

Lokalplan nr. 462

Område til offentlige formål ved Sct.
Laurentii Vej i Viborg

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. 462 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 25. juni til den 19. august 2015.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 19. august 2015. 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. 462
Område til offentlige formål ved Sct. Laurentii Vej i Viborg

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	OVERSIGTSKORT	6
A.	LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	7
	LUFTFOTO	8
	EKSISTERENDE FORHOLD	9
	ILLUSTRATIONSPLAN	10
C.	LOKALPLANENS INDHOLD	11
D.	LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING ..	13
E.	BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	14
F.	MILJØVURDERING	15

Bestemmelser

	KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT	18
§ 1	LOKALPLANENS FORMÅL	19
§ 2	AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	19
§ 3	ANVENDELSE	19
§ 4	UDSTYKNING	20
§ 5	VEJE, STIER OG PARKERING	20
§ 6	TERRÆNREGULERING	21
§ 7	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	21
§ 8	BEBYGGELSENS UDSEENDE	21
§ 9	UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.	22
§ 10	TEKNISKE ANLÆG	22
§ 11	OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	23
§ 12	SERVITUTTER	23
§ 13	BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER	23
	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	26
	KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN	27

Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 46 til Kommuneplan 2013 - 2025 er vedlagt som bilag.

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

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Oversigtskort



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 bedre træningsfaciliteter for både elite- og motionsgymnaster i Viborg. Lokalplanen skal således give mulighed for, at der kan etableres en ny gymnastikhal i forbindelse med de eksisterende gymnastikhaller på Sct. Laurentii Vej i Viborg.

Den gældende lokalplan for området giver ikke mulighed, for at der kan etableres en ekstra hal i området. Med denne lokalplan ønskes det at udlægge byggefeltet, som kan rumme de eksisterende haller samt en ny hal på ca. 1000 m².

Formål

Lokalplanen udlægger området til rekreative formål i form af idrætsanlæg, kolonihaver og grønne arealer.

Lokalplanen har til formål at sikre, at ny bebyggelse indpasses i forhold til den eksisterende bebyggelse samt at sikre de nødvendige trafikale foranstaltninger, herunder tilstrækkelige parkeringsarealer. Ydermere har lokalplanen til formål at sikre at offentligheden forsat har adgang til Nørresø.

Luftfoto.



Luftfoto ca. 1:2.000

Eksisterende forhold

Omgivelser og beliggenhed

Området ligger i den nordlige del af Viborg i et af byens ældre villakvarterer med boligbebyggelser, som primært er opført i årene 1900-1950. Mod nord afgrænses lokalplanområdet af villabebyggelser på Erik Menveds Vej og mod øst afgrænses området af Nørresø. Mod syd afgrænses området af villabebyggelser på Sct. Knuds Vej og mod vest afgrænses området af Sct. Laurentii Vej.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1,8 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommene Sct. Laurentii Vej 20B og 22A, samt Hf. Løkken 1-23.

Haveforeningen Løkken er ligeledes omfattet af planen. Haveforeningen består af 21 haveparceller.

Området anvendes i dag til kolonihaver, idrætsanlæg og grønne arealer.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er skrånende fra Sct. Laurentii Vej mod Nørresø, særligt den sidste del mod Nørresø er stærkt skrånende med bløde skrænter ned mod Nørresø.

Der er grønne arealer inden for området hovedsageligt bestående af græsarealer vest for gymnastikhallerne og ved søbredden. Arealerne ved søen har stor rekreativ værdi.

Grundet nærheden til Nørresø er området meget synligt fra søen.

Områdets kolonihaver er med til at give området et grønt præg i form af bl.a. levende hegn og træer.

Bebyggelse og anlæg

Den dominerende bebyggelse i området er to sammenbyggede gymnastikhaller med tilhørende cafeteria. Halbebyggelsen fremstår i blank rødstensmur med saddeltage.

Derudover består bebyggelsen af mindre kolonihavehuse som er opført i lette materialer samt et badehus med en tilhørende badebro.

Trafik

Området har vejadgang fra Sct. Laurentii Vej som via bl.a. Bispevænget og Munkevej er forbundet til Gl. Aalborgvej.

Der er etableret en parkeringsplads ud mod Sct. Laurentii Vej med plads til ca. 30 biler, samt der er etableret parkeringspladser forbeholdt handicappede ved indgangen til halbebyggelsen.



Cafeteria bebyggelsen set fra øst



Indgangsparti til de nuværende haller



Stiforbindelse igennem haveforeningen

Der er stiforbindelser fra Sct. Laurentii Vej til Nørresø og de tilhørende grønne arealer, dels gennem haveforeningen og dels langs områdets sydlige afgrænsning.

Teknik

Der er placeret en transformator mellem haveforeningen og parkeringsarealet nær Sct. Laurentii Vej, samt en transformator ved stien langs lokalplanens sydlige afgrænsning. Ved haveforeningen findes et større overdækket regnvandsbassin.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver i forhold til den gældende lokalplan mulighed for, at der kan etableres en ny gymnastikhal i forbindelse med det eksisterende idrætsanlæg.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der skal sikres offentlig adgang til de rekreative arealer ved Nørresø forsat.

Anvendelse

Lokalplanen udlægger hele området til offentlige formål. Den nordlige del af lokalplanområdet udlægges til kolonihaver, mens den sydlige del udlægges til idrætsanlæg. Der udlægges et grønt areal langs søbredden ved Nørresø.

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for bebyggelsens placering, omfang og materialer, som beskrevet nedenfor, så der tages hensyn til omgivelserne.

Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder.

- Delområde I – Idrætsanlæg
- Delområde II – Kolonihaver
- Delområde III – Grønne arealer

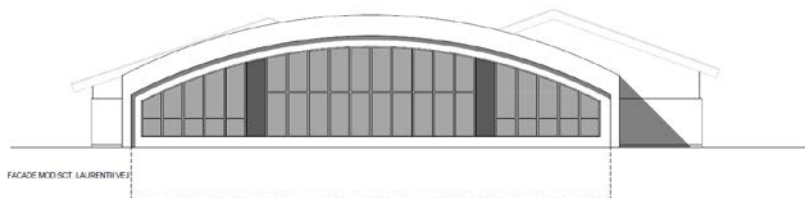
Bebyggelse

Inden for byggefeltet i delområde I må halbebyggelsen maksimalt have en bygningshøjde på henholdsvis 10 meter og 8,5 meter over terræn, øvrig bebyggelse må maksimalt have en højde på 8,5 meter.

Der må maksimalt bygges i en højde på 8,5 meter ud mod Sct. Laurentii Vej for at sikre at bebyggelsen tilpasses den omkringliggende åben-lav bebyggelse, mens der må bygges med en højere facadehøjde væk fra Sct. Laurentii Vej grundet det skrående terræn.

Havehusenes tage må kun beklædes med ikke-reflekterende materialer, såsom tegl, træ, pap, græstørv og malede metalplader.

Ny bebyggelsen inden for delområde I må kun fremstå som muret byggeri og fremstå med blank mur, pudsede og/eller vandskurede murflader. Mindre dele af facaden kan udføres med en anden facadebeklædning i fx glas eller zink, det kan dog tillades, at én facade i overvejene grad udføres i glas, for at skabe gode lysforhold i gymnastikhallen.



Mulig facade mod Sct. Laurentii Vej

Det tillades at der kun må bruges tagpap som tagmateriale i delområde I, så der kommer sammenhæng mellem den eksisterende bebyggelse og ny bebyggelse. Dog kan det tillades, at tage må fremstå som grønne tage ved beklædning med mos-sedum, græstørv og lignende. Der kan tillades andre ikke-reflekterende tagmaterialer på mindre bebyggelser såsom cykelskure, redskabsskure og lignende.

Inden for delområde I må der kun etableres ny bebyggelse inden for byggefeltene. Dog med undtagelse af mindre bygninger så som cykelskure, redskabsskure og lignende.

I delområde II gives der mulighed for bebyggelse i maks. 4 meters højde med maks. 1 etage i kolonihaverne. Inden for den enkelte haveparcel må det samlede bebyggede areal ikke overstige 30 m².

Delområde III skal friholdes for bebyggelse, dog må det eksisterende badehus genopføres i tilfælde af brand.

Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanen fastlægger, at vejadgang for kørende til området kun må ske fra Sct. Laurentii Vej. Der stilles som krav, at det eksisterende parkeringsareal udvides i forbindelse med ny bebyggelse inden for delområde I. Parkeringsareal skal befæstes med permeable belægningstyper fx grus eller græsarmering, for at sikre mest muligt overfladevand kan trænge ned og således ikke belaste kloaknettet. Ved fast belægning skal overfladevand forsinkes inden det ledes til offentlig kloak.

Parkeringsarealet skal omkranses af levende hegn, for at give parkeringsområdet et grønt udtryk.

Med lokalplanen fastholdes stierne fra Sct. Laurentii Vej til Nørresø.



Eksisterende badehus

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Planen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Området ligger i rammeområderne VIBNV.R2.04 og VIBNV.R1.05 i Kommuneplan 2013 - 2025.

I rammebestemmelserne for VIBNV.R2.04 fremgår det, at området er udlagt til rekreativt område i form af boldbaner og idrætshaller m.m. I rammen er der fastlagt en maksimal bebyggelsesprocent på 40, en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter og maksimalt 10 meter for haller.

I rammebestemmelserne for VIBNV.R1.05 fremgår det, at området er udlagt til kolonihaver. Kolonihavegrundene må maksimalt være 400 m² samt der må maksimalt være 30 m² bebyggelse pr. kolonihavegrund.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne for område VIBNV.R2.04, da lokalplanen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 50, derfor er der i forbindelse med lokalplanen udarbejdet et kommuneplantillæg, som muliggør dette.

Lokalplanen er i overensstemmelse med den øvrige del af Kommuneplan 2013-2025.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 7A for et område til offentlig formål ved Sct. Laurentii Vej i Viborg.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 462 ophæves lokalplan nr. 7A i sin helhed.

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.

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

Zonestatus

Området ligger i byzone.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Viborg Vand A/S's forsyningsområde.

Ifølge Viborg Kommunes Vandforsyningsplan 2012 - 2022 skal området forsynes med drikkevand fra Viborg Vand A/S.

Varmeforsyning

Området ligger i Viborg Fjernvarmes forsyningsområde.

Med undtagelse af kolonihavehuse, skal ny bebyggelse tilsluttes kollektiv varmforsyning. Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at skulle aftage varme fra anlægget men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt evt. årlige faste afgifter.

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).

Hvor nedsivningsforhold muliggør det, tilskynder Viborg Kommune dog, at der benyttes løsninger, der så vidt det er muligt nedsiver, tilbageholder og forsinker tag- og overfladevand i oplandet (såkaldte LAR-løsninger).

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak samles i ejendommens skelbrønd.

Antenneanlæg

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

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

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

Museet vurderer, at der er risiko for forekomst af ukendte fortidsminder i den sydvestlige del af det kommende lokalplansområde (se vedhæftede kort). I den øvrige del af området er der tidligere gennemført omfattende anlægsarbejde. Det er derfor museets vurdering, at der her er ringe sandsynlighed for forekomst af væsentlige fortidsminder, og museet frigiver derfor dette delområde til anlægsarbejde.

For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder i området, er det nødvendigt at foretage en 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.

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.)

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.

Sø- og åbeskyttelseslinje

Tilstandsændringer (herunder byggeri, beplantning og anlæg) inden for den viste sø- og åbeskyttelseslinje fra Nørresø (se kortbilag 2) kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16. Den planlagte anvendelse kræver dispensation fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Sø- og åbeskyttelseslinjen er reduceret ved skrivelse fra Skov- og Naturstyrelsen den 23. april 1998 i forbindelse med den endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 7A.

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje og lov om private fællesveje.

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. 462 og tillæg nr. 46 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:

- Der ikke vurderes at være naturbeskyttelsesinteresser inden for området.



- Der ikke forventes en mærkbar stigning i trafikken, idet VGF bruger antal forbliver uændret.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 462 FOR ET OMRÅDE TIL REKREATIVE FORMÅL I VIBORG

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til offentlige formål, herunder idrætsanlæg, kolonihaver og grønne områder.
 - at sikre, at udformningen og placering af ny bebyggelse sker i samspil med eksisterende bebyggelse
 - at sikre de nødvendige parkeringsarealer, tilkørsels- og gangforhold til områdets funktioner.
 - at sikre, at offentligheden forsat har adgang til de grønne arealer inden for området.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 405a og 405b, begge Viborg Markjorder samt alle parceller, der efter den 1. marts 2015 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål, såsom idrætsformål, kolonihaver og grønne arealer.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I	Idrætsanlæg
Delområde II	Kolonihaver og regnvandsbassin
Delområde III	Grønne arealer

Delområde I

- 3.3 Delområde I må kun anvendes til idrætsanlæg, herunder halbebyggelse med tilhørende faciliteter såsom parkeringspladser, cafeteria, omklædningsrum, redskabsrum.

Delområde II

- 3.4 Delområde II må kun anvendes til kolonihaver med interne stforbindelser samt til overdækket regnvandsbassin.
- 3.5 Delområde II må benyttes til beboelse i tiden fra 1. april til 30. september samt i øvrigt til weekendophold.
- 3.6 Der må ikke udføres nogen former for erhverv i delområde II

Delområde III

- 3.7 Delområde III udlægges til grønt område.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Havehusparceller kan ikke udstykkes.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang for kørende til og fra området må kun ske fra Sct. Laurentii Vej. Vejadgangen skal etableres i overensstemmelse med kortbilag 2.

Stier

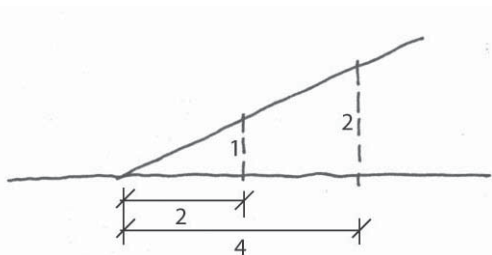
- 5.2 Der udlægges areal til stierne a – a, b – b og c - c, som vist på kortbilag 2. Stierne skal følge det naturlige terræn.
- 5.3 Sti a - a placeret, som vist på kortbilag 2. Stien udlægges i en bredde af 4 m med en stibredde på mindst 3 m og med mindst 1 m rabat på nordlig side.
- Kørende færdsel på stien må alene ske til handicapparkering eller for varekørsel og udrykningskøretøjer
- 5.4 Sti b-b udlægges i en bredde af 2 m med en stibredde på mindst 1 m og med mindst 0,5 m rabat på hver side.
- 5.5 Sti c-c udlægges i en bredde af 2 m med en stibredde på mindst 2 m og med mindst 0,5 m rabat på hver side.

Parkering**Delområde I**

- 5.6 Parkeringsarealer skal placeres som vist på kortbilag 2.
- 5.7 Adgang til parkeringsarealer må kun ske fra Sct. Laurentii Vej som vist på kortbilag 2.
- Der må ikke etableres parkeringspladser med direkte udkørsel til Sct. Laurentii Vej.
- 5.8 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst 50 parkeringspladser.
- 5.9 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.10 De eksisterende handicapparkeringspladser i delområde I skal opretholdes.
- De kan dog nedlægges, hvis der etableres erstatningsparkeringspladser.
- 5.11 Parkeringsarealer skal omkranses af levende hegn bestående af buske, træer og lignende.

Belysning

- 5.12 Belysning af stier, og parkeringsarealer må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 3 m.



Der er fastsat en maksimal bebyggelsesprocent for området under et på 50 for rammeområde VIBNV.R2.04_T46 i Kommuneplan-tillæg nr. 46. Kommuneplan 2013-2025.

VIBNV.R2.04_T46 omfatter lokalplanens delområde I og den sydlige del af delområde III.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.
- 6.2 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.
Der må ikke etableres støttemure.
- 6.3 Der må ikke ske terrænregulering i delområde III.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

- 7.1 Ny bebyggelse må kun placeres inden for de byggefelter, der er vist på kortbilag 2.
Mindre bygninger såsom cykelskure, redskabsskure og lignende, samt mindre tekniske anlæg såsom transformatorer, kan placeres udenfor byggefelterne.
- 7.2 Halbebyggelse i byggefelt A må opføres i højst 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 10 meter målt fra terræn.
Øvrig bebyggelse i byggefelt A må opføres med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter målt fra terræn.

- 7.3 Bebyggelse i byggefelt B må opføres i højst 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 8,5 meter målt fra terræn.

Delområde II

- 7.3 Bebyggelse må opføres i højst 1 etage med en maksimal bygningshøjde på 4 meter målt fra terræn.

Delområde III

- 7.4 Delområde III må ikke bebygges. Det eksisterende badehus ved søbredden må genopføres i tilfælde af brand.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Fællesbestemmelser

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

Delområde I

- 8.2 Udvendige bygningssider skal udføres som muret byggeri og fremstå med blank mur, pudsede og/eller vandskurede murflader. Mindre dele af facaden som indgangspartier, karnapper og lignende kan udføres med anden facadebeklædning i f.eks. glas eller træ.

Én bygningsside må udføres i overvejende glas.

- 8.3 Mindre bygninger som udhuse, skure og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ eller zink.
- 8.4 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 10° og 30°
Halbebyggelse må udføres med hvælvet tag.

Kantinebygningen kan genopføres i tilfælde af brand med en med den nuværende asymmetriske taghældning på 20° - 65°.

- 8.5 Til tagbeklædning må kun anvendes tagpap i listedækning.

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

Der kan indpasses vinduer og/eller ovenlys i tagflader.

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

- 8.6 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op-hænges på eller integreres i facader.

Delområde II

- 8.7 Bebyggelse inden for delområde II må kun opføres i træ.

- 8.8 Til tagbeklædning må kun anvendes træ, pap, malede metalplader. Blanke og reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes.

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

- 8.9 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 10° og 30°.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 9.1 Der skal sikres uhindret offentlig adgang til de grønne arealer i delområde III

- 9.2 Belysning i delområde I og II kan suppleres med lavt siddende armaturer, skotlampe lys og lignende.

Belysningen må ikke give genevirkninger for nabobebyggelser

- 9.3 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier eller parke-ring, skal fremstå som grønne områder.

- 9.4 Hegn i naboskel og vejskel må kun etableres som levende hegn med en maksimumhøjde på 1,8 meter.

Hegn langs lokalplanens sydlige afgrænsning skal fremstå som træhegn med en maksimum højde på 1,8 meter.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan op-stilles, når de indhegnes med hækbepantning eller espalier

- 10.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

- 10.3 Med undtagelse af kolonihavehuse skal ny bebyggelse tilsluttes kollektiv varmforsyning¹.

¹ I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal Byrådet meddele dispensation fratilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Hermed forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for deres opførelse opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibygninger i bygningsreglementet.

- 10.4 Med undtagelse af kolonihavehuse skal ny bebyggelse tilsluttes kollektiv vandforsyning.
- 10.5 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Antenner

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

Regnvandshåndtering

- 10.8 Tag- og overfladevand skal så vidt det er muligt håndteres på egen grund eller som minimum forsinkes inden det ledes til offentlig fælleskloak

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 11.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan/byplanvedtægt nr. 7A – For et område til offentlige formål ved Sct. Laurentii Vej i Viborg (VGF idrætshal og kolonihaver) - i sin helhed

§ 12 SERVITUTTER

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

§ 13 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 13.1 Ny bebyggelse i delområde I må ikke tages i brug², før³:
- Før bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3 -11.5.⁴
 - Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. §§5.1-5.5, 5.8 og 5.11.

Kravet i § 5.8 om mindst 50 parkeringspladser kan fraviges ved opførsel af mindre tilbygninger (mindre end 100 m²) og af sekundære bygninger, såsom cykelskure, redskabsskure og lign.

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.

⁴ Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

Tilladelser fra myndigheder

13.2 Hvis et areal er kortlagt som forurenet eller områdeklassificeret, skal Viborg Kommune:

- godkende al flytning af jord fra de pågældende områder
- give tilladelse til ændret anvendelse eller påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde til følsom arealanvendelse dvs. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller institution.

Vedtagelse

Forslag til lokalplan nr. 462 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 25. juni

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X 2015

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.

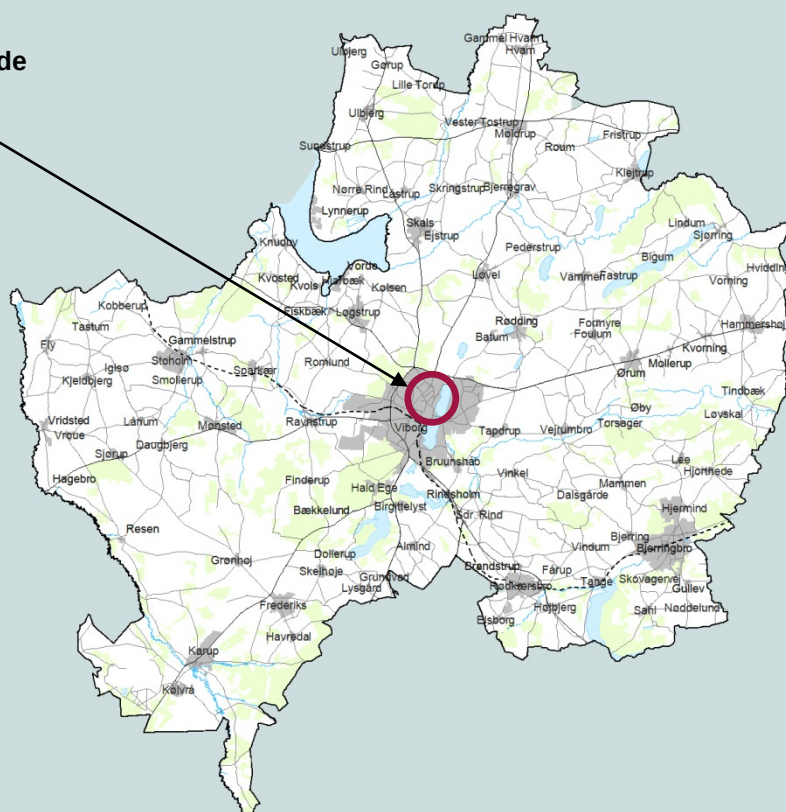
Forslag

Tillæg nr. 46 til Kommuneplan 2013-2025

Rammebestemmelser for Rammeområde VIBNV.R2.04_T46

Forslag

Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE

REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013 - 2025 er at give mulighed for en højere bebyggelsesprocent i det nuværende rammeområde VIBNV.R2.04, således der kan etableres en ny gymnasikhal, som lever op til internationale konkurrencemål.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet er ikke placeret i et indvindingsopland, et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) eller et nitratfølsomt område (NFI).

På det grundlag vurderes, at planerne er i overensstemmelse med landsplanlægningen, hvad angår grundvandsinteresser.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Planforslaget påvirker ikke Natura 2000 – områder eller bilag IV-arter.

Planen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Planområdet er omfattet af rammebestemmelserne i VIBNV.R2.04. Der er fastsat bestemmelse om en maks. bebyggelsesprocent på 40.

Fremtidige planforhold

Fremtidige rammebestemmelser

Det nye rammeområde VIBNV.R2.04_T46 har samme rammebestemmelser som de tidligere rammeområder VIBNV.R2.04, dog forhøjes den maksimale bebyggelsesprocent fra 40% til 50% ved endelig vedtagelse af Kommuneplantillæg nr. 46.

For det nye rammeområde VIBNV.R2.04_T46 gælder retningslinjer i Kommuneplan 2013 - 2025.

Miljøvurdering af planer og programmer

Planforslaget 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:

- Der ikke vurderes at være naturbeskyttelsesinteresser inden for området.
- Der ikke forventes en mærkbar stigning i trafikken, idet VGF bruger antal forbliver uændret.

Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 462. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde VIBNV.R2.04_T46 ændres med vedtagelsen af tillæg nr. 46 følgende særbestemmelser:

- Området som helhed kan bebygges med en maksimal bebyggelsesprocent på 50.

For det nye rammeområde VIBNV.R2.04_T46 videreføres øvrige rammebestemmelser for R2 områder jf. Kommuneplan 2013 - 2025.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 46 til Kommuneplan 2013 – 2025 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 25. juni 2015.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den X 2015.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

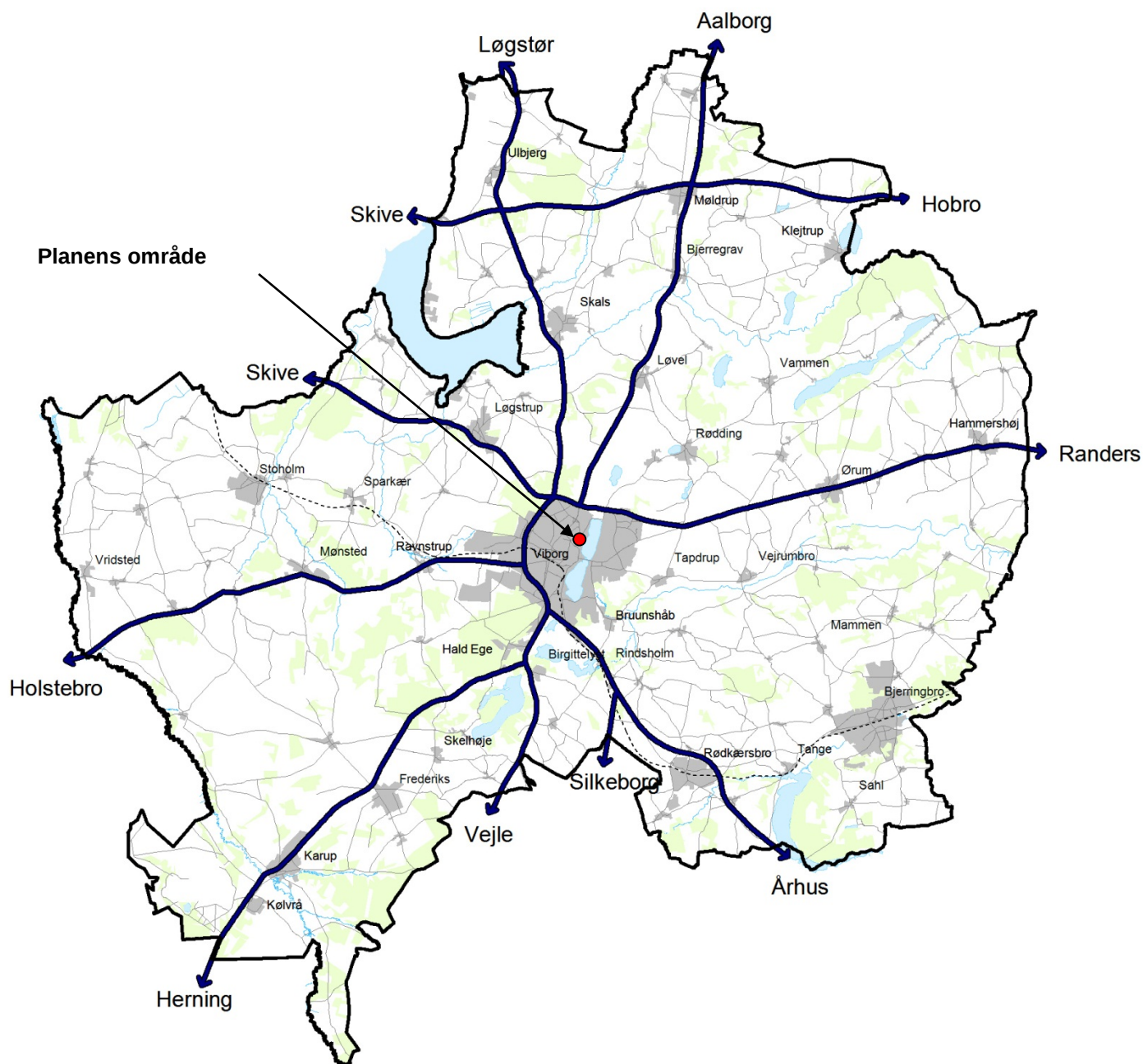
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 46 til Kommuneplan 2013 - 2025 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 25. juni til den 19. august 2015.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den 19. august 2015. 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

