



Anmodning om igangsætning

Viborg Kommune anmodes om formel igangsætning af
lokalplanproces for Genvejen 5, Karup matr. nr. 8z og 8at, Karup
By, Karup

Kølvrå Tømrer & Snedkerforretning er i køb af ejendommen Genvej 5, Karup Karup Varmeværk med henblik
byggeri af boliger.

Kølvrå Tømrer & Snedkerforretning har bedt AnneJustesen.dk om at stå for den fremadrettede dialog og
for udarbejdelse af udkast til lokalplan.

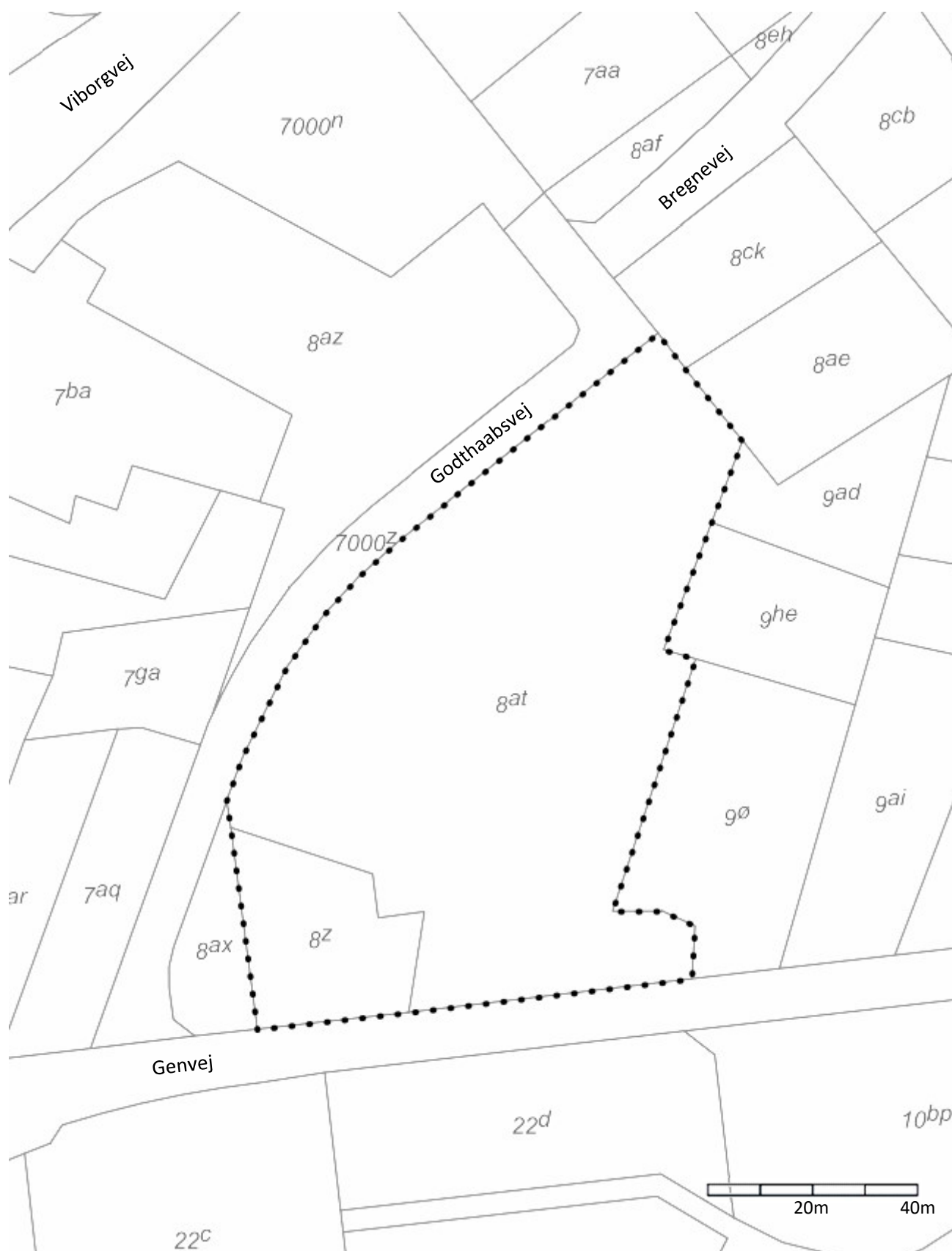
I det følgende beskrives og skitseres det projekt, der ønskes realiseret, herunder:

Anvendelse	side 1
Byggeri	side 4
Arkitektur	side 6
Trafik og Veje	side 9
Virksomhedsmiljø	side 10
Natur og Vand	side 11
Forhold til kommuneplan	side 12

Anvendelse

Det skitserede projekt rummer 18 rækkehuse fordelt på 11 boliger af 90 m2 og 7 boliger af 109 m2. I
lokalplanen ønskes angivet en mulighed for at etablere 16-20 tæt-lav boliger samt mulighed for at en af
bygningerne i stedet kan indrettes til fælleshus. Se evt. **bilag 1** om forhold til kommuneplan.

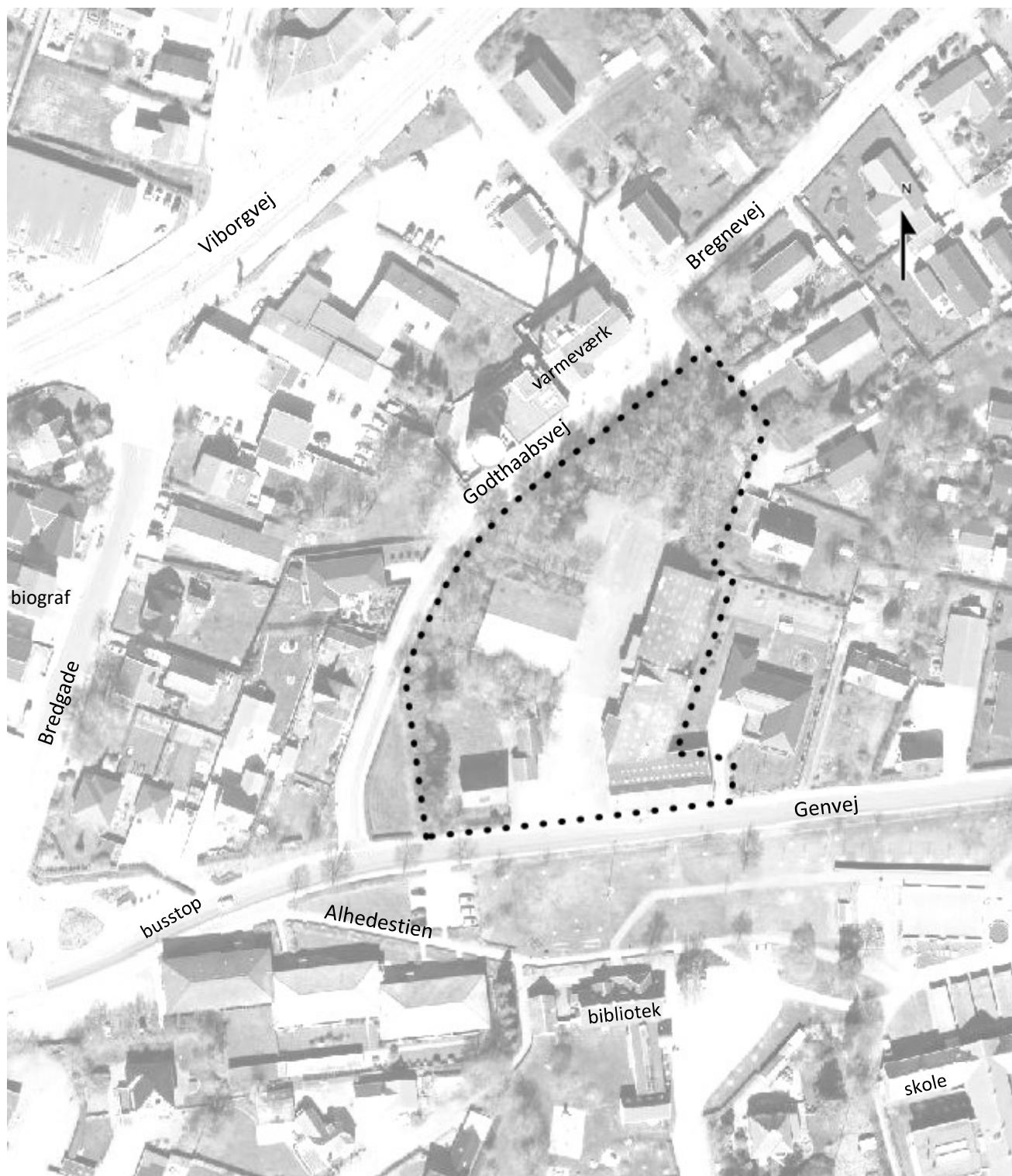




UDKAST Kortbilag 1 Matrikelkort

1:1000 ved udskrift i A4





UDKAST Oversigtskort

1:1500 (ved udskrift i A4)



Byggeri

Bebyggelsesprocent

Den samlede bebyggelsesprocent i det skitserede er ca. 25.

Bebyggelsesprocenten for hver ejendom ønskes i lokalplanen fastsat til maksimale 45. I det skitserede varierer bebyggelsesprocenten fra ca. 30 til 43 for hver ejendom. Se **bilag 1** om forhold til kommuneplanen.

Fælles opholdsarealer

Det sammenhængende opholdsareal udgør ca. 1200 m² svarende til mindst 17 % af det samlede lokalplanareal. I lokalplanen ønskes angivet en minimum andel på 10 % af det samlede areal.

Bebyggelse

Projektet lægger op til boliger i en etage med ensidig taghældning og et udseende og materialevalg i stil med byggeriet på denne illustration (fra andet areal). Dette byggeri har en samlet højde på 5,5 m. I lokalplanen ønskes mulighed for såvel saddeltag som ensidig taghældning med en max. højde på 7 m.





Arkitektur

Mod syd afgrænses området af Genvej og mod vest af Godthåbsvej. Den skitserede disposition af lokalplanområdet tager udgangspunkt i arealets placering i bykernen af Karup. Den skitserede bebyggelse etableres derfor som randbebyggelse mod Genvej og Godthåbsvej.

Mod nord og øst grænser arealet op mod et fuldt udbygget boligområde, som overvejende er disponeret til åben lav bebyggelse.

Det forventede byggeri opføres i en etage med ensidig taghældning.

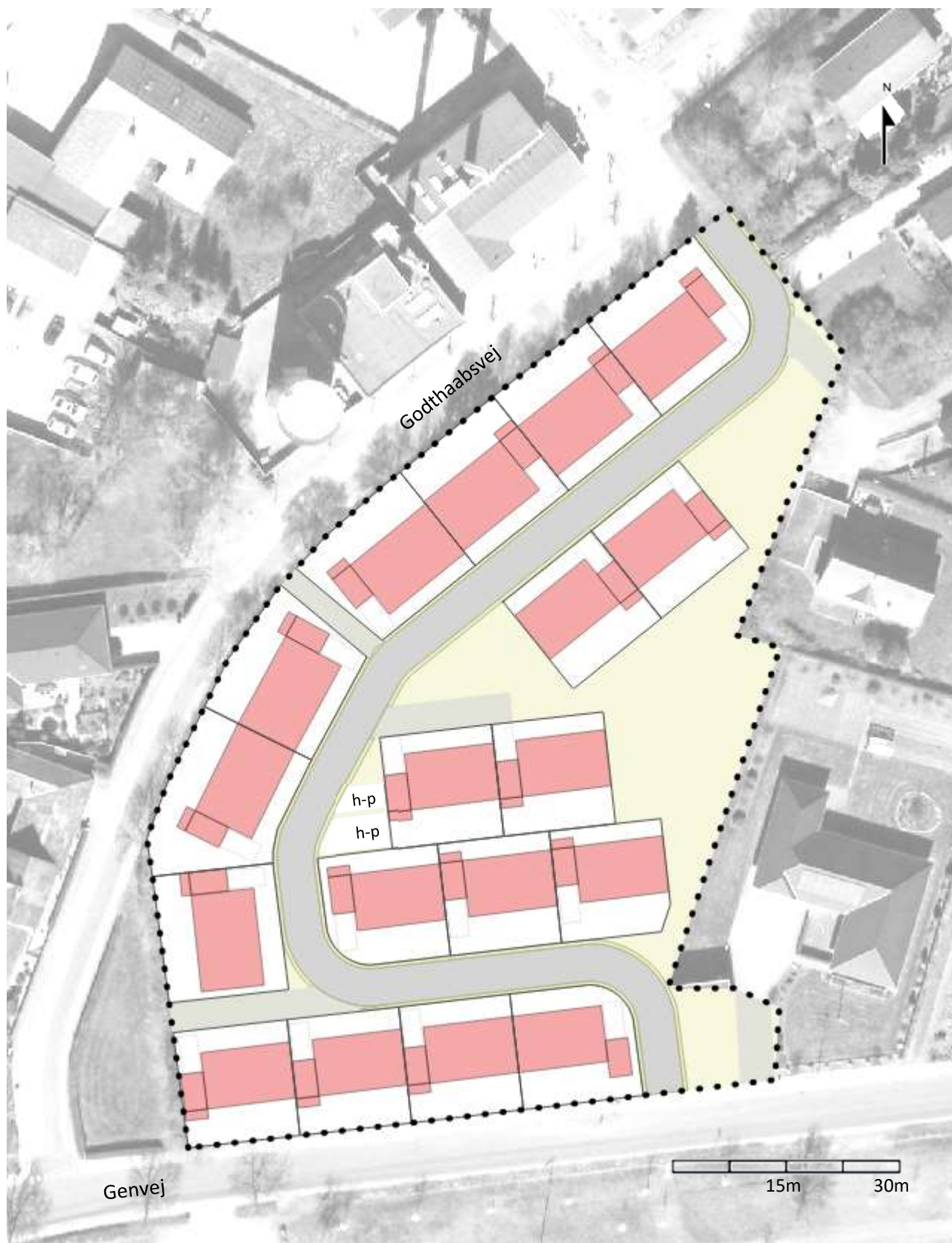
Lokalplanen giver mulighed for flere forskellige boligstørrelser og henvender sig derfor til flere forskellige målgrupper. Der etableres et snoet vejforløb gennem området og grønne fællesarealer med nær adgang fra boligerne, så det kan danne rum om fællesskabet. Det snoede forløb skal desuden bidrage til at mindske indbliksgener og risiko for gennemkørende trafik.

Der ønskes mulighed for at etablere grønne tage på alle bygninger samt mulighed for at etablere solceller/solfanger på alle huse i området, under forudsætning af, at de opsættes parallelt med den flade, de monteres på.

Det påtænkte byggeri ventes opført med facader i tegl. Udhuse og carporte med træbeklædninger. Udvendige bygningssider ventes at fremstå i materialernes naturfarver, i hvidt, sort eller anden farve der harmonerer med jordfarveskalaen.

Den påtænkte bebyggelse har en relativt lav højde af 5,5 m med ensidig taghøjde. Det bidrager til at reducere bygningerne skyggevirkning og dermed til gode bolignære solforhold. Desuden er prioriteret areal til sammenhængende bolignære grønne opholdsarealer samt mulighed for adgang til ubebyggede naboarealer mod syd og sydvest.

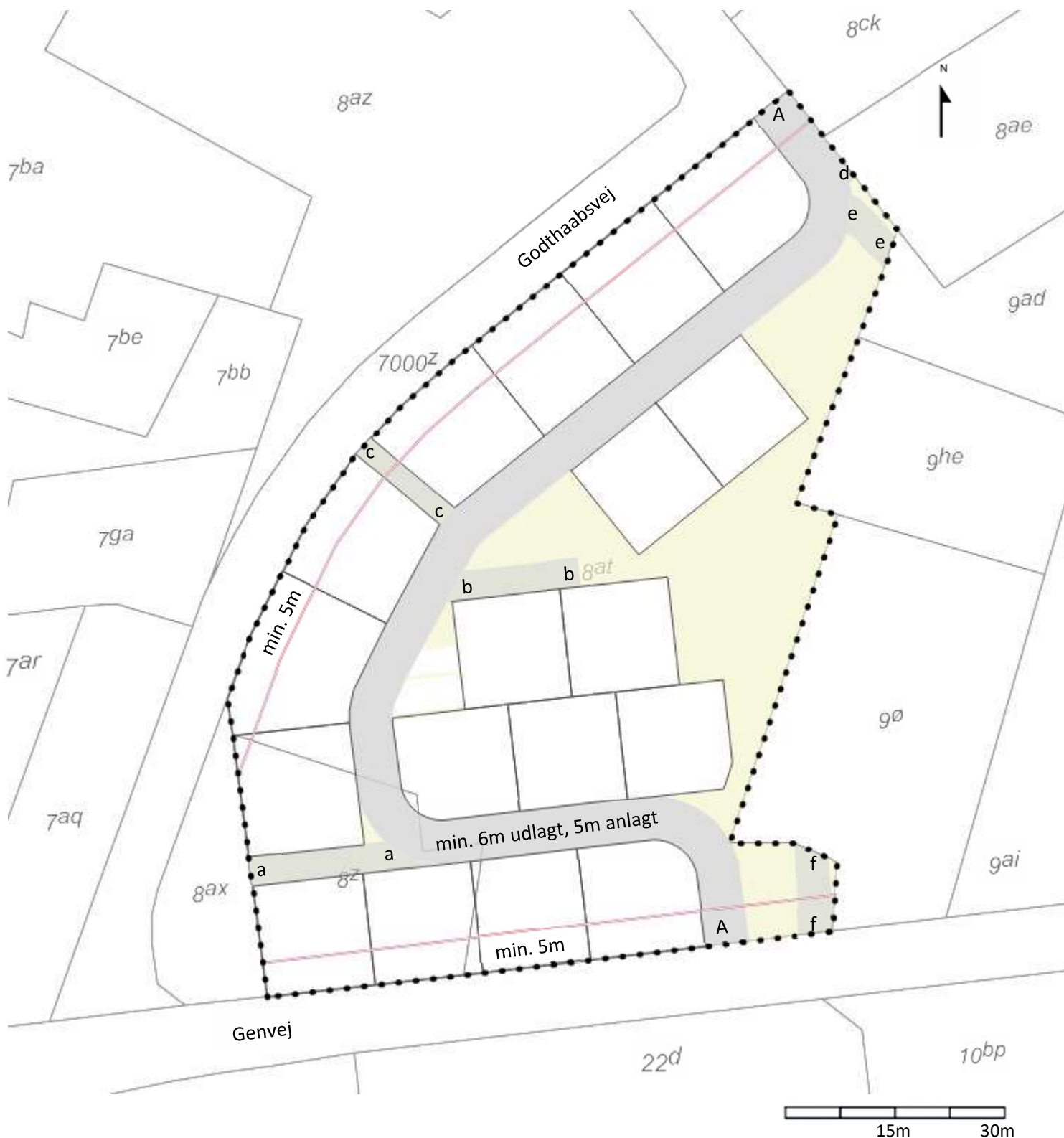




UDKAST Illustrationsplan – Et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

1:750 (ved udskrift i A4)





UDKAST Kortbilag 2 Anvendelsesplan

1:750 ved udskrift i A4



Trafik og Veje

Nye veje udlægges med en minimum bredde på 6 m udlagt og anlægges med en minimum bredde på 5 m.

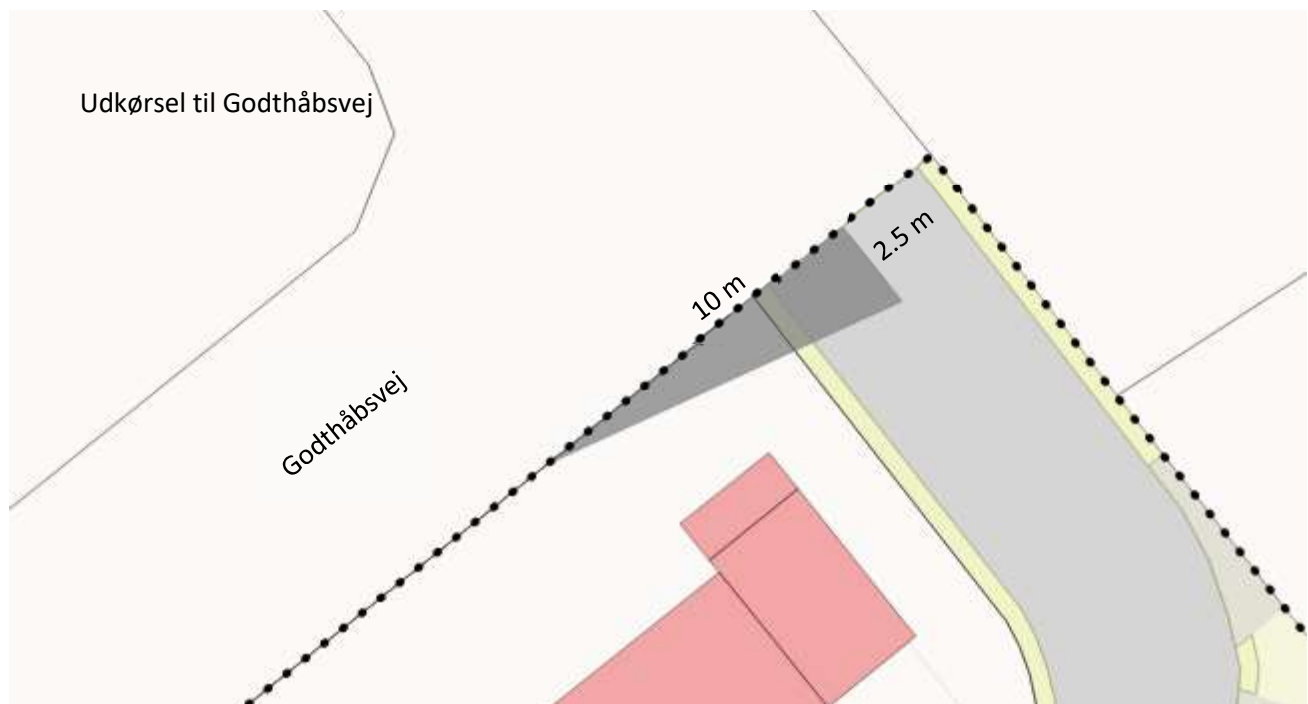
Fælles indkørsler til flere ejendomme er skitseret med en bredde på 4 meter og disse skal desuden kunne fungere som interne stier i området. Øvrige stier i området udlægges med en bredde af minimum 3 meter.

I projektet er skitseret to parkeringspladser pr. bolig, herunder 1 i carport og en i indkørsel på egen grund. I lokalplanen ønskes angivet et minimum på 1½ p-plads pr. bolig. Desuden rummer projektet 2 handicap p-pladser (1 på 3,5 x 5 m) og (1 på 4,5 x 8 m).

Der ønskes som skitseret fremadrettet to vejadgange til lokalplanområdet. Det betyder i fht i dag, at den nordligste vejadgang fra Godthåbsvej opretholdes og at den eksisterende vejadgangen midt for Godthåbsvej nedlægges. Desuden flyttes eksisterende vejadgang til Genvej i østlig retning, hvorved der skabes god afstand til vejkryds og gode oversigtsforhold. Den opretholdte vejadgang til Godthåbsvej fungerer desuden som adgangsvej for flere eksisterende naboejendomme.

UDKAST Illustrationer vedr. oversigtsarealer

1:200 ved udskrift i A4





Virksomhedsmiljø

Støj

Inden lokalplanen realiseres etableres en afskærmning af en eksisterende periodevis støjkilde på Karup Varmeværk, som har til huse på naboejendommen Godthåbsvej 2. I svar fra Karup Varmeværk til Viborg kommune er redegjort for, at Varmeværket nu finder det sandsynliggjort, at virksomheden med dette tiltag kan overholde de vejledende støjgrænser på 45/40/35 dB.

Mulig jordforurening

Ejendommen er V1-registreret. Ansøger er p.t. i dialog med Viborg Kommune og Region Midtjylland om at undersøge for mulig jordforurening.



Natur og Vand

Spildevand

Ansøger er i kontakt med Energi Viborg, Spildevand vedr. spildevandsledning. Der er mulighed for flytning af ledningen.

Al ny kloak udføres som separatkloak.

Klimatilpasning

Jordbundsforholdene på egnen har generelt en høj vandledningsevne. Så risikoen for oversvømmelser vurderes relativ lav såfremt befæstningsgraden holdes nede. Den samlede bebyggelsesprocent for lokalplanområdet bliver lav (omkring 25) og i den ønskede disponering af arealet er afsat omkring 17% af det samlede areal til fælles grønne opholdsarealer. Tilgængæld for de store grønne fællesarealer bliver boliggrundene relativt små. Derfor bliver den lavest mulige befæstelsesgrad af de enkelte parceller på 60. Der vil altså samlet set være gode muligheder for nedsivning af regnvand. Særligt sammenlignet med de nuværende forhold hvor en stor del af arealet er befæstet.

Der ønskes supplerende givet mulighed for etablering af grønne tage og evt. regnbed til håndtering af internt vejvand. Et regnbed vil evt. kunne etableres i det grønne område på østsiden af boligvejen på et areal umiddelbart overfor sti til Godthåbsvej.



Bilag 1

Forhold til kommuneplanen

Området er omfattet af kommuneplanens KARU.C1.01_T46 - Karup Bycenter og bydelscenter.

Rammeområdet er i KP17 udlagt til:

Generel anvendelse er blandet bolig og erhverv

Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, område til offentlige formål, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv

Den ønskede anvendelse er:

Tæt-lav boligbebyggelse, med mulighed for etablering af liberale erhverv i henhold til kommunens gængse bestemmelser for erhvervsdrift fra boliger samt mulighed for indretning af et fælleshus for områdets beboere.

Rammeområdet udstikker for tæt-lav boligbebyggelse:

Maksimal bebyggelsesprocent er 40% af det enkelte jordstykke. Maksimalt antal etager er 2. Maksimal højde er 8,5 m

Ønsket bebyggelse:

1 etage, højde max 7 meter – hvilket er i overensstemmelse med gældende rammer i KP17.

Bebyggelsesprocent på 45 % i tilfælde af udstykning. Dette er ikke i overensstemmelse med gældende rammer i KP17 og vil kræve et tillæg. Til grund for et nyt kommuneplantillæg kan lægges:

- Områdets status som centerområde i kommuneplanen.
Bymidte-status understøtter en forventning om byggeri med små eller ingen private haver. (Over 15 % af det samlede lokalplanområde er i projektet disponeret til fælles opholdsarealer).
- Bebyggelsesprocenter i nærliggende boligområder med samlede tæt-lav-bebyggelser jf. figur 1.
Det eneste eksisterende, der er udlagt til tæt-lav i kommuneplanen har en bebyggelsesprocent på 50, og er sammenligneligt idet det også har facade mod Genvej. Dog er dette område placeret mere perifært i forhold til bymidten.
- For lokalplanområdet som helhed svarer det skitserede byggeri til en bebyggelsesprocent på 25.

Der er langt mindre end for øvrige tæt-lav-byggerier i nærområdet jf. figur 1.



- Gældende lokalplan nr. 1.27 udlægger arealet til blandet bolig og erhverv. Der er altså tale om en omdannelse af et udbygget centerområde med gældende bebyggelsesprocent på 60%.
- Nyere lokalplanlægning i Viborg Kommune.
Herunder lokalplan nr. 509 og 499, som begge muliggør tæt-lav-byggeri med bebyggelsesprocent på 45 og lokalplan nr. 137 T1, som ifølge illustrationsplanen muliggør bebyggelsesprocenter op til 45 (50 % når fælles stiarealer ikke indregnes i de private grunde).

