Lokalplan nr. 473

Område til almen service og boliger ved Borrisvej og Østervang i Sparkær

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 offentliggøres i mindst 8 uger. 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. 473 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 22. september til den 16. november 2016.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 16. november 2016. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg

Gerne pr. e-mail: plan@viborg.dk

Forslag til lokalplan nr. 473
Område til almen service og boliger
ved Borrisvej og Østervang i Sparkær

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Oversigtskort ... 6
A. Lokalplanens baggrund og formål ... 7
Luftfoto ... 8
B. Eksisterende forhold ... 9
Illustrationsplan ... 10
C. Lokalplanens indhold ... 11
D. Lokalplanens forhold til anden planlægning ... 13
E. Bindinger på planområdet ... 15
F. Miljøvurdering ... 16

Bestemmelser

Kortbilag 1 - Matrikelkort ... **Fejl! Bogmærke er ikke defineret.**
§ 1 Lokalplanens formål ... 19
§ 2 Afgrænsning og zonestatus ... 19
§ 3 Anvendelse ... 19
§ 4 Udstykning ... 19
§ 5 Veje, stier og parkering ... 20
§ 6 Terrænregulering ... 20
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering ... 20
§ 8 Bebyggelsens udseende ... 21
§ 9 Skiltning ... 22
§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m. ... 22
§ 11 Tekniske anlæg ... 23
§ 12 Miljøforhold ... 23
§ 13 Ophævelse af lokalplan ... 23
§ 14 Grundejerforening ... **Fejl! Bogmærke er ikke defineret.**23
§ 15 Servitutter ... 24
§ 16 Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder ... 24
Vedtagelse ... 25
Lokalplanens retsvirkninger ... 26
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan ... **Fejl! Bogmærke er ikke defineret.**27

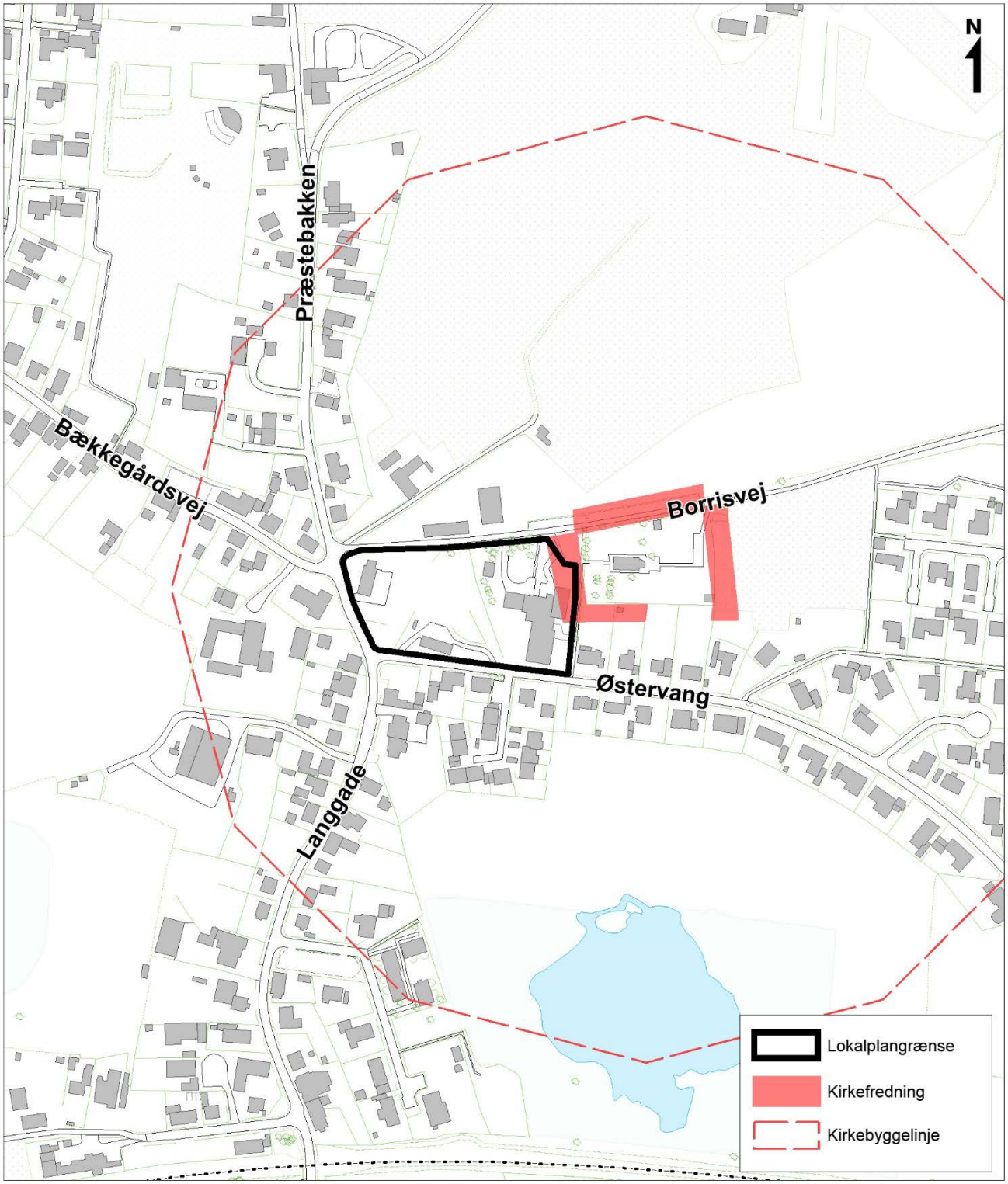
Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 65 til Kommuneplan 2013 - 2025 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med KPF Arkitekter. Illustrationer side 10 er udarbejdet af KPF Arkitekter.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 4.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om, at give mulighed for at Friplejehjemmet Nordstjernen, der ligger mellem Borrisvej og Østervang centralt i Sparkær by, kan realisere en udvidelse og modernisering.

Nordstjernen er et nedlagt kommunalt plejehjem, der er omdannet til friplejehjem i 2009. Friplejehjemmet indeholder i dag 25 utidssvarende plejeboliger. Med en ny planlægning ønsker man at sikre en samlet kapacitet på 35-40 tidssvarende boliger. I en overgangsperiode kan boligantallet dog være højere.

Lokalplanen giver mulighed for to løsninger for at opnå ovennævnte:

1. En løsning hvor der bygges til de eksisterende bygninger
2. En løsning hvor der bygges helt nyt. I nybygningsløsningen kan de eksisterende bygninger overgå til åben-lav eller tæt-lav boliger og delvis nedrives.

Det er desuden Byrådets ønske at fremtidssikre planlægningen ved at give mulighed for, at området alternativt kan anvendes til boligformål.

Formål

Lokalplanens formål er at sikre, at Nordstjernen Friplejehjem kan udvides og moderniseres, enten ved en tilbygningsløsning eller ved en nybygningsløsning, således at den nye bebyggelse indpasses områdets landskabelige karakter og den omkringliggende bebyggelse, herunder Sparkær Kirke.

Det er desuden Byrådets ønske at give mulighed for, at området også kan anvendes til boligformål.

Lokalplanens formål er ligeledes at overføre den del af området, der er beliggende i landzone til byzone samt at sikre, at nye bygninger ikke må fremstå dominerende i forhold til Sparkær Kirke.



Luftfoto ca. 1: 2.000



Sparkær kirke set fra Borrisvej



Nordstjernen Friplejehjem
set fra Borrisvej



Nordstjernen Friplejehjem
set fra Østervang



Nordstjernen Friplejehjem
set fra Østervang



Østergård set fra Østervang



Møllegaarden set fra Langgade

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanens område ligger centralt i Sparkær by. Området afgrænses af Borrisvej mod nord, Østervang mod Syd, Langgade og Sparkær Forsamlingshus mod vest samt Sparkær Kirke og boliger mod øst.

Området

Lokalplanen omfatter matriklerne 6x, 6a samt del af 5a, alle Sparkær By, Nr. Borris. Matr. nr. 6x ligger i byzone, mens matr. nr. 6a og del af 5a ligger i landzone. Området omfatter et samlet areal på ca. 12.000 m^2.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er kuperet med en karakteristisk skrænt der skiller det lavliggende niveau med boligerne "Møllegaarden" og "Østergård" mod vest og det højtliggende niveau med Nordstjernen Friplejehjem mod øst.

Det nederste niveau fremstår i dag som et åbent græsareal med enkelte træer og buske. Skrænten mellem de to niveauer og et areal langs Borrisvej er præget af høje træer, der skærmer det eksisterende plejehjem mod Borrisvej.

Bebyggelse og anlæg

Det eksisterende plejehjem består af Villa Nordstjernen opført i 1905 i art-nouveau stil i 2½ etage, samt to nyere fløje opført i 1970 i henholdsvis rød og hvid tegl. Plejehjemmet har også en kombineret carport/udhus udført i træbeklædning.

De to eksisterende stuehuse "Møllegaarden" opført i 1903 og "Østergård" opført i 1890 fremstår i 1½ etage med hhv. blank rød tegl og hvid kalket mur. Bygningerne er ikke bevaringsværdige

De to eksisterende boliger "Møllegaarden" (Langgade 1) og "Østergaard" (Østervang 1) ligger i områdets vestlige ende der udgør områdets lavest liggende landskabelige terræn. I områdets østlige del ligger Villa Nordstjernen og resten af Nordstjernen Friplejehjem (Borrisvej 2) på områdets højest beliggende terræn, der i lighed med Sparkær kirke ligger hævet over byen.

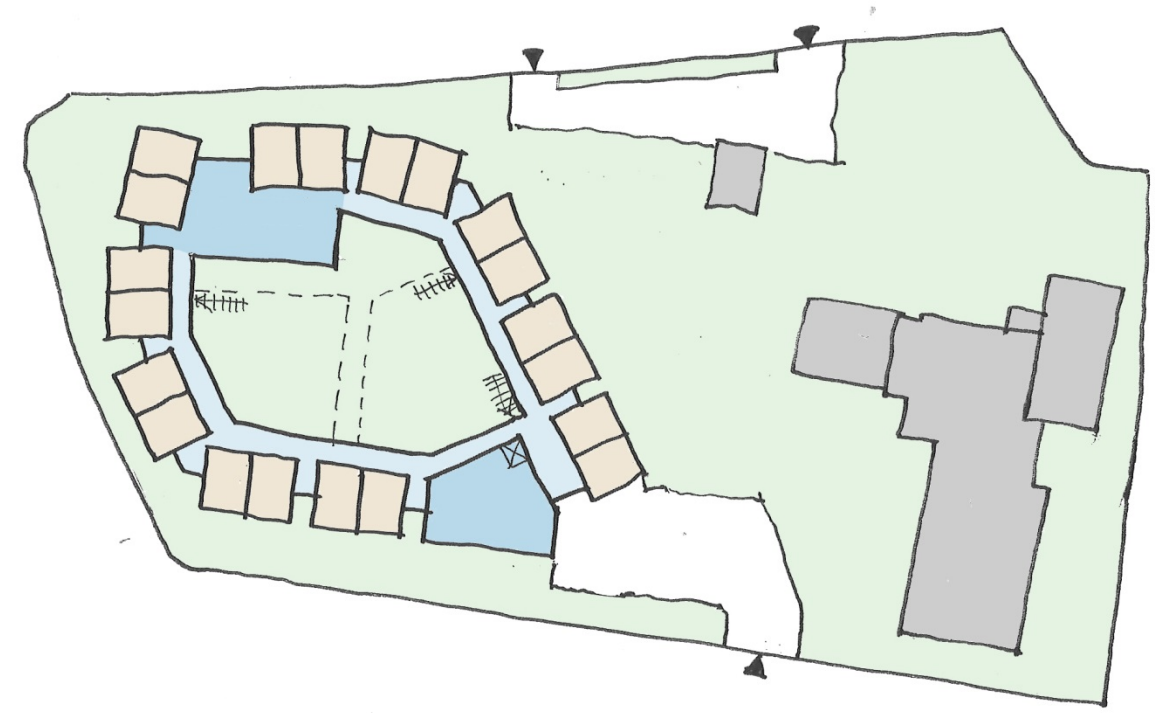
Trafik

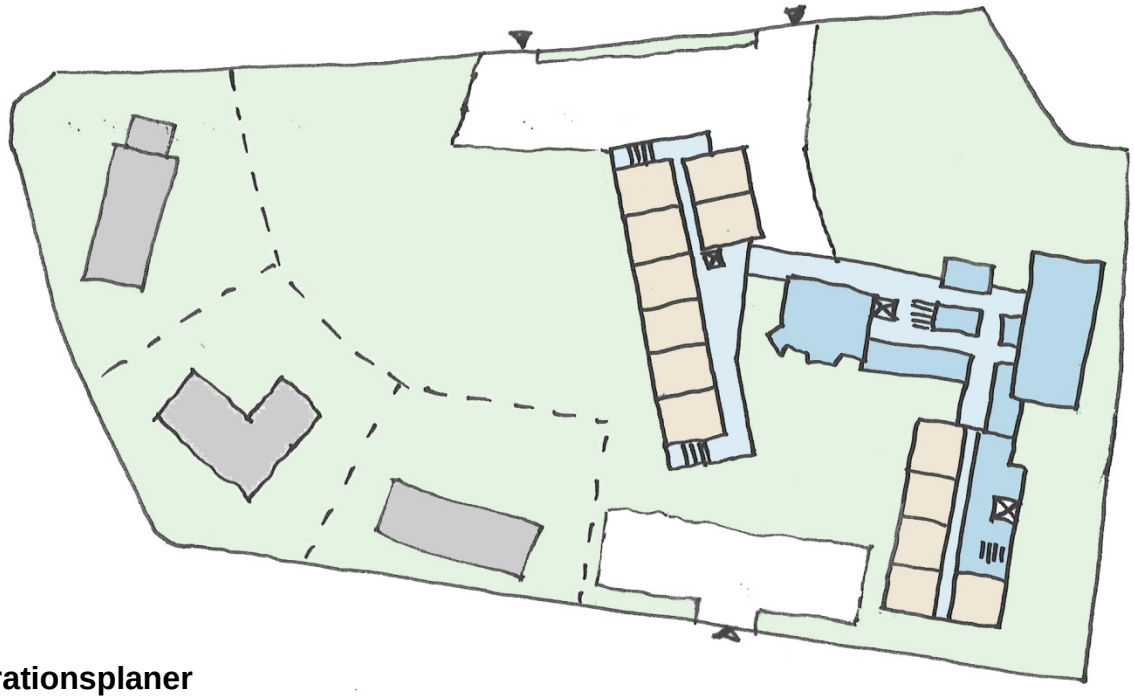
Vest for området ligger Langgade der er Sparkærs hovedgade med adgang til den eksisterende bolig "Møllegaarden". Nord for området ligger Borrisvej, der er den primære adgang til det eksisterende plejehjem og Sparkær Kirke. Syd for området ligger Østervang med adgang til den eksisterende bolig "Østergård" og sekundær adgang til plejehjemmet. Øst for området går der en sti der forbinder Sparkær Kirke, Nordstjernen Friplejehjem og Borrisvej med Østervang.

Teknik

Der er en transformerstation mellem "Østergård" og plejehjemmets sydlige fløj ved Østervang.

ca. 1:1000





Illustrationsplaner

Eksempler på hvordan planen kan virkeliggøres:
- øverste eksempel viser et nybyggeri med 40 boliger fordelt på 2 plan
- nederste viser en tilbygnings- og renoveringsløsning med 36 boliger

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger området til almen service som friplejehjem med op til 40 plejeboliger med serviceareal og fælles boligareal samt boliger.

Anvendelse

Området kan anvendes til almen service, i form af plejehjem, døgninstitution, ældreboliger o. lign., samt boliger i form at åben-lav boliger eller tæt-lav boliger som dobbelthuse.

Området ligger nærmere Sparkær Kirke end 300 m. Ifølge naturbeskyttelseslovens § 19 må bygninger ikke være højere end 8,5 m indenfor en radius af 300 m fra kirken. Lokalplanen sikre bl.a. at nybyggeri i området ikke vil fremstå dominerende i forhold til kirken med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter over områdets højtliggende niveau.

Dette sikres ved at fastlægge et niveauplan i kote 26.00, der svarer til terrænet ved Villa Nordstjernen. Der må således ikke bygges højere end kote 34,50, der svarer til 8,5 meter over niveauplanet, jf. snit der viser maksimal bygningshøjde.

Endvidere skal lokalplanen sikre, at den nye bebyggelse tager hensyn til Sparkær Kirkes synlighed set fra Borrisvej. Byggefeltets grænse er derfor udformet således, at den flugter med eksisterende bebyggelse langs Borrisvej for at holde sigtelinjen fri.

Lokalplanen omfatter matriklerne 6a, 6x samt del af 5a, Sparkær By, Nr. Borris. Matr. nr. 6a og del af 5a, Sparkær By, Nr. Borris, vil blive overført fra landzone til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

Bebyggelse

Ved bebyggelse til almen service kan den enkelte ejendom bebygges med 60%, og der må bygges op til 2 etager med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m.

På dele af området, hvor terrænet muliggør det, kan bebyggelsen dog fremstå i 3½ etage, og med en bygningshøjde på højst 15 meter, dog med en maksimal bygningshøjde 8,5 meter over områdets højtliggende niveau mod Borrisvej og Sparkær Kirke.

Der kan udstykkes enkelte åben-lav boliger med en grundstørrelse på min. 700 m^2 eller tæt-lav boliger såsom dobbelthuse med en grundstørrelse på min. 350 m^2. Åben-lav og tæt-lav boliger kan opføres i maks. 2 etager og med en bygningshøjde på højst 8,5 meter. Maksimal bebyggelsesprocent for tæt-lav boligbebyggelse er 40 %, mens den for åben-lav boligbebyggelse er 30%.

Der må ikke opføres bebyggelse udenfor byggefeltet, bortset fra tekniske anlæg til naturgas, fjernvarme, transformerstationer og lignende.

Veje, stier og parkeringsforhold

Området skal vejforsynes fra Borrisvej og Østervang.

Den enkelte grund til almen service må kan vejforsynes med op til tre adgange fra enten Borrisvej eller Østervang.

Den enkelte grund til åben-lav bolig eller tæt-lav boliger som dobbelthuse, må kun vejforsynes med én adgang. Adgangen kan enten være fra Langgade, Borrisvej eller Østervang. Der tillades kun en enkelt indkørsel fra Langgade til lokalplanområdet.

Parkering skal etableres på egen grund

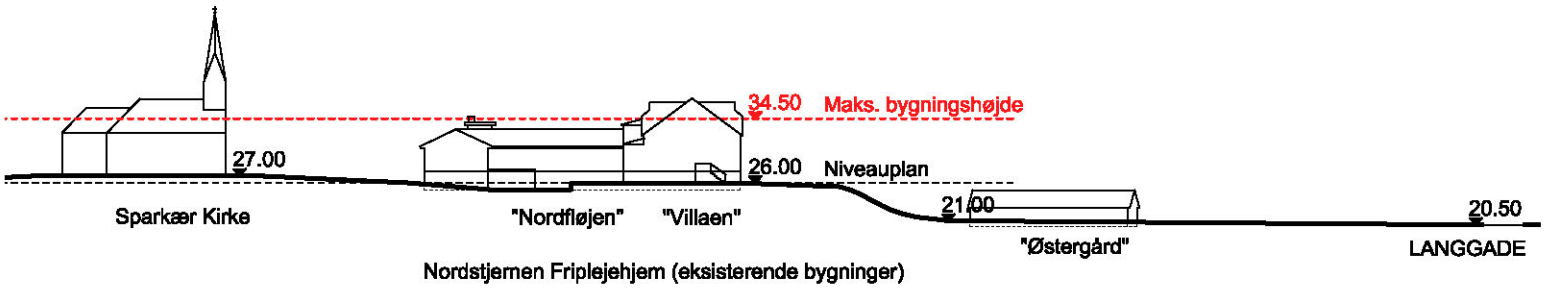
Ubebyggede arealer

Der er i lokalplanen udlagt forarealer mod Østervang, Langgade, Borrisvej, samt i arealet for kirkefredningsområdet mod Sparkær Kirke. Forarealerne skal fremstå som grønne områder og sikre, at parkringsarealer, bebyggelse og høj beplantning ikke kommer for tæt på fortov og vej, samt at kirkefredningsområdet mod Sparkær Kirke og oversigtsarealer ved vejkryds, respekteres.

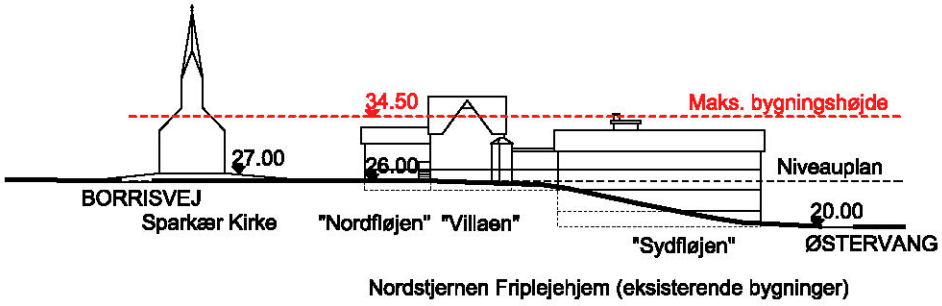
Bortset fra indkørsler og nødvendige tekniske anlæg, må der derfor ikke etableres befæstigede arealer, bygninger og høj beplantning (maks. 1,2 m) i forarealerne.

Øvrige ubebyggede fælles opholdsarealer, som ikke anvendes til veje, terrasser, stier eller parkering, skal udlægges til grønne områder.

Nedenstående snit viser maksimalt tilladt bygningshøjde i kote 34,50, vist med stiplet rød linje.



Snit set mod syd



Snit set mod øst

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i Kommuneplan 2013-2025:

Den østlige del af området (SPAR.B4.02) er i Kommuneplan 2013 - 2025 udlagt til almen service, mens den vestlige del (SPAR.A1.02) er udlagt til blandet boligområde.

Området til almen service er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger en bebyggelsesprocent på maks. 50, etageantal på maks. 3½ etager og en bygningshøjde på maks. 15 meter.

Området til blandet boligområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger en bebyggelsesprocent på maks. 30, etageantal på maks. 1½ etager og en bygningshøjde på maks. 8,5 meter.

En del af projektforslaget er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvad angår anvendelse, bygningshøjde, etageantal og bebyggelsesprocent. Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 65 til kommuneplan 2013-2025.

Med kommuneplantillægget nr. 65 udlægges et nyt rammeområde SPAR.B4.02_T65. Inden for denne ændres området til område med almen service og boligformål med en maksimalt tilladt bebyggelsesprocent på maks. 60 for almen service og 30% for boliger.

Det maksimale etageantal for boliger er 2, med en maks. bygningshøjde på 8½ m. Det maksimale etageantal for almenservice er 3½ etage med en maks. bygningshøjde på 15 m.

Forslag til tillæg nr. 65 er vedhæftet som bilag til lokalplansforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Forslag til tillæg nr. 65 til Kommuneplan 2013-2025 er vedhæftet.

Lokalplaner

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Fordebat

Byrådet har fra den 16. juni til den 29. juni indkaldt ideer og forslag til planlægningen. I høringsperioden er der ikke modtaget ideer og forslag.

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. Følgende servitutter vedrørende kirkefredning og oversigtsarealer, er indarbejdet i lokalplanen og opretholdes efter lokalplanens vedtagelse:

Servitutter på matr.nr. 6x
- Servitut af 26.06.1953-4143-69 vedr. fredning.

Servitutter på del 2 matr. 5a
- Servitut af 26.06.1953-4147-69 vedr. fredning.
- Servitut af 20.09.1961-6156-69 dok om fri udsigt mv.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Viborg Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Oplysninger om naturgasledninger fås hos HMN Naturgas I/S.

Zonestatus

Det eksisterende friplejehjem (matr. nr. 6x) ligger i byzone, mens den resterende del (matr. nr. 6a og del af 5a) ligger i landzone. Med planlægningen vil hele området blive overført til byzone.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Sparkær Vandværks I/S forsyningsområde.

Varmeforsyning

Matr. nr. 6x Sparkær By, Nr. Borris ligger i et område med naturgasforsyning. Lokalplanen fastsætter ikke tilslutningspligt til naturgas for ejendommen.

Matr. nr. 5a og 6a Sparkær By, Nr. Borris ligger uden for område med kollektiv varmeforsyning.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan. Området er p.t. fælleskloakeret.

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 samles i ejendommens skelbrønd.

Spildevandsplanens afløbskoefficienter skal overholdes ved nybyggeri og afledning af tag- og overfladevand fra eksisterende byggeri må ikke øges.

Ved eksisterende bebyggelse er der beregnet risiko for oversvømmelser i forbindelse med skybrud og kraftig regn af nærliggende veje og del af planområdet. Da lokalplanen giver mulighed for øget bebyggelse i

forhold til tidligere, skal der ved nybyggeri udføres alternativ håndtering af tag- og overfladevand (LAR), så oversvømmelsesrisikoen ikke forværres.

Ledninger
EnergiMidt har elanlæg i området.
Såfremt der skal udføres flytning/omlægning af elanlægget, skal udstykkeren afholde de dermed forbundne omkostninger ved en eventuel byggemodning.

Antenneanlæg

Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri. Der kan opsættes mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m, når særlige betingelser er opfyldt.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

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

Viborg Museum vurderer, at der er sandsynlighed for forekomst af ukendte fortidsminder i den vestlige del af området (matr.nr. 5a og 6a, Sparkær By, Nr. Borris). For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder i området, er det nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning). Det berørte planareal er over 0,5 ha, og det er bygherren, der i henhold til museumslovens § 26 stk. 2, skal betale for en større forundersøgelse.

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

Kirkefredning

Det nordøstlige hjørne af planområdet (jf. kortbilag 1) ligger inden for kirkeomgivelsesfredning, hvor der ikke uden Fredningsnævnets dispensation må bygges, plantes eller andet, der ”kan virke skæmmende eller hæmmende for udsigten til eller fra kirken eller kirkegården”.

Lokalplanen sikrer fredningsbestemmelserne ved at udlægge en del af lokalplanområdet til grønt forareal hvor der ikke tillades opført bebyggelse eller etablering af høj beplantning.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Alle byzonearealer er som udgangspunkt områdeklassificerede. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord

herfra fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1479 af 12. december 2007 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.)

Området er ikke kortlagt for forurenet jord, men der er registeret eksisterende olietanke ved "Møllegaarden" på Langgade 1 og ved "Østergård" på Østervang 1.

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.

Kirkebyggelinje

Byggeri over 8½ meters højde inden for 300 meter omkring Sparkær Kirke kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 19.

Dette sikres ved at fastlægge et niveauplan i kote 26.00 der svarer til terrænet ved Villa Nordstjernen. Der må således ikke bygges højere end kote 34,50, der svarer til 8,5 meter over niveauplanet, jf. snit på side 12 der viser maksimal bygningshøjde.

Hele lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinjen omkring Sparkær Kirke.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

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

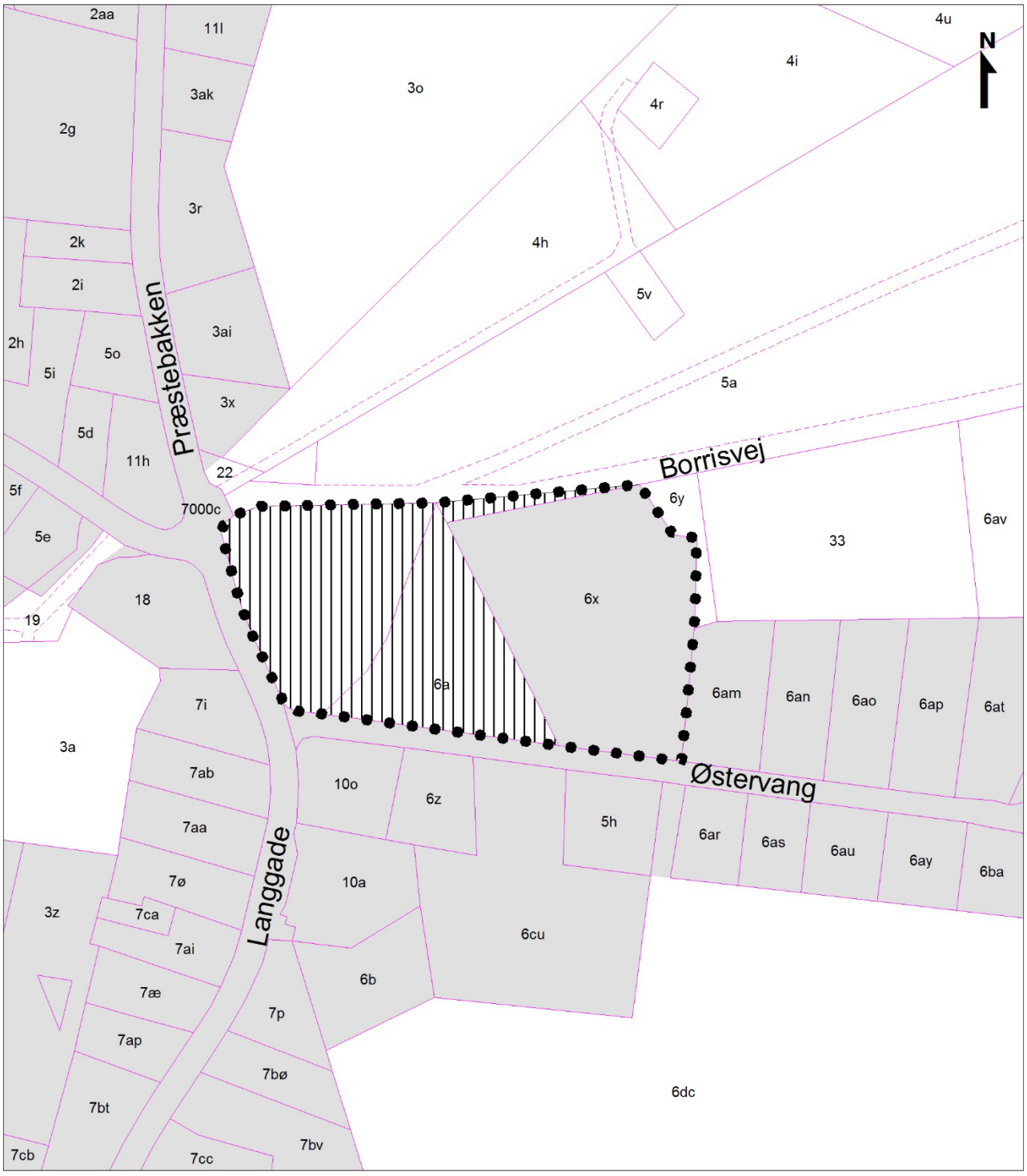
Lokalplan nr. 473 og tillæg nr. 65 til Kommuneplan 2013 - 2025 vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- lokalplanen sikrer, at bebyggelsen tilpasses den omkringliggende bebyggelse ved placering, højde og materialer.

- realiseringen af planforslagets byggemuligheder ikke medfører en væsentlig forøgelse af trafikmængden.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplangrænse

Matrikelskel

Vejudlæg

Byzone

Område der overføres til byzone ved lokalplan nr. 473

Lokalplan nr. 473
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1: 2.000
Viborg Kommune, juni 2016

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 473
FOR OMRÅDE TIL ALMEN SERVICE OG BOLIGER
VED BORRISVEJ OG ØSTERVANG I SPARKÆR

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål

at udlægge området til almen service, i form af plejehjem, døgninstitution, ældreboliger o. lign., samt boliger i form at åben-lav boliger eller tæt-lav boliger som dobbelthuse.

at sikre, at ny bebyggelse indpasses i det eksisterende terræn og tilpasses den eksisterende bebyggelse i området,

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 6x, 6a samt del af 5a, Sparkær By, Nr. Borris, samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger delvis i byzone og delvis i landzone.

Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres matrikel 6a samt del af 5a, Sparkær By, Nr. Borris til byzone, som vist på kortbilag 1.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til almen service, i form af plejehjem, døgninstitution, ældreboliger o. lign., samt boliger i form at åben-lav boliger eller tæt-lav boliger som dobbelthuse.

3.2 Ved almen service kan der etableres op til 40 boliger.

3.3 Erhvervsdrift fra boliger kan kun 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.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Område for almen service kan udstykkes som storparcel.

4.2 Der kan udstykkes grunde til åben-lav boliger med en grundstørrelse på min. 700 m^2 eller tæt-lav boliger såsom dobbelthuse med en grundstørrelse på min. 350 m^2.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Den enkelte grund til almen service må kun vejforsynes med op til tre adgange fra enten Borrisvej eller Østervang.

5.2 Den enkelte grund til åben-lav boliger eller tæt-lav boliger som dobbelthuse, må kun vejforsynes med en adgang. Adgangen kan enten være fra langgade, Borrisvej eller Østervang. Der kan dog kun tillades en indkørsel fra Langgade.

5.3 Parkering skal foregå på egen grund.

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

- ved åben-lav boligbebyggelse (fritliggende enfamiliehuse) og enkeltstående dobbelthuse:
2 p-pladser pr. bolig, heraf mindst 1 p-plads i det fri.

- ved plejehjem, døgninstitutioner og ældreboliger:
1 p-plads pr. 4 boligenheder, 1 p-plads pr. 2 ansatte, samt gæsteparkering.

5.5 Ved øvrige funktioner skal der etableres parkeringspladser i henhold til den i kommuneplanen gældende parkeringsnorm.

5.6 Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal parkering etableres på egen grund jf. § 3.3.

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

5.8 Der må ikke anlægges parkeringspladser i området udlagt til grønt forareal som vist på kortbilag 2.

§ 6 TERRÆNREGULERING

6.1 Ved byggemodning areal til almen service må terrænet maksimalt reguleres med +1 m / -2 m i forhold til eksisterende terræn.

6.2 Ved byggemodning af areal til åben-lav boliger eller tæt-lav boliger, må terrænet maksimalt reguleres med +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

6.3 Terrænet må ikke reguleres nærmere end 1 m fra vejskel.

6.4 Der må ikke etableres støttemure højere end 1 m mod veje og fællesarealer. Støttemure må ikke etableres nærmere end 1 m fra skel.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige:

- 30 % for åben-lav boligbebyggelse,

- 40% for tæt-lav boligbebyggelse og

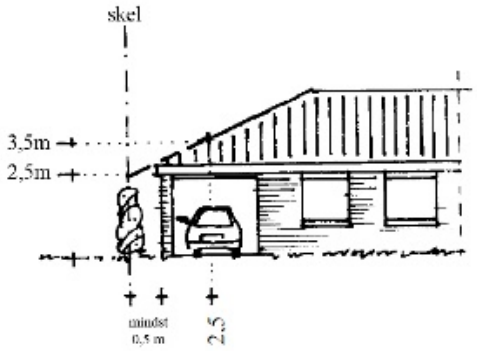
- 60 % for almen service.

7.2 I byggefelt A må bebyggelse opføres i højst 2 etager og med en maksimal bygningshøjde på 8,5 m målt fra byggemodnet terræn.

7.3 I byggefelt B vist på kortbilag nr. 2 fastlægges der et niveauplan i kote 26,00 m.

Ny bebyggelse i dette området må ikke overstige 8,5 m højde målt fra det fastsatte niveauplan. Bebyggelsen kan dog fremstå i op til 3½ etager og med en maksimal bygningshøjde på 15 m målt fra byggemodnet terræn.

Bebyggelsens placering



7.4 Bebyggelse må kun opføres indenfor byggefelterne vist på kortbilag 2, dog ikke nærmere end 2,5 m fra nabo- og vejskel.

7.5 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse, tekniske anlæg til naturgas, fjernvarme, transformerstationer og lignende må opføres udenfor for byggefelt, dog mindst 0,5 m fra naboskel og stiskel (inkl. udhæng og tagrende).

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

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

7.7 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse i områder vist som grønt forareal på kortbilag 2, bortset fra tekniske anlæg til naturgas, fjernvarme, transformerstationer og lignende.

Tekniske anlæg til naturgas, fjernvarme, transformerstationer og lignende, må dog ikke placeres i område for kirkefredning eller tinglyste oversigtsarealer som vist i kortbilag 1.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facader

8.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl som blank mur, pudset eller tyndpudset tegl, træ, beton, ophængte/monterede facadematerialer /beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning, zink, kobber og lignende samt som pudsede facader (puds-systemer).

8.2 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ og zink.

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

8.4 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialer.

Tage

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

8.6 Tage kan udføres som saddeltage, tage med ensidig taghældning, tage med forskudte tagflader eller som fladt tag.

8.7 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, vingetegltagsten, beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer.

Ved en taghældning på mindre end 10 gr. kan der desuden anvendes sort tagpap uden listedækning.

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

Alternativt kan tage udføres som grønne tage der beklædes med mos-sedum o. lign.

§ 9 SKILTNING[1]

9.1 Ved almen service (døgninstitution, plejebolig og lign.) må der opsættes ét skilt på terræn på egen grund ved adgangen til ejendommen. Skiltet må højst være 1 m højt og må have en skilteflade på højst 0,5 m².

Ved flere adgangsveje kan der opsættes 1 skilt pr. adgangsvej.

Der kan desuden opsættes et mindre antal oplysningsskilte i området. Disse skilte må højst være 1 m over terræn og må højst have en skilteflade på 0,5 m².

9.2 Ved almen service kan der opsættes et skilt på højst 1 m² på facaden, eller et skilt i form af løse bogstaver med en bogstavehøjde på højst 30 cm på hver bygning/pr. funktion.

Der kan desuden opsættes et mindre antal oplysningsskilte, der markerer en funktion. Oplysningsskilte skal placeres på facade eller væg/mur. Disse skilte må højst være 50 cm og må højst have en skilteflade på 0,5 m².

Ved erhverv fra egen bolig

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

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

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

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier, terrasser, parkering eller lignende, skal fremstå som grønne områder.

10.2 Ved etablering af bebyggelse til almen service skal der på den enkelte grund etableres udendørs opholdsareal, svarende til 10 % af bruttoetagearealet.

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

10.3 Der udlægges et grønt forareal Østervang, Langgade, Borrisvej og Sparkær Kirke som vist på kortbilag 2. Det er ikke tilladt at etablere bebyggelse, faste hegn, parkering eller belægning med undtagelse af tværgående stier og adgange, samt nødvendige tekniske anlæg inden for forarealet.

Hegn og beplantning

10.4 Hegn i naboskel og mod stiskel, vejskel og fællesopholdsarealer, må kun etableres som levende hegn eller som fast hegn.

Oplag

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

10.6 Affaldsstationer og udendørs oplag skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning eller lignende.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

11.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles udenfor byggefelt.

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.

Antenner

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

Mindre antenner og paraboler under 1 m der etableres i det fri, må ikke placeres højere end 1 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

Paraboler og antenner må ikke placeres på bygningsfacader og tage der vender ud mod veje og stier.

Regnvandshåndtering

11.7 For nybyggeri skal der udføres alternativ håndtering af tag- og overfladevand (LAR), således at spildevandsplanens afløbskoefficienter kan overholdes.

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

12.1 Ved ny bebyggelse og ændring af anvendelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj:

Boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende: Lden 58 dB

§ 13 SERVITUTTER

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

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

14.1 Ny bebyggelse på den enkelte ejendom eller ændret anvendelse må ikke tages i brug[2], før[3]:

- *bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet offentlig vand og kloak, i henhold til kravene i § 11.4 og § 11.5.*

- *der på den enkelte ejendom, er etableret parkeringspladser i henhold til kravene i § 5.3.*

- *der på den enkelte ejendom, er etableret udendørs opholdsareal i henhold til kravene i § 10.2.*

14.2 Inden ibrugtagning af nye boliger i lokalplanområdet skal det sikres (evt. ved etablering af støjafskærmning), at ingen del af boligområderne udsættes for mere vejstøj end de vejledende grænseværdier jf. § 12.1.

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

[3] 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. 473 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 14. september 2016.

Torsten Nielsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Torsten Nielsen 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.

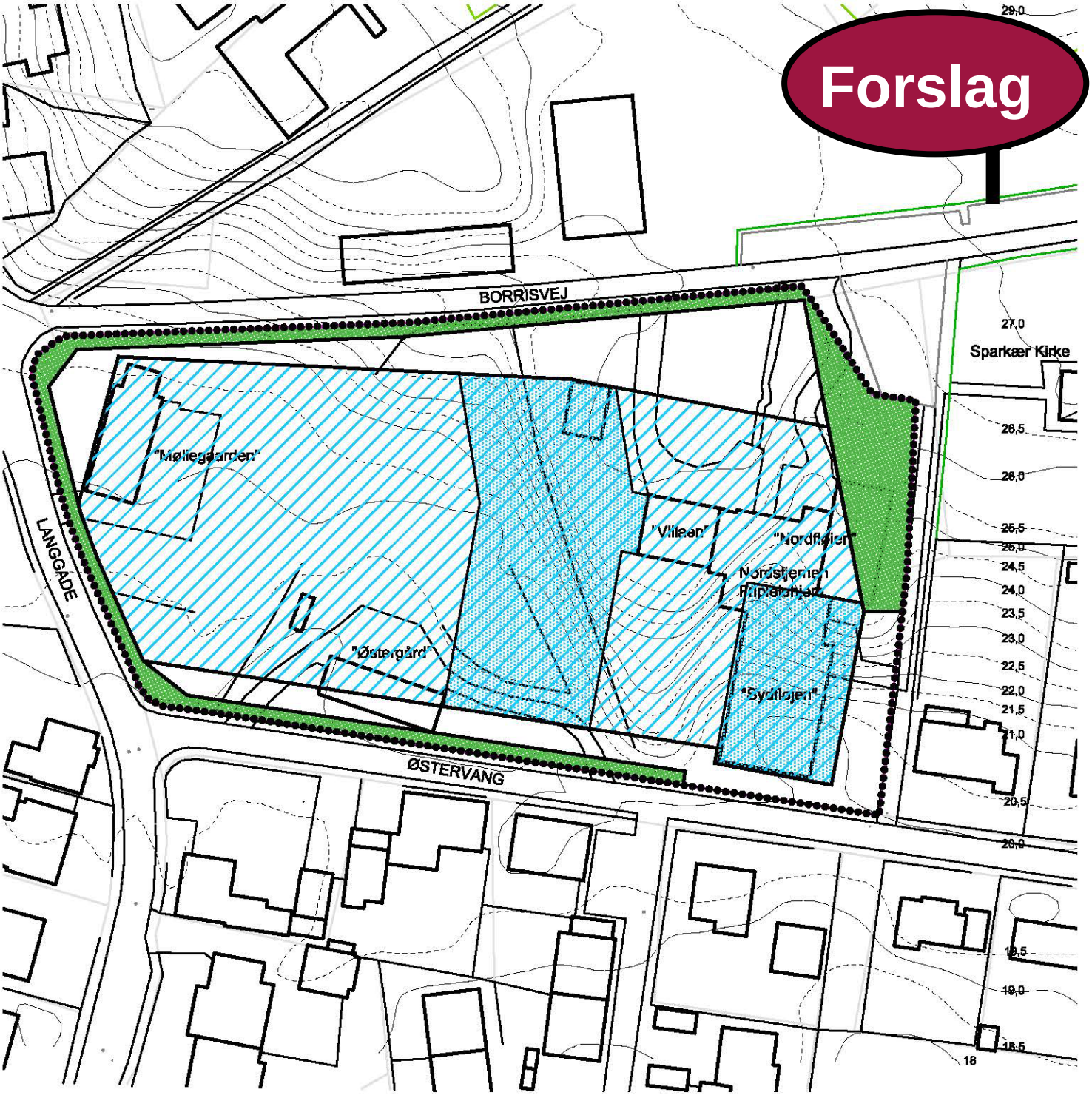
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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 Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

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



Lokalplan nr. 473

Kortbilag 2 - Anvendelsesplan

Mål ca. 1:1000 (ved print i A4 - 100%)

Viborg Kommune

- Lokalplangrænse
- Byggefelt A
- Byggefelt B
- Grønt forareal

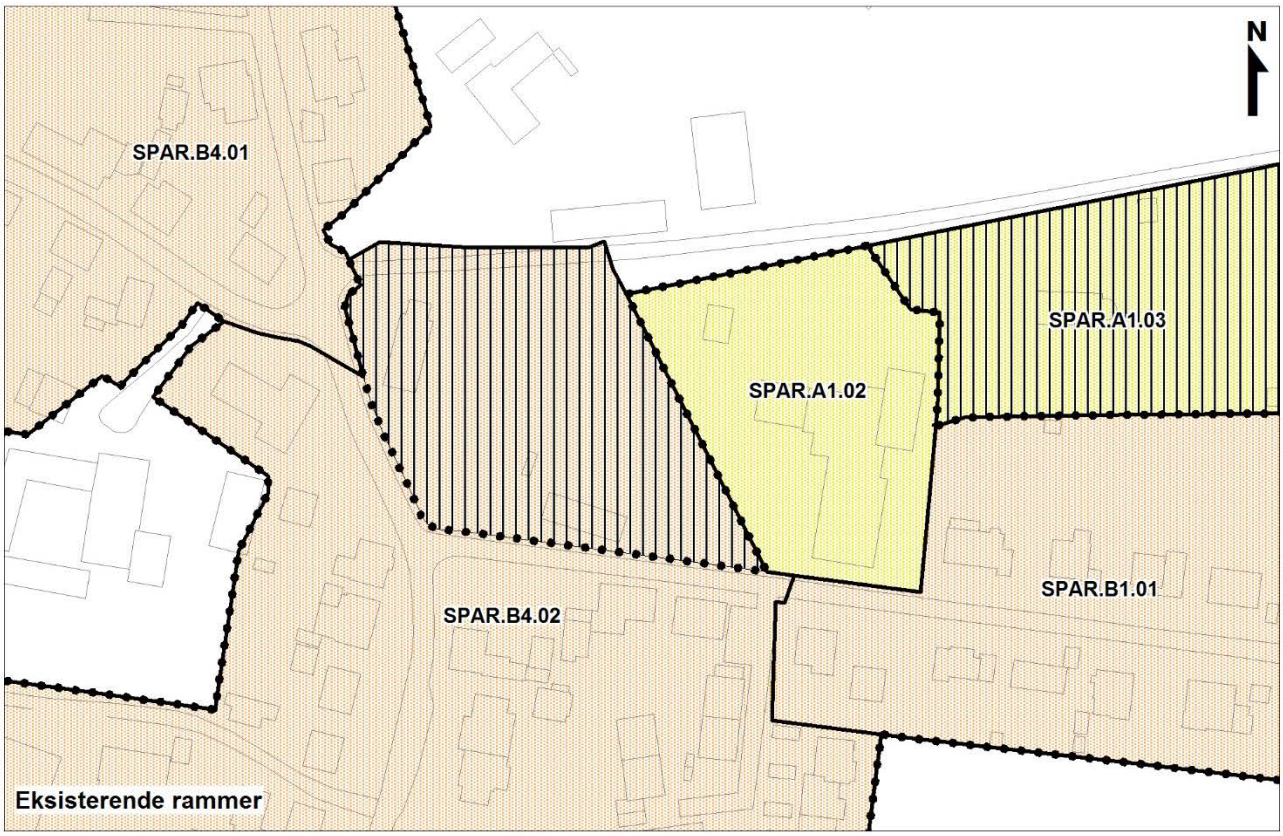
Tillæg nr. 65 til Kommuneplan 2013-2025

Rammebestemmelser for Rammeområde SPAR.A1.02_T65 og SPAR.B4.02_T65

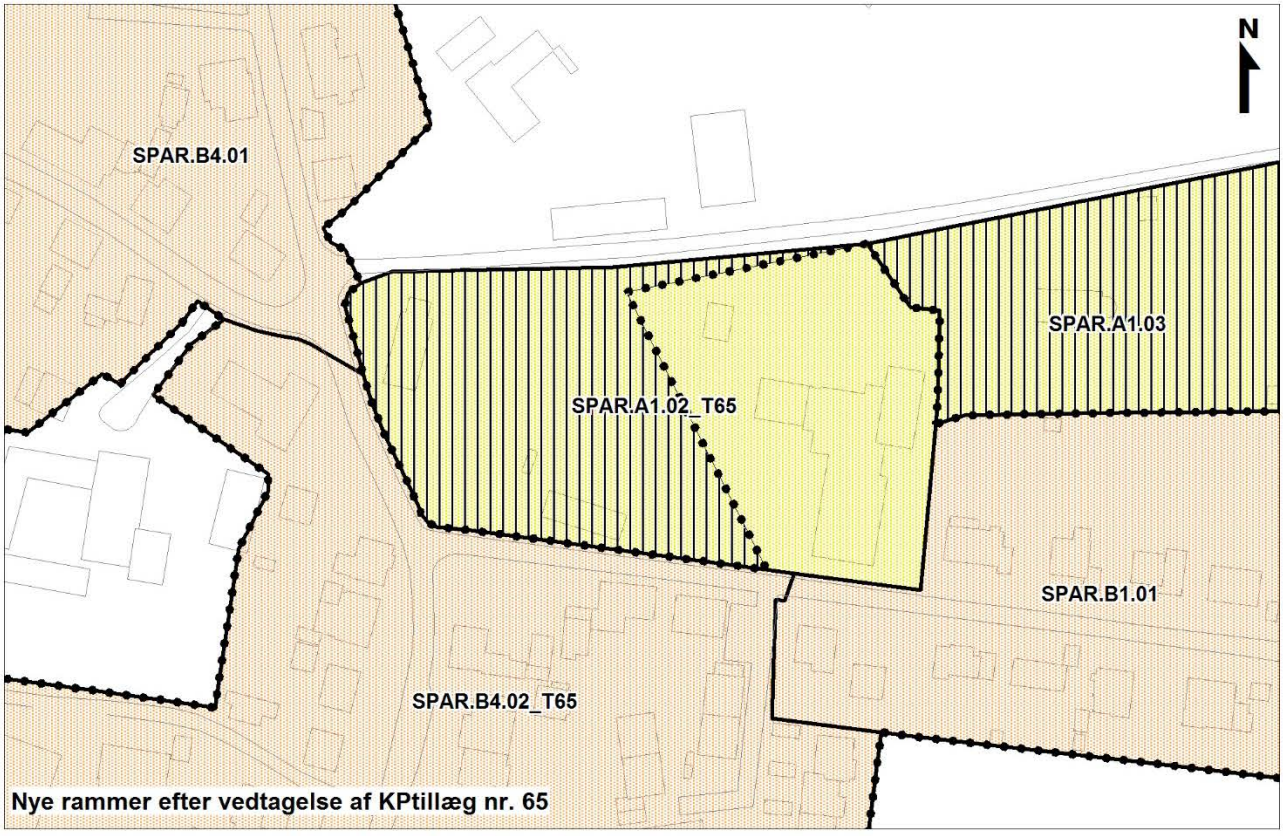
Forslag



VIBORG KOMMUNE



Almen service
Boligområde
Byzonegrænse
Overføres til byzone



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013 - 2025 er, at justere afgrænsningen mellem rammeområde SPAR.A1.02 og SPAR.B4.02, så en del af rammeområde SPAR.B4.02 overføres til SPAR.A1.02. Samtidig øges bebyggelsesprocenten for rammeområde SPAR.A1.02 til 60%.

Som konsekvens af dette ændres byskitsen for Sparkær.

Fordebat

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har der fra den 16. juni til den 29. juni 2016 været gennemført en fordebat i henhold til planlovens § 23 c.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning
Planforslaget er i overensstemmelse med landsplanlægningen

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde SPAR.A1.02 og SPAR.B4.02 i Kommuneplan 2013-2025.

Den østlige del af området (SPAR.B4.02) er i Kommuneplan 2013 - 2025 udlagt til almen service, mens den vestlige del (SPAR.A1.02) er udlagt til blandet boligområde. Området til almen service er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger en bebyggelsesprocent på maks. 50, etageantal på maks. 3½ etager og en bygningshøjde på maks. 15 meter.

Lokalplan er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025, hvad angår rammer.

Fremtidige planforhold

Fremtidige rammebestemmelser

Planen justerer afgrænsningen mellem de eksisterende rammeområder SPAR.B4.02 og SPAR.A1.02. Ved justering af rammeområdernes afgrænsning overføres en del af rammeområde SPAR.B4.02 til rammeområde SPAR.A1.02_T65. Dermed udlægges der 2 nye rammeområder: SPAR.A1.02_T65 og SPAR.B4.02_T65.

Det nye rammeområde SPAR.B4.02_T65 har samme rammebestemmelser som det tidligere rammeområde SPAR.B4.02.

Det nye rammeområde SPAR.A1.02_T65 får en særbestemmelse om at der kan etableres boliger i området. Bebyggelsesprocenten hæves fra 50% til 60%, mens etageantallet og bygningshøjden fastholdes til maks. 3½ etage og maks. 15 m.

For de nye rammeområder gælder endvidere retningslinjer i Kommuneplan 2013 - 2025.

Miljøvurdering af planer og programmer

Planforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer og programmer.

Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 473. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde SPAR.A1.02_T65 gælder:

Distrikt	Sparkær
Generel anvendelse	Område til offentlige formål
Omfang og anvendelse	Almen service
Almen service	Ja
Bebyggelse	Maks bebyggelsesprocent: 60 Maks byggehøjde: 15 m Maks. etageantal: 3½ etager
Boligtype inkl. fællesanlæg	Kun i tilknytning til områdets hovedanvendelse.
Detailhandel jf. ramme om detailhandel	Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området
Øvrige formål	Kun boldbaner og idrætshaller samt mindre tekniske anlæg jf. øvrige bestemmelser.
Erhverv	Liberale erhverv: Nej Egentlige erhverv: Nej
Vejledende miljøklasse	MK 1-2
Fremtidig zonestatus	Byzone

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde SPAR.B4.02_T65 gælder:

Distrikt	Sparkær
Generel anvendelse	Boligområde
Omfang og anvendelse	Blandede boliger
Almen service	Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.
Bebyggelse	Maks bebyggelsesprocent: Åben-lav 30 % , tæt-lav 40% , øvrig anvendelse 40%. Maks. byggehøjde: 8½ meter. Maks. etageantal: 1½ etager
Boligtype inkl. fællesanlæg	Kun åben-lav og tæt-lav
Detailhandel jf. ramme om detailhandel	I nogle tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgsvarebutikker til områdets daglige forsyning efter kriterier i retningslinje 2. Enkeltstående butikker kan indpasses i boligområder, hvis de opfylder nedenstående kriterier: - Der skal være et naturligt lokalområde at forsyne. - Der skal være god infrastruktur og tilgængelighed for alle. - Funktionen kan kun placeres langs det primære vejnet, dvs ikke internt i egentlige boligområder eller langs interne veje. - Funktionen må ikke medføre væsentlige gener i form af støj og trafik. - Funktionen skal kunne tilpasses områdets bymiljø, bygningsstruktur og by- og bygningsmæssige sammenhænge. - Der gælder i øvrigt særlige kriterier for indpasning af enkeltstående butikker i forhold til andre butikker jf. retningslinje 2 om detailhandel.
Øvrige formål	Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. detailhandelsbestemmelser samt mindre tekniske anlæg. Restauranter, spillesteder, beværtninger, bodegaer, diskoteker og forlystelser kan kun indpasses i områder, hvor de ikke medfører støj- og lugtgener for de omkringboende.
Erhverv	Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition, kun liberale erhverv, der kan indpasses i områdets karakter jf. rammer for detailhandel. Egentlige erhverv: Nej
Vejledende miljøklasse	MK 1-2. Der kan jf. retningslinje 2 indpasses lokale butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder og butikker i miljøklasse 4 i centerområder (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende.
Fremtidig zonestatus	Byzone

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 65 til Kommuneplan 2013 – 2025 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 14. september 2016.

Torsten Nielsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den X 201X.

Torsten Nielsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

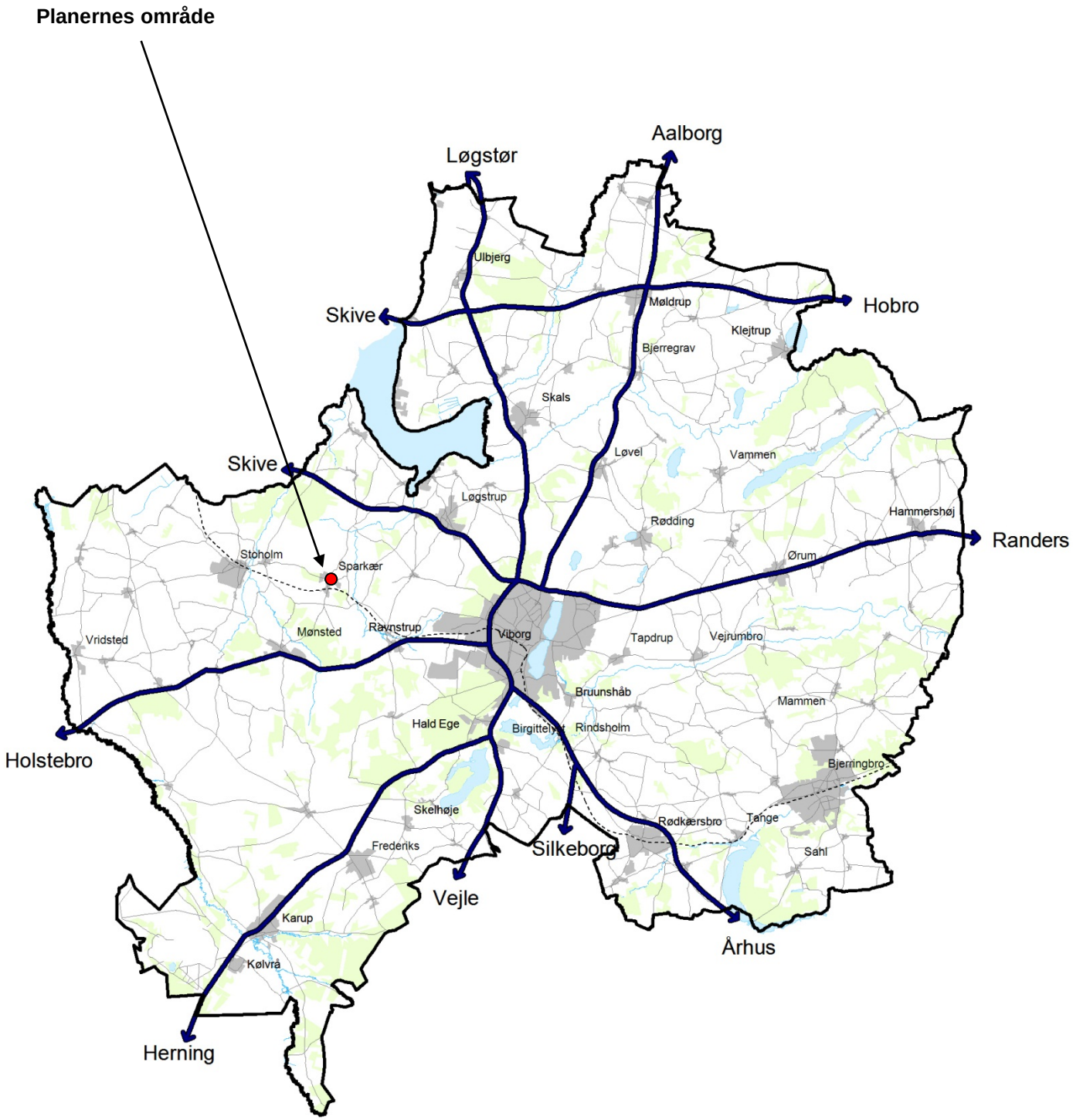
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 65 til Kommuneplan 2013 - 2025 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 22. september til d. 16. november 2016.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den 16. november 2016. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg
Gerne pr. e-mail: plan@viborg.dk



VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk