

Lokalplan nr. 474

Boligområde ved Rosenvænget i Viborg



Lokalplanområdet ved Rosenvænget. Området ses til venstre i billedet. Koldingvej ses i baggrunden.



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.

Offentlig høring

Lokalplanforslaget har i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 været fremlagt offentligt fra den 1. sept. til den 26. okt. 2016.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen har Byrådet vurderet modtagne bemærkninger. Bemærkningen gav ikke anledning til rettelser af planen.

Lokalplan nr. 474 er vedtaget endeligt den xx. xxxx 2016 og offentliggjort den xx. xxx. 2016.

Lokalplan nr. 474
Boligområde ved Rosenvænget i Viborg

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	17

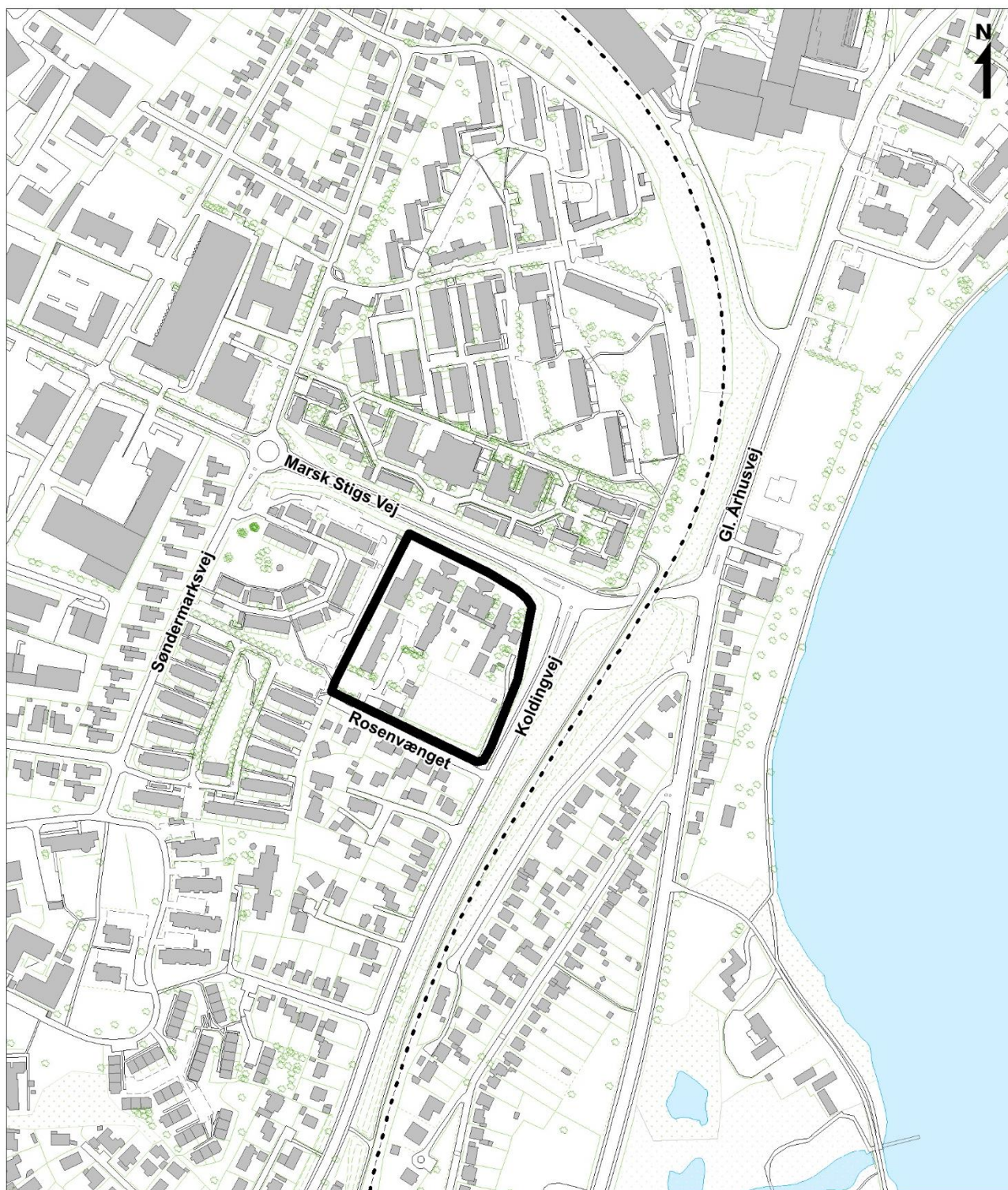
	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	20
--	---------------------------------	----

Bestemmelser

§ 1	Lokalplanens formål	21
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	21
§ 3	Anvendelse	21
§ 4	Udstykning	22
§ 5	Veje, stier og parkering.....	22
§ 6	Terrænregulering	23
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 8	bebyggelsens udseende.....	24
§ 9	Skiltning	25
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	25
§ 11	Tekniske anlæg	26
§ 12	Miljøforhold	26
§ 13	Grundejerforening.....	27
§ 14	Servitutter	27
§ 15	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	27
	Vedtagelse.....	28
	Lokalplanens retsvirkninger	29
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	31
	Kortbilag 3 - Anvendelsesplan.....	33
	Bilag 1 - Jordfarveskala	35

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af beslutning i Viborg Byråd den 28. okt. 2015 om, at Rosenvængets Skole skal fjernes, og området omdannes til boligformål. Arbejdet med nedrivning af skolebygningerne er igangsat.

Specialskolen Rosenvænget er flyttet til Rørsangervej 1 i Viborg.

Området har en attraktiv beliggenhed dels tæt på og syd for Viborg Baneby og Viborg Station, dels tæt på Søndersø området.



Foto 1 viser en del af den lukkede Rosenvængets skolebygninger.



Foto 2 er taget fra Rosenvænget ved adgangen til området.

Formål

Byrådet ønsker, at arealet planlægges til boligformål, da der er efterspørgsel på kommunale byggegrunde i Viborg.

Med lokalplanen gives der mulighed for opførelse af såvel åben-lav som tæt-lav boligbebyggelse på arealet.

Formålet med lokalplanen er at fastsætte retningslinjer for områdets fremtidige boligudstyknings og udformning samt fastlægge placeringen af de interne færdselsarealer - herunder for en intern sti, der forbinder udstykningen med de øvrige stier i området ved Søndermarksvej, som fører frem til bl.a. Viborg bymidte.

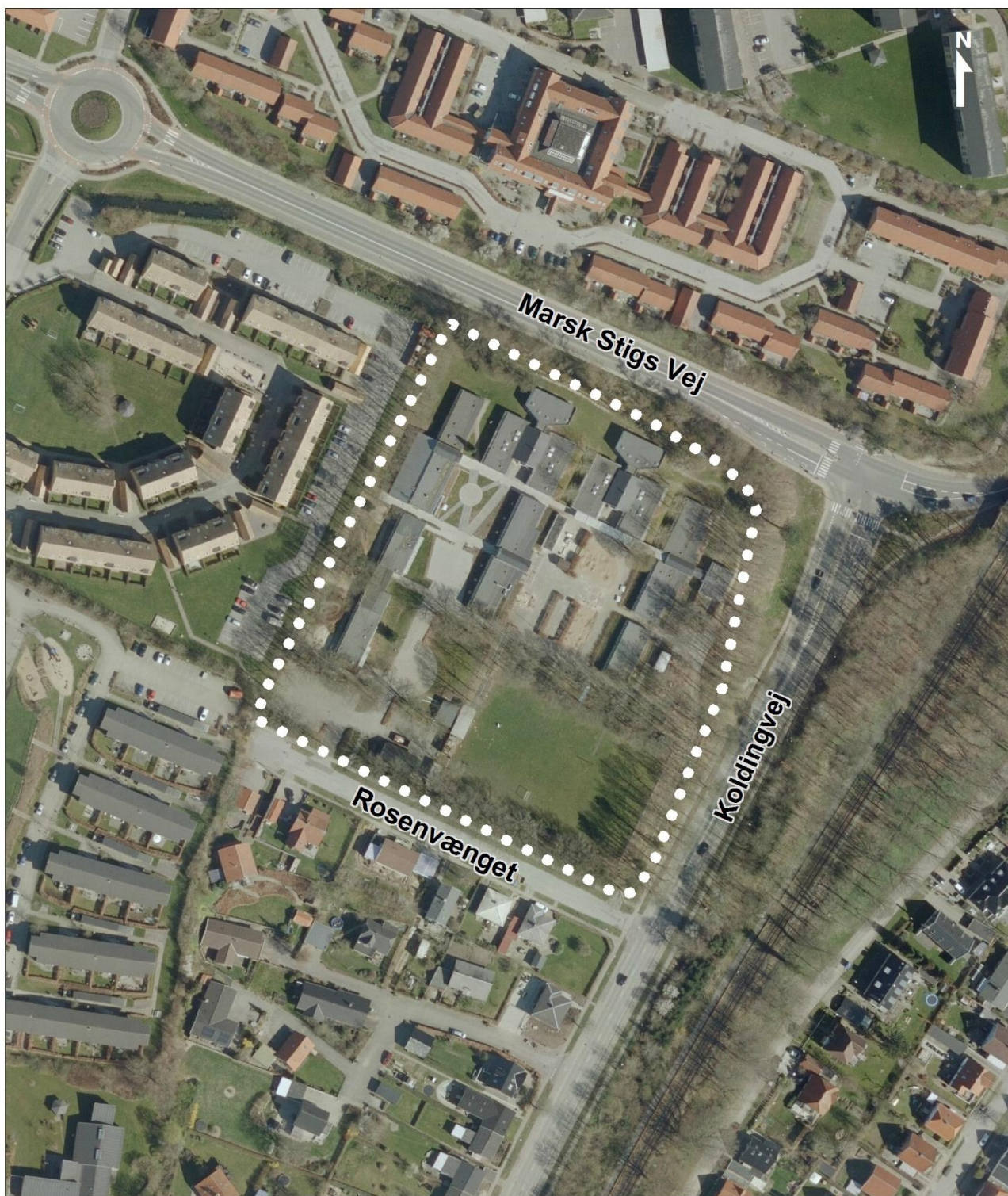
Endvidere fastlægges placeringen og omfanget af et fælles grønt areal i den syd-østlige del af udstykningen.

Byrådet ønsker, at der i området er mulighed for et varieret boligbyggeri. Derfor opdeles lokalplanen i delområde I og II, idet planen åbner mulighed for, at der kan etableres maks. 7 parcelhuse inden for delområde I, og at der i delområde II kan etableres tæt-lav boliger.

Såfremt det viser sig, at der ikke er tilstrækkelig interesse for etablering af tæt-lav boligbebyggelse i delområde II, giver lokalplanen mulighed for, at arealet i stedet kan udstykkes med maks. 10 parcelhusgrunde, så området - når det er fuldt udbygget - indeholder maks. 17 parcelhuse, som vist i illustrationsplan side 9 og på kortbilag 3.

På grund af arealets beliggenhed ved Marsk Stigs Vej og Koldingvej fastsætter lokalplanen bestemmelser for støjforhold. Der skal etableres foranstaltning, der sikrer, at gældende støjgrænser overholdes på opholdsarealer og ved facader i stueplan i området.

Der er ingen virksomheder nær lokalplanområdet. Derfor er der ingen særlige foranstaltninger for virksomhedsstøj i forhold til boligområdet.



Luftfoto ca. 1: 2:000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den syd-vestlige del af Viborg.

Området afgrænses mod nord af Marsk Stigs Vej (Foto 3), mod øst af grønt areal ud mod Koldingvej, mod vest af boligområdet ved Søndermarksvej og mod syd af Rosenvænget og denne vejs parcelhuskvarter (Foto 5).

Rosenvængets Skole blev opført i 1968 i materialer bestående af bl.a. fibercement, herunder asbest, eternit o. lign.

På grund af forurening i materialerne, står bygningerne tomme og er planlagt nedrevet snarest.



Foto 3 viser Marsk Stigs Vej. Billedet er taget fra den nord-vestlige del af lokalplanområdet. Den Røde Port mod Gl. Århusvej anes i baggrunden.



Foto 4 er taget midt i lokalplanområdet. Rosenvænget ses i baggrunden.



Foto 5. Parcelhuskvarter ved Rosenvænget.



Foto 6 viser vejen Rosenvænget. Mod øst munder vejen ud i Koldingvej. Mod vest er vejen blind og fortsætter som sti ind til bebyggelserne ved Søndermarksvej.

Området

Lokalplanområdet omfatter matr. nr. 100 k, Viborg Markjorder, og det samlede areal er på ca. 19.500 m². Området ligger omkring 300 m vest for det rekreative sønæs og Søndersø - og knap 1 km fra Viborg Baneby og Viborg Station.

Viborg Kommune ejer lokalplanområdet.

Landskab og beplantning

Området fremstår grønt pga. de mange høje og store egetræer, som afgrænser området mod Rosenvænget, Søndermarksvej og Koldingvej. Langs Koldingvej er der endvidere vejtræer bestående af seljerøn. Inde på arealet er der en del hække og buske (Foto 4).

Den nordligste del af lokalplanområdet er forholdsvis jævnt og ligger i kote 34,5 m - 35 m. Arealet falder til kote 33 m på den syd-vestligste del. Den syd-østligste del af arealet ligger i kote 29 - 30 m.

Mellem lokalplanområdet og Koldingvej er der et grønt 10 - 20 m bredt tilplantet areal, der udligner niveauforskellen på 3 - 6 m mellem lokalplanområdet og Koldingvej.

Koldingvej ligger i kote 26 m, og det gør Marks Stigs Vej også.

Lokalplanområdet ligger højt i forhold til Marsk Stigs Vej, idet der er en skrænt på 6 - 7 m ned til den befærdede vej (Foto 4).

Trafik

Området vejbetjenes fra den eksisterende kommunevej Rosenvænget, der har tilkørsel til Koldingvej. (Foto 6).

Teknik

I det syd-vestlige hjørne af lokalplanområdet ligger en transformerstation til forsyning af området. Det kan blive nødvendigt at flytte stationen til anden placering i nærheden.

Illustrationsplan

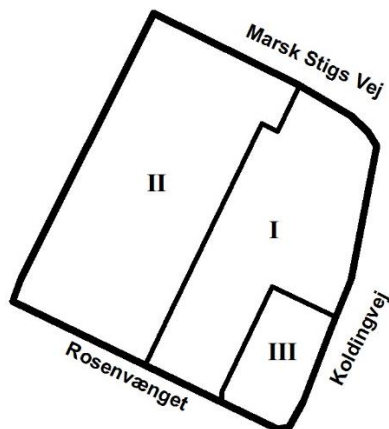
Illustrationsplanen viser eksempel på, hvordan planen kan virkeliggøres såfremt hele arealet udstykkes til parcelhusbebyggelse.



Luffoto ca. 1:1000



Foto 7 er taget midt i lokalplanområdet. Terrænet skræner jævnt ned mod Rosenvænget.



Oversigt visende lokalplanens delområder.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Med lokalplanen kan der ske en boligudbygning på området.

Området omkring Rosenvænget 2 er fuldt udbygget med boligbebyggelse.

Denne lokalplan udlægger arealet til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Områdets størrelse vurderes ikke at medføre ændringer i forhold til de omkring liggende boligområder. (Foto 7).

Disponering

Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder - jf. oversigt.

Delområde I udlægges til åben-lav boligbebyggelse.

Delområde II udlægges til tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde III udlægges til fælles grønt område og regnvandsbassin.

Anvendelse

Delområde I

Området udlægges til åben-lav bebyggelse i form af parcelhuse med en grundstørrelse på min. 800 m² og maks. 1.100 m².

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30% for den enkelte ejendom. Der gives mulighed for etablering af maks. 7 byggegrunde.

Delområde I er ca. 7.300 m².

Delområde II

Området udlægges til tæt-lav boligbebyggelse med en grundstørrelse på min. 400 m².

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40% for det samlede delområde.

Tæt-lav byggeri skal opføres i form af dobbelt-, række-, kæde eller gårdhavehuse.

Hvis det viser sig, der ikke er tilstrækkelig interesse for etablering af tæt-lav boligbebyggelse, kan arealet udstykkes til maks. 10 byggegrunde efter samme bestemmelser som i delområde I og i henhold til anvendelsesplan, jf. kortbilag 3.

Delområde II er ca. 10.250 m².

Fælles for delområde I og II

Bebyggelse i 2 etager må opføres i en højde af højst 8,5 m med en taghældning på 0° - 15°.

Bebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage må opføres i en højde på maks. 8,5 m.

Bebyggelse i 1 etage må opføres i en højde af højst 7,0 m.

For at områderne kan fremstå som en helhed, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at bygningers facader skal fremstå i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl) eller beton som pudses.

Mindre bygninger som garager og udhuse skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger - eller i træ.

Tage skal dækkes med ikke reflekterende teglsten, beton / cement-tagsten, tagpap eller listedækket tagpap, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur - eller eternitskifer.

Delområde III

Området udlægges til fælles grønt areal og regnvandsbassin.

Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområdet. Dog kan der opsættes legeredskaber, borde og bænke.

Delområde III er ca. 1950 m².

Veje, stier og parkeringsforhold

Det nye boligområde betjenes med to vejtilslutning til Rosenvænget.

Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser om etablering af de interne boligveje. Boligveje udlægges som privat fællesvej. Vejene er blinde, og i vejenes nordlige ende etableres vendeplads.

Boligveje udlægges i en bredde af 8 m, hvoraf kørebane udgør min. 5 m.

Lokalplanen sikrer, at der kun må etableres én overkørsel/indkørsel til hver grund med en bredde på maks. 6 m.

Ved åben-lav boligbebyggelse skal der etableres 2 p-pladser på egen grund, heraf mindst 1 plads i det fri.

Ved tæt-lav boligbebyggelse etableres 2 p-pladser pr. bolig i form af 1 p-plads på egen grund og 1 p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal.

Planen sikrer sti i lokalplanområdet. Delområde I og II forbindes med sti mellem de 2 vendepladser. Stien fortsættes mod vest, så boligområdet forbindes med stier i Søndermarksvejs området. (Foto 8). I den forbindelse skal der indgås en aftale med bebyggelsen ved Søndermarksvej om etablering af sti.



Foto 8 viser den nord vestlige del af området ind mod bebyggelsen ved Søndermarksvej. Her vil der blive etableret sti mellem de to bebyggelser.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer udlæg til fælles grønt areal og regnvandsbassin i delområde III.

Opholdsarealet etableres på en del af det lavest beliggende areal mod Rosenvænget og Koldingvej. I perioder, hvor der ikke falder megen regn, vil regnvandsbassinet være tørt og kan anvendes til ophold. Under store regnhændelser vil bassinet blive fyldt med vand.

Hegn mod Rosenvænget, interne boligveje og stier skal etableres som levende hegn/hække, for at boligområdet kan få et ensartet udtryk og opnå en grøn karakter.

For at sikre tilfredsstillende dagslysforhold for de kommende boliger, kan det blive nødvendigt at fjerne en del af områdets beplantning mod Rosenvænget og Søndermarksvej.



Foto 9 viser del af det sydligst beliggende areal mod Rosenvænget, hvor der vil blive etableret fælles grønt opholdsareal og regnvandsbassin.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2013 - 2025, rammeområde VIBSV.A1.01. Af rammebestemmelserne fremgår, at områdets anvendelse er udlagt til almen service. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til maks. 40% for området som helhed og med en byggehøjde på maks 12 m.

Området ønskes ændret til blandet boligområde med mulighed for opførelse af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Afgrænsningen af boligområdet er identisk med afgrænsning til almen service.

Den ønskede fremtidige anvendelse er således ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2013 - 2025. Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 66 til Kommuneplan 2013 - 2025, der muliggør, at rammeområdet ændres til boligområde - VIBSV.B4.14.

Etageantallet må maks. være 2 etager, og byggehøjden må maks. være 8½ m. Åben-lav bebyggelse må opføres med en bebyggelsesprocent på maks. 30% og tæt-lav bebyggelse må opføres med en bebyggelsesprocent på maks. 40%.

Med kommuneplantillægget udlægges arealet til boligformål, hvormed der er overensstemmelse med kommuneplanlægningen.

Tillæg nr. 66 er vedhæftet som bilag til lokalplanen. Efter en vedtagelse af kommuneplantillægget, er lokalplan nr. 474 i overensstemmelse med kommuneplanen.

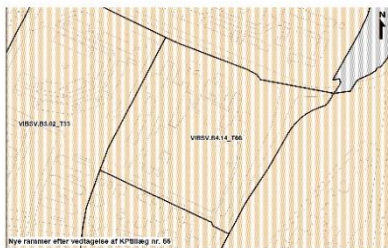


Illustration på øverste kort viser områdets nuværende anvendelse til almen service.

Illustration på nederste kort viser områdets fremtidige anvendelse til boligformål.

Lokalplaner

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

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 servitut undersøgelse. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

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.

Viborg Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv., der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2 og 3.

Zonestatus

Området ligger i byzone. Med vedtagelsen af lokalplanen forbliver det på kortbilag 1 markerede område i byzone.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Viborg Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme.

Lokalplan nr. 474 fastsætter derfor bestemmelse om, at ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at aftage varme fra anlægget, men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt evt. årlige faste afgifter.

Spildevand

Området er i spildevandsplanen udlagt til separatkloakeret.

Dvs. at alle nye interne kloaksystemer på ejendommen skal udføres som separatkloakeret - med separate kloakledninger til henholdsvis husspildevand og til tag- og overfladevand.

Spildevandsplanens vilkår til afløbskoefficienter skal overholdes ved begrænsning af afledning af tag- og overfladevand, LAR eller forsinkelse på egen grund. Tag- og overfladevand incl. vejvand afledes via regnvandsbassin i delområde III.

Husspildevand afledes til Viborg Renseanlæg.

Renseanlægget har tilstrækkelig kapacitet til at rense den ekstra spildevandsmængde, der afledes fra kloakoplandet.

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak kobles på 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.

Viborg Museum oplyser, det ikke er sandsynligt, at der kan forekomme ukendte fortidsminder i området, der berøres af anlægsarbejdet i forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet, fordi der i forvejen er foretaget anlægsarbejder.

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

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. 1452 af 7. december 2015 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.)

Viborg Kommune har ikke kendskab til særlige miljømæssige forhold, som indikerer, at der kan være forurening i jorden.

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

Vejadgang til lokalplanområdet etableres fra Rosenvænget, der er en offentlig kommunevej. Etablering af 2 vejtilslutninger til Rosenvænget kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje § 70 - 71.

Det nye boligområde vil medføre en mindre forøgelse af trafikmængden på Rosenvænget.

Vejtrafikstøj

Ved planlægning af ny arealanvendelse i kommune- og lokalplaner skal der sikres et tilfredsstillende støjniveau i støjfølsomme områder. Støjfølsomme områder er først og fremmest boligområder og sommerhusområder med tilhørende udenomsarealer.

Støjniveauet fra eksisterende og planlagte veje må jf. kommuneplanen ikke overstige Lden 58 dB.

For lokalplanområdet skal det sikres, at den trafikstøj - der påføres området - ikke overstiger Lden 58, jf. den til enhver tid gældende vejledning fra Miljøstyrelsen.

I screening for pligt til miljøvurdering er der redegjort for, at støjgrænserne skal overholdes. Der er udarbejdet et notat om vejtrafikstøj.

Af konklusion fremgår nedenstående:

Ved opsætning af en ca. 1,8 m høj skærm i skel mod Marsk Stigs Vej og Koldingvej kan boligområdet overholde støjgrænserne på opholdsarealer og ved facader i stueplan overalt i området - på nær arealet, hvor der etableres regnvandsbassin. Boliger tættest på Marsk Stigs Vej og Koldingvej må kun opføres i 1 plan. Såfremt boliger på denne placering ønskes opført i 2 plan, skal det ske inden for det gule angivne felt på kortbilag 2 og 3.

Viborg Kommune opsætter støjhegn.

I efteråret 2015 (fra den 2. nov. - 15. nov.) er der foretaget trafiktællinger for motorkøretøjer på Marks Stigs Vej og på Koldingvej.

Trafikken på Marsk Stigs Vej er hovedsagelig bolig-arbejdssted trafik. På Koldingvej betegnes trafiktypen overvejende som by- og lokaltrafik. Målingerne viser, at den gennemkørende trafik på Marsk Stigs Vej pr. årsdøgn er 6.119 motorkøretøjer, og på Koldingvej er der pr. årsdøgn 7.072 motorkøretøjer.

I udstykningen vil der primært være tale om trafik til og fra områdets boliger, og bilernes hastighed vil være lav på de interne boligveje.

Boligområdet vurderes ikke at blive påvirket i væsentlig grad af luftforurening fra omkringliggende aktiviteter (trafik o. lign.).

Lokalplanområdet kan påvirkes af støj fra jernbanen, som løber øst for området. Der er mere end 25 meters afstand fra spormidte til lokalplangrænsen mod øst. Det vurderes, at det udendørs støjniveau ikke overstiger de grænseværdier, der er gældende i henhold til grænseværdier for jernbanestøj (jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen nr. 1/1997).

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

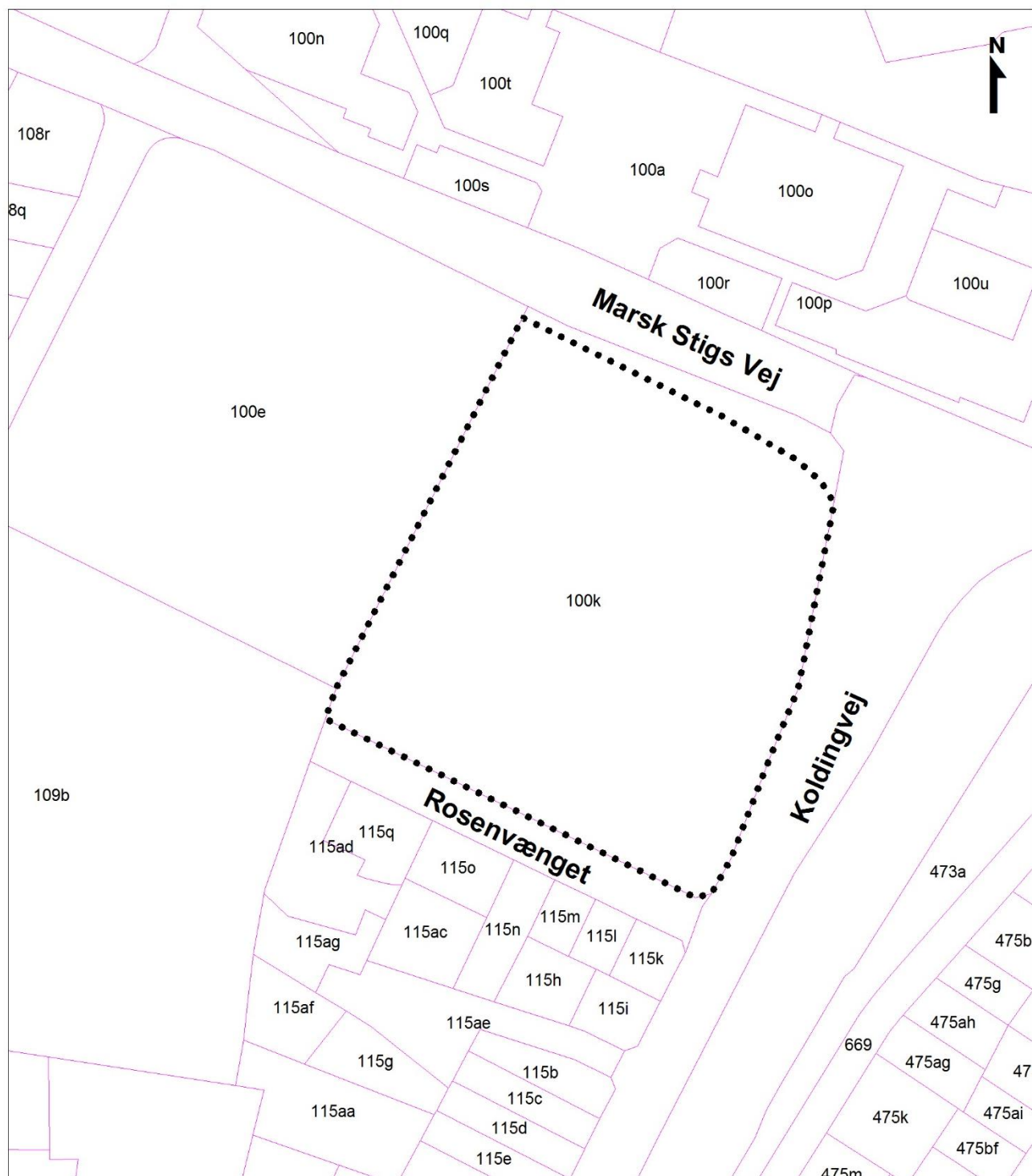
Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan nr. 474 og tillæg nr. 66 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:

- der ikke sker en væsentlig øget trafikbelastning i området,
- der sikres en hensigtsmæssig afvikling af trafik i området,
- der ikke er grundvands- eller drikkevandsinteresser, der påvirkes af de aktiviteter, der planlægges for i området,
- naturinteresserne i området er begrænsede.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplan nr. 474
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1: 2.000
Viborg Kommune, juni 2016

LOKALPLAN NR. 474 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED ROSENVÆNGET I VIBORG

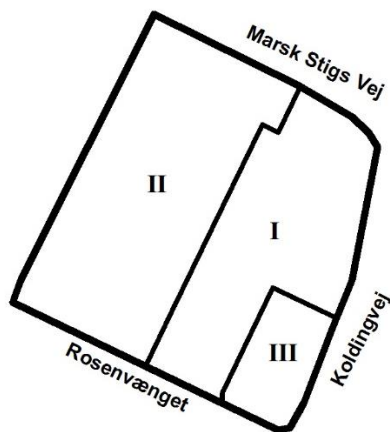
Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål:
- at udlægge området til boligformål med mulighed for åben-lav og tæt-lav bebyggelse,
 - at udlægge sti i området,
 - at udlægge fælles grønt område.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
Lokalplanområdet omfatter del af matrikel nr. 100 k, Viborg Markjorder samt alle parceller, der efter den 1. juni 2016 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.
Lokalplanområdet er på ca. 19.500 m².



Oversigt visende lokalplanens delområder.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet anvendes til boligområde.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:
- | | |
|----------------------|---|
| <u>Delområde I</u> | Åben - lav boligbebyggelse. |
| <u>Delområde II</u> | Tæt - lav boligbebyggelse. |
| <u>Delområde III</u> | Fælles grønt område og regnvandsbassin. |
- 3.3 Inden for delområde I må der opføres maks. 7 parcelhuse.
Inden for delområde II må der opføres tæt - lav boligbebyggelse. Såfremt der ikke viser sig interesse for etablering af tæt-lav boligbebyggelse, kan arealet udstykkes til maks. 10 parcelhusgrunde – jf. kortbilag 3
- 3.4 Der må højst opføres/indrettes:
1 bolig pr. ejendom for åben - lav boligbebyggelse,
1 bolig pr. én tæt - lav bolig.
- 3.5 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.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med principper som vist på kortbilag 2.

Såfremt hele lokalplanområdet udstykkes til åben-lav bebyggelse, skal det ske i overensstemmelse med principper som vist på kortbilag 3 og efter bestemmelsen i 3.3.

Udstykning må fravige den på kortbilag 2 og 3 viste udstykningsplan, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede disponering, vejstruktur og udstykningsprincipper.

- 4.2 Grunde til åben - lav boligbebyggelse skal have et areal på mindst 800 m² og højst 1100 m².
- 4.3 Grunde til tæt-lav boligbebyggelse skal være mindst 400 m².
- 4.4 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafik- og oversigtsforhold afskæres.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Rosenvænget som vist på kortbilag 2 og 3.
- 5.2 Der udlægges areal til nye veje som vist på kortbilag 2 og 3.¹
- 5.3 Vejene A - A udlægges i en bredde af 8 m med en kørebanebredde på 5 m og græsabat på 1,5 m i hver side (jf. illustration).
- 5.4 I den nordlige ende af boligvejene udlægges areal til vendeplads på mindst 14 x 14 m og med en anlagt bredde på mindst 12 x 12 m.
- 5.5 Den enkelte grund må kun vejforsynes med én overkørsel til boligvejen. Overkørsel/indkørsel må maks. være 6 m bred.
- 5.6 Vejen må kun belægges med asfalt, betonsten og lign.
- 5.7 Der skal sikres oversigtsareal fra boligvejene i forhold til Rosenvænget. Oversigtsarealet skal sikres i henhold til gældende vejregler.

Stier

- 5.8 Der udlægges areal til sti som vist på kortbilag 2 og 3.²
- Sti a - a udlægges i en bredde af 3,5 m - heraf stibredde på mindst 2 m og med 0,75 m græsabat på hver side. Sti belægges med asfalt, betonsten og/eller stenmel.

Parkering

- 5.9 Der skal etableres parkeringspladser på den enkelte grund. I delområde I skal der etableres mindst 2 p-pladser pr. bolig på egen grund, heraf mindst 1 plads i det fri.
- I delområde II skal der etableres 2 p-pladser pr. tæt-lav bolig i form af 1 p-plads på egen grund og 1 p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal.

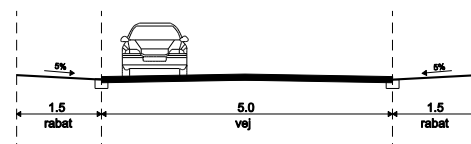


Illustration visende princip for boligveje.

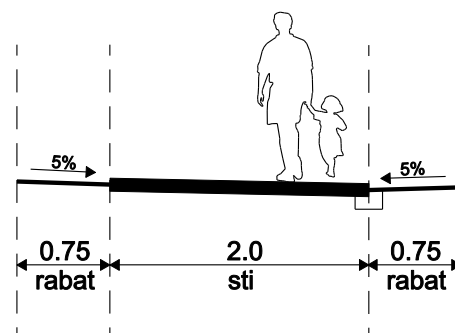


Illustration visende princip for sti.

¹ Vejene udlægges som private fællesveje i henhold til lov om private fællesveje. Vejstykkerne vedligeholdes af områdets grundejerforening(er).

² Sti udlægges som privat fællessti i henhold til lov om private fællesveje.

- 5.10 Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal parkering etableres på egen grund jf. § 3.5.

Belysning

- 5.11 Belysning af boligvejene må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 3,5 m. Armaturer skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.
- Der kan opstilles belysning på sti til Søndermarksvej f.eks. parkarmatur eller pullerter med en lyspunktshøjde på maks. 3,5 m.

§ 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. Dog må terrænet på de sydligste beliggende grunde, hvor der er terrænspring reguleres med +/- 1 m.

Dette gælder dog ikke ved etablering af regnvandsbassin i delområde III.

- 6.3 Der må ikke etableres støttemure højere end 0,5 m mod veje og fællesarealer. Støttemure må ikke etableres nærmere end 1 m fra skel.

- 6.4 Terrænregulering uden støttemure må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.

Dette gælder dog ikke ved etablering af regnvandsbassin.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

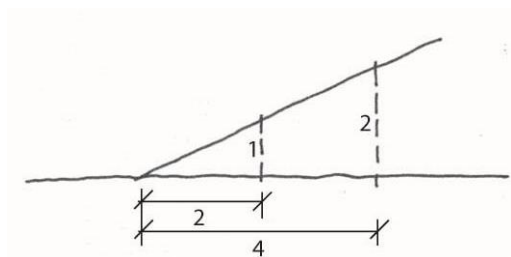
- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige:
30% for åben-lav bebyggelse,
40% for tæt-lav bebyggelse.
- 7.2 I delområde I og II må bebyggelse opføres i højst 2 etager.

Bebyggelse nærmest Marsk Stigs Vej og Koldingvej må kun opføres i 1 etage af hensyn til overholdelse af støjgrænserne til opholdsarealer og ved facader i stueplan. Såfremt der ønskes byggeri i 2 etager, skal det friholdes fra den stiplede linje ved det gule felt på kortbilag 2 og 3.

- 7.3 Bygningshøjden på bebyggelse i 1 etage må ikke overstige 7 m målt fra terræn.

Bygningshøjden på bebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage og i 2 etager må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn.

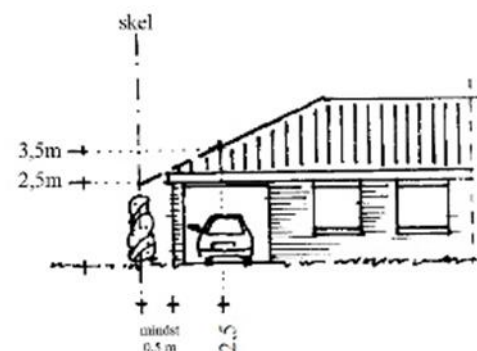
Bygningshøjde på mindre bygninger som garager, carporte mv. må ikke overstige 4 m målt fra terræn.



Skitse visende hældning 1 m fra skel.

Bebyggelsens placering

- 7.4 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra nabo-, vej- og stiskel.
- Ved bebyggelse i 2 etager skal afstanden til skel være mindst 5 m.
- 7.5 Garager og lign. skal opføres mindst 0,5 m fra nabo- og stiskel (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 på 2,5 m fra skel (jf. skitse). Højder måles fra terræn.
- 7.6 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.
- 7.7 Inden for delområde III må kun etableres legeplads og lign. i overensstemmelse med områdets anvendelse til fælles grønt område samt mindre tekniske anlæg til fjernvarme, transformerstation og lign.



Skitse visende højdegrænseplan.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), beton, ophængte/monterede facadematerialer /beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning og lign. samt som pudsede facader (puds-systemer).
- 8.2 Mindre bygninger som udhuse, garager og lign. skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, zink eller lign.
- 8.3 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, brystninger og skodder kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.1.
- 8.4 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale ophænges på eller integreres i facader.
- 8.5 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.6 Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende materialevalg for den enkelte ejendom.
- 8.7 Stærke signalfarver må kun anvendes på mindre bygningsdele jf. § 8.3.
- 8.8 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen, som vist på bilag 1, eller disse farvers blanding med hvidt eller sort. (Se bilag 1 - den klassiske jordfarveskala).

Tage

- 8.9 Tage skal udføres som symmetriske saddeltage, med ensidig taghældning, med forskudte tagflader eller med fladt tag.
- Bebyggelse i 2 etager skal opføres med en taghældning på 0°-15°.
- 8.10 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.

Ved en taghældning på højst 15° kan tage udføres som grønne tage og beklædes med f.eks. mos-sedum, græstørv o.lign.

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

- 8.11 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 på udestuer.

§ 9 SKILTNING

- 9.1 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 o. lign. 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.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Det ubebyggede fællesareal, der ikke anvendes til veje og sti, skal fremstå som grønt område.

Hegn og beplantning

- 10.2 Der skal opføres et ca. 1,8 m højt støjhegn i skel mod Marsk Stigs Vej og Koldingvej - jf. kortbilag 2 og 3. Hegnet skal begrønnes.

- 10.3 Hegn i naboskel og langs naboskel må kun etableres som levende hegn (hække)⁴.

Hegn langs sti-, vej- og mod fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.

Levende hegn kan indadtil suppleres med trådhegn.

På hjørnegrunde mod Rosenvænget skal al beplantning være klippet eller beskåret, så oversigtsforholdene er forsvarlige - jf. Vejlovens § 103 og Privatvejslovens § 61.

Oplag

- 10.4 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.

³ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

⁴ Medfører at der ikke kan etableres faste hegn inden for 1,75 m fra skel.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Transformere og lignende kan opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning eller espalier.
- 11.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning⁵.
- 11.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Antenner

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

Regnvandshåndtering

- 11.8 I delområde III kan der etableres et regnvandsbassin.

§ 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.

- 12.2. Ved opsætning af en ca. 1,8 m høj skærm i skel mod Marsk Stigs Vej og Koldingvej kan boligområdet overholde støjgrænserne på opholdsarealer og ved facader i stueplan overalt i området.

⁵ I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal Byrådet meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Hermed forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for deres opførelse opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibygninger i bygningsreglementet.

§ 13 GRUNDEJERFORENING

- 13.1 Der skal oprettes én grundejerforeninger for delområde I og II. Der er medlemspligt for alle boligejendomme inden for lokalplanområdet.
- 13.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af boligveje, interne stier, vendepladser, beplantning og grønt fællesareal - med undtagelse af regnvandsbassin - inden for lokalplanområdet (jf. § 5.3, 5.4, 5.6, 5.8, 10.1, 10,3 og 10,4).
- 13.3 Grundejerforeningen skal oprettes, når 50 % af lokalplanområdets grunde er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.
- 13.4 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune.
Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 13.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 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 må ikke tages i brug⁶, før⁷:
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3, 11.4 og 11.5.
 - Veje, stier og vendepladser er etableret jf. § 5 og kortbilag 2 og 3 i det enkelte delområde.
 - Grønt fælles areal er anlagt inden for lokalplanområdet jf. kortbilag 2 og 3.
 - Støjhegn er opført.

⁶ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁷ 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. 474 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 24. aug. 2016.

Torsten Nielsen	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplan nr. 474 er endeligt vedtaget den xx. xxx. 2016.

Torsten Nielsen	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

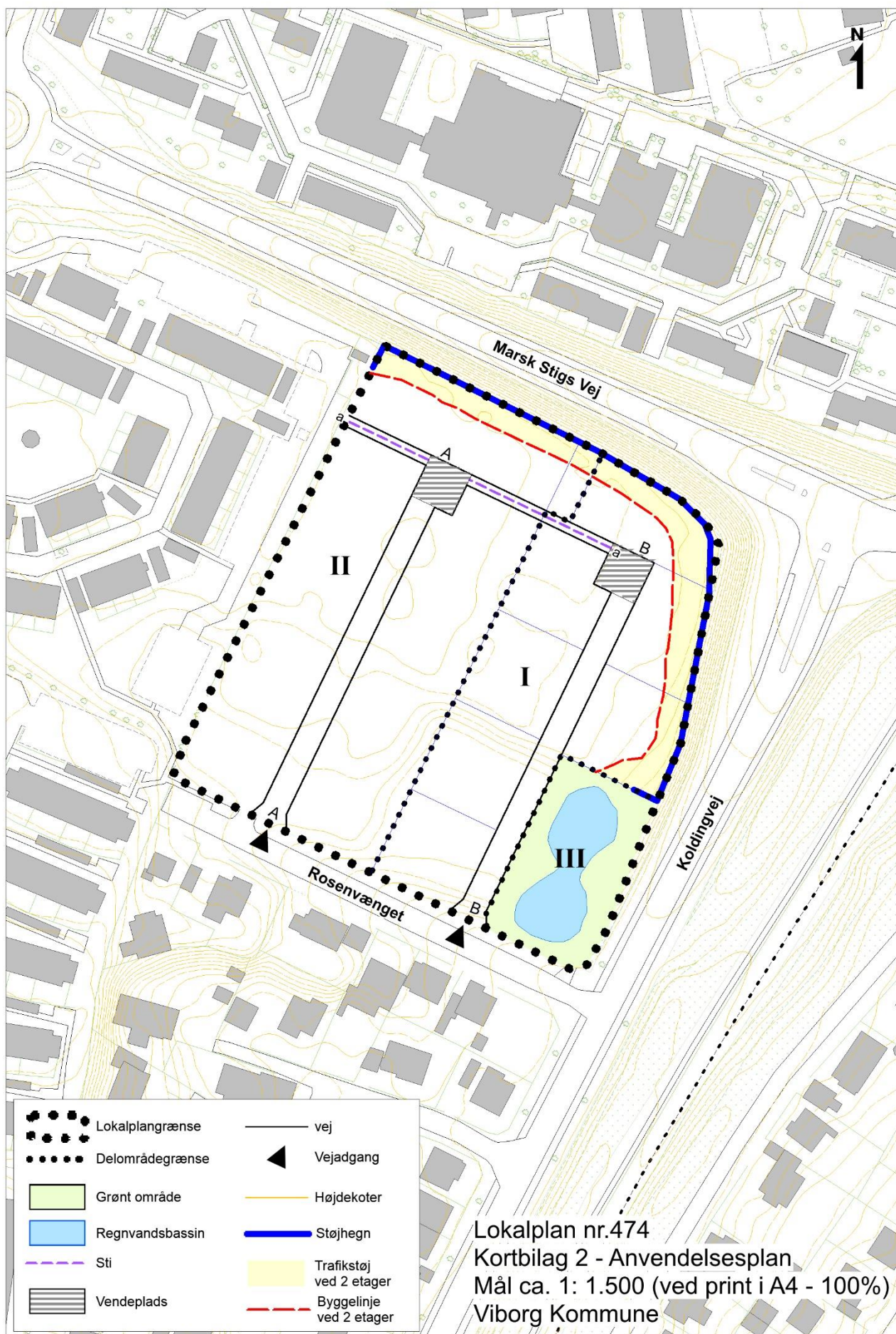
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller retigheder 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.

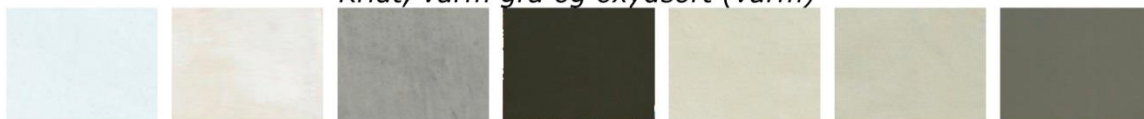
Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

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

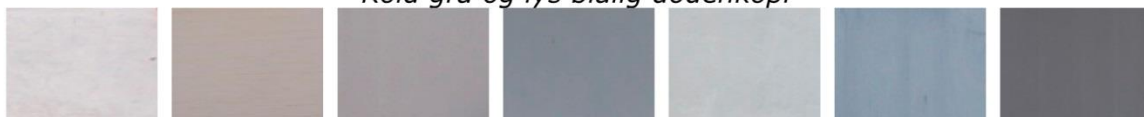


BILAG 1 - JORDFARVESKALA

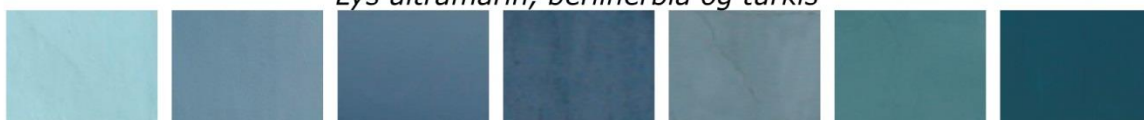
Kridt, varm grå og oxydsort (varm)



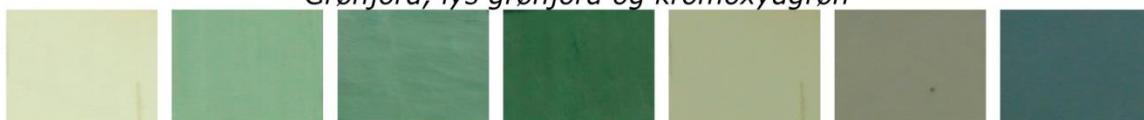
Kold grå og lys blålig dodenkopf



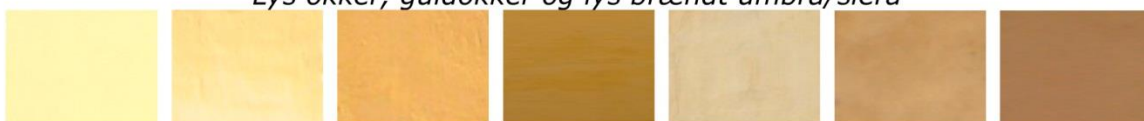
Lys ultramarin, berlinerblå og turkis



Grønjord, lys grønjord og kromoxydgrøn



Lys okker, guldokker og lys brændt umbra/siera



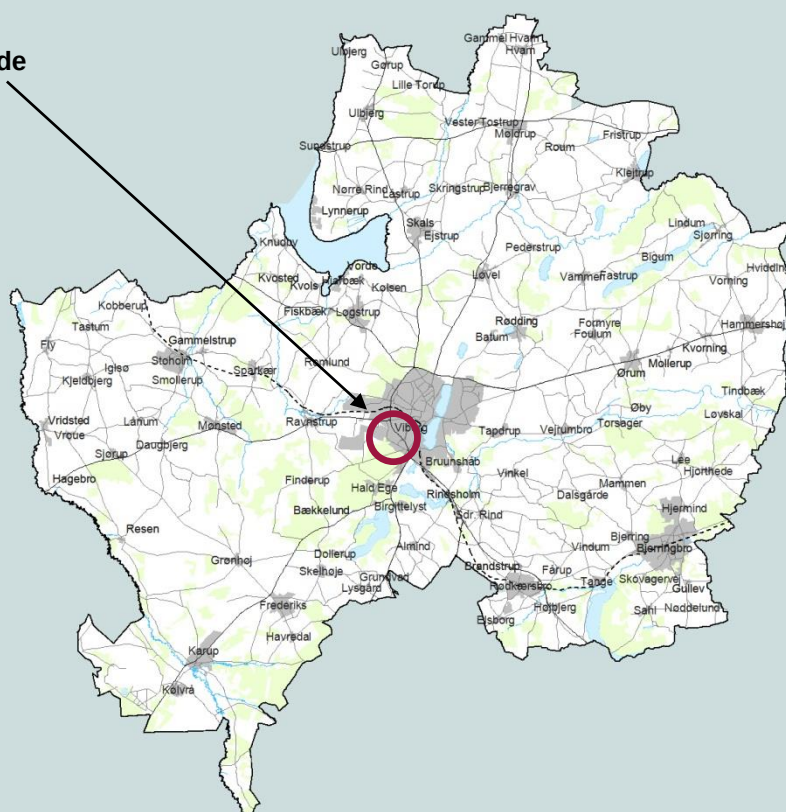
Lys okkerrød, okkerrød, engelskrød og lys engelskrød

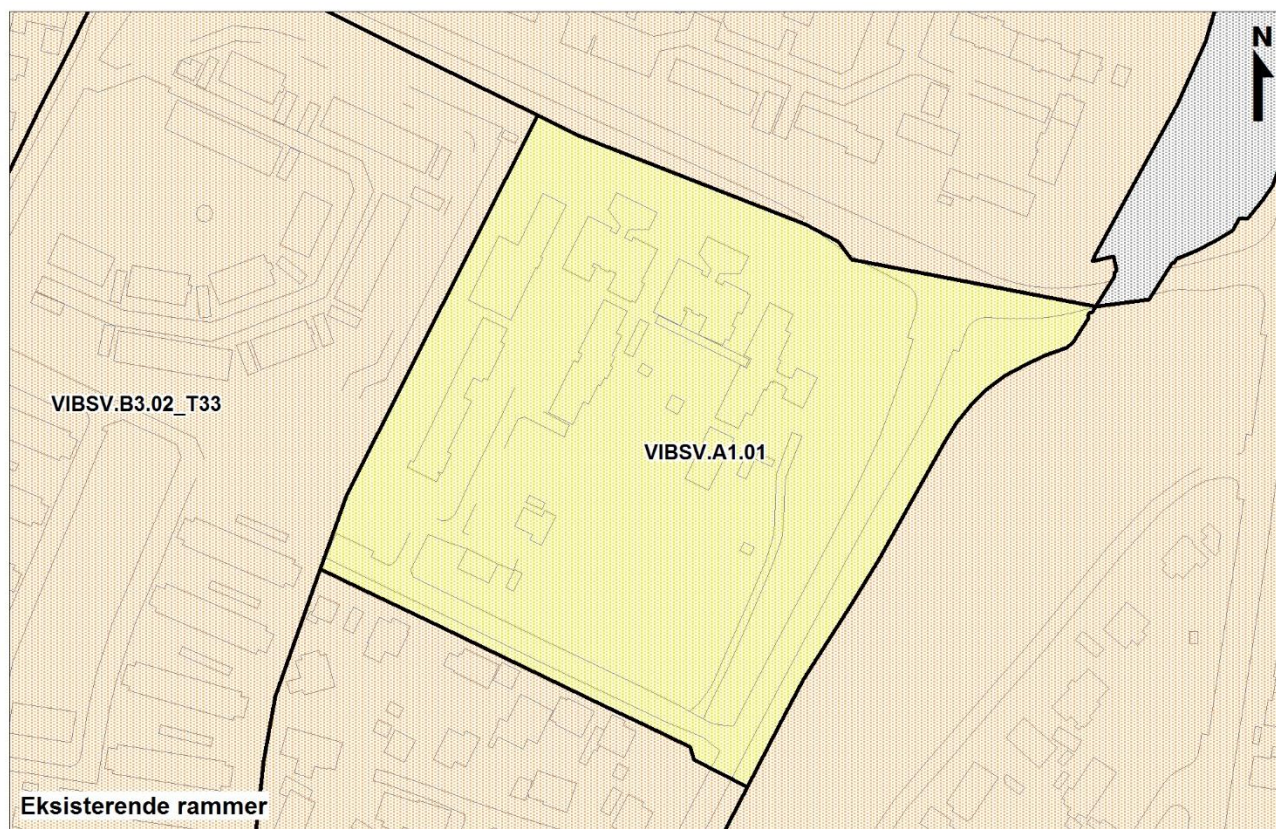


Varm kridt, varm siera/okkerrød og dodenkopf

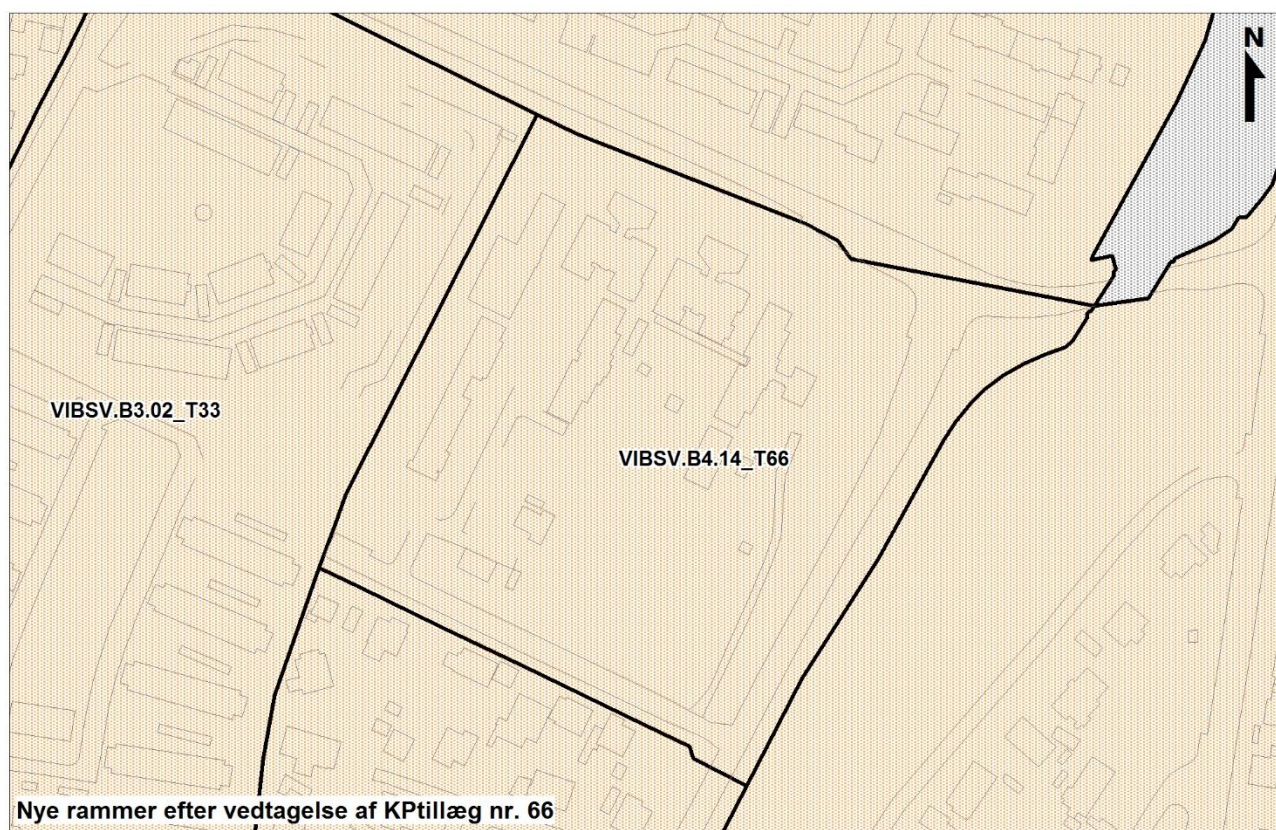


Rammebestemmelser for område VIBSV.B4.14_T66





- Almen service
- Boligområde
- Tekniske anlæg eller vindmøller



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette tillæg til Kommuneplan 2013 - 2025 er, at ændre bestemmelserne for rammeområde VIBSV.A1.01 således, at det bliver muligt at opføre blandet boligbebyggelse på ejendommen matr. nr. 100 k, Viborg Markjorder.

Der oprettes et nyt rammeområde som et B4 område til både åben-lav og tæt-lav huse.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Natura 2000-områder og bilag IV-arter.

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder.

I Natura 2000 områder må der bl.a. ikke planlægges for

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafikanlæg, 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.

Der er ikke registreret beskyttede naturtyper i eller omkring planområdet. Der vurderes heller ikke at være yngle- og rasteområder for bilag IV-arter (sjældne ynglefugle, flagermus, padder eller lign.) i området, som vil blive påvirket af planen. Der vurderes endvidere ikke at ske beskadigelse af rødlistede arter eller andre særlige arter (danske plante- og dyrearter, der har risiko for at uddø).

Planen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Planen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanlægningen, hvad angår anvendelsen til åben-lav og tæt-lav boliger.

Fremtidige planforhold

Nærværende kommuneplantillæg udlægger eksisterende ramme til blandede boliger.

Fremtidige rammebestemmelser

Der oprettes et nyt rammeområde VIBSV.B4.14_T66.

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

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

Tillæg nr. 66 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:

- området er fuldt udbygget
- der ændres ikke på bebyggelseshøjder for ny bebyggelse
- der gives mulighed for både parcelhuse med en bebyggelsesprocent på 30%, og for tæt-lav bebyggelse med en bebyggelsesprocent på 40%, hvilket ikke vil ændre områdets karakter eller påvirke miljøet.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport blev offentliggjort sammen med planforslaget og kunne påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde ViBSV.B4.14_T66 gælder de generelle rammebestemmelser for kommuneplanens B4 områder:

Generelle anvendelse	Boligområde
Omfang og anvendelse	Blandede boliger
Almen service	Kun daginstitutioner som børnehave og lign. samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.
Bebyggelse	Maks. bebyggelsesprocent: Åben-lav 30%, tæt-lav 40%, øvrig anvendelse 40%. Maks. byggehøjde: 8½ meter.
Boligtype inkl. fællesanlæg	Kun åben-lav og tæt-lav.
Vejledende miljøklasse	MK 1-2. Der kan jf. retningslinje 2 indpasses lokale butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder og butikker i miljøklasse 4 i centerområder (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende.
Detailhandel jf. regningslinje for detailhandel	I nogle tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning. Enkeltstående dagligvare- og udvalgsware butikker til områdets daglige forsyning efter kriterier i retningslinje 2. Mindre liberale erhverv, mindre lokale restauranter og enkeltstående butikker kan indpasses i boligområder, hvis de opfylder nedenstående kriterier: Der skal være et naturligt lokalområde at forsyne. Der skal være god infrastruktur og tilgængelighed for alle. Funktionen kan kun placeres langs det primære vejnet, dvs. ikke internt i egentlige boligområder eller langs interne veje. Funktionen må ikke medføre væsentlige gener i form af støj og trafik. Funktionen skal kunne tilpasses områdets bymiljø, bygningsstruktur og by- og bygningsmæssige sammenhænge. Det gælder i øvrigt særlige kriterier for indpasning af enkeltstående butikker i forhold til andre butikker jf. retningslinje 2 om detailhandel.
Øvrige formål	Kun mindre lokale restauranter, der kan indpasses i områdets karakter jf. detailhandelsbestemmelser samt mindre tekniske anlæg. Restauranter, spillesteder, beværtninger, bodegaer, diskoteker og forlystelser kan kun indpasses i områder, hvor de ikke medfører støj- og lugtgener for de omkringboende.
Erhverv	Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition, kun liberale erhverv, der kan indpasses i områdets karakter jf. rammer for detailhandel. Egentlige erhverv: Nej.
Særbestemmelse	Bebyggelse i 2 etager må opføres i en højde af højst 8,5 m med en taghældning på 0° - 15°. Bebyggelse i 1 etage må opføres i en højde af højst 7,0 m.
Maks. etageantal	2
Fremtidig zonestatus	Byzone.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 66 til Kommuneplan 2013 - 2025 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 24. aug. 2016.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

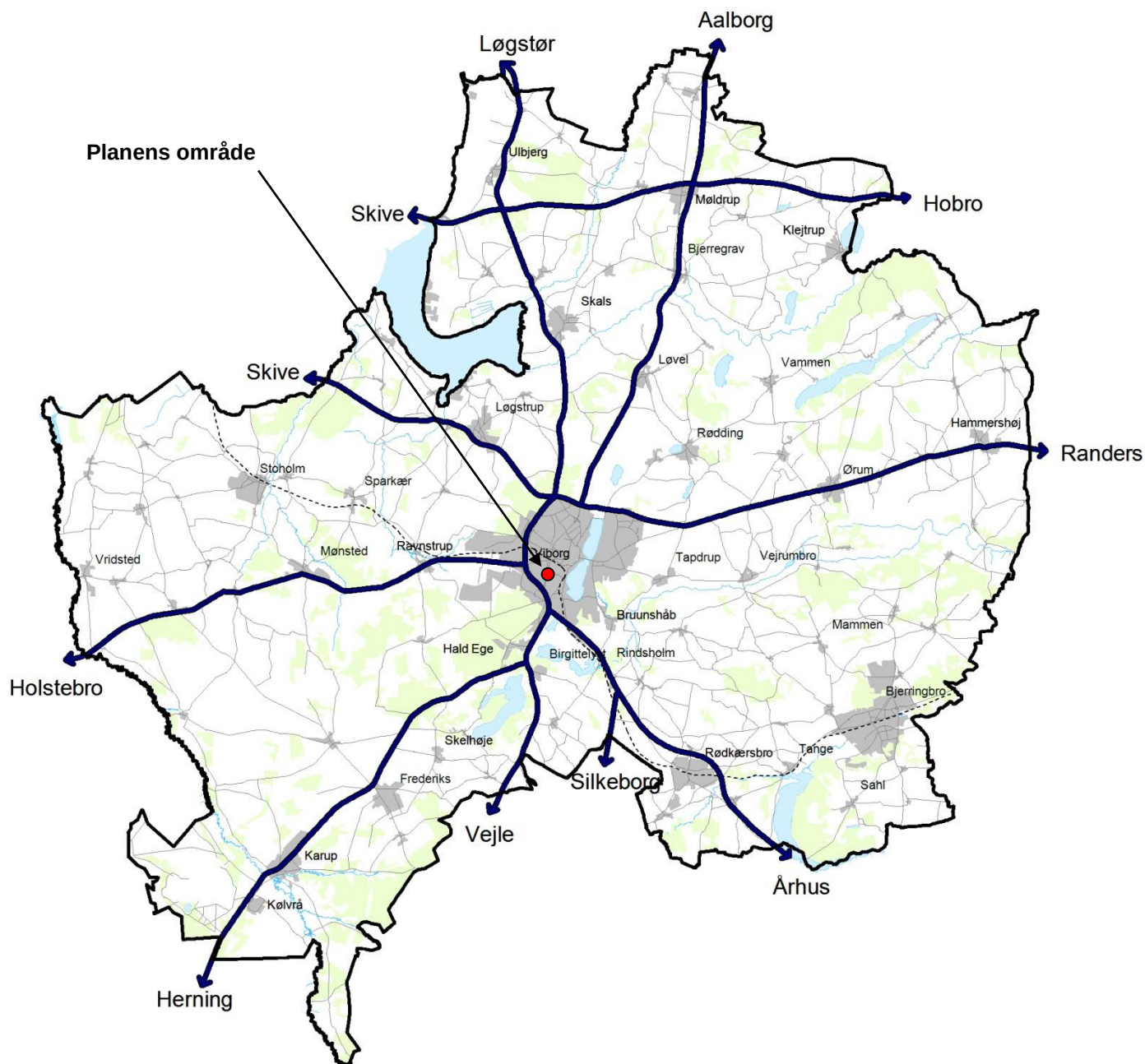
Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den xx. xxx. 2016.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Tillæg nr. 66 til Kommuneplan 2013 - 2025 er vedtaget endeligt den xx. xxx. 2016 og offentliggjort den xx. xxx. 2016.



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

