af området.

Delområde II disponeres til fælles friareal og bliver udlagt i den sydvestlige del af området, hvor en stiforbindelse fra Kølsenvej vil forbinde lokalplanområdet med det grønne areal nordvest for området.

Delområde III er disponeret som vendeplads og parkering og er placeret i midten af området mellem boligbebyggelserne.

Grundstørrelserne for tæt-lav boligbebyggelse fastsættes til at være min. 200 m², mens det fælles friareal er fastsat til min. at være 10 % af det samlede areal.

Anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse samt tilhørende fælles friareal, vendeplads og parkeringsfaciliteter.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres op til 8 tæt-lave boliger i op til 8½ meters højde. Bebyggelsen må maks. opføres i 1½ etage. Bebyggelsesprocenten for tæt-lave boliger må ikke overstige 40 %, men ved beregningen af bebyggelsesprocenten kan det fælles friareal medtages, hvis det bliver selvstændigt udmatrikuleret og fordeles ligeligt mellem de enkelte grunde.

Veje, stier og parkeringsforhold

Vejadgang til lokalplanområdet bliver etableret fra Skurrehøjvej, mens eksisterende vejadgang fra Kølsenvej bliver nedlagt. Der etableres i stedet stiforbindelse fra Kølsenvej igennem området og op til det grønne areal nordvest for lokalplanområdet.

Der skal i lokalplanområdet etableres min. 1½ p-plads pr. bolig, hvor 1 p-plads kan etableres ved bolig og de resterende p-pladser på et fælles parkeringsareal, eller alle p-pladserne kan etableres på et fælles parkeringsareal.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger 10 % af det samlede areal til fælles friareal. Det fælles friareal skal være et sammenhængende område og skal generelt benyttes til udendørs ophold for beboerne i form af enten friluftsskulpturer, legeplads, leg eller ophold.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Der gælder følgende landsplanlægning:

Vand:

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

Natura 2000-områder:

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

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

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

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 LØGS.B4.07 i Kommuneplan 2017-2029.

Af rammebestemmelserne fremgår det, at områdets anvendelse er udlagt til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, liberale erhverv og i særlige tilfælde detailhandel.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 2 Detailhandel og butiksområder
- 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

For tæt-lav boligbebyggelse og øvrig anvendelse er bebyggelsesprocenten på maks. 40 %. For åben-lav boligbebyggelse er bebyggelsesprocenten på maks. 30 %. Der må maksimalt bygges op til 8,5 meter og op til 1,5 etage.

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen karakteriseret i kommuneplanen som kystbaglandet til Hjarbæk Fjord. Lokalplanområdet er beliggende i den nordøstlige del af Løgstrup med Hjarbæk Fjord beliggende nordvest for området og dermed er der ingen restriktioner i forhold til byggeri og anlæg.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplaner

Området er ikke omfattet af anden lokalplanlægning.

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.

Der er i lokalplanområdet tinglyst en spildevands- og regnvandsledning med en beskyttelseszone på 2 meter langs ledningen, som vist på kortbilag 2.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser, men ikke særlige drikkevandsinteresser, og er derfor i overensstemmelse med statens interesser for beskyttelse af drikkevandsinteresser.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Viborg Vands forsyningsområde. Ifølge Vandforsyningsplan 2012-2022 skal området tilsluttes den almene vandforsyning.

Varmeforsyning

Området ligger i Løgstrup Varmeværks forsyningsområde.

Spildevand

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

Området er p.t. 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.

Affald

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan 2014-2019.

Antenneanlæg

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

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER**Fortidsminder i jorden**

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**Forurennet jord**

Lokalplanområdet ligger i byzone.

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.

Veje

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

Vejadgang til lokalplanområdet flyttes fra Kølsenvej til Skurrehøjvej, hvilket vil medføre en mindre forøgelse af trafik på Skurrehøjvej.

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).

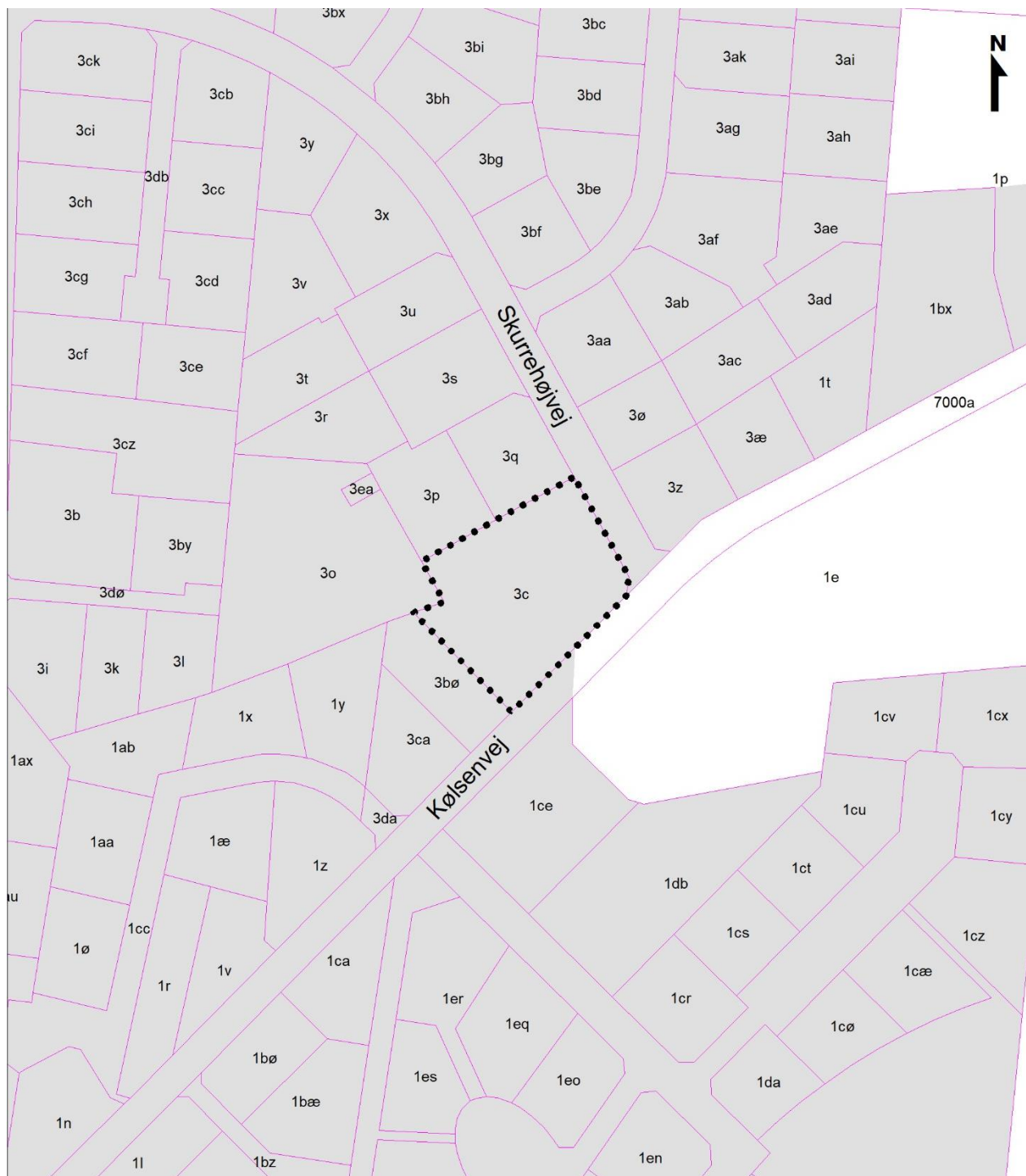
Planforslaget er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslaget giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde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

- Omfanget af byggeriet ikke afviger væsentligt fra omkringliggende bebyggelse.
- Der inddrages ikke jomfruelig jord.
- Naturinteresserne er begrænsede.
- Trafikbelastningen ikke øges væsentligt.

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



-  Lokalplanområde
-  Matrikelskel
-  Byzone

Lokalplan nr. 522
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:2.000
Viborg Kommune, december 2018

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 522 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED KØLSENVEJ I LØGSTRUP

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til boligområde i form af tæt-lav boligbebyggelse,
 - at udlægge arealer til fælles friarealer,
 - at udlægge areal til stiforbindelse,

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 3c, Vorde By, Vorde, samt alle parceller, der efter den 1. december 2018 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde i form af tæt-lav boligbebyggelse med dertilhørende fællesfunktioner såsom fælles friarealer.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:
- Delområde I:** Boligbebyggelse
- Delområde II:** Fælles friareal
- Delområde III:** Parkeringsfaciliteter og vendeplads
- 3.3 Inden for lokalplanområdet må der højst opføres eller indrettes 8 antal boliger.
- 3.4 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen
 - at** ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og
 - at** virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.
- 3.5 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,5 m² med virksomhedens navn, logo og adresse.
- Skiltet skal monteres på facaden og tilpasses denne. Bygningsdetaljer, vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tagfod.

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

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Grunde til tæt-lav boligbebyggelse skal have et areal på mindst 200 m². Der skal derudover udlægges et sammenhængende fælles opholdsareal på min. 10 % af det samlede areal.
- 4.3 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikforhold afskæres.
- 4.4 Lokalplanområdet kan udstykkes som storparcel til tæt-lav bebyggelse. Bebyggelse skal opføres i henhold til § 7 og § 8.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Skurrehøjvej som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til ny vej som vist på kortbilag 2.¹
- 5.3 Vej A – A udlægges med en kørebanebredde på 5 m.
- 5.4 For enden af vej A – A udlægges areal til vendeplads på mindst 14 x 14 m, heraf mindst 12 x 12 m belagt areal.
- 5.5 Den enkelte grund må kun vejforsynes med én adgang til Skurrehøjvej.
- 5.6 Veje må kun belægges med asfalt, grus, græsarmeringssten, betonsten, brosten etc.

Sti

- 5.7 Der udlægges areal til sti a - a, som vist på kortbilag 2.² Stien skal følge det naturlige terræn.
- 5.8 Der udlægges areal til sti a - a placeret, som vist på kortbilag 2. Stien skal have en stibredde på mindst 2 m.

Parkering

- 5.9 Parkeringsarealer skal placeres i delområde III, som vist på kortbilag 2.
- 5.10 Adgang til parkeringsarealer må kun ske fra Skurrehøjvej som vist på kortbilag 2.
- 5.11 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser dog mindst 1½ p-plads pr. bolig.
- 5.12 Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal den nødvendige parkering etableres på egen grund jf. § 3.3.

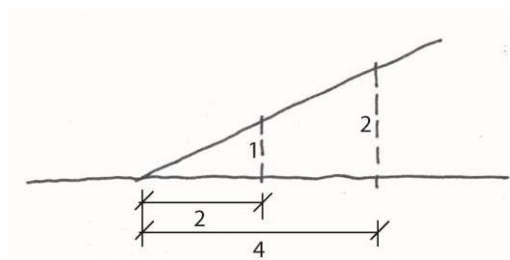
¹ Vej A-A forventes udlagt som privat vej.

² Stien a –a forventes udlagt som privat fællessti i henhold til lov om private fællesveje.

- 5.13 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 m x 5 m.

Belysning

- 5.14 Belysning af veje (vej A – A) og parkeringsarealer må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 3,5 – 5 m og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.



§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet, i områder hvor der kan udstykkes grunde, reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnnes og tilpasses det omkringliggende terræn.
- 6.2 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.
- 6.3 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom. Denne andel i fælles friarealer skal fordeles ligeligt mellem grundene.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 % for tæt-lav boligbebyggelse.
- 7.3 Bebyggelse må opføres i højst 1 etage med udnyttet tagetage.
- 7.4 Bygningshøjden på bolig må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn. Bygningshøjde på garager, mindre bygninger mv. jf. § 7.7 må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn.

Bebyggelsens placering

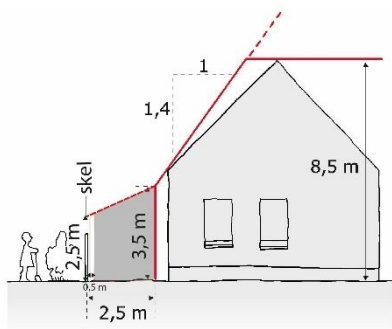
- 7.5 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra naboskel, vejskel og stiskel jf. dog § 7.7.
- 7.6 Ved tæt-lav bebyggelse kan bygninger sammenbygges over skel.

Garager, mindre bygninger mv.

- 7.7 Garager og lign. skal opføres mindst 0,5 m fra naboskel, stiskel og vejskel (inkl. udhæng og tagrende). Højden må ikke overstige en skrå linje fastlagt fra 2,5 meters højde i skel til 3,5 meters højde i en afstand af 2,5 m fra skel (jf. illustration). Højder måles fra terræn.

Generelle

- 7.9 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig art må ikke etableres i området.



§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), træ, beton, metal, ophængte/monterede facadematerialer/beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader (puds-systemer).
- 8.3 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ eller zink.
- 8.4 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder samt udhuse og lignende kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2.
- 8.5 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op- hænges på eller integreres i facader.
- 8.6 Tilbygninger til tæt-lav boligbebyggelse skal udføres med samme konstruktioner, materialer og taghældning som beboelsesbygningen.
- Mindre bygninger som garager, carporte, udhuse, udestuer og lign. skal opføres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materiale- og farvevalg for bebyggelsen under et.
- 8.7 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.8 Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende farvevalg for ejendommen under ét. Facader skal fremstå som en helhed og have et ensartet farvevalg for en facadedel.

Tage

- 8.9 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 45°.
- 8.10 Tage skal udføres som saddeltage, med ensidig taghældning, med forskudte tagflader eller med fladt tag.
- 8.11 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, 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 ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.
- 8.12 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.³ Dette gælder dog ikke solceller, solfangere eller ved glastage ved udestuer.

³ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.**Ubebyggede arealer**

- 9.1 Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, terrasser eller parkering, skal fremstå som grønne områder.
- 9.2 I lokalplanområdet skal mindst 10 % af det samlede areal udlægges som fælles friareal som vist på kortbilag 2.

Hegn og beplantning

- 9.3 Hegn i naboskel og langs stiskel, vejskel og mod fælles friareal må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.

Oplag

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

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

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

Kloakering

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

Antenner

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

Affaldssortering

- 10.7 Der skal udlægges et fællesareal til kildesortering af affald.

§ 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 GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Der skal oprettes grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i området.
- 12.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af vendeplads, veje og fælles friarealer i området.
- 12.3 Den enkelte grundejerforening skal oprettes, når mindst 50 % af området er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.
- 12.4 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 12.5 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

§ 13 SERVITUTTER

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

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

- 14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug⁴, før⁵:
 - Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.3 og 10.4.
 - Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. § 5.
 - Fælles friarealer er anlagt i området jf. § 9.

⁴ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven 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. 522 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 27. februar 2019

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

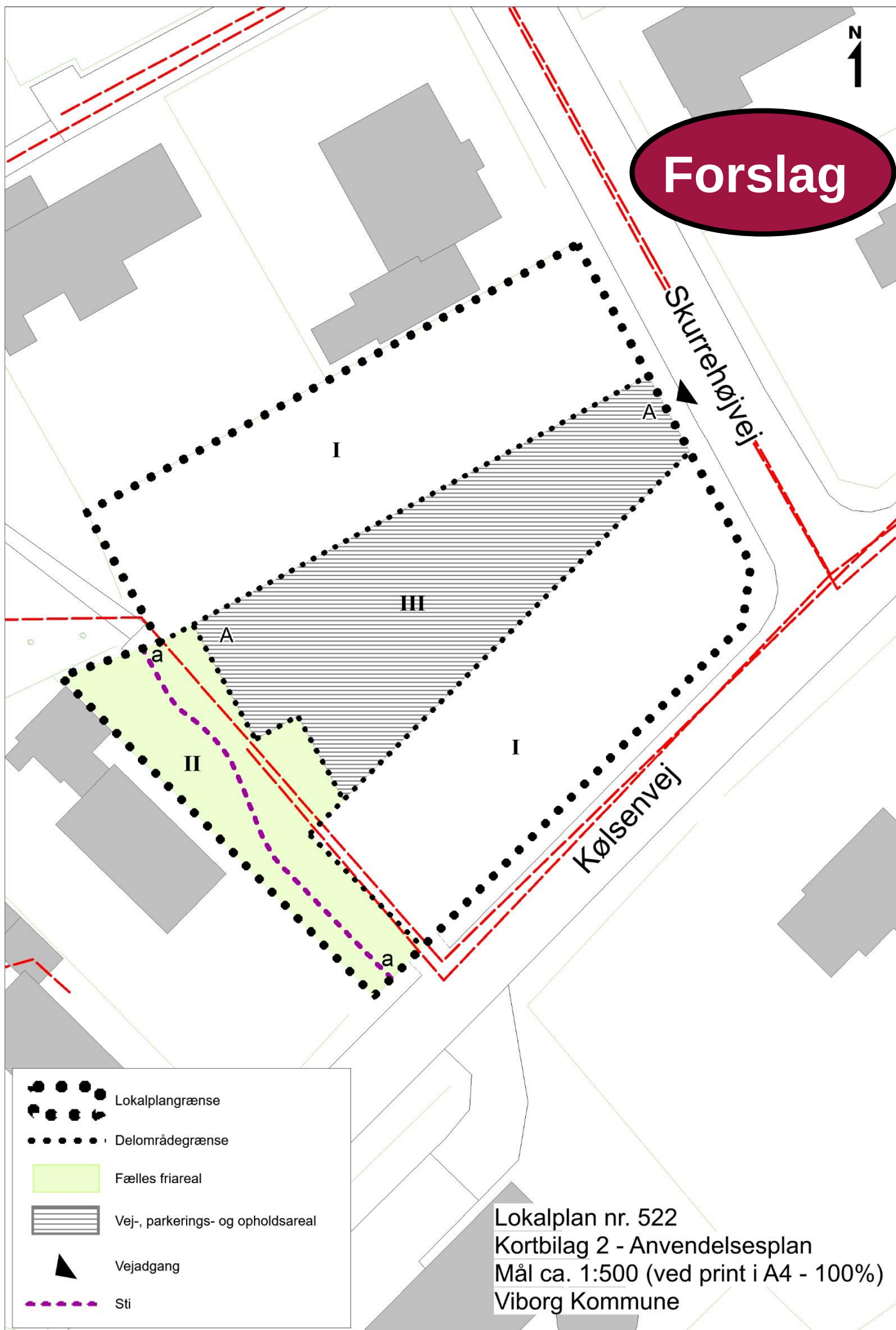
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

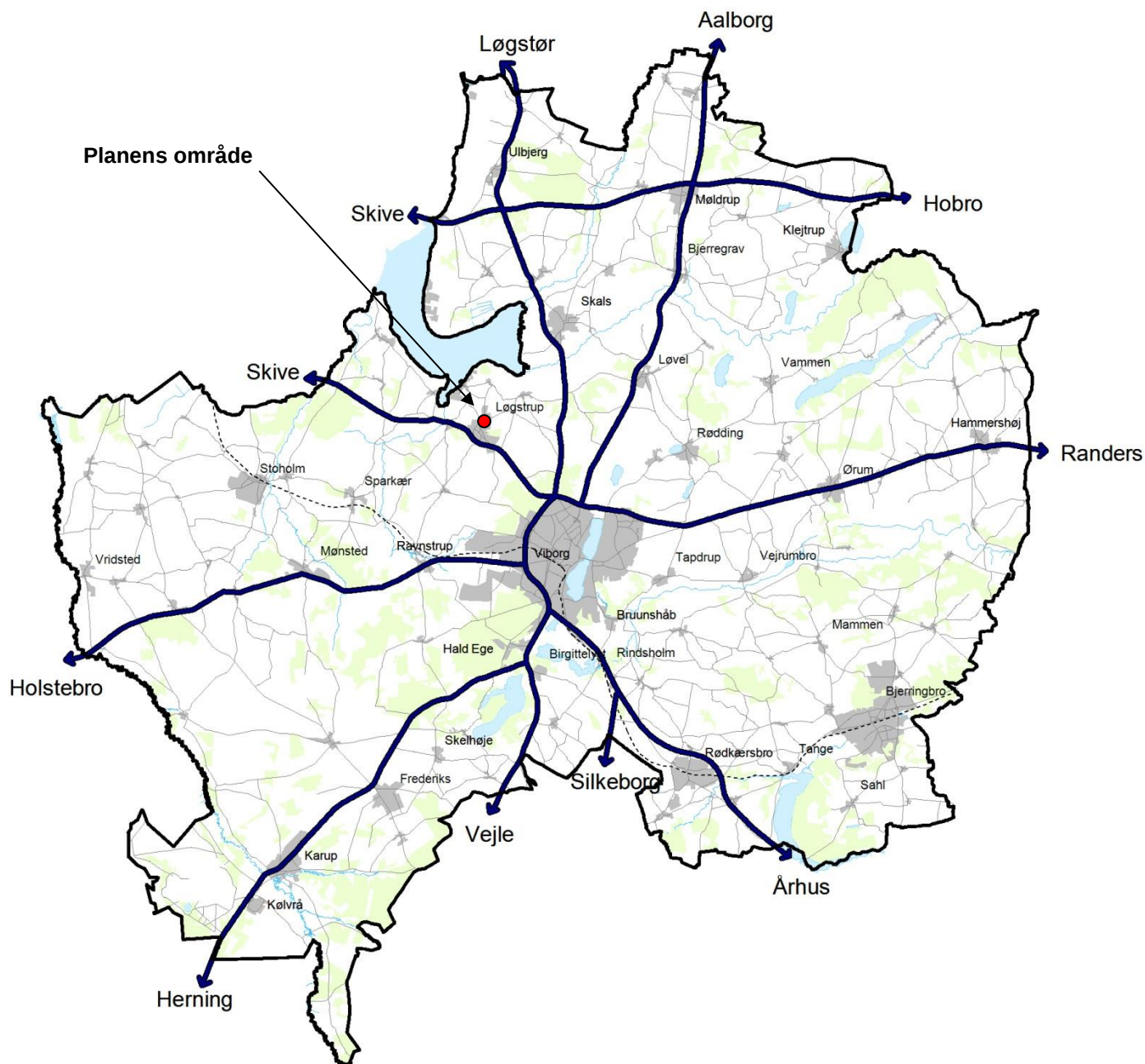
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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 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

