Lokalplan nr. 535

Boligområde nord for Randersvej i Taphede, Viborg Øst

Forslag



VIBORG KOMMUNE

Læsevejledning

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i lov om planlægning.

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

Pligt til at lave en lokalplan

Byrådet skal tilvejebringe en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

Når forslaget til en lokalplan er offentliggjort, må der ikke retligt eller fysisk foretages ændringer i området, som kan foregribe lokalplanens gennemførelse. Ejendomme inden for lokalplanområdet underlægges et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse (lov om planlægning, § 17).

Det midlertidige forbud gælder i højst et år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget og bortfalder, når den endelige lokalplan er offentliggjort. Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen gælder de endelige retsvirkninger, der fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Forslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet dog give tilladelse til mindre ændringer inden for lokalplanområdet, hvis de er i overensstemmelse med lokalplanforslaget og kommuneplanen. Hvis vedtagelsen af lokalplanforslaget stoppes på grund af indsigelse fra andre myndigheder, kan Byrådet dog ikke give en sådan tilladelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal i offentlig høring. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et lokalplanforslag ændres på grundlag af forslag, bemærkninger og indsigelser. Borgere, der berøres væsentligt af disse ændringer, får mulighed for at udtale sig, inden forslaget vedtages endeligt.

Hvis der skal ske væsentlige ændringer ved den endelige vedtagelse, skal lokalplanforslaget offentliggøres igen.

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 535 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 26. marts til den 23. april 2020.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 23. april 2020..

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

Forslag til lokalplan nr. 535
Boligområde nord for Randersvej i Taphede, Viborg Øst

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

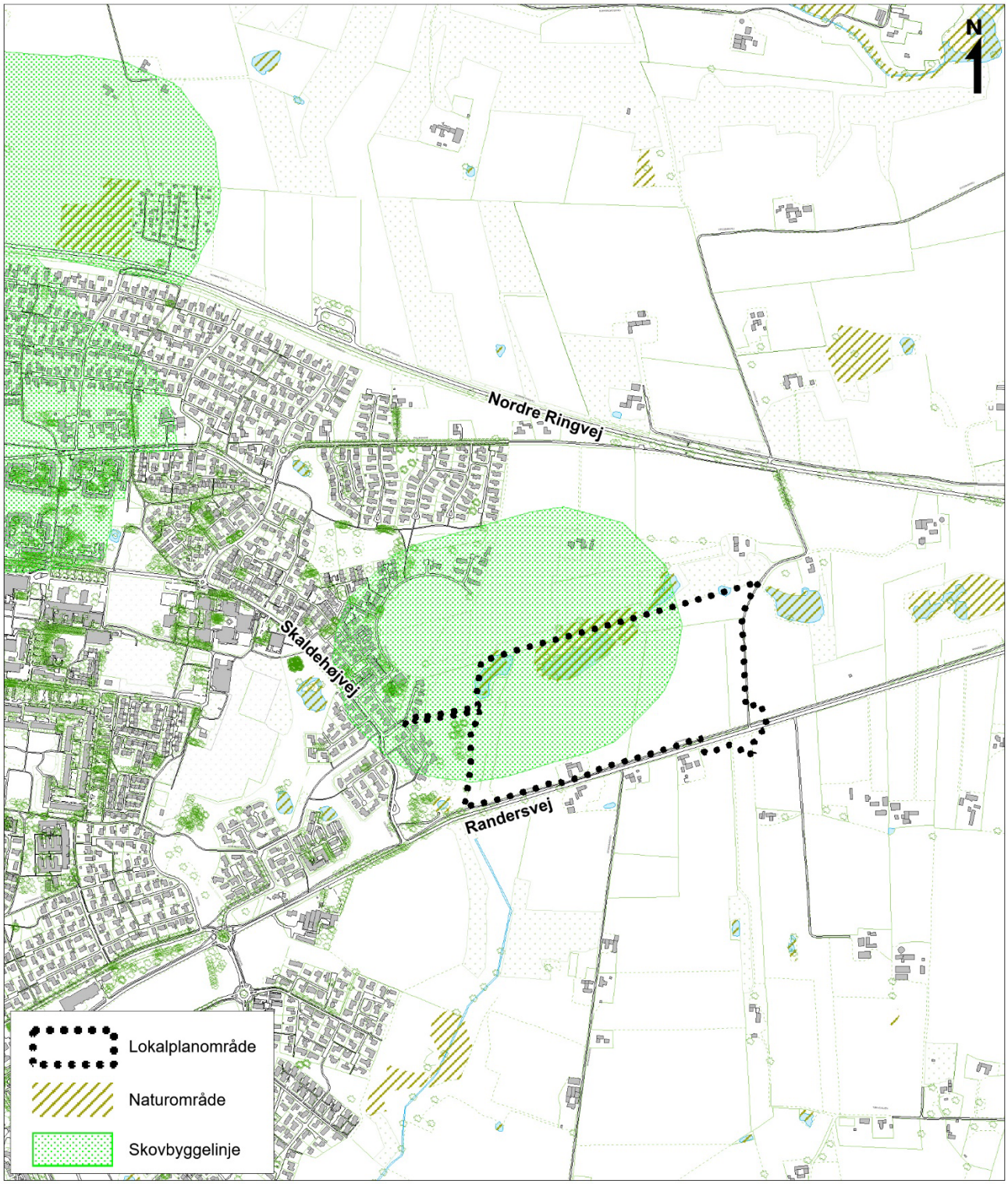
OVERSIGTSKORT ... 6
A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL ... 7
LUFTFOTO ... 8
B. EKSISTERENDE FORHOLD ... 9
ILLUSTRATIONSPLAN ... 10
C. LOKALPLANENS INDHOLD ... 11
D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING ... 12
E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET ... 17
F. MILJØVURDERING ... 19

Bestemmelser

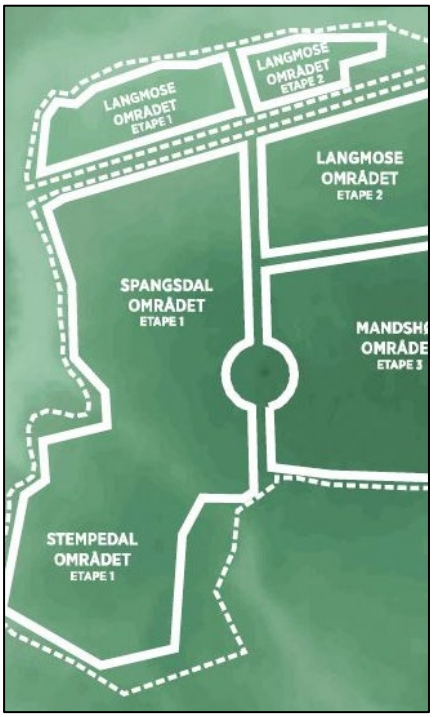
KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT ... 22
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL ... 23
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS ... 23
§ 3 ANVENDELSE ... 23
§ 4 UDSTYKNING ... 24
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING ... 25
§ 6 TERRÆNREGULERING ... 27
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING ... 28
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE ... 30
§ 9 SKILTNING ... 32
§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M. ... 32
§ 11 TEKNISKE ANLÆG ... 34
§ 12 MILJØFORHOLD ... 36
§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN ... 36
§ 14 GRUNDEJERFORENING ... 36
§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER ... 37
VEDTAGELSE ... 38
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER ... 39
KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN ... 41

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
Illustrationen side 10 er udarbejdet af ERIK Arkitekter.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 15.000



1. Udsnit af etapeplan for Taphede. Lokalplanområdet er placeret i det nordvestlige hjørne.



2. Udsnit af helhedsplan for Taphede.

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for at udvikle Viborg by mod øst med afsæt i de landskabelige kvaliteter og med bæredygtighed i fokus.

Over tid skal området udvikle sig til en bæredygtig ny bydel – Taphede - som knytter sig naturligt til Viborg by.

Lokalplanen omfatter den nordlige del af 1. etape (se illustration 1) af en helhedsplan, som Byrådet vedtog den 21. marts 2018 - "Ny bydel Taphede" (se illustration 2).

Lokalplanen skal sikre, at der er attraktive boliggrunde i Viborg. Lokalplanen giver mulighed for at etablere ca. 130-150 boliger i den vestlige del af lokalplanområdet (se illustrationsplan og kortbilag 2).
Der forventes mulighed for yderligere ca. 130-150 boliger i den østlige del af lokalplanområdet, hvilket dog vil kræve ny lokalplanlægning på et senere tidspunkt, da byggemulighederne ikke præciseres med denne lokalplan.

Formål

Lokalplanen sikrer en udvikling af Viborg by i et område med attraktiv natur i form af søer og skov. Lokalplanen fastlægger, hvor der må bygges, og hvor der skal bevares større grønne områder. Formålet er at skabe et varieret boligområde med god kontakt til naturen.

Bæredygtighed

På baggrund af FN's verdensmål og Viborg Kommunes sammenhængsmodel, har Byrådet besluttet, at der skal arbejdes med en række bæredygtige tiltag i den nye bydel Taphede.

Tiltagene er kategoriseret i 6 kategorier. Nogle tiltag skal sikres i lokalplanlægningen, og i denne lokalplan er følgende indarbejdet:

Byg bæredygtigt – Ny bebyggelse skal opføres med facader i tegl eller træ og kan begrønnes. Der etableres blandede boligformer, så man får et varieret boligområde, og der gives mulighed for små grundstørrelser, så man opnår kompakte bebyggede områder og til gengæld får store rekreative områder.

Bynatur og biodiversitet – Der udlægges store arealer til rekreative områder, og hovedparten af arealerne skal henligge som uplejet natur, hvilket fremmer biodiversiteten.

Klimaindsats – Der gives gode muligheder for åben regnvandshåndtering (regnvandsbassiner mv.) i de store rekreative områder.

Energi og forbrug – Der kan etableres ladestationer til elbiler og solceller/solfangere på bebyggelserne, og overskudsjord kan genbruges inden for området.

Fællesskaber – Der skal etableres fælles opholdsarealer centralt i området med mulighed for aktiviteter, ophold, og fælles faciliteter, samt 1-2 fælleshuse til områdets brug. Der skal oprettes en grundejerforening til at administrere og vedligeholde disse.

Transport – For at fremme cyklismen skal der etableres gode stiforbindelser i området, der kobler sig op på den overordnede stistruktur.



Luftfoto ca. 1: 6.000



1. Randersvej med dobbeltrettet cykelsti ligger syd for lokalplanområdet.



2. Boligområdet ved Skaldehøjvej, der ligger vest for lokalplanområdet.



3. Landejendom på Randersvej 77.



4. Området set fra Randersvej.



5. Den største af to søer, der ligger i den nordlige del af området.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses mod syd af Randersvej (foto 1) og mod vest af et eksisterende boligområde – Skaldehøjvej (foto 2). Mod nord og øst ligger det ud til det åbne land, hvor der er skov, hede og marker.

Området

Lokalplanen omfatter ejendommen Randersvej 77 (foto 3).

Området anvendes i dag til landbrug/marker (foto 4) og landejendommen på Randersvej 77.

Landskab og beplantning

Områdets terræn falder ca. 12 m fra Randersvej i syd til søerne mod nordvest, der ligger lavest.

I områdets nordlige del er der to søer (foto 5) og et areal med hede, der er beskyttet i henhold til naturbeskyttelsesloven, og den nordvestlige del af lokalplanområdet er desuden udpeget som økologisk forbindelse i kommuneplanen.

Nord for lokalplanområdet er der fredskov, hvilket afkaster en skovbyggelinje, der går ind over lokalplanområdet. Skovbyggelinjen søges ophævet inden for de områder, som lokalplanen udlægger til bebyggelse, i forbindelse med lokalplanlægningen.

Bebyggelse og anlæg

Der er en landejendom inden for lokalplanområdet. Bebyggelsen er ikke udpeget som bevaringsværdig (foto 3).

Trafik

Der er ikke stier eller veje inden for området.
Området skal i fremtiden vejbetjenes via en kommende rundkørsel på Randersvej, og skal stimæssigt koble sig op på de eksisterende stisystemer nord, vest og syd for lokalplanområdet.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen er første del i at udvikle en større bydel øst for Viborg (Taphede).

Lokalplanen giver mulighed for at etablere ca. 130-150 boliger (den vestlige del af lokalplanområdet). Der forventes mulighed for yderligere ca. 130-150 boliger i den østlige del af lokalplanområdet, hvilket dog vil kræve ny lokalplanlægning på et senere tidspunkt, da byggemulighederne ikke præciseres med denne lokalplan.

Lokalplanen sikrer bl.a., at der udlægges større grønne fællesområder, så de landskabelige kvaliteter i området bevares.

Disponering

Området disponeres, så der bliver mulighed for den højeste bebyggelse langs Randersvej (2-3 etager), og med en lavere bebyggelse mod landskabet mod nord (1-2 etager).

Landskabet trækkes ind mellem bebyggelserne via grønne kiler, for at sikre kort afstand til naturen for alle i området, og for at skabe rekreative forbindelser i nord/syd gående retning med mulighed for regnvandshåndtering.

Der udlægges et område til fælles ophold og fælles faciliteter (fælleshuse og lignende) centralt i området mellem byggefelterne mod syd og boligområderne mod nord. Herved skabes der rum for, at der kan opstå fællesskaber på tværs af området, og der sikres en rekreativ forbindelse i øst/vest gående retning.

Langs Randersvej udlægges der arealer til grønt forareal, parkering og infrastruktur, da området er påvirket af trafikstøj fra Randersvej, og derfor ikke er egnet til boligformål og lignende støjfølsomme anvendelser.

Anvendelse

Området skal anvendes primært til boligformål, men med mulighed for at indpasse daginstitutioner, kontorer, mindre restaurationer og lignende i den sydlige del af området, hvor der er udlagt byggefelter.

Bebyggelse

For at sikre et bæredygtigt område, må ny bebyggelse kun opføres med facader i tegl eller træ.
Herudover skal der etableres blandede boligformer, så man får et varieret boligområde, og der gives mulighed for små grundstørrelser og forholdsvis høje bebyggelsesprocenter, så man opnår kompakte bebyggede områder og til gengæld får store rekreative områder.

Veje, stier og parkeringsforhold

Hele området vejbetjenes fra Randersvej via et ben i en kommende rundkørsel, der udlægges i den sydøstlige del af området.
Der udlægges en overordnet stamvej i området med trafikdæmpende foranstaltninger af hensyn til trafiksikkerheden. Fra stamvejen etableres der boligveje ind til de enkelte boligområder og adgange til fælles p-arealer for bebyggelsen i byggefelterne.
Der sikres gode sammenhængende stiforbindelser indenfor området, der kobler sig op på den overordnede stistruktur uden for området.

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 1.5 Randers Fjord. Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af 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. 2,5 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 ”Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk” og ca. 8,5 km fra Fuglebeskyttelsesområde nr. 16 ”Tjele Langsø”. Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

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

Det vurderes, at bevaringsstatus for udpegningsgrundlag i Natura 2000-netværket ikke påvirkes af planforslaget.

Bilag IV-arter

Det vurderes jf. den miljørapport, der er udarbejdet i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 37 til Kommuneplan 2017-2029, desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

For så vidt angår padder, vurderes søerne inden for lokalplanområdet pga. størrelse og dybde at kunne rumme forekomst af fisk og derved ikke udgøre egnede levesteder for padder, hvorfor disse ikke er eftersøgt for forekomst af padder. Der er heller ikke tidligere registeret padder i disse søer, og området omkring søerne udlægges med lokalplanen til rekreativt område.

For så vidt angår flagermus, vurderes de mest optimale levesteder at være de arealer, som lokalplanen udlægger til rekreative områder, og hvor der ikke må etableres boligbebyggelse.

Ved at tage højde for forekomsten af evt. flagermus i de bygninger der skal rives ned og de træer der skal fældes i forbindelse med byudviklingen, vurderes områdets samlede økologiske funktionalitet for flagermus at blive opretholdt. Dette kan ske ved kun at foretage fældning af flagermusegnede træer og nedrive gamle bygning i perioden august-september (udenfor rasteperioden) eller undersøge nærmere, om der er flagermus på den enkelte lokalitet. Det vurderes, at planen kan vedtages, uden at det vil påvirke den økologiske funktionalitet for flagermus.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af et rammeområde i Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
9 Skovrejsningsområder og områder hvor skovrejsning er uønsket
10 Naturområder og økologiske forbindelseslinjer
Naturområder og økologiske forbindelseslinjer vil tilsammen med potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser udgøre Grønt Danmarkskort. Det er under udarbejdelse.
12 Potentielle vådområder og lavbundsarealer
14 Klimatilpasning

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår rammer og retningslinjer.

Byrådet besluttede i december 2019 at vedtage forslag til kommuneplantillæg nr. 37, og sende det i offentlig høring i 8 uger.
Kommuneplantillægget omfatter den vestlige del af den nye bydel Taphede, og udlægger herunder nærværende lokalplanområde til henholdsvis blandet boligområde (rammeområde VIBØ.B4.14_T37) og nord, øst og vest herfor et rekreativt område (rammeområde VIBØ.R1.09_T37).
Kommuneplantillægget ændrer ligeledes udpegningen ift. retningslinjerne omhandlende den økologiske forbindelseslinje nord for Randersvej og skovrejsningsområde.

Når kommuneplantillæg nr. 37 er vedtaget, er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Lokalplan nr. 535 udlægger en sti, der skaber forbindelse til det eksisterende boligområde vest for lokalplanområdet (Skaldehøjvej). Området der udlægges til sti er omfattet af lokalplan nr. 163 for et boligområde øst for Hamlen og syd for Skaldehøjvej.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 535 ophæves lokalplan nr. 163 for dette område.

Den øvrige del af lokalplanområdet, er ikke omfattet af en eksisterende 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.

Tele Danmark (TDC) har tinglyst et fiberkabel i 1996, der går ind i de områder mod syd, hvor lokalplanen udlægger byggefelter. Det vides ikke om kablet stadig findes, men servitutten er fortsat gældende.

Der må ikke foretages gravearbejde dybere end 60 cm uden forudgående aftale med selskabet. Det er bygherres ansvar at aftale nærmere med selskabet ifm. byggemodning osv.

Viborg Kommune har tinglyst en kloakledning vest for lokalplanområdet, der krydser arealet, hvor sti a – a er udlagt. Der må ikke laves anlægsarbejder, beplantning mv. inden for det udlagte beskyttelsesbælte uden forudgående tilladelse fra Viborg Kommune.

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 landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres det på kortbilag 1 markerede område til byzone.

Følsom anvendelse

Der er udarbejdet en støjredegørelse for lokalplanområdet, der viser, at området nærmest Randersvej er støjbelastet udover de vejledende grænseværdier for boliger.

Lokalplanen udlægger derfor området nærmest Randersvej til veje og parkering, hvor der ikke må opføres boliger eller etableres opholdsarealer.

Herudover er der udarbejdet en støjberegning for facaderne på bebyggelsen nærmest Randersvej. Støjberegningen viser, at de vejledende støjgrænser for boliger kan overholdes, hvis der kun gives mulighed for bebyggelse i 2 etager nærmest Randersvej og med 3 etager trukket tilbage fra Randersvej. Der skal desuden etableres støjafskærmning (fx glasskærm) ovenpå 2. etage nærmest Randersvej, der kan skærme for den bagvedliggende 3. etage. Disse foranstaltninger sikres overholdt med lokalplanen.

Ved byggefeltet længst mod vest kan støjgrænsen dog ikke overholdes for 2. etage mod Randersvej, hvorfor lokalplanen sikrer, at der her alene kan etableres liberale erhverv, fitnesscenter og lignende, der har en højere vejledende støjgrænse.

Lokalplanen udlægger desuden er grønt forareal langs Randersvej, hvor der er mulighed for etablering af en støjvold. En støjvold kan blive nødvendig, hvis der på et tidspunkt bliver etableret en Hærvejsmotorvej til Viborg, der vil kunne forøge trafikmængden markant på Randersvej.

Udbygningsaftale

For at skabe en trafiksikkerhedsmæssig god adgang til området, skal der etableres en rundkørsel i den sydøstlige del af lokalplanområdet, der skaber adgang fra Randersvej, og som i fremtiden ligeledes vil skabe adgang til de øvrige boligområder i Taphede.

Jævnfør planlovens § 21b stk. 3 kan en udbygningsaftale indeholde bestemmelser om, at grundejeren helt eller delvist skal udføre eller afholde udgifterne til de fysiske infrastrukturanlæg, som skal etableres i

eller uden for området for at virkeliggøre planlægningen. Samtidig indeholder planloven bestemmelser om, at offentligheden oplyses om indgåelse af udbygningsaftalen.

Grundejeren af lokalplanområdet underskriver i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen en udbygningsaftale i overensstemmelse med Planlovens regler herom. Udbygningsaftalen sikrer, at grundejeren betaler en andel af etablering af den nødvendige rundkørsel, der knytter sig til realisering af lokalplanen. Udbygningsaftalen er fremlagt med lokalplanen.

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 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

Varmeforsyning

Området er ikke udlagt til kollektiv varmeforsyning i dag.

Hvis området ønskes forsynet med fjernvarme kræver det, at der udarbejdes et projekt efter varmeforsyningsloven, som belyser, om der er basis for at udvide Viborg Fjernvarmes distributionsnet, så det dækker området, eller om området fortsat skal være udlagt til individuel varmeforsyning. Forsyningen af det enkelte område skal ske efter et projekt godkendt af Viborg Kommune efter varmeforsyningsloven.

Spildevand

Området ligger i Energi Viborg Vand A/S´s forsyningsområde.

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan[1], og spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes.

Lokalplanområdet og resten af Taphede indgår ikke i den gældende spildevandsplan. Der skal vedtages et tillæg til spildevandsplanen, som nærmere beskriver håndtering af spildevand og overfladevand.

Området forventes optaget i spildevandsplanen som separat kloakeret.

[1] Hver ejendom forsynes med et sæt stik (husspildevand samt tag- og overfladevand). Det er bygherres ansvar, at spildevand kan afledes til ejendommens stik, hvilket der skal være særlig opmærksomhed på, hvis bebyggelsen sammenbygges i skel.

I forbindelse med regnvandskloakeringen af lokalplanområdet etableres der regnvandsbassiner og lignende anlæg til regnvandsopsamling og nedsivning i delområde VI, efter princippet som vist på kortbilag 2.

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 har foretaget enkelte prøvegravninger i området. Der er indikationer på noget bebyggelse, og der er rester tilbage af enkelte gravhøje. Museet forventer dog ikke, at der er omfangsrige arkæologiske interesser.

For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder i området, er det nødvendigt at foretage en egentlig arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning). En juridisk bindende udtalelse i henhold til museumslovens § 25 kan derfor kun udarbejdes, hvis museet får mulighed for at foretage en forundersøgelse af det berørte areal. Museet anbefaler, at en prøvegravning gennemføres i god tid inden anlægsarbejdet skal påbegyndes.

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

Landbrugspligt

Matrikelnumrene 2g, 2e, 3b Gl. Asmild By, Asmild og 1d, 13d, 20s Tapdrup by, Tapdrup er omfattet af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Lokalplanen overfører et areal fra landzone til byzone. Området udtages af områdeklassificeringen jf. jordforureningslovens § 50a.

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.

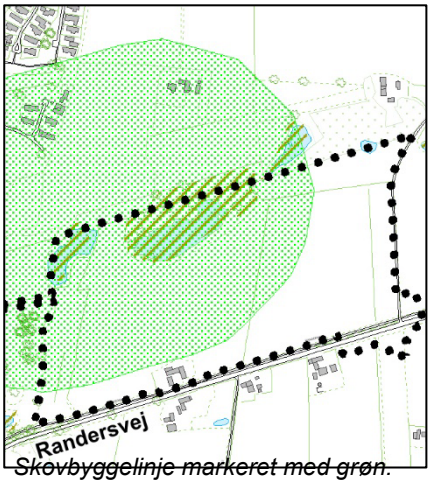
Skovbyggelinje

På baggrund af planen søger Viborg Kommune Miljøstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinjen inden for den del af lokalplanområdet, der er udlagt til boliger.

Lokalplanen sikrer, at området nærmest skoven udlægges til rekreativt område, at der holdes en afstand mellem skoven og boligområderne på ca. 115-130 m, samt at den højeste bebyggelse inden for lokalplanområdet (2-3 etager) placeres længst væk fra skoven (langs Randersvej).

Hvis skovbyggelinen ikke kan ophæves inden for lokalplanområdet, kræver visse byggerier inden for skovbyggelinjen dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17.

Skovbyggelinjen omkring skoven er vist på oversigtskortet side 6 (se desuden illustration).



Skovbyggelinje markeret med grøn.

Beskyttet natur

Ændringer i tilstanden af den beskyttede natur (søer og hede) kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Lokalplanen sikrer, at området med beskyttet natur udpeges som naturområde, hvor der ikke kan etableres bebyggelse eller laves terrænregulering, hvor der kun må fældes træer i forbindelse med udtynding og uden brug af skovrydningsmaskiner, og hvor der alene kan etableres naturstier/trampestier.

Beskyttet natur er vist på oversigtskortet side 6.

Veje

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

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.

Der er udarbejdet en miljørapport i forbindelse med kommuneplantillæg nr. 37, der bl.a. omhandler nærværende lokalplanområde, og som beskriver planforslagets indvirkning på miljøet.

I miljørapporten fokuseres der på:

- Støj og trafik
- Natur og landskab
- Overfladevand

Miljørapporten beskriver hvilke tiltag og hensyn, der skal tages i den kommende planlægning af området, for at der ikke sker en væsentlig indvirkning på miljøet.
I lokalplanen er der indarbejdet de hensyn og tiltag, der er beskrevet i miljørapporten, og det vurderes derfor ikke, at der skal udarbejdes en miljørapport for lokalplanforslaget.

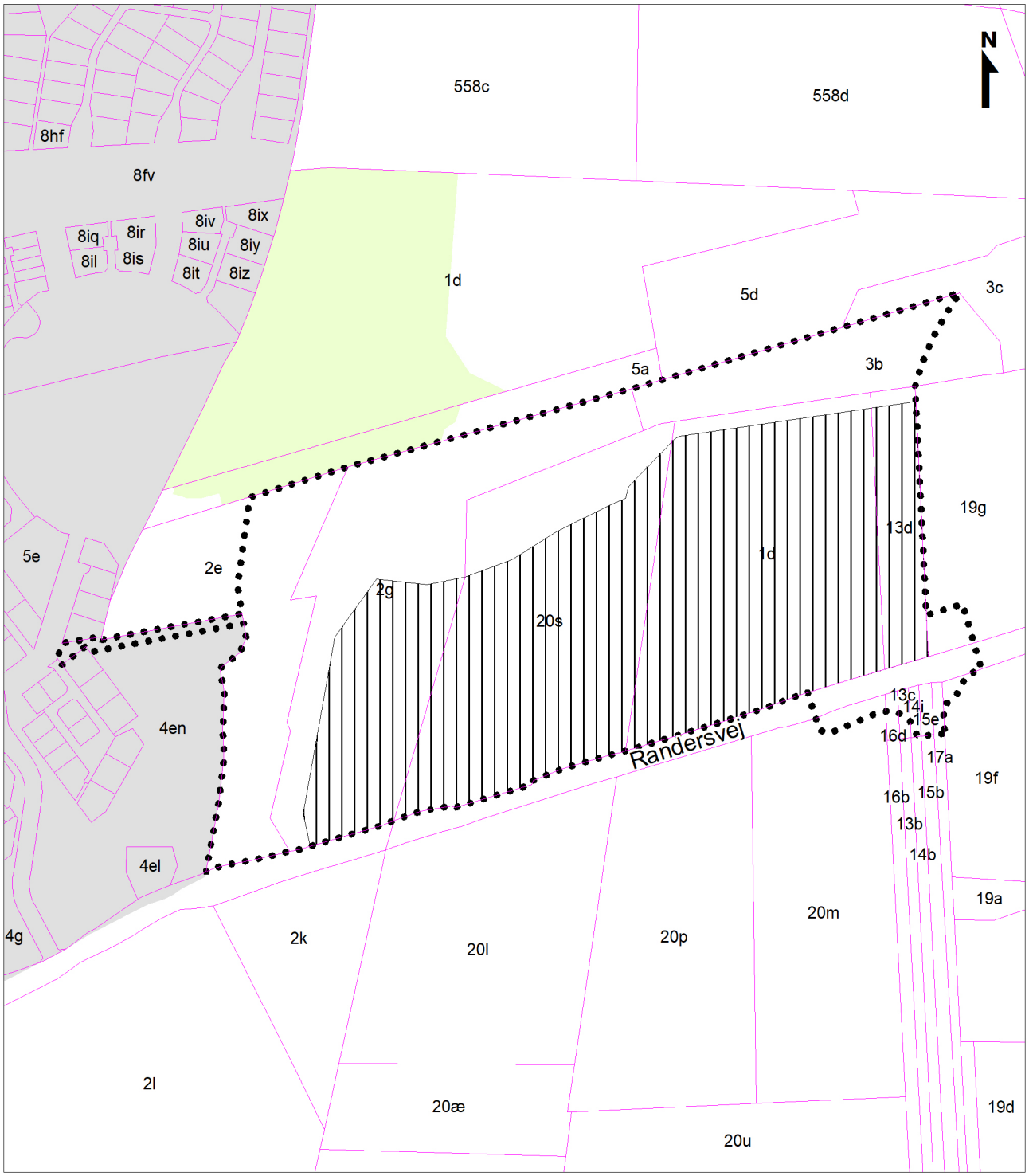
Miljøkonsekvensvurdering af konkrete projekter (VVM)

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



Lokalplanområde

Matrikelskel

Byzone

Område der overføres til byzone

Fredskov

Lokalplan nr. 535
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1: 6.000
Viborg Kommune, februar 2020

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 535 FOR ET BOLIGOMRÅDE NORD FOR RANDERSVEJ I TAPHEDE, VIBORG ØST

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål

at udlægge området til boligområde i form af åben – lav og tæt – lav boligbebyggelse samt etageboliger,

at give mulighed for mindre erhverv og lignende, der naturligt kan indpasses i boligområdet.

at udlægge rekreative områder med mulig regnvandshåndtering,

at udlægge areal til stiforbindelser.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 2g og dele af matrikelnummer 2e, 3b og 4en, Gl. Asmild By, Asmild samt matrikelnummer 1d, 13d, 15e, 20s, og dele af matrikelnummer 13c, 14i, 16d, 17a, 19f, 19g, 20m, 7000a, Tapdrup by, Tapdrup og alle parceller, der efter den 1. februar 2020 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.

Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealer vist på kortbilag 1 til byzone.

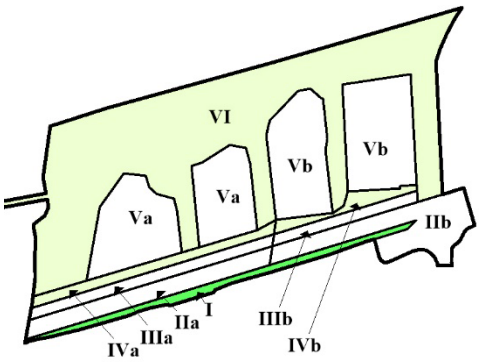
Matr.nr. 2g, Gl. Asmild By, Asmild: ca. 25.300 m²
Matr.nr. 1d, Tapdrup by, Tapdrup: ca. 64.300 m²
Matr.nr. 13d, Tapdrup by, Tapdrup: ca. 11.300 m²
Matr.nr. 20s, Tapdrup by, Tapdrup: ca. 51.600 m²

§ 3 ANVENDELSE

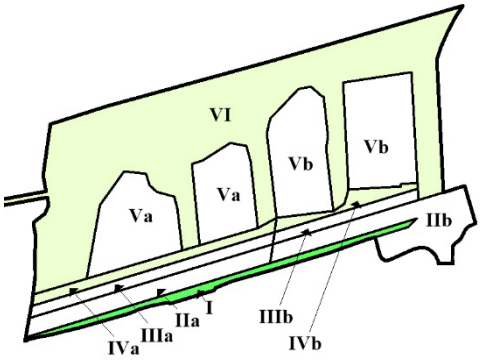
3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde samt mindre erhverv og lignende, der naturligt kan indpasses i boligområdet, rekreative områder og dertil tilknyttede funktioner.

3.2 Lokalplanområdet opdeles i 10 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I	Grønt forareal og mulig støjafskærmning.
Delområde IIa	Vej, parkering og øvrig infrastruktur.
Delområde IIb	Rundkørsel, vej, parkering og øvrig infrastruktur.



Delområde IIIa	Etageboliger, tæt-lav boliger samt mindre daginstitutioner, mindre liberale erhverv, mindre restaurationer, fitnesscenter og lignende[2] [3] [4].
Delområde IIIb	Rammelokalplan for etageboliger og tæt-lav boliger[5].
Delområde IVa	Fælles opholdsareal, fælleshuse[6] og lignende fælles faciliteter[7].
Delområde IVb	Rammelokalplan for fælles opholdsareal[5].
Delområde Va	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
Delområde Vb	Rammelokalplan for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse[5].
Delområde VI	Rekreativt område og naturområde.



3.3 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen

at ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og

at virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.

3.4 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,5 m² med virksomhedens navn, logo og adresse.

Skiltet skal monteres på facaden og tilpasses denne. Bygningsdetaljer, vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tagfod.

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

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2.

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

4.2 Grunde til åben – lav boligbebyggelse (parcelhuse) skal have en grundstørrelse på mindst 400 m² og højst 1000 m².

---

[2] Kun anvendelser, der giver anledning til minimal miljøpåvirkninger af omgivelserne svarende til miljøklasse 1-2, minimal påvirkning ift. trafik og som naturligt kan indpasses i boligområdet.

[3] I byggefeltet længst mod vest kan der på 2. etage mod Randersvej alene etableres liberale erhverv, fitnesscenter og lignende (ikke støjfølsomme anvendelser), som vist på kortbilag 2, da grænseværdierne for støj ved boliger ikke kan overholdes her.

[4] En forudsætning for boliger i op til 3 etager som vist på kortbilag 2 er, at der er etableret støjafskærmning (fx glasskærm) ovenpå 2. etage nærmest Randersvej i et omfang, så de vejledende støjgrænser for trafikstøj kan overholdes (jf. § 15.2).

[5] En nærmere præcisering af anvendelsen i delområderne IIIb, IVb og Vb vil blive fastlagt i en kommende lokalplan. Bestemmelser for delområderne er således en rammelokalplan, og der kan ikke opføres bebyggelse i delområderne før der er vedtaget en ny lokalplan.

[6] I fælleshuse kan der indrettes overnatningsmuligheder for gæster, kontorpladser, festlokaler og lignende.

[7] Fx boldbaner, nyttehaver, plads til fælles bilvask (vær her opmærksom på miljømæssige krav) og lignende.

Grunde til tæt – lav boligbebyggelse (rækkehuse o.lign.) skal have en grundstørrelse på mindst 200 m², med mindre de udstykkes som storparcel/sokkelgrund jf. § 4.3.

4.3 Områder til tæt-lav boligbebyggelse eller etageboliger kan udstykkes som storparceller/sokkelgrunde. Bebyggelse skal opføres i henhold til § 5, § 6, § 7, § 8 og § 10 (herunder bestemmelser om fælles opholdsarealer) samt principperne vist på kortbilag 2.

4.4 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikforhold afskæres.

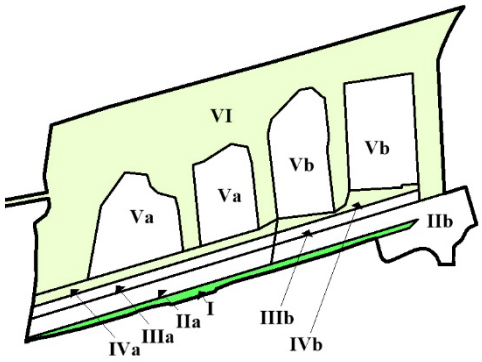
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Randersvej via en rundkørsel, placeret efter princippet som vist på kortbilag 2.

5.2 Der udlægges areal til nye veje som vist på kortbilag 2.[8]

5.3 Vej A - A udlægges i en bredde af mindst 10 m med en kørebanebredde på mindst 6 m og med græsrabat på 2 m i hver side.

Vej B - B: Udlægges i en bredde af mindst 8 m med en kørebanebredde på mindst 5 m og med græsrabat på 1,5 m i hver side.



5.4 I tilknytning til afslutningen af interne veje (vejene B – B), skal der etableres vendepladser med udlæg på mindst 15 x 15 m (heraf anlæg på 12 x 12 m).

5.5 I delområde IIa og IIb må det enkelte p-areal kun have adgang fra vej A – A og kun én adgang.

5.6 I delområde Va må den enkelte grund kun vejforsynes med én adgang til vej B - B.

5.7 Veje må kun belægges med fast belægning som asfalt, betonsten, brosten og lignende.

5.8 På vej A – A skal der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger mindst for hver 150 m. Foranstaltningerne kan fx være indsnævring eller forskydning af vejen.

Stier

5.9 Der udlægges areal til stierne a – a, b – b og c - c placeret efter princippet, som vist på kortbilag 2[9].

Sti a - a udlægges i en bredde af 5 m med en stibredde på mindst 3 m og skal etableres som en cykel-/gangsti med fast belægning som asfalt eller lignende.

Stierne b – b udlægges i en bredde af 3,5 m med en stibredde på mindst 2 m og med belægning af stenmel, asfalt eller lignende.

Sti c – c udlægges som en natursti/trampesti, hvor bæreevnen sikres og der herefter kan slås græs, for at markere stien. Stien kan tilkobles den eksisterende sti nord for lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2.

[8] Vejene A – A og B - B forventes udlagt som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

[9] Stierne a – a, b – b og c – c forventes udlagt som private fællesstier i henhold til lov om private fællesveje.

Der kan, udover de udlagte stier, etableres øvrige mindre stier inden for lokalplanområdet, der kobler sig op på det overordnede stinet.

Inden for naturområderne i delområde VI, som vist på kortbilag 2, kan der dog alene etableres naturstier/trampestier.

Parkering

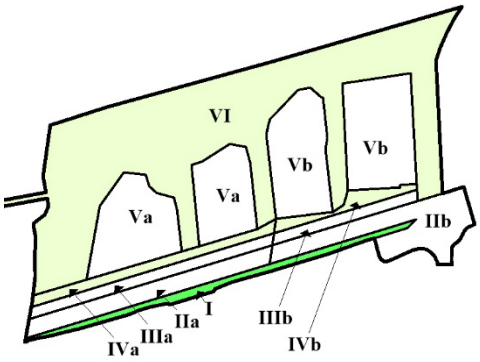
5.10 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte grund, dog mindst:

- Ved åben-lav boligbebyggelse: 2 p-pladser på egen grund, heraf mindst 1 plads i det fri.
- Ved tæt-lav boligbebyggelse:
  - 2 p-pladser pr. bolig på egen grund, heraf mindst 1 plads i det fri *eller*
  - 1½ p-plads pr. bolig i form af 1 p-plads på egen grund og ½ pr. bolig på fælles parkeringsareal *eller*
  - 1½ p-pladser pr. bolig på fælles parkeringsareal.
- Ved etageboligbebyggelse: 1½ p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal, heraf mindst hver fjerde plads i det fri.
- Ved liberale erhverv:1 p-plads pr. 50 m^2 bruttoetageareal.
- Ved restaurationer og lign.: 1 p-plads pr. 10 siddepladser.
- Ved daginstitutioner: 1 p-plads pr. 2 ansatte samt 1 p-plads pr. 10 børn.

Parkeringspladser til liberale erhverv, restaurationer, daginstitutioner og lignende kan etableres på fælles parkeringsareal.

5.11 Der kan etableres kant-/parallelparkering langs vejene B – B under forudsætning af, at den anlagte kørebanebredde overholdes jf. § 5.3. Kant-/patallelparkering kan ikke tælles med ved beregning af den nødvendige parkering til den enkelte grund jf. § 5.10.

Der kan ikke etableres kant-/parallelparkering langs vej A – A.



5.12 Parkeringsarealer til anvendelser i delområde IIIa skal placeres inden for delområde IIa.

5.13 Der må ikke etableres parkeringspladser i delområde I, IIIa, IVa eller VI.

5.14 Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal den nødvendige parkering etableres på egen grund jf. § 3.3.

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

Belysning

5.16 Belysning af veje, stier og parkeringsarealer må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere, og må derudover kun etableres med følgende begrænsninger:

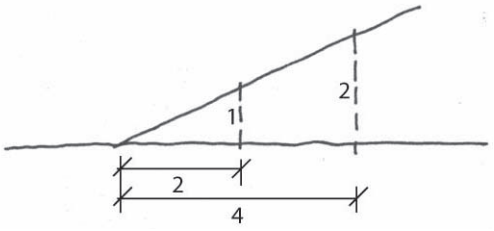
- Vej A – A: Kun parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 5 m.
- Vej B – B: Kun parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4 m.

- Sti a – a: Pullertbelysning med lyspunkthøjde på max. 1,2 m eller parkarmatur med sensorstyret belysning[10] med lyspunkthøjde på maks. 2,5 m, så der sker minimal påvirkning af dyrelivet.
- Sti b – b og parkeringsarealer: Kun parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 2,5 m.
- Sti c – c: Der må ikke etableres belysning af stien.

§ 6 TERRÆNREGULERING

6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet reguleres, så lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn, og overskudsjord kan omplaceres inden for området. [11]

Der må ikke ske terrænregulering inden for området, der er udpeget som naturområde – jf. kortbilag 2.



6.2 Efter byggemodning må terrænet i delområder til boligbebyggelse reguleres med højst +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

6.3 Der må ikke etableres støttemure højere end 1 m. Støttemure må ikke etableres nærmere end 1 m fra skel.

Udover støttemure må terrænregulering ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2 (se illustration).

[10] Intelligent sensorstyret belysning der dæmpes/slukkes, når der ikke er færdsel på stien. Sensorer skal desuden justeres, så de ikke registrerer bevægelser, der ligger under højder, der svarer til hunde. Herved vil en stor del af dyrene ikke aktivere belysningen og lysforureningen af det grønne område bringes til et absolut minimum.

[11] I delområde Vb skal der foretages en betydelig terrænregulering, da der er en lavning, og da området ellers ikke kan forsynes med regnvands- og spildevandskloak. Dette vil blive en forudsætning for at udnytte området til bebyggelse i en evt. fremtidig lokalplan (lokalplan nr. 535 er ikke byggeretsgivende for delområde Vb).

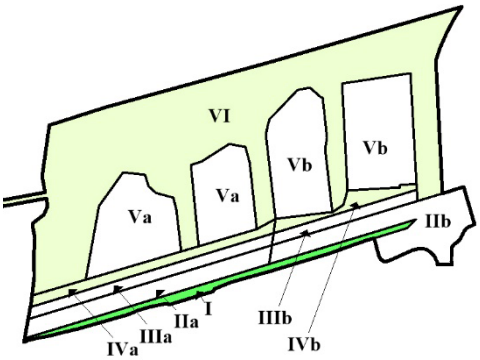
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

7.1 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke.

7.2 Byggemuligheden (pr. jordstykke) for de enkelte anvendelser fremgår af nedenstående skema[12]:

Anvendelse	**Max. bebyggelses-% / Max. antal m²**	**Max. etage-antal**	**Max. bygningshøjde** (fra terræn)
Åben-lav i 1 etage	30	1	8,5 m
Åben-lav - højere end 1 etage	40	2	8,5 m
Tæt-lav	50	2	8,5 m
Byggefelter i delområde IIIa	Højst 1400 m² bruttoetageareal inden for hvert byggefelt, som vist på kortbilag 2.	2 og 3[13] (fordeling af maks. etageantal fremgår af bilag 2)	2 etager: 8,5 m 3 etager: 12 m
Fælleshuse i delområde IVa	Højst 1 fælleshus på højst 150 m² i grundplan inden for hvert byggefelt, som vist på kortbilag 2.	2	7,5 m



Den samlede byggemulighed i delområde IIIa svarer til en bebyggelsesprocent på under 60 % for delområde IIa og IIIa under et.

Den samlede byggemulighed i delområde IVa svarer til en bebyggelsesprocent på under 40 % for delområde IVa under et.

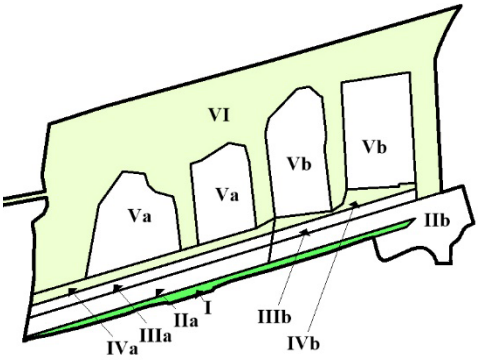
7.3 Ved sokkelgrunde til tæt-lav boliger må bebyggelsesprocenten ikke overstige 100 % ved bebyggelse i en etage eller 200 % ved bebyggelse i to etager under forudsætning af, at den samlede bebyggelsesprocent for storparcellen ikke overstiger 50 %.

7.4 Bygningshøjde på garager, carporte, redskabsskure, cykelskure og lignende mindre bygninger må ikke overstige 4,5 m målt fra terræn.

Se desuden § 7.11 ift. bygningshøjden.

[12] Krav til områdets afløbskoefficient skal overholdes uanset den angivne mulige bebyggelsesprocent. Det betyder bl.a., at hvis bebyggelsesprocenten på 50 % for tæt-lav udnyttes, kan der ikke afledes tag- og overfladevand fra andre belægninger (indkørsel osv.), medmindre der nedsives eller forsinkes på egen grund.

[13] Ved byggefelter i delområde IIIa skal tagterrasser ikke medregnes som en etage, men det skal dokumenteres at de vejledende støjgrænser for opholdsarealer kan overholdes.



Bebyggelsens placering

Delområde IIa

7.5 Der må kun opføres mindre bygninger som garager, carporte, redskabsskure, cykelskure og lignende, samt mindre tekniske anlæg som ladestationer til elbiler, areal til kildesortering af affald, transformerstationer og lignende.

Delområde IIIa

7.6 Der må kun opføres etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse inden for de udlagte byggefelter, som vist på kortbilag 2.

Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende, der ikke er placeret i stueplan, må overskride byggefeltet med op til 1 m.

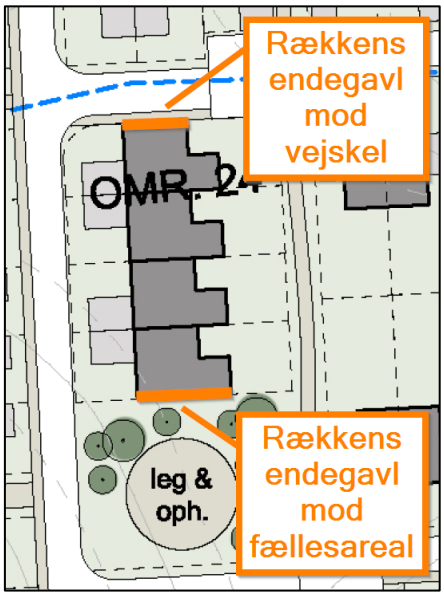
Udover etagebebyggelse og tæt-lav bebyggelse må der kun opføres mindre bygninger som cykelskure og lignende inden for delområdet. Disse kan også placeres uden for byggefelterne.

Delområde IVa

7.7 Der kan opføres fælleshuse inden for delområdet. De skal placeres inden for de udlagte byggefelter (jf. § 7.2), som vist på kortbilag 2.

Udover fælleshuse må der kun opføres legehuse, legepladser, shelters, boldbure[14], fælles faciliteter og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse jf. § 3.2 – disse kan også placeres uden for byggefelterne.

Bebyggelse (udover fælleshuse) skal holde en afstand på mindst 5 m til skel mod grunde, der kan bebygges[15].



Delområde Va

7.8 Fritliggende boligbebyggelse må ikke bygges nærmere end 2,5 m fra skel ved bebyggelse under 2 etager og 5 m fra skel ved bebyggelse i 2 etager.

7.9 Tæt-lav boligbebyggelse kan sammenbygges i naboskel[16].

Tæt-lav boligbebyggelse uden sammenbygning må ikke bygges nærmere end 2,5 m fra skel ved bebyggelse under 2 etager og 3,5 m fra skel ved bebyggelse i 2 etager.[17]

Tæt-lav boligbebyggelse i 1 etage kan dog bygges helt til skel mod fællesarealer, vejskel og stiskel, når der er tale om rækkens endegavle[18] (se illustration).

---

[14] Ved boldbure og lignende støjende aktiviteter, skal man være opmærksom på støjkrav ift. nærliggende boliger.

[15] For at sikre, at brandkrav mod nabobebyggelse er overholdt.

[16] Hver ejendom forsynes med et sæt stik (husspildevand samt tag- og overfladevand). Det er bygherres ansvar, at spildevand kan afledes til ejendommens stik, hvilket der skal være særlig opmærksomhed på, hvis bebyggelsen sammenbygges i skel.

[17] Vær dog opmærksom på, at brandkrav mv. skal være overholdt

[18] Vær dog opmærksom på, at brandkrav mv. skal være overholdt, samt at tagudhæng mv. skal holdes på egen grund.

Delområde VI

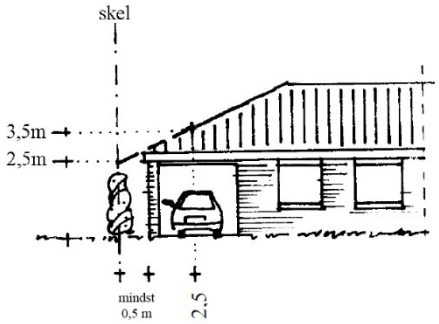
7.10 Inden for delområdet må der kun opføres legehuse, legepladser, shelters og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse til rekreative formål, samt mindre tekniske anlæg, der er nødvendige for områdets forsyning (fx pumpestationer til spildevand/regnvand).

Bebyggelse inden for delområdet skal holde en afstand på mindst 5 m til skel mod grunde der kan bebygges[19].

Der må ikke opføres bebyggelse inden for områder, der er udpeget som naturområde på kortbilag 2.

Generelt

7.11 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure og lignende mindre bygninger kan sammenbygges i skel.



Uden sammenbygning må mindre bygninger ikke placeres nærmere end 0,5 m fra skel (inkl. udhæng og tagrende).

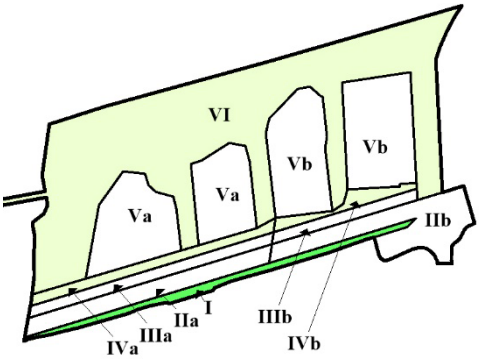
Uden sammenbygning må højden ikke overstige en skrå linje fastlagt fra 2,5 m højde i skel til 3,5 m højde i en afstand af 2,5 m fra skel (jf. illustration). Højder måles fra terræn.

7.12 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

Delområde IIIa



8.1 Bebyggelsen inden for det enkelte byggefelt skal fremstå som en helhed, men facaderne skal bearbejdes fx ved frem og tilbagerykninger, variationer i vinduesrytmer og lignende, så facaderne opleves varierede.

Delområde Va

8.2 Ved sammenbygning af mere end 3 boliger (rækkehusbebyggelse) skal der ske en indbyrdes forskydning af bebyggelserne på mindst 1 m efter mindst hver 3. bolig, eller facaderne på den enkelte bygning skal bearbejdes med frem- og tilbagerykninger på mindst 0,5 m, så bebyggelsen ikke opleves som en mur i området.

8.3 Tilbygninger til tæt-lav boligbebyggelse skal udføres med samme materialer som beboelsesbygningen.

Generelt

8.4 Udvendige bygningssider skal udføres i træ eller tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl).

Facader kan begrønnes med klatreplanter og lignende.

8.5 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.

[19] For at sikre, at brandkrav mod nabobebyggelse er overholdt.

8.6 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, tegl, fibercement, beton, kobber eller zink.

Herudover kan der opføres drivhuse og lignende i transparent materiale som glas, plast og lignende.

8.7 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, brystninger og skodder kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.4 og § 8.6.

8.8 Solceller og solfangere kan uanset krav til facadematerialer ophænges på eller integreres i facader.

8.9 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

8.10 Stærke signalfarver må kun anvendes på mindre bygningsdele jf. § 8.7.

8.11 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen, som vist på bilag 1 (bagerst i lokalplanen), eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Tage

8.12 Tage skal udføres som saddeltage, med ensidig taghældning, med forskudte tagflader eller med fladt tag.

8.13 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° 45°.

8.14 Til tagbeklædning på boligbebyggelse må der ikke anvendes plast, gummi eller ståltage.

Tagpap uden listedækning må ikke anvendes på boligbebyggelse med mindre taghældningen er under 10°.

8.15 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.[20]

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

[20] Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

§ 9 SKILTNING[21]

Kun ved virksomheder, institutioner og lignende i delområde IIIa

9.1 Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker.

9.2 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.

9.3 Billboards, bannere og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

9.4 Der kan opsættes mindre henvisnings- og oplysningsskilte i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Facadeskiltning

9.5 Der må højst etableres ét facadeskilt pr. virksomhed.

Skiltning og markiser skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og følge opdelingen af vinduer, døre og porte, der ikke må tildækkes.

Facadeskiltning må kun placeres i stueetagen og kun over vinduespartier og døre.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

Delområde I / støjvold

10.1 Delområdet udlægges som grønt forareal og skal henligge som uplejet græsareal med mindre buske og/eller træer, der ikke må rage ud over de omkringliggende veje/stier.
Der må ikke etableres bebyggelse, opholdsarealer, skiltning, faste hegn, parkering eller belægning med undtagelse af tværgående stier inden for forarealet.

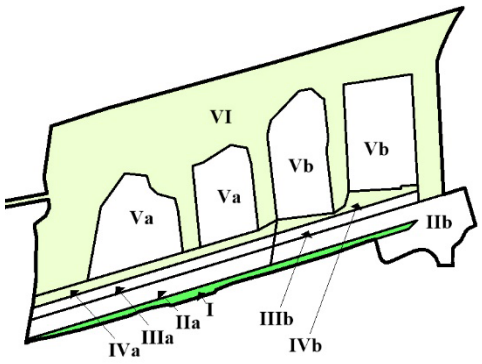
Der kan etableres en støjvold inden for forarealet. Støjvolden skal henligge som uplejet græsareal med mindre buske og/eller træer.

Støjvolden skal opbygges med en hældning på mindst 1:1,5. Toppen af støjvolden skal være mindst 1 m bred. Der skal være mindst 2 m fra støjvoldens fod til vejskel.

Støjvolden kan evt. suppleres med støjskærm, der skal etableres som en vækstskærm og skal beplantes, så afskærmningen fremstår som en sammenhængende beplantning.

10.2 Hvis der ikke etableres en støjvold, skal der inden for forarealet etableres en sammenhængende lavere beplantning (fx hæk eller buske), der sikrer, at der sker en afskærmning af lys fra bilister på vej A – A i forhold til trafikken på Randersvej.

[21] Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".



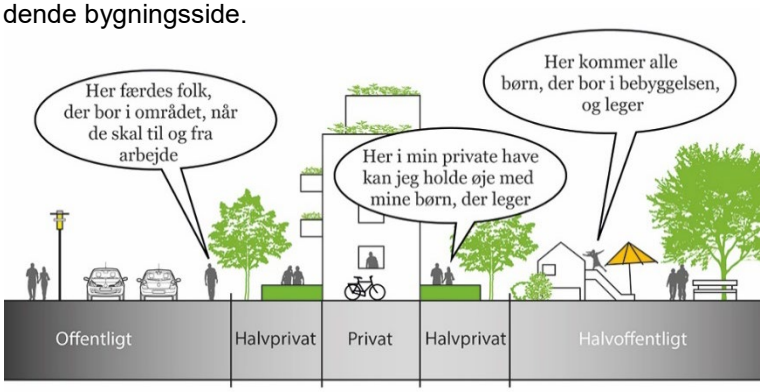
Delområde IIa og IIb

10.3 Der må ikke etableres opholdsarealer inden for delområderne, da de er støjbelastede.

10.4 Arealer der ikke anvendes til parkering, skal fremstå grønne med beplantning af enkeltstående træer, buske, regnvandsbede og lignende.

Delområde IIIa

10.5 Der skal, i tilknytning til bebyggelsen inden for hvert byggefelt, etableres "halvprivate" uderum i stueetagen på mindst 1 side af hver bebyggelse, i form af haver, terrasser eller lignende (se illustration). Disse uderum skal etableres langs hele den pågældende bygningsside.



Overgangszoner i form af private uderum og lignende, mellem bebyggelsen og det offentlige rum, fremmer beboeres ejerskab til udearealer og fremmer at udearealer tages i brug.

Delområde IVa

10.6 Delområdet skal anlægges med en blanding af beplantning, regnvandsbede, stier, muligheder for ophold/aktivitet (fx legepladser, boldbaner, små pladsdannelser med siddemuligheder osv.) og lignende, efter princippet som vist på illustrationsplanen.

Der skal herudover etableres mindst 1 fælleshus inden for et af de udlagte byggefelter – jf. § 7.2 og 7.7.

Delområdet skal være tilgængeligt for hele lokalplanområdet.

Delområde Va

10.7 Der skal etableres udendørs opholdsarealer på mindst 200 m^2 i hvert af delområderne med mulighed for ophold/aktiviteter.

Ved opførelse af tæt-lav boliger som sokkelgrunde/storparcel (jf. § 4.3) skal der etableres fælles opholdsareal svarende til mindst 1,5 gange det bebyggede areal.

Delområde VI

10.8 Delområdet skal henligge som uplejet natur med slåede naturstier og lignende.

Der kan etableres regnvandsbede, regnvandsbassiner, pumpestationer i tilknytning hertil og grøfter til regnvandshåndtering og lignende.

Der kan etableres enkeltstående arealer, der hver er højst 100 m^2, med muligheder for ophold/aktivitet, nyttehaver og lignende.

Der må kun fældes træer i forbindelse udtynding af vegetation som del af den nødvendige naturpleje af området. Fældning af træer skal ske på en skånsom måde f.eks. med motorsav. Der må ikke anvendes skovrydningsmaskiner eller større anlægsmaskiner i forbindelse med træfældning.

Områder markeret som naturområde på kortbilag 2

10.9 Der må ikke etableres aktiviteter, bebyggelse eller ophold.

Der må alene etableres naturstier/trampestier.

Der må kun fældes træer i forbindelse udtynding af vegetation som del af den nødvendige naturpleje af området. Fældning af træer skal ske på en skånsom måde f.eks. med motorsav. Der må ikke anvendes skovrydningsmaskiner eller større anlægsmaskiner i forbindelse med træfældning.

Generelt

10.10 Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, terrasser, fælles faciliteter, parkering og lignende, skal fremstå som grønne områder.

Hegn og beplantning

10.11 Hegn langs stiskel, vejskel og mod fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.

Der kan dog etableres faste hegn i form af vækstskærme i forbindelse med støjafskærmning mod trafikstøj og lignende.

Levende hegn kan indadtil suppleres med trådhegn.

Hegn i naboskel kan etableres enten som levende hegn eller faste hegn. Faste hegn skal etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for den enkelte strækning.

10.12 I delområde IVa kan der etableres faste hegn, hvis det er nødvendigt til konkrete rekreative funktioner (fx boldspil).

Oplag

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

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

11.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles, når de afskærmes med hækbeplantning eller espalier.

11.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

11.4 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan[22] [23].

Antenner

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

11.6 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres højere end 2 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

Affaldssortering

Delområde IIIa

11.7 Der skal udlægges fællesarealer til kildesortering af affald for bebyggelsen i delområde IIIa. Arealerne skal placeres inden for delområde IIa eller IIIa, og de skal overholde følgende principper:

- 30-40 boliger pr. installation
- Op til ca. 75 m fra centrale udgange til et areal for kildesortering
- Placering ved brugernes daglige gang til og fra P-arealer, samt ved stier væk fra området.
- Tekniske krav i forhold til tømning.

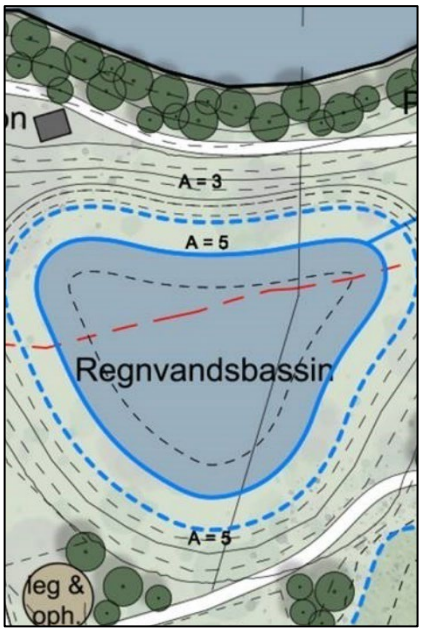
Regnvandshåndtering

11.8 Der udlægges arealer til regnvandshåndtering (regnvandsbassiner og lignende), placeret efter princippet som vist på kortbilag 2.

Der kan herudover etableres yderligere arealer til regnvandshåndtering inden for lokalplanområdet, dog ikke inden for områder, der er markeret som naturområder på kortbilag 2.

Arealer til regnvandshåndtering skal udformes, så de fremtræder som en naturlig sø/fordybning i landskabet, og skråningsanlæg omkring bassinerne må ikke udføres med en hældning, der er stejlere end 1:5.

Ved det store regnvandsbassin, der er udlagt i nær tilknytning til den eksisterende sø, som vist på kortbilag 2, kan der tillades en udvendig hældning på højst 1:3, for at skabe en overgang mellem bassin, sti og eksisterende sø (se illustration). Den indvendige hældning i bassinet må dog stadig højst være 1:5.



Udvendig hældning på 1:3 og indvendig hældning på 1:5 ved det store regnvandsbassin, der er udlagt ved den eksisterende sø.

[22] Hver ejendom forsynes med et sæt stik (husspildevand samt tag- og overfladevand). Det er bygherres ansvar, at spildevand kan afledes til ejendommens stik, hvilket der skal være særlig opmærksomhed på, hvis bebyggelsen sammenbygges i skel jf. § 7.10.

[23] I delområde Vb skal der foretages en betydelig terrænregulering, da der er en lavning, og da området ellers ikke kan forsynes med regnvands- og spildevandskloak. Dette vil blive en forudsætning for at udnytte området til bebyggelse i en evt. fremtidig lokalplan (lokalplan nr. 535 er ikke byggeretsgivende for delområde Vb).

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj

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, udendørs opholdsarealer og lignende: L_{den} 58 dB
- Kontorer og lignende: L_{den} 63 dB

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 163 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 535.

§ 14 GRUNDEJERFORENING

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

14.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af veje, vendepladser, fælles parkeringsarealer, stier, belysning af veje og stier, fælles arealer til kildesortering af affald, fælles opholdsarealer, rekreative områder, grønt forareal (delområde I), støjvold, beplantning, fælleshuse, fælles faciliteter og lignende i området jf. § 5.2, 5.3, 5.4, 5.9, 5.10, 5.11, 5.16, 10.1, 10.2, 10.6, 10.7, 10.8 og 11.7.

Efter anlæg af området skal grundejerforeningen desuden varetage nyetableringer i de områder, der er beskrevet ovenfor.

Grundejerforeningen skal ligeledes varetage den almindelige drift af åbne spildevandsanlæg i området (græsklipning, fjerne affald og lignende omkring regnvandsbede og bassiner).

14.3 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.

14.4 Grundejerforeningen skal oprettes, når højst 30 % af de samlede antal grunde med byggemuligheder i delområderne IIIa og Va er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.

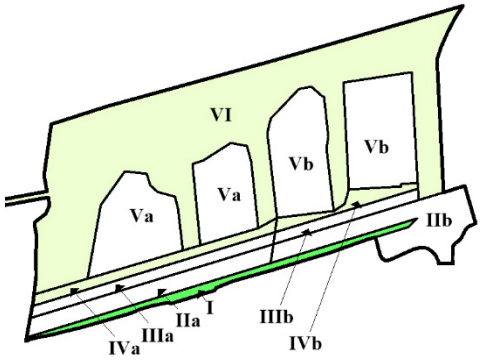
14.5 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.

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

§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

15.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug[24], før[25]:

- Rundkørslen på Randersvej er etableret jf. § 5.1.
- Vej A – A er etableret jf. § 5.3, 5.7 og 5.8.
- Parkeringsarealer er etableret jf. § 5.10, 5.12 og 5.15.
- Hegn/beplantning er etableret jf. § 10.2 (hvis sæsonen ikke tillader at beplantningen er etableret, kan der alternativt stilles sikkerhed for etableringen, indtil det igen er plantesæson).
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3 og 11.4.



15.2 Ny bebyggelse i delområde IIIa må ikke tages i brug[24], før[25]

- Stierne b – b er etableret inden for delområderne I, IIa og IIIa jf. § 5.9.
- Halvprivate uderum i tilknytning til den enkelte bebyggelse er etableret (jf. § 10.5).
- Hele delområde IVa og mindst ét fælleshus inden for delområde IVa er etableret (jf. § 10.6).
- Der er etableret støjafskærmning (fx glasskærm) ovenpå 2. etage nærmest Randersvej i et omfang, så de vejledende støjgrænser for trafikstøj kan overholdes på den bagvedliggende 3. etage jf. § 12.1.

15.3 Ny bebyggelse i delområde Va må ikke tages i brug[24], før[25]:

- Vej B - B er etableret i tilknytning til den del af delområde Va, hvor bebyggelsen er placeret jf. § 5.3, 5.4 og 5.7.
- Stierne b – b er etableret i tilknytning til den del af delområde Va, hvor bebyggelsen er placeret jf. § 5.9.
- Bæreevnen for sti c – c er sikret jf. § 5.9.
- Fælles opholdsareal er etableret inden for den del af delområde Va, hvor bebyggelsen er placeret jf. § 10.7.

15.4 Når højst 30 % af de samlede antal grunde med byggemuligheder i delområde Va er ibrugtaget, må ny bebyggelse på de øvrige grunde i delområde Va ikke tages i brug[21], før[22] sti a – a er etableret jf. § 5.9.

Tilladelser fra myndigheder

15.5 Tilstandsændringer (herunder ændret anvendelse, byggeri, matrikulære ændringer, beplantning og anlæg) inden for den beskyttede natur (markeret "naturområde" på kortbilag 2) kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven i hvert enkelt tilfælde.

15.6 Bebyggelse inden for skovbyggelinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven i hvert enkelt tilfælde.

[24] Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

[25] 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. 535 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 18. marts 2020

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt den X

Ulrik Wilbek	/	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 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.

Lokalplanområde
Delområde
3 Byggefelt med etage antal
Udstykningsprincip
Rekreativt område
Grønt forareal
Regnvandsopsamling
Naturområde
Vejudlæg
Princip for rundkørsel
Fremtidig vejadgang
Princip for sti
Stitilkobling
Vejmidte
Afstand til vejmidte
Kun erhverv o.lign. i 2. etage

N

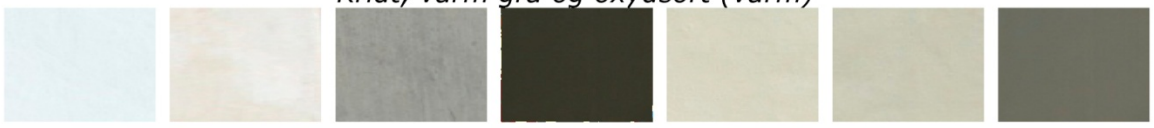
VI
Vb
Va
IVa
IIIa
IIa
I
IVb
IIIb
IIb
I
55m
Randersvej

Forslag

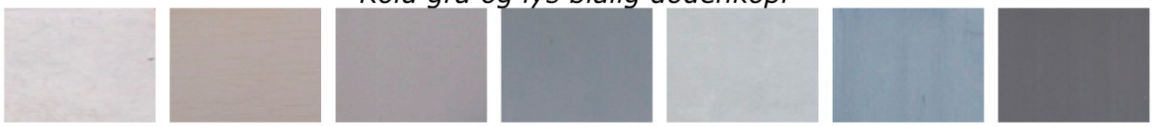
Lokalplan nr. 535
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:2.500 (ved print i A3 - 100%)
Viborg Kommune

Den klassiske jordfarveskala **Bilag 1**

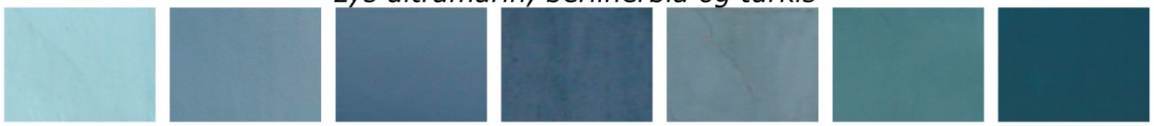
Kridt, varm grå og oxydsort (varm)



Kold grå og lys blålig dodenkopf



Lys ultramarin, berlinerblå og turkis



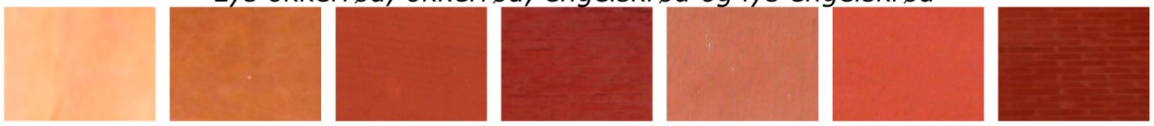
Grønjord, lys grønjord og kromoxydgrøn



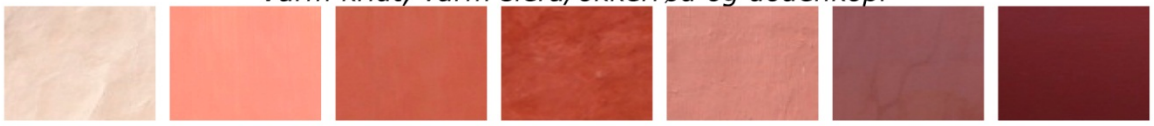
Lys okker, guldokker og lys brændt umbra/siera

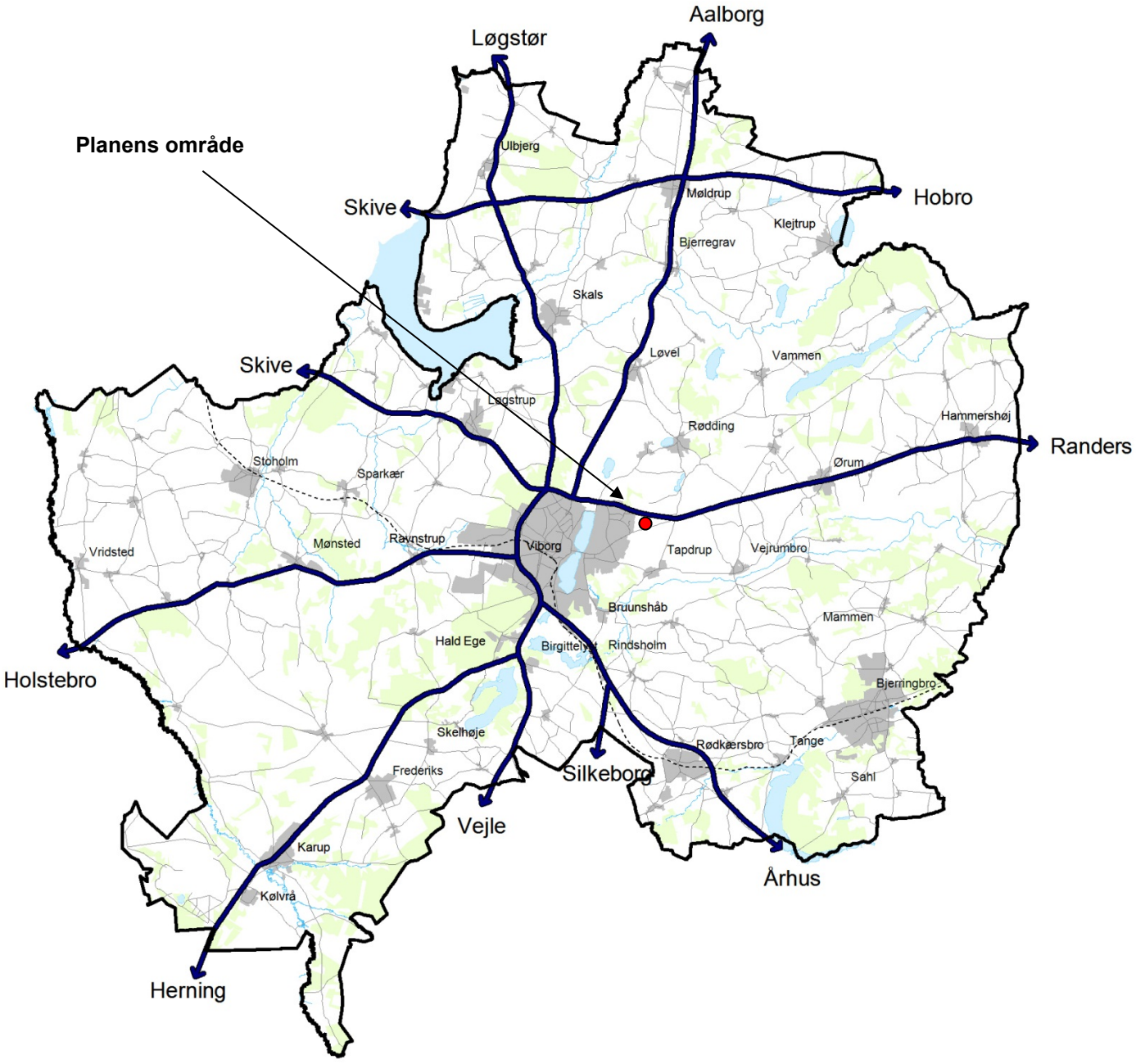


Lys okkerrød, okkerrød, engelskrød og lys engelskrød



Varm kridt, varm siera/okkerrød og dodenkopf





VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk