Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. B-108

Skals Nord

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 tillæg nr. 1 til lokalplan nr. B-108 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 8. til den 25. februar 2021.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 25. februar 2021.

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

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. B-108
Skals Nord

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

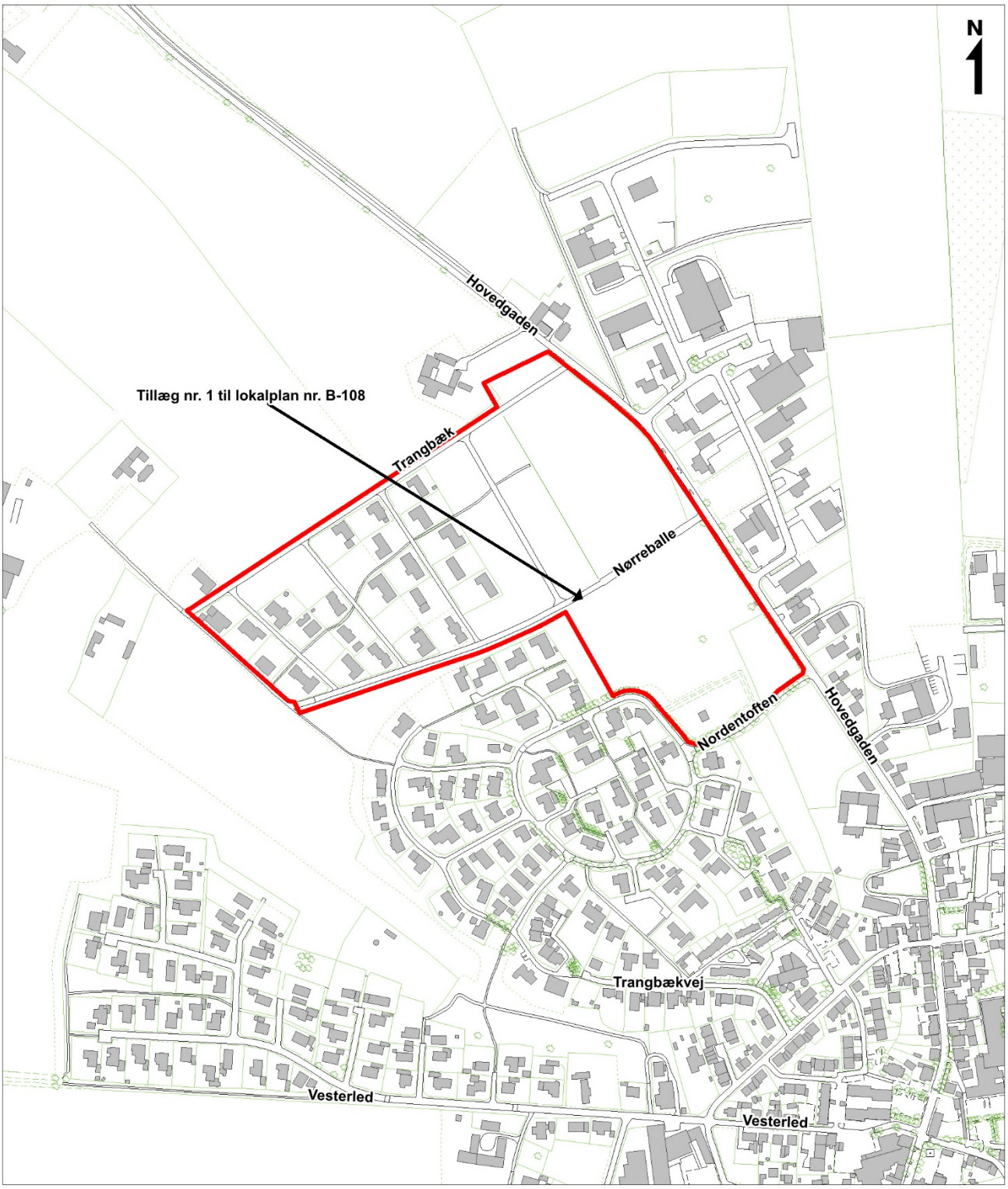
Oversigtskort ... 6
A. Lokalplanens baggrund og formål ... 7
luftfoto ... 8
B. Eksisterende forhold ... 9
illustrationsplan ... 10
C. Lokalplanens indhold ... 11
D. Lokalplanens forhold til anden planlægning ... 12
E. Bindinger på planområdet ... 16
F. Miljøvurdering ... 17

Bestemmelser

Kortbilag 1 - Matrikelkort ... 20
§ 1 Lokalplanens formål ... 21
§ 2 Lokalplanens område og zonestatus ... 21
§ 3 Områdets anvendelse ... 21
§ 4 Udstykning ... 22
§ 5 Vej- og stiforhold ... 22
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering ... 22
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden ... 23
§ 8 Ubebyggede arealer ... 23
§ 9 Ledningsanlæg og antenner ... 23
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse ... 23
§ 11 Tilladelser fra andre myndigheder ... 24
§ 12 Ophævelse af lokalplan ... 26
Vedtagelse ... 25
Lokalplanens retsvirkninger ... 26
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan ... 27

Lokalplantillægget er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 6.000

A. TILLÆGGETS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Dette lokalplantillæg er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at gøre den konkrete udstykning mere attraktiv med etablering af fælles friarealer samt skabe en bedre sammenhæng mellem områdets eksisterende og fremtidige bebyggelse.

Formål

Tillægget til lokalplan nr. B-108 har til formål at skabe mere fleksible rammer for lokalplanområdets fremtidige udvikling samt at sikre mulighed for etablering af fælles friarealer for områdets beboere.

Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. B-108 er lokalplan nr. B-108 stadig gældende med de ændringer, som fremgår af tillægget.



Luftfoto ca. 1: 4.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Skals og afgrænses af markarealer mod nord og vest. Syd for området ligger boligområdet Nordentoften, og mod øst ligger et erhvervsområde på den anden side af Hovedgaden.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 12 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommene Nørreballe 1-100 (matr. nr. 8h-8aa, 7cy-7cø og 7da-dø), Nordentoften 199 (matr. nr. 13aa), matr. nr. 7000ag og 7000ax samt del af matr. nr. 7e. – alle Skals By, Skals.

Området anvendes i dag til boligområde, hvoraf den vestlige halvdel af området fremstår udbygget.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er let skrånende fra Hovedgaden nedad mod vest samt let skrånende fra Nørreballe nedad mod Trangbæk. De ubebyggede dele af området henstår som græsarealer, mens der ud mod Hovedgaden er et mindre afskærmende buskads.

Mellem Nørreballe og Trangbæk ligger et beplantet dige, som er med til at give en naturlig opdeling og afskærmning i området. Denne bevares med lokalplantillægget.

Bebyggelse og anlæg

I den vestlige del af lokalplanområdet er store dele af grundene bebygget, mens den østlige del mod Hovedgaden ikke er bebygget.

Trafik

Området har vejadgang fra Hovedgaden via Trangbæk og Nørreballe.

Den eksisterende bebyggelse er forsynet med fire tværgående veje mellem Trangbæk og Nørreballe.

Igennem området snor sig en øst-vestgående sti, der dog endnu ikke er ført ind i områdets østlige del. Der er et par trampestier til området Nordentoften mod syd.

Sydvest for området etableres et rekreativt stisystem, som lokalplanområdet vil blive koblet op på.



ca. 1: 3.000

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Lokalplantillægget giver mulighed for at færdiggøre udbygningen af boligområdet ved Nørreballe i Skals.

Lokalplantillægget indeholder bestemmelser om disponeringen af områdets bebyggelse, fælles friarealer og infrastruktur. Bestemmelser vedrørende bebyggelsens omfang og udseende ændres ikke i forhold til lokalplan nr. B-108.

Disponering og anvendelse

Området opdeles i tre delområder, hvor delområde 1 kan anvendes til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, delområde 2 til åben-lav boligbebyggelse og delområde 3 til fælles grønt friareal.

I forhold til gældende lokalplan ændres primært på disponeringen af delområde 1, hvor disponeringen i højere grad følger de samme principper som delområde 2 end før. Der udlægges desuden to nye arealer til delområde 3 (delområde 3b på kortbilag 2).

Bebyggelse

Bebyggelsen i delområde 1 kan opføres i op til 2 etager og med en højde på maks. 8,5 meter, mens der i delområde 2 kan bygges i 1 etage og med en højde på maks. 5,5 meter. På stærkt skrånende grunde kan bebyggelse i delområde 2 dog fremstå som 2 etager mod lavest liggende side.

I delområde 2 ændres der ikke på gældende byggefelter fra lokalplan nr. B-108, hvorfor bygningerne fortsat skal holdes inden for disse. I delområde 1 udlægges ikke byggefelter.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 %. Dog op til 35 %, såfremt der i delområde 1 udstykkes storparceller til tæt-lav.

Veje og stiforhold

Området vejforsynes fra Hovedgaden via Nørreballe og Trangbæk. Mellem Nørreballe og Trangbæk etableres (og er etableret) fem tværgående boligveje, mens der syd for Nørreballe etableres en gennemgående vejadgang med to udkørsler til Nørreballe.

Den eksisterende sti gennem det bebyggede område foreslås ført igennem hele området med forbindelse til legepladsen ved Nordentoften.

Derudover etableres der i lokalplanområdets sydvestlige del en forbindelse til et eksternt rekreativt stisystem.

Ubebyggede arealer

Der etableres fælles grønne friarealer ud mod Hovedgaden og ned mod legepladsen ved Nordentoften. Derudover etableres to mindre fælles friarealer i området, som skal fungere som mere lokale kvartershaver for områdets beboere.

Det eksisterende beplantede dige mellem Nørreballe og Trangbæk i områdets østlige del bevares

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.

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, trafikanlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 500-800 m fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 ”Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk” og Fuglebeskyttelsesområde nr. 24 ”Hjarbæk Fjord og Simested Fjord”. Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af den mindre ændring i områdets karakter, som allerede er udlagt til boligformål ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Bilag IV-arter

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde SKAL.B4.01 og SKAL.B4.02 - Skals Blandede boliger samt SKAL.R1.02 - Skals Grønne arealer i Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. B-108 for Skals Nord.

Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. B-108 er lokalplan nr. B-108 fortsat gældende med de ændringer, som tillægget indeholder.

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.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Kystnærhedszonen

Planområdet er beliggende inden for kystnærhedszonen. Tillægget giver ikke mulighed for bebyggelse, der vil påvirke kysten visuelt. Tillægget giver ikke mulighed for byggeri, der afviger væsentligt fra den eksisterende lokalplan, ligesom de planmæssige ændringer fortrinsvis gør sig gældende for arealet længst fra kysten.

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 rime-

ligt 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 taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og - i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen - senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

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

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Skals Vandværks forsyningsområde.

Ifølge Kommunes Vandforsyningsplan 2012-2022 skal området forsynes med vand fra Skals Vandværk.

Varmeforsyning

Området ligger i Skals Fjernvarmes 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.

Ved udbygning af området kan der blive behov for etablering af regnvandsbassiner i lokalplanområdet. Disse kan etableres i de grønne friarealer langs Hovedgaden.

Affald

Området er omfattet af 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.

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

Da museet har frigivet området, er det ifølge museumslovens § 27 stk. 5 staten, der skal afholde udgifterne til eventuelle undersøgelser.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

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).

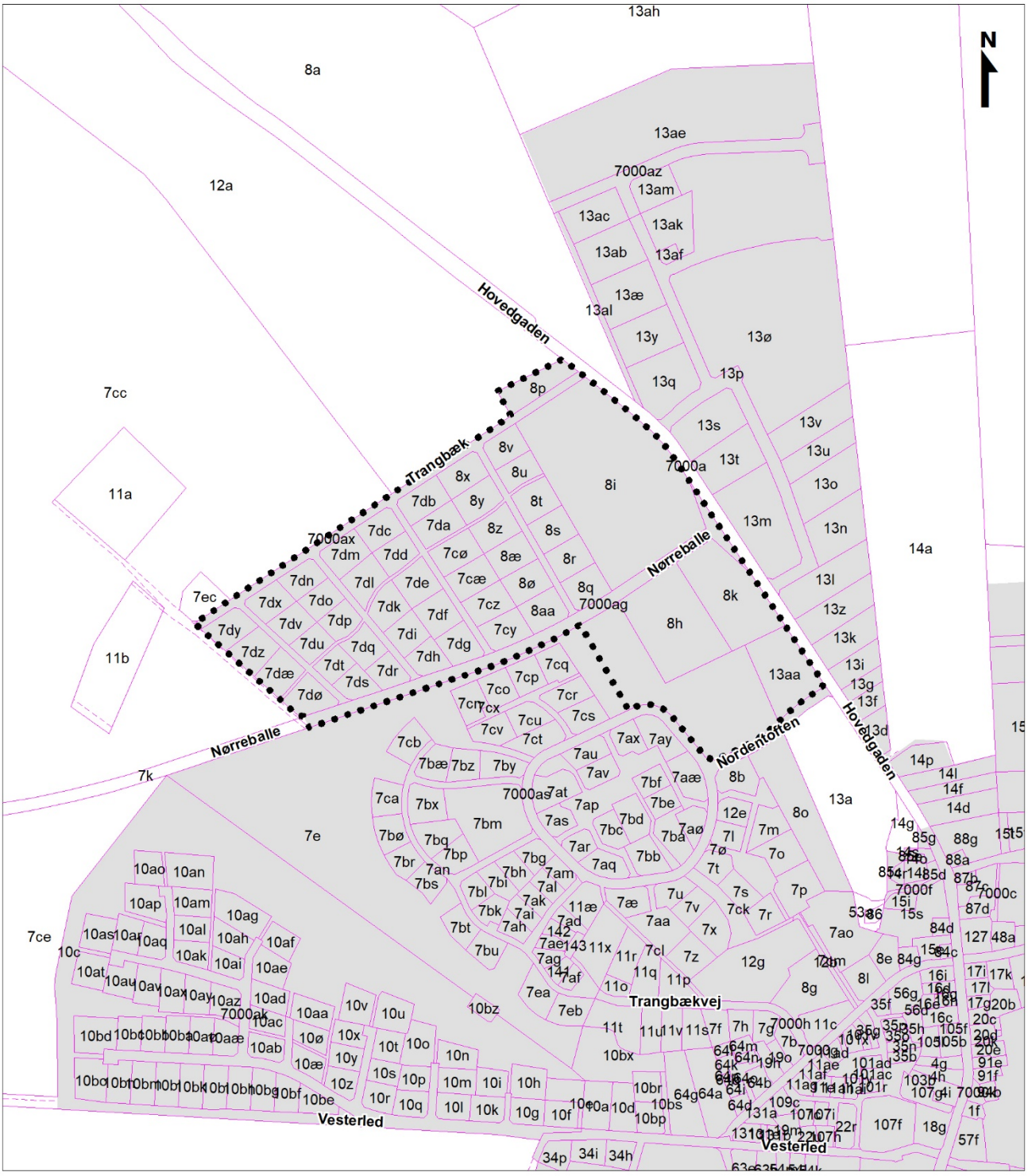
Planforslaget er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslaget giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde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

- 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

Vejudlæg

Byzone

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 108
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:6.000
Viborg Kommune, oktober 2020

Læsevejledning:

Grå tekst svarer til tekst i lokalplan nr. B-108, som fortsat er gældende.

~~Overstreget sort tekst svarer til tekst i lokalplan nr. B-108 som slettes.~~

Sort tekst svarer til ny tekst som bliver gældende fremover.

FORSLAG TIL TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. B-108 FOR SKALS NORD, BOLIGOMRÅDE VED NØRREBALLE

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

Der henvises til formålsbestemmelserne i § 1 i lokalplan nr. B-108.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

Der henvises til bestemmelserne om afgrænsning og zonestatus i § 2 i lokalplan nr. B-108.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Området må kun anvendes til boligformål.

Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der på ejendommen drives sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, f.eks. ingeniør, arkitekt, revisor, frisør m.fl., hvortil der ikke er knyttet produktion, lagervirksomhed, garageanlæg, butikslokale og lignende, og under forudsætning af:

at virksomheden drives af den der bebor ejendommen.

at virksomheden efter kommunalbestyrelsens skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende), og områdets præg af boligområde ikke ændres.

at virksomheden ikke er til ulempe for omkringboende.

at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Ejendommen må i øvrigt ikke bruges til nogen form for erhvervsvirksomhed.

3.2 Området opdeles i 3 delområder, hvis anvendelse fastlægges til:

Delområde 1:	Åben – lav og tæt – lav bebyggelse
Delområde 2:	Åben – lav bebyggelse.
Delområde 3:	Fælles grønt friareal.
~~Delområde 4:~~	~~Åben – lav bebyggelse.~~

3.3 Der kan inden for områderne 1~~,~~ og 2 ~~og 4~~ opføres transformerstationer til områdets forsyning, når det bebyggede areal ikke overstiger 30 m², og ikke bliver højere end 3 m over terræn. I delområde 3 må der ikke opføres nogen form for bebyggelse.

Lokalplanområdet opdeles i 3 etaper jf. kortbilag nr. 4 (der henvises til kortbilag 4 i lokalplan nr. B-108 ift. etapeplan).

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med den skitserede arealanvendelse på kortbilag 2.

4.2 Grundene i lokalplanen skal udstykkes med en grundstørrelse liggende i intervallet fra 900 m² til 1400 m² med hovedvægten på 1200 m².

4.3 Hvis der i delområde 1 udstykkes storparceller til tæt – lav bebyggelse, må den maximale bebyggelsesprocent være 35.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier i området:

- Stamvejen A-A og B-B i en bredde på 8,5 m, med befæstet bredde på 5,5 m.
- Boligvejene C-C~~,~~ og D-D ~~og E-E~~ i en bredde på 7 m, med befæstet bredde på 4 m.
- Stier i en bredde på 3 m, med befæstet bredde på 1,5 m.
- Der etableres græsrabat.

5.2 Lokalplanområdet vejbetjenes fra de på kortbilag 2 viste adgangsveje, tilsluttet Hovedgaden.

5.3 De enkelte parceller må kun have én overkørsel og bredden må maksimalt være 4 m.

5.4 Lokalplanområdet skal forbindes til det eksterne rekreative stisystem sydvest for området. Forbindelsen skal etableres omtrentligt som vist på kortbilag 2.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

6.1 Bebyggelse incl. carport/garager skal i delområde 2 opføres indenfor byggefelterne[1] vist på kortbilag 2. Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom i delområde 1 og 2 må ikke overstige 25 %.

6.2 Bebyggelsen inden for delområde 1 (se kortbilag 2) må kun opføres i indtil 2 etager, og bygningshøjden må maksimalt være 8,5 m over byggefeltets middelniveaukote.

Bebyggelsen i delområde 2 ~~og 4~~ (se kortbilag 2) må ikke opføres med mere end 1 etage og bygningshøjden må ikke overstige 5,5 m over byggefeltets middelniveaukote. På stærkt skrånende grunde kan kommunalbestyrelsen tillade at der bygges i én etage til den ene side, og 2 etager til den anden side, hvis det ikke er til gene for de omkringboende.

6.3 Til hver bolig må kun opføres én fritliggende garagebygning.

6.4 Hæk i skel ud mod det åbne land skal være af samme type – f.eks. bøg, liguster etc.

[1] Byggefelter er placeret 2,5 meter fra skel og delt op på matriklernes midte, så bygningerne forskyder sig fra hinanden i delområdet. Matr. nr. 8aa afviger fra princippet om forskydning grundet lovlig eksisterende forhold.

6.5 Sokler må ikke være synlige i en højde på mere end 40 cm over færdigt terræn.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

7.1 Tagflader skal dækkes med materialer af tegl, indfarvet cement, zink, skiffer eller tagpap. Mindre bygninger som drivhuse og carporte samt udestuer kan ydermere etableres med transparent tag. I delområde 2 ~~og 4~~ må tagflader højest have en vinkel mod det vandrette plan på 25º.

7.2 Facader kan opføres i træ, glas, tegl med blank mur eller fremstå med pudset overflade.

7.3 Garager, carporte, udhuse og andre mindre bygninger kan opføres i træ eller andre lette materialer.

7.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hver enkelt tilfælde.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

8.1 Belysning af veje og stier udføres som parkbelysning placeret på lave eller mellemhøje standere.

8.2 Stier etableres af kommunen, men vedligeholdes af grundejerforeningen, når arealet overføres til denne.

8.3 Hegn i skel skal være levende hegn og etableres på egen grund i en afstand af mindst 30 cm fra skel mod fællesarealer. Hegn mod det åbne land skal etableres.

8.4 Opstilling af skure og skurvogne må kun finde sted i byggeperioden. Oplag af lystbåde må ikke finde sted. Uindregistrerede campingvogne og trailer m.v. må ikke henstilles på de ubebyggede arealer.

8.5 Det eksisterende dige bevares ~~og udbygges mod syd~~ som vist på ~~kortbilag 3~~ illustrationsplan.

8.6 Delområde 3 beplantes af kommunen, men vedligeholdes af grundejerforeningen, når området overføres til denne. Delområde 3a indeholder en eksisterende legeplads, som fremover også skal være til rådighed for beboerne i lokalplanområderne B. 42. 07-36 og B. 42. 07-75.

Inden for delområde 3a kan der desuden etableres regnvandsbassiner eller andre LAR-løsninger, såfremt disse fremtræder med et naturligt udtryk.

Delområde 3b skal fungere som mindre kvartershaver for områdets beboere. Disse vedligeholdes ligeledes af grundejerforeningen.

§ 9 LEDNINGSANLÆG OG ANTENNER

Der henvises til bestemmelserne om ledningsanlæg og antenner i § 9 i lokalplan nr. B-108.

§ 10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

10.1 Der skal oprettes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere, såfremt området kan optages i den tilstødende grundejerforening "Nordentoften", skal dette ske.

10.2 Kan området ikke optages i den tilstødende grundejerforening, skal grundejerforening oprettes, når minimum 50 % af parcelhusene er opført, eller når kommunalbestyrelsen ønsker det.

10.3 Det påhviler grundejerforeningen at vedligeholde stier og fælles grønne arealer.

~~10.4 Nye ejendomme inden for lokalplanområdet må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før den har tilsluttet sig kollektiv varmeforsyning og forpligtet sig til at aftage fjernvarme. Den i § 6.4 nævnte beplantning mod det åbne land skal etableres af de enkelte grundejere.~~

~~10.5 Dige som nævnt i § 8.5 udbygges i forbindelse med byggemodning af arealet.~~

§ 11 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Der henvises til bestemmelserne om tilladelser fra andre myndigheder i § 11 i lokalplan nr. B-108.

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

12.1 Med den endelige vedtagelse af dette lokalplantillæg, ophæves lokalplan nr. B.42.07-36 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. B-108 og nærværende tillæg dertil.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. B-108 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 25. november 2020

Ulrik Wilbek Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

Lokalplantillægget 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.

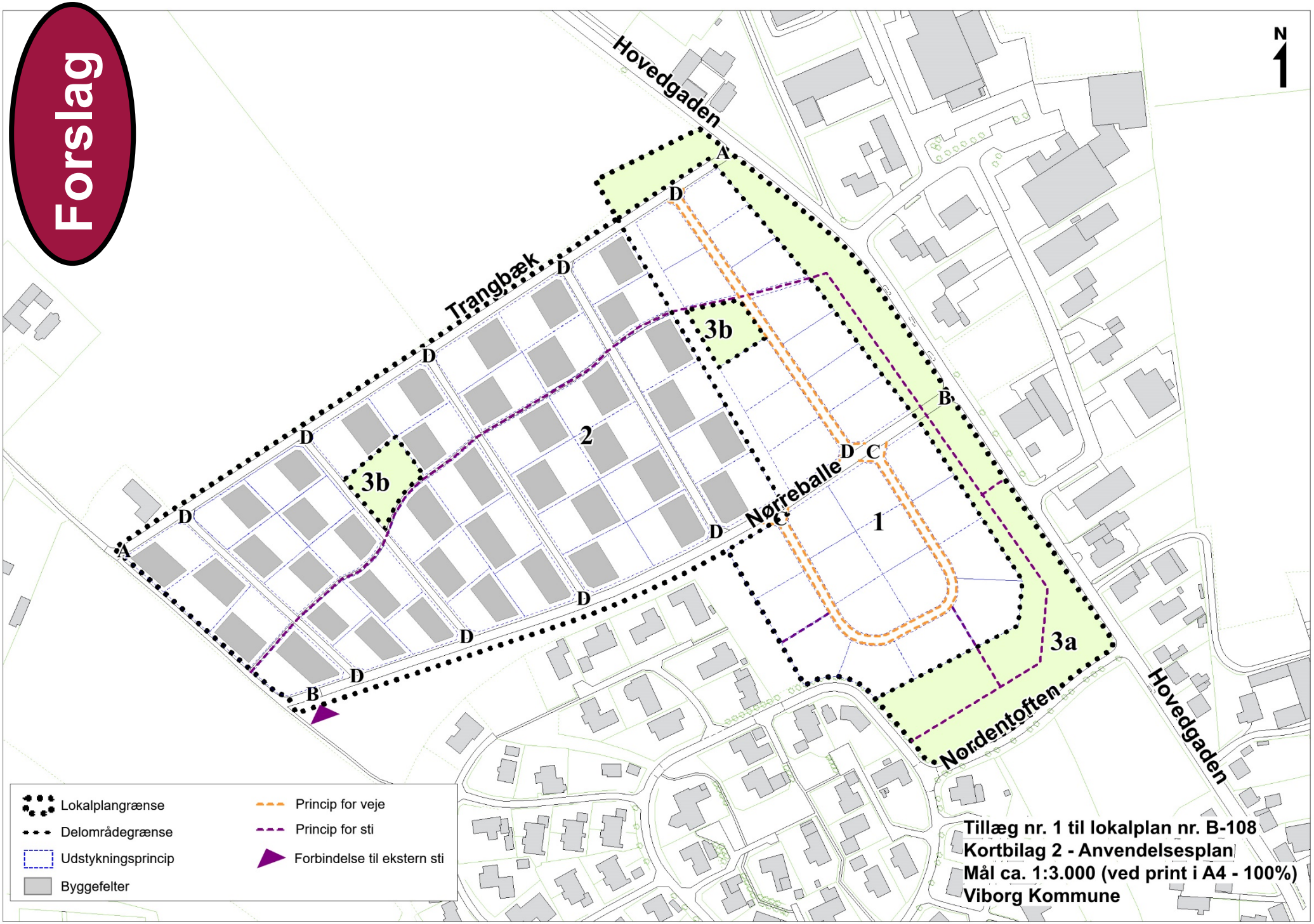
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

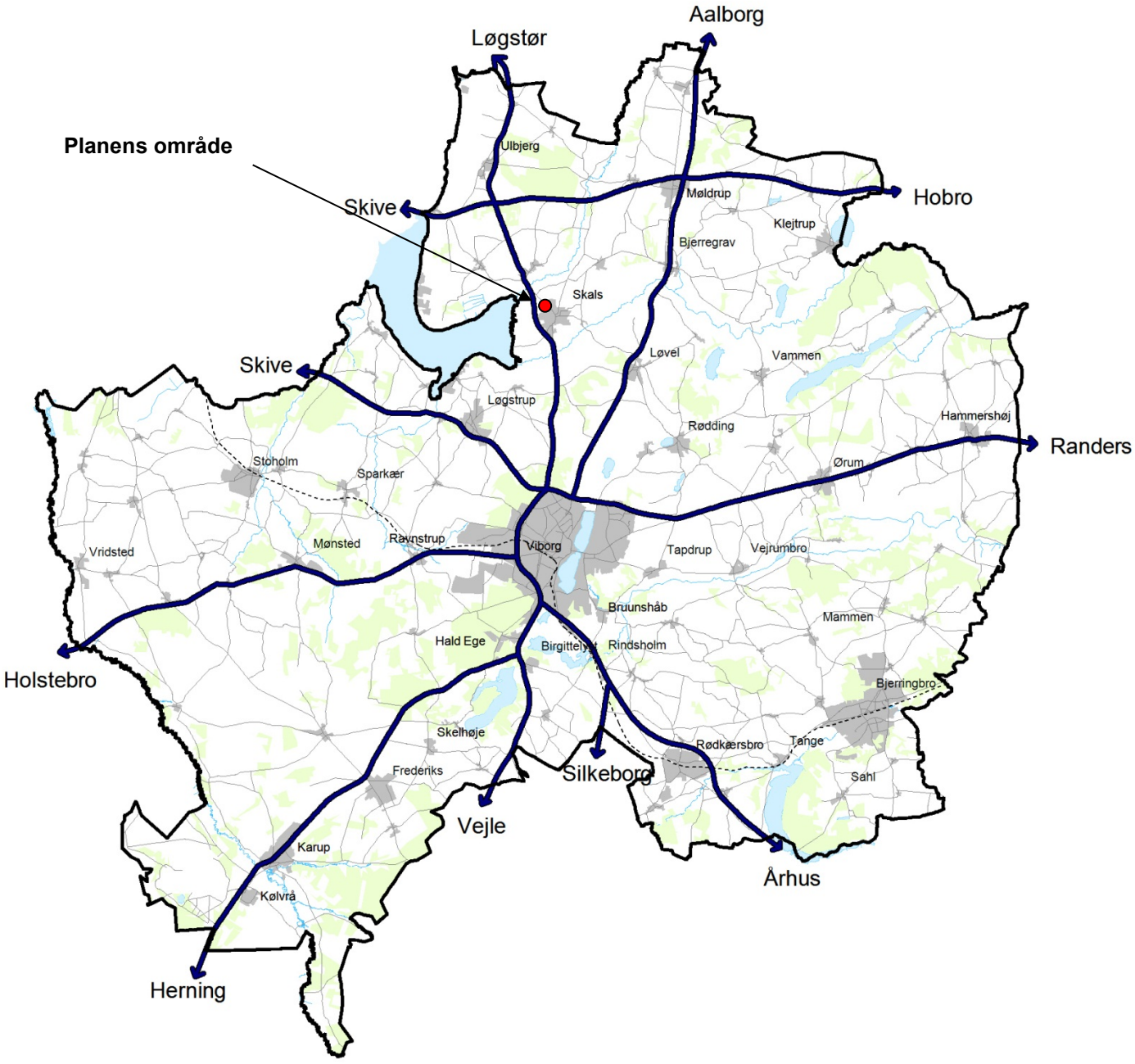
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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
N
Hovedgaden
Trangbæk
Nørreballe
Nordentoften
Hovedgaden
A
B
C
D
1
2
3a
3b
3b
Lokalplangrænse
Delområdegrænse
Udstykningsprincip
Byggefelter
Princip for veje
Princip for sti
Forbindelse til ekstern sti
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. B-108
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:3.000 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune



VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan og Byggeri

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

planogbyggeri@viborg.dk
www.viborg.dk