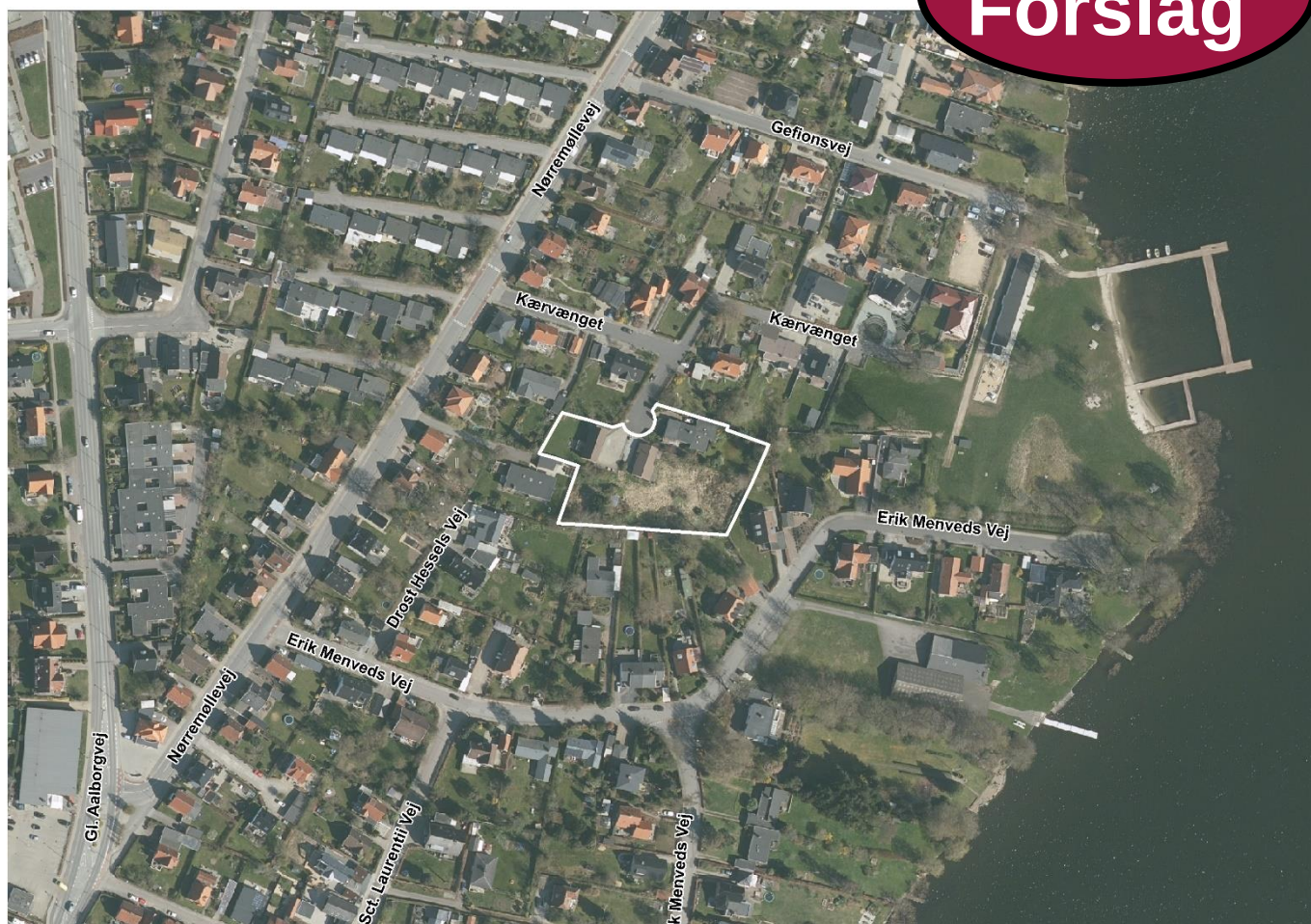


Lokalplan nr. 568

Boligområde for tæt-lav bebyggelse ved Kærvænget i Viborg

Forslag



Oversigtskort visende lokalplanområdets placering på Kærvænget.

UDKAST



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

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

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan og Byggeri via hjemmesiden www.viborg.dk/LP568 via boksen "Indsend høringssvar".

**Forslag til lokalplan nr. 568 for boligområde
til tæt-lav bebyggelse ved Kærvænget 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	16
F.	Miljøvurdering	17

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	20
§ 1	Lokalplanens formål.....	21
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	21
§ 3	Anvendelse	21
§ 4	Udstykning.....	22
§ 5	Veje, stier og parkering	22
§ 6	Terrænregulering	22
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering.....	23
§ 8	Bebyggelsens udseende.....	23
§ 9	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.....	24
§ 10	Tekniske anlæg	24
§ 11	Grundejerforening.....	25
§ 12	Servitutter	25
§ 13	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	26
	Vedtagelse	27
	Lokalplanens retsvirkninger.....	28
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
	Bilag 1 - Den klassiske jordfarveskala	30
	Bilag 2 - Servitutundersøgelse.....	31

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med arkitektfirmaet m2plus.

Illustrationer side 11 og 12 er udarbejdet af arkitektfirmaet m2plus.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 3.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et projekt for tæt-lav boliger på Kærvænget i Viborg.

Området er fuldt udbygget, og området indeholdte indtil for nylig udelukkende parcelhuse, hvoraf en del er opført i perioden omkring 1950. I den sydlige del af området er der ønske om at opføre i alt 11 tæt-lav boliger fordelt på 3 grunde – Kærvænget 8, 10 og 12.

Der gives med lokalplanen mulighed for at nedrive eksisterende bebyggelse på ovennævnte grunde.

Lokalplanen sikrer, at der med afsæt i områdets attraktive placering gives mulighed for etablering af fem dobbelthuse samt ét hus.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udformning inden for området, som er vist på oversigtskortet side 6.

Formål

Lokalplanen giver mulighed for at etablere et attraktivt tæt-lav boligområde med 11 nye boliger. Hensigten er, at bebyggelsen fremstår samlet og i funktionelt sammenspil med den øvrige bebyggelse i området.

Planen fastlægger, at området vejbetjenes fra Kærvænget. Området ligger i den sydlige del af Kærvænget - for enden af lukket boligvej.



Foto fra Google Streetview - af lokalplanområdet før påbegyndelse af tæt-lav bebyggelse på Kærvænget 10.



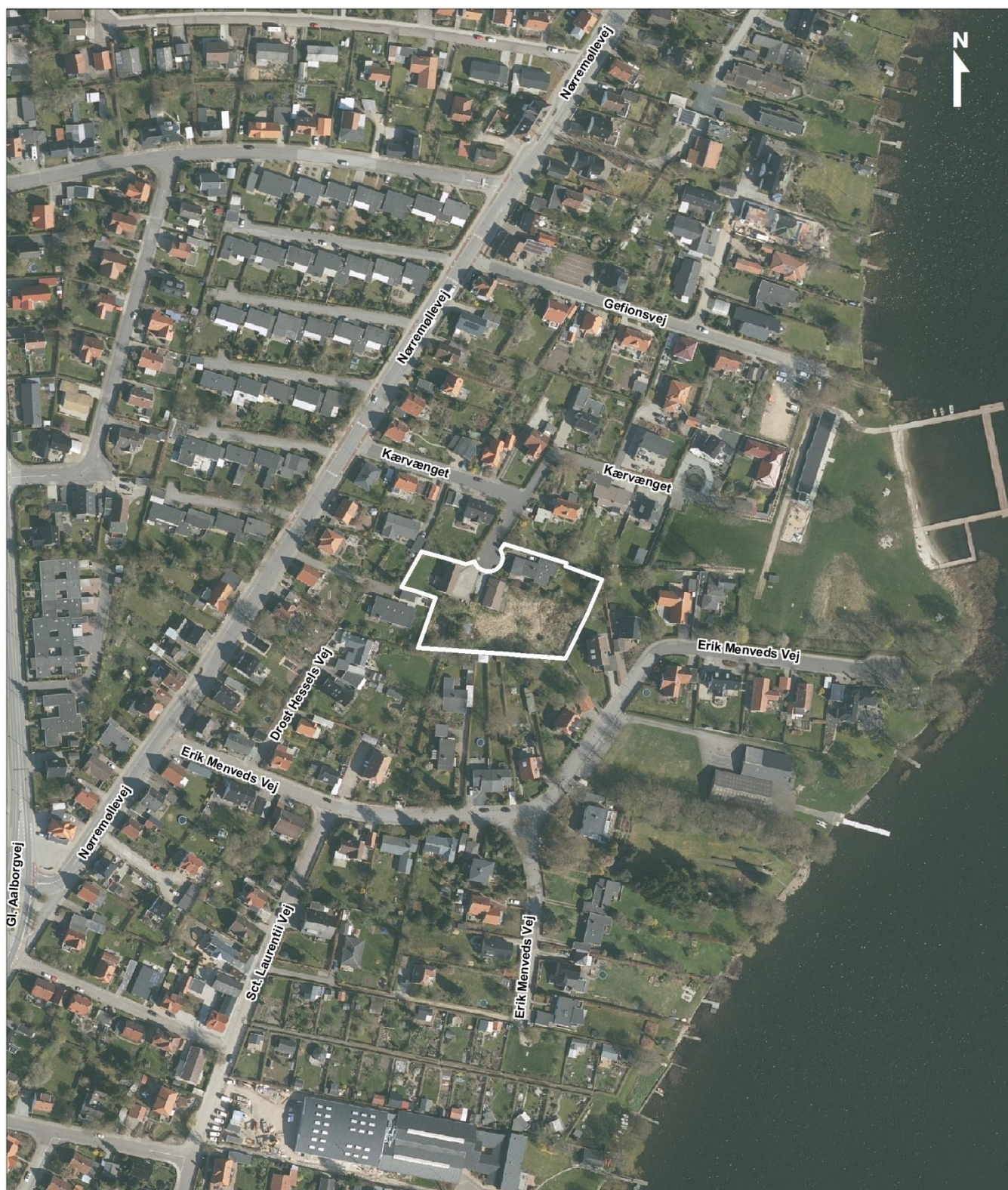
Foto fra 2019 af Kærvænget 10 inden nedrivning.



Foto fra 2019 af Kærvænget 10 og 12.



Foto fra 2019 af Kærvænget 8. Til venstre i billedet ses Kærvænget 10.



Luftfoto ca. 1: 3.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området udgør ejendommene Kærvænget 8, 10 og 12, Viborg. Lokalplanområdet afgrænses på alle sider af parcelhuse, hvor en del er opført i perioden 1950 - 1960.

Området ligger i den nordvestlige del af Viborg - ca. 200 m vest for Nørresø og ca. 500 m nord for Katedralskolen.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 4.000 m².

Lokalplanen omfatter ejendommene Kærvænget 8, 10 og 12 - for matr. nr. 520bt, 520bv, 520bx, 520bæ, 520cf, 520cg, 520ch, 520ci og 782, alle Viborg Markjorder samt alle parceller, der efter den 1. august 2021 udstykkes inden for området.

Landskab og beplantning

Områdets terræn falder jævnt på arealet. Det ligger i kote 17,0 m på den nordligste del og falder til kote 15,50 m mod syd.

Området fremstår med enkeltstående træer i beboelsernes haver.

Bebyggelse og anlæg

Området anvendes i dag til boligområde og bestod tidligere udelukkende af parcelhuse. Nu er Kærvænget 10 nedrevet, og der er opført 3 dobbelt-huse på grunden. I forbindelse med realiseringen af denne lokalplan nedrives også ejendommen Kærvænget 8 og ejendommen Kærvænget 12.

Trafik

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Kærvænget. Vejen er en lukket boligvej med adgangsvej, der fordeles i to mindre lukkede veje. Vejen er en privat fællesvej, og den ene vej stopper ved Kærvænget 8, 10 og 12.

Teknik

Der er tinglyst en del servitutter inden for lokalplanområdet - bl.a. et rørlagt vandløb tæt på skel mod syd- og øst på grunden Kærvænget 10, og på grunden Kærvænget 12, hvor det rørlagte vandløb også ligger tæt på skel mod øst og på en del af det nordlige skel.

Der er tinglyst 15 servitutter inden for lokalplanområdet, som er vedhæftet som bilag 2 til lokalplanen.



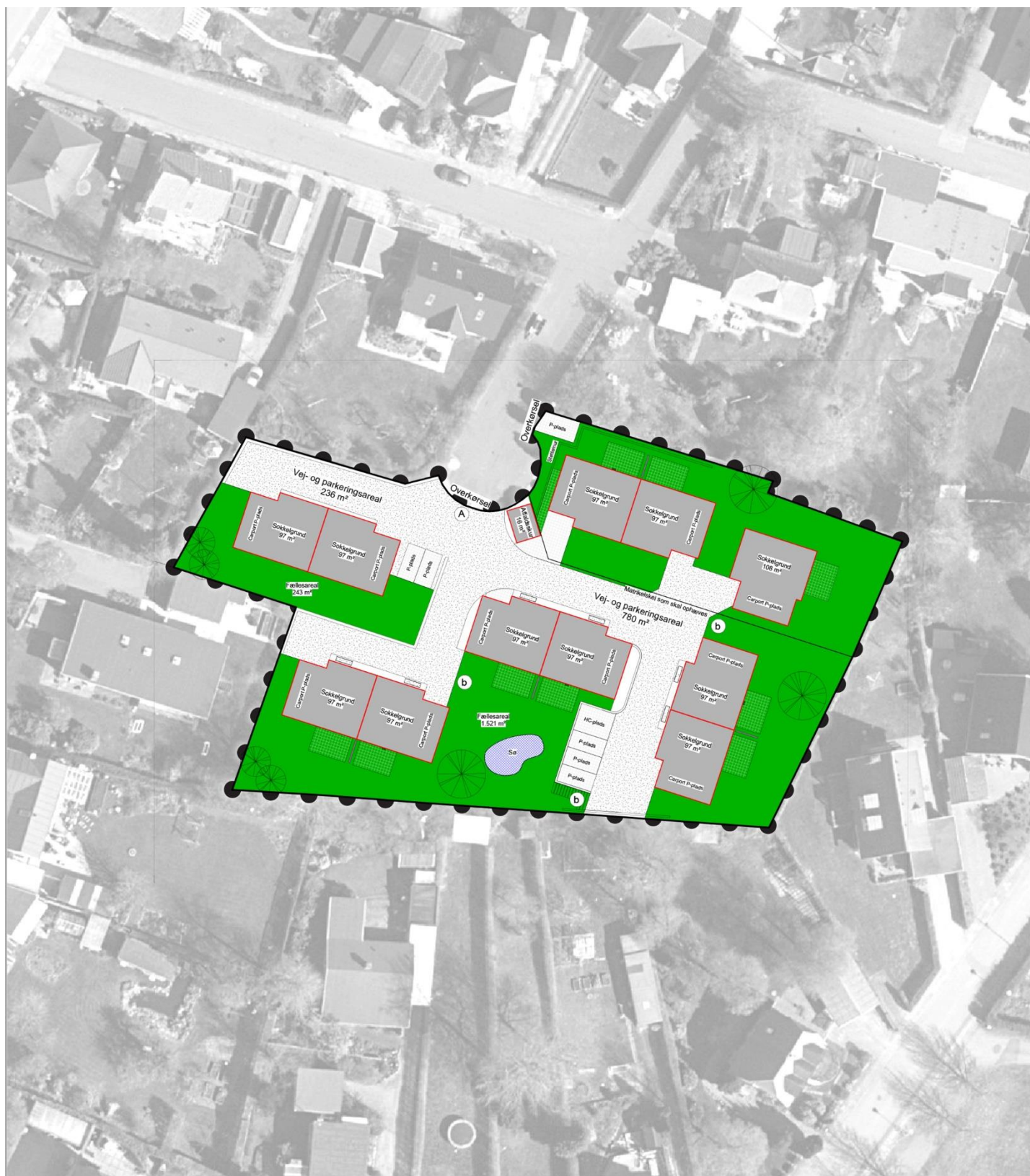
Foto fra 2019 af Kærvænget 10 og 12.



Foto fra 2021 af Kærvænget 10 A, B, C og Kærvænget 8.



Foto fra 2021 af Kærvænget 10 F.



Illustrationsplan

Mål ca. 1:750 (ved udskrift i A4)

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres.



C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen omfatter et areal på knap. 4.000 m² i byzone.

Arealet giver mulighed for at opføre 11 boliger på sokkelgrunde som 5 dobbelthuse og ét enkelthus. Lokalplanen indeholder bestemmelser om udlæg af grønt fælles opholdsareal ved tæt-lav bebyggelse - til områdets beboere.

Disponering

Lokalplanområdet er disponeret ud fra et ønske om at bebygge et lille område med tæt - lav boliger beliggende for enden af den lukkede boligvej Kærvænget. Området skal opleves som en mindre enklave med samme boligtyper.

Illustrationerne til venstre viser, hvordan den samlede bebyggelse vil fremstå.

Anvendelse

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af tæt-lav boliger med tilhørende fælles opholdsareal, boligvej og parkering.

Bebyggelse

Den samlede byggemulighed for området svarer til en bebyggelsesprocent på 40% ved tæt - lav boliger.

Der må maksimalt opføres 11 boliger i området med et etageantal på 2. Bebyggelsesprocenten for hver sokkelgrund må ikke overstige 100% for 1 plan og 200 % for 2 plan.

For området gælder, at boligbebyggelsen skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver mv. for at sikre en vis ensartethed i området. Farver skal holdes indenfor jordfarveskalaen, som er angivet på Bilag 1.

Bebyggelsen opføres med flade tage, der udføres i tagpap. Tage kan også etableres som grønne tage.

Der kan opsættes solceller/solfangere på husenes tage. Det er en forudsætning, at de opsættes parallelt med tagfladen, de monteres på. De kan også integreres i tagflader.

Mindre bygninger herunder udhuse og skure kan sammenbygges.

Vej, stier og parkeringsforhold

Adgang til området sker via vejen Kærvænget, der er en lukket boligvej.

Viborg Kommune skal - ifølge privatvejsloven - godkende skitseprojekt, der angiver den private fællesvejs linjeføring og bredde samt tilslutning til andre veje. Lokalplanen sikrer, at den interne fællesvej har en kørebanebredde på minimum 5 meter. Der etableres minimum 1½ p-plads pr. bolig samt 1 handicap p-plads inden for planområdet.

Der er små stier mellem dobbelthusene med adgang til fællesareal.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer, at minimum 10 % af det samlede lokalplanområde disponeres til fælles grønt opholdsareal for lokalplanområdets beboere. Der må ikke udendørs parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne og anhængere samt busser, last- og varebiler. Der må ikke foretages beplantninger, der hindrer for adgangen til rørledning – jf. kortbilag 2-

Klimatilpasning og lokal afledning af regnvand (LAR)

Erfaringer viser, at der er højtstående grundvand i området. Derfor anbefales det at undersøge mulighed for dræning af lokalplanområdet.

Der er etableret separate regn- og spildevandstik til de nye ejendomme Kærvænget 10 A-F og hovedledninger, der er kortsluttet fælleskloakken. Der kan også etableres separate stik til nr. 8 og 12.

For at sikre mod oversvømmelser ved skybrud fastsætter lokalplanen, at regnvand kan nedsives lokalt. Der anlægges et mindre regnvandsbassin på fællesareal.

Belægningstyper som grus, græsarmering, pigsten og træterrasser er belægningstyper, som er med til at bringe afløbskoefficienten ned - på samme måde som grønne tage.

Viborg Kommune opfordrer grundejere og beboere til ikke at anvende pesticider og andre miljøfremmede stoffer på terrasser og indkørsler til bekæmpelse af ukrudt, da det medfører risiko for forurening af grundvand.



Foto fra 2021 af nyt dobbelthus på Kærvænget 10 A og B. Til højre i billedet ses Kærvænget 8.



Foto fra 2021 af nyt dobbelthus Kærvænget 10 C og D.



Illustration viser nogle af dobbelthusenes placering omkring en del af den interne boligvej.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Beskyttelse af vandmiljøet

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden.

Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger i område med særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Natura 2000-områder

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

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

Bilag IV-arter

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

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBNV.B4.03 i Kommuneplan 2017-2029. Kommuneplanrammen udlægger området til åben-lav og tæt-lav boliger.

Af særlige bestemmelser fremgår, at tæt-lav bebyggelse skal opføres efter en samlet plan for flere ejendomme.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1. Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling.

Grunde til tæt-lav boligbebyggelse, dobbelthuse, skal have et areal på mindst 350 m². Hvis der udstykkes/opføres mere end 4 boliger, skal der etableres et fælles opholdsareal på mindst 5% af områdets samlede areal.

Grunde til tæt-lav boligbebyggelse, rækkehuse, skal have et areal på mindst 200 m². Når der opføres mere end 4 boliger, skal der etableres et fælles opholdsareal på mindst 10% af områdets samlede areal.

Grunde til åben-lav boligbebyggelse, fritliggende parceller, skal have et areal på mindst 700 m².

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplaner

Området er ikke omfattet af lokalplan. Realisering af det samlede projekt kræver, at der vedtages 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 servitutundersøgelse for matr. nr. 520bt, 520bv, 520bx, 520bæ, 520cf, 520cg, 520ch, 520ci og 782, alle Viborg Markjorder.

Følgende servitutter aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse:

Nr. 4 – Dok. om forsynings- / afløbsledninger mv 08.02.1941-910303-69

Nr. 5 – Dok. om forsynings- / afløbsledninger mv 08.02.1941-910305-69

Nr. 6 – Dok. om forsynings- / afløbsledninger mv 08.02.1941-910307-69

Nr. 7 – Dok. om forsynings- / afløbsledninger mv 24.03.1952-1669-69

Nr. 11 – Dok. om varmemforsyning / kollektiv varmemforsyning mv, Resp. lån i off midler 13.05.1965-2190-69

Nr. 12 – Dok. om varmemforsyning / kollektiv varmemforsyning mv, Resp. lån i off midler 01.07.1965-3476-69

Nr. 13 – Dok. om varmemforsyning / kollektiv varmemforsyning mv, Resp. lån i off midler 23.05.1966-2321-69

Nr. 14 – Dok. om varmemforsyning / kollektiv varmemforsyning mv, Resp. lån i off midler 17.06.1966-2794-69.

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.

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

Zonestatus

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

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 ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

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

- at kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,

- at kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,

- at kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,

- at kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,

- at ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,

- at byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,

- at ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og

- at kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved takstation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og - i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen - senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

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

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Viborg Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området ligger i Viborg Varmeværks forsyningsområde.

Spildevand

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

I henhold til spildevandsplanen skal 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).

Ejendommenes spildevands- og regnvandskloak samles i skelbrønd.

Krav til affaldskoefficient er 40%. Det vil sige, at højst 40% af overfladevandet må afledes til kloak. Resten skal nedsives lokalt ved lokal afledning af regnvand (LAR). Det kan fx ske ved anlæg af regnvandsbassin, regnbede, faskiner og grønne tage.

Der etableres et regnvandsbassin på fællesareal, som vist på kortbilag 2.

Rørlagt vandløb

Der er et rørlagt vandløb tæt på skel langs den sydlige og østlige del af Kærvænget 10. For Kærvænget 12 fortsætter det rørlagte vandløb tæt på det østlige skel og på en del af det nordlige skel. Der må ikke plantes oven på det rørlagte vandløb, da forløbet er en drænledning, hvor planter rødder kan ødelægge ledningen.

Affald

Området er omfattet af Viborg Kommunes Affaldshåndteringsplan.

Antenneanlæg

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

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder finder spor af fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 standses, hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Viborg Museum vurderer, at der er ringe sandsynlighed for fortidsminder i området, som derfor er frigivet til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Lokalplanområdet ligger i byzone. Alle arealer er områdeklassificeret, hvilket indebærer, at de kan være lettere forurenet.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenet jord. Forureningen skal anmeldes til Viborg Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Veje

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

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

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

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

- boligvejen vurderes at kunne håndtere den fremtidige trafik
- der ikke sker en væsentlig påvirkning af dyre- og plantelivet.

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

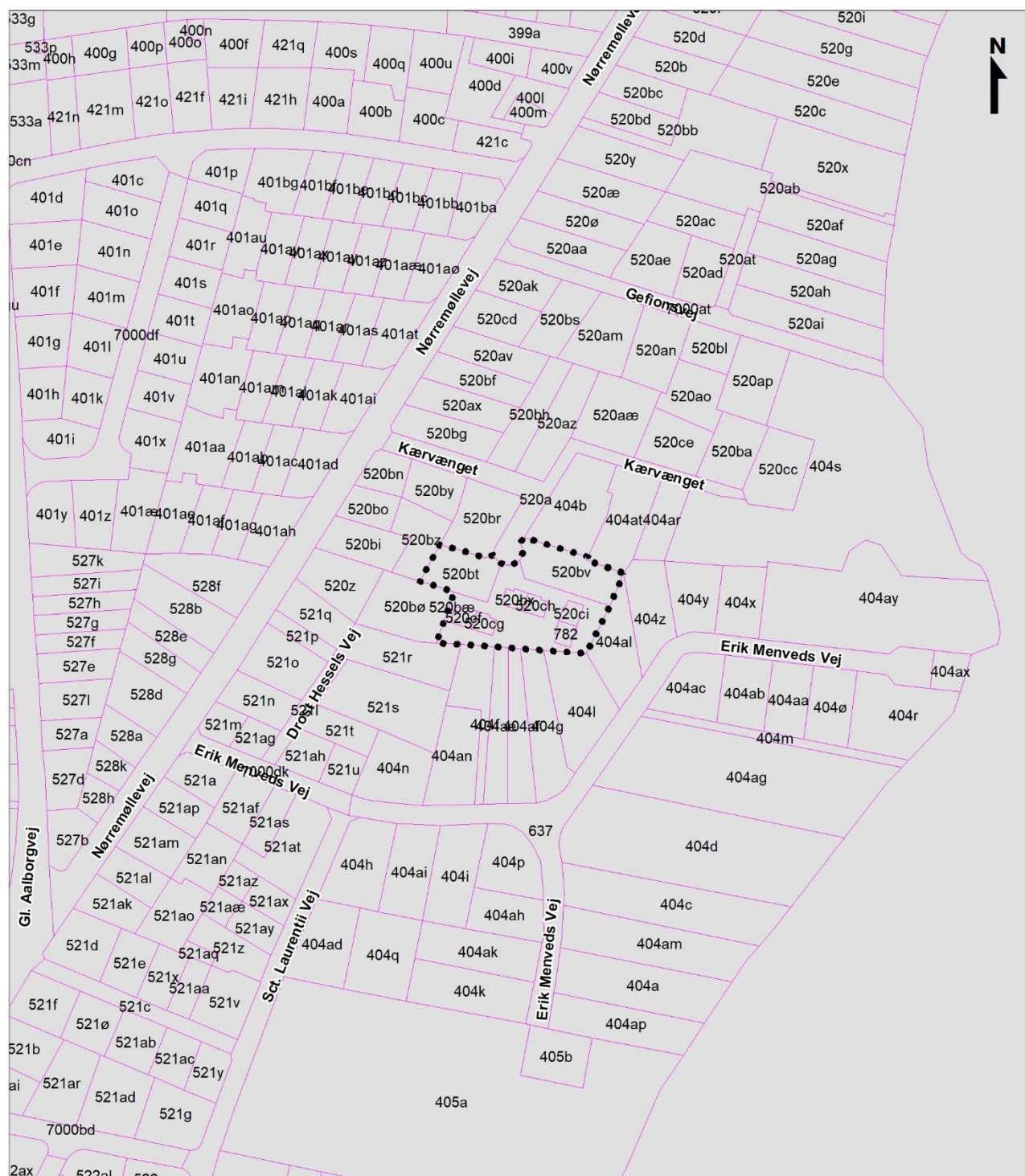
Miljøkonsekvensvurdering af konkrete projekter (VVM)

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøkonsekvensvurdere konkrete projekter og anlæg. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

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

Der vil blive taget stilling til, om evt. projekter skal miljøkonsekvensvurderes ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



••••• Lokalplangrænse

□ Matrikelskel

Lokalplan nr. 568
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:3.000
Viborg Kommune, august 2021

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 568 FOR BOLIGOMRÅDE TIL TÆT-LAV BEBYGGELSE VED KÆRVÆNGET I VIBORG

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 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 bebyggelse
- at lokalplanområdet vejbetjenes fra Kærvænget.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 520bt, 520bv, 520bx, 520bæ, 520cf, 520cg, 520ch, 520ci og 782, alle Viborg Markjorder samt alle parceller, der efter den **dato for planforslagets offentliggørelse** udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til boligområde i form af tæt-lav bebyggelse, herunder 5 dobbelthuse og ét enkelthus. Der må højst opføres 11 boliger i området.
- Rekreativt grønt fælles opholdsareal.
- 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.
- 3.3 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 principper som vist på områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Sokkelgrundene skal have et areal på mindst 90 m² og højst 110 m².

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet sker fra eksisterende overkørsel til Kærvænget som vist på kortbilag 2 ved placering A.
- 5.2 Der udlægges areal til intern vej som vist i princippet på kortbilag 2.¹
- 5.3 Vej udlægges med en kørebanebredde på minimum 5 m.
- 5.4 Den interne vej(A) i bebyggelsen må kun belægges med asfalt, græsarmeringssten, betonsten, brosten etc.²

Stier

- 5.5 Der udlægges areal til små stier/forbindelser til fællesareal med en placering som vist med b på kortbilag 2.³

Parkering

- 5.6 Parkeringsarealer skal placeres som vist på kortbilag 2.
- 5.7 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser indenfor lokalplanområdet, dog mindst:
- 1½ p-plads pr. bolig i form af 1 p-plads ved bolig og ½ p-plads pr. bolig i det fri på fælles p-pladser.
- 5.8 Der skal etableres 1 handicap p-plads på 3,5 x 5 m i området.

Belysning

- 5.9 Belysning af intern vej og parkeringsarealer må kun etableres med en lyspunktshøjde mellem 3,5 og 5 m. Belysning må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.
- Lavere belysning som pullert kan anvendes på stier.

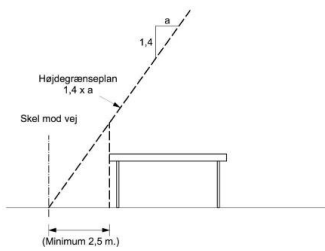
§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Terrænet må reguleres med +/- 1 i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

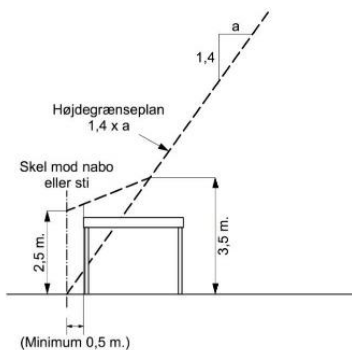
¹ Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes en smule i forbindelse med den endelige projektering.

² Vej A udlægges som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje

³ Stierne B udlægges som private fællesstier i henhold til lov om private fællesveje.



Illustrationen angiver det skrå højdegrænseplan som er gældende jf. Bygningsreglementet.



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for lokalplanområdet må ikke overstige 40 %.
- 7.3 Ved sokkelgrunde til tæt-lav må bebyggelsesprocenten ikke overstige 100 % ved bebyggelse i én etage og 200 % ved bebyggelse i to etager under forudsætning af, at den samlede bebyggelsesprocent for storparcellen / delområdet ikke overstige 40 %.
- 7.4 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager indenfor byggefelt.
- 7.5 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn.
- 7.6 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter 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.

Mindre dele af facaden kan fremtræde i andre materialer træ, metal eller lignende, dog max. 50 % af den enkelte facade.
- 8.3 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, fibercement, beton eller andre pladematerialer.
- 8.4 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.
- 8.5 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale ophænges på eller integreres i facader.
- 8.6 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 30 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

Tage

- 8.7 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 20°.
- 8.8 Til tagbeklædning må kun anvendes tagpap, eller det kan udføres med grønne tage, beklædt med mos-sedum, græstørv o.lign.

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning opsættes parallelt med tagfladen. De kan også integreres i tagflader.
- 8.9 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.

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

- 9.1 Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, stier eller parkering, skal fremstå som grønne områder.
- 9.2 Der skal etableres udendørs opholdsareal på terræn svarende til 10 % af bruttoetagearealet for den samlede bebyggelse jf. princip vist på kortbilag 2.

Hegn og beplantning

- 9.3 Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn. Dog skal hegn syd og øst for Kærvænget 10 samt øst for Kærvænget 12 og langs del af det nordlige skel på Kærvænget 12 holdes minimum 2,5 m fra rørlagt vandløb, som er en drænledning. På kortbilag 2 ses placering af rørlagt vandløb.
- 9.4 Faste hegn ved bebyggelsen må kun etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for bebyggelsen under ét og efter en samlet plan for området.

Oplag

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

§ 10 Tekniske anlæg

- 10.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning eller espalier.
- 10.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning. Der kan etableres tekniske anlæg, antenner og lignende i området.
- 10.3 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Antenner

- 10.4 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.
- 10.5 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres højere end 1,5 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

Ledninger

- 10.6 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 10.7 På kortbilag 2 er vist placering af rørlagt vandløb, som er en drænledning.

Regnvandshåndtering

- 10.8 På fælles opholdsareal kan der etableres anlæg til lokal nedsivning af regnvand, herunder regnvandsbassin, regnbede og faskiner, jf. kortbilag 2.

Regnvandsbassin skal udformes, så det fremtræder som en naturlig lavning, og skråningsanlæg omkring et bassin må ikke udføres med en hældning, der er stejlere en 1:5⁴.

- 10.9 I henhold til gældende spildevandsplan er krav til maksimal afløbskoefficient max. 40%⁵.

Affaldssortering

- 10.10 Der skal udlægges et fællesareal til kildesortering af affald. Arealet skal placeres som vist på kortbilag 2.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i området.
- 11.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af veje og fælles opholdsarealer i området
- 11.3 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 11.4 Den enkelte grundejerforening skal oprettes, når højst 50 % af området er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.
- 11.5 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 11.6 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

§ 12 SERVITUTTER

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

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 568 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område jf. bilag 2:

Matr.nr. 520bx, 520bæ, 520cf, 520cg, 520ch, 520ci, 782

Tinglyst: 13.05.1965

Titel: Dok. om varmeforsyning/kollektiv varmeforsyning mv, resp lån i off. midler

Påtaleberettiget: Viborg Varme

⁴ Ved et maksimalt areal på 100 m² vil et bassin kunne få en maksimal dybde på omkring 1 meter.

⁵ Afløbskoefficient angiver, hvor stor en del af regnen fra et område som afledes til kloak. Det beregnes på baggrund af befæstelsesgraden, tilslutningsgraden og befæstelsens egenskaber i forhold til nedsivning, forsinkelse, fordampning osv.

Matr.nr. 520bt
Tinglyst: 01.07.1965
Titel: Dok. om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv,
resp lån i off. midler
Påtaleberettiget: Viborg Varme

Matr.nr. 520bv, 520bæ
Tinglyst: 23.05.1966
Titel: Dok. om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, resp
lån i off. midler
Påtaleberettiget: Viborg Varme

Matr.nr. 520bæ
Tinglyst: 17.06.1966
Titel: Dok. om varmemforsyning/kollektiv varmemforsyning mv, resp
lån i off. midler
Påtaleberettiget: Viborg Varme.

§ 13 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug⁶, før⁷:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.
- Vej og parkeringsarealer er etableret, jf. § 5.
- ½ af fælles opholdsareal er anlagt. Når 2/3 af området er bebygget, skal hele det fælles opholdsareal være etableret.
- Levende og fast hegn er etableret minimum 50 cm inde på egen grund og sådan, at den rørlagte vandledning ikke beskadiges.
- Der kan ikke meddeles ibrugtagningstilladelse før vandløbs-sag for Kærvænget 10 og 12 er afsluttet.
- Der skal tinglyses brugsret til fællesarealer for alle ejendomme således, at der ved udstykning sikres adgang hertil.

⁶ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven 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. 568 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt 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.

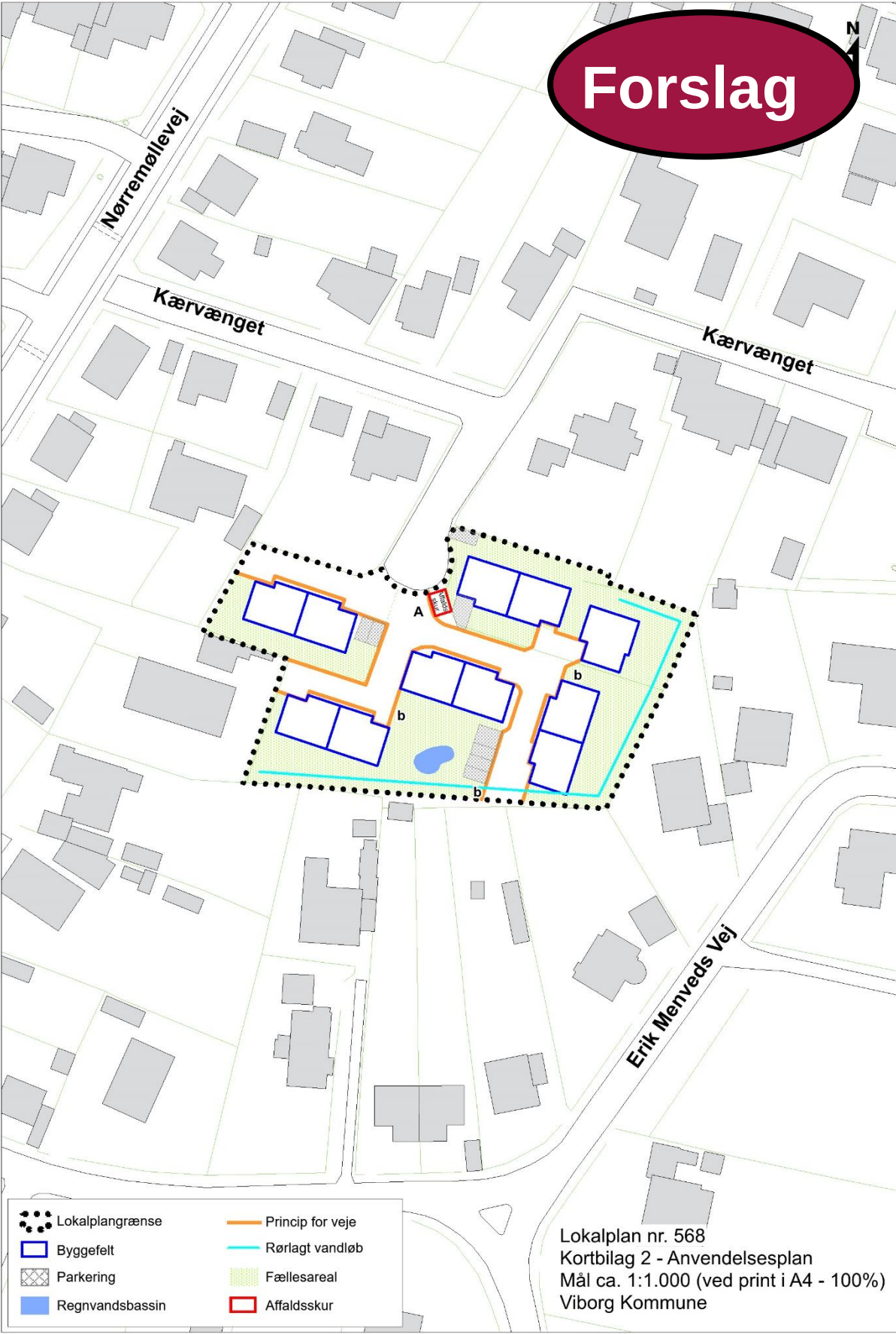
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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.

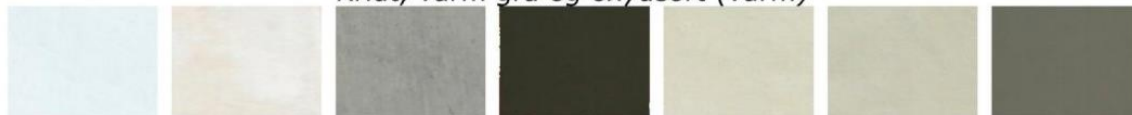
Forslag



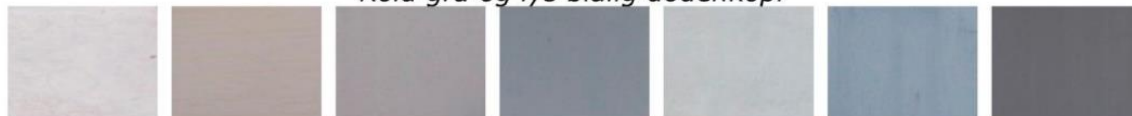
Den klassiske jordfarveskala

BILAG 1

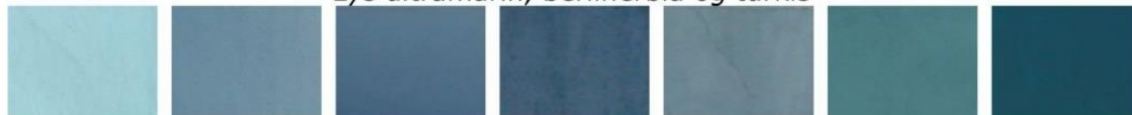
Kridt, varm grå og oxydsort (varm)



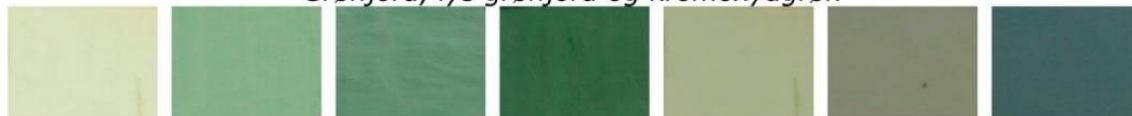
Kold grå og lys blålig dodenkopf



Lys ultramarin, berlinerblå og turkis



Grønjord, lys grønjord og kromoxydgrøn



Lys okker, guldokker og lys brændt umbra/siera

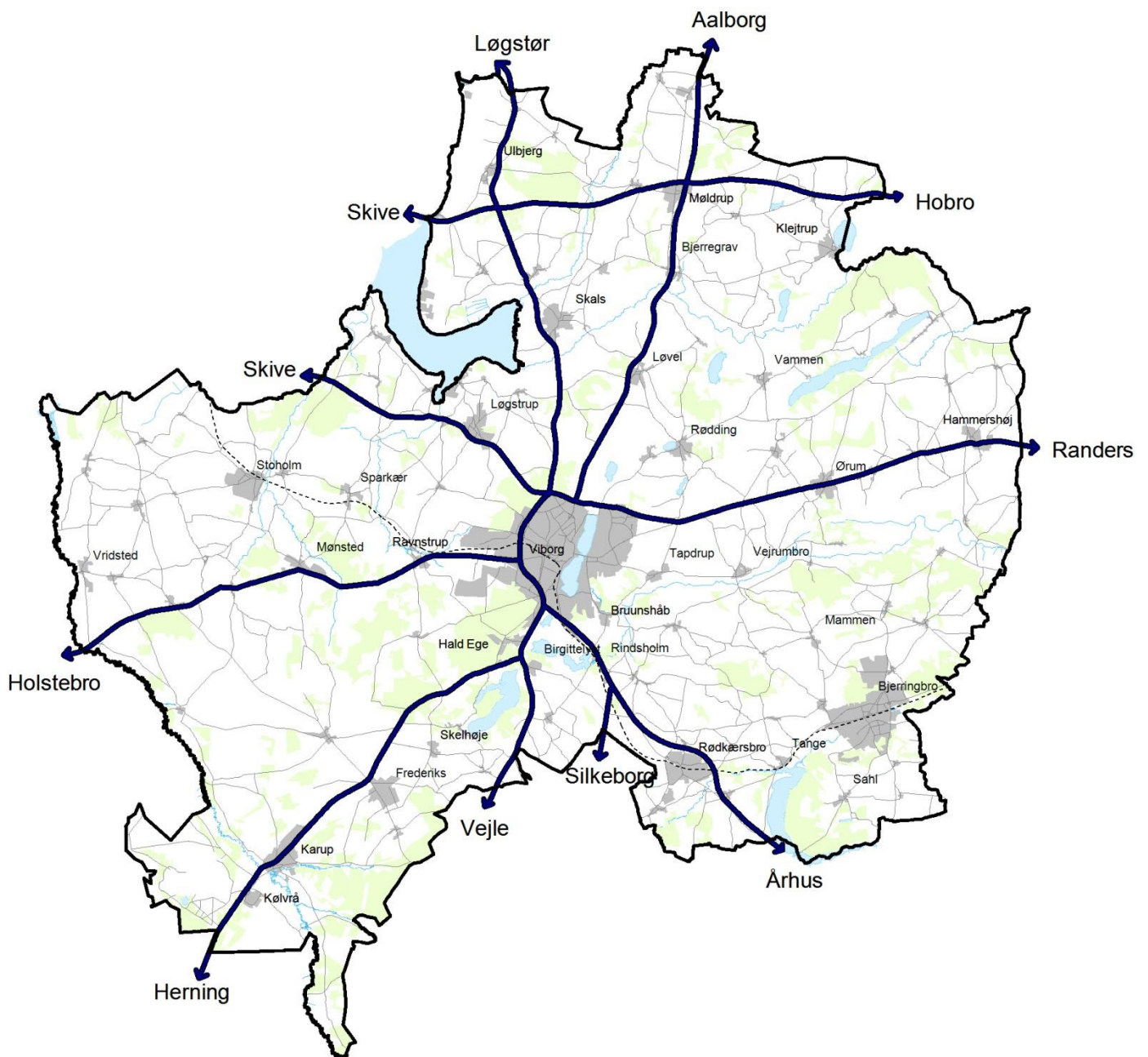


Lys okkerrød, okkerrød, engelskrød og lys engelskrød



Varm kridt, varm siera/okkerrød og dodenkopf





VIBORG
KOMMUNE