Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 205

Boligområde i Møgelkær ved Viborg Vestby



VIBORG KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

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

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

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

Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 205 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 30. april til den 28. maj 2020.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 28. maj 2020.

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

Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 205
Boligområde i Møgelkær ved Viborg vestby

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

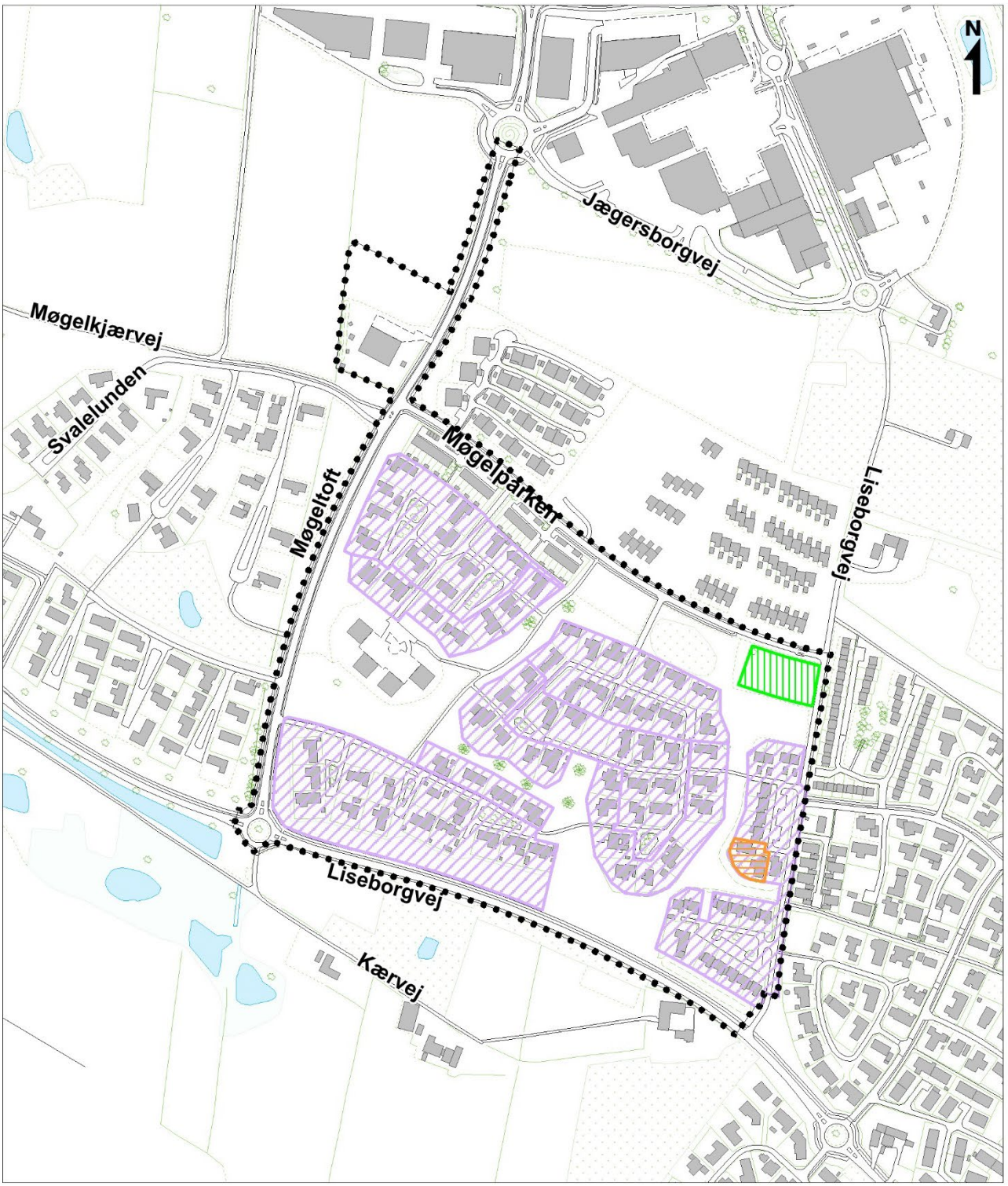
OVERSIGTSKORT 6
A. LOKALPLANENS AFGRÆNSNING, BAGGRUND OG FORMÅL 7
LUFTFOTO 8
B. EKSISTERENDE FORHOLD 9
ILLUSTRATIONSPLAN 10
C. LOKALPLANENS INDHOLD 11
D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING 12
E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET 15
F. MILJØVURDERING 15

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 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING 20
§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN 21
§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING 21
§ 9 TEKNISKE ANLÆG 22
§ 10 GRUNDEJERFORENING 22
§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN 22
§ 12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE 22
VEDTAGELSE 23
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER 24
KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN 25

Lokalplantillægget er udarbejdet af Viborg Kommune

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 6.000

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 205

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 205

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 205

Lokalplan nr. 205

A. LOKALPLANENS AFGRÆNSNING, BAGGRUND OG FORMÅL

Afgrænsning

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 205 omfatter et område på ca. 3.142 m² som vist på oversigtskortet side 6.

Baggrund og formål

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt for ejendommen Møgelparken 162.

Tillægget har til formål, at give mulighed for at ejendommen kan udstykkes til åben-lav boliger.

Ved den endelig vedtagelse af tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 205 er lokalplan 205 fortsat gældende med de ændringer og tilføjelser, som fremgår af tillægget.



Luftfoto ca. 1: 6.000

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 205

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 205

Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 205

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Tillægget omfatter ejendommene Møgelparken 162, som i dag er ubebygget.

Området afgrænses mod øst af Liseborgvej, mod syd og vest af et rekreativt grønt område, og mod nord af fordelingsvejen Møgelparken.

Området er omkranset af eksisterende tæt-lav boliger. Mod vest rækkehuse i 2½ etage, mod nord nyopførte tæt-lav boliger i 2 etager, mod øst rækkehuse i 2 etager og mod syd dobbelthuse i 1 etage. Mod sydvest afgrænses ejendommen af et grøntområde som adskiller ejendommen fra et sammenhængende parcelhusområde.

Områdets terræn er faldende ca. 4 m fra Møgelparken mod det grønne område mod sydvest.

Området vejbetjenes fra Møgelparken. Langs ejendommens matrikelgrænse mod nord (Møgelparken), er der etableret en bussluse.



Områdets set fra Møgelparken



Liseborgvej set fra syd. Området ses til venstre.



Områdets afgrænsning mod det grønne set fra Liseborgvej



Møgelparken m/bussluse set fra Liseborgvej.



Områdets udsigt mod syd, set fra hjørnet af Liseborgvej og Møgelparken



Områdets set fra det grønne område mod syd.



ca. 1: 1.500

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Med lokalplantillægget udlægges et nyt delområde Ic, som omfatter matr.nr. 2bl (Møgelparken 162), som kan anvendes til åben-lav boliger.

Tillægget giver mulighed for, at ejendommen kan med en grundstørrelse på minimum 900 m^2 og maks. 1.300 m^2. Dvs. der i alt kan udstykkes 3 parcelhusgrunde. Hver parcelhusgrund må bebygges med 30%. Ny bebyggelse må etableres i højst 2 etager, og med en bygningshøjde på højst 8,5 m.

Lokalplantillægget indeholder bestemmelser om, at der i delområde Ic ikke må opføres boligbyggeri syd for den viste byggelinje på kortbilag 2 (12 m fra sydskel).

Grundene skal have vejadgang fra Møgelparken. Tilkørslen til matriklerne skal placeres så de ikke er til gene for buslommen.

Lokalplanen sikrer at hegn mod friareal, vej-, sti- og naboskel skal etableres som levende hegn.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Beskyttelse af vandmiljøet

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden.

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. 3 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 35 Hald Ege mv. Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

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

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

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBSV.B4.05 i Kommuneplan 2017-2029, der udlægger området til blandet boligområde med åben-lav, tæt-lav og etageboliger.

Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger: område med støj fra skydebane.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 205 for et boligområde ved Møgelkær i Viborg Vestby. Området ligger i delområde III, der udlægger området til tæt-høj boliger i 2-3 etager. Bygningshøjden må ikke overstige 10 m. Den enkelte ejendom må udnyttes indtil 40%, dog må kun 20% af grundens areal bebygges. Der må ikke opføres boligbyggeri syd for den viste byggelinje på lokalplanens kortbilag 2 (12 m fra sydskel).

Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 205 er lokalplan nr. 205 fortsat gældende med de tilføjelser og ændringer, der fremgår af dette tillæg.

Strukturplan

Området indgår som en del af Viborg Kommunes strukturplan for byens udvidelse mod vest, som blev vedtaget i 2013. Strukturplanen er disponeret, så der skal etableres højere byggeri ud mod vejen Møgelparken.

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 tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 205 gennemført en servitutundersøgelse.

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

Zonestatus

Området ligger i byzone.

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

Vandforsyning

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

Ifølge Kommunes Vandforsyningsplan 2012-2022 skal området forsynes af Energi Viborg Vand.

Varmeforsyning

Området ligger i Viborg Fjernvarmes forsyningsområde.

Spildevand

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

Området er p.t. spildevandskloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som spildevandskloak. Det vil sige, at hus- og industrispildevand skal tilkobles ejendommens skelbrønd til spildevandssystemet, mens tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund vha. LAR-løsninger.

Affald

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

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

Museet vurderer, at der er ringe sandsynlighed for fortidsminder i området, som derfor er frigivet til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27. Anlægsarbejder i lokalplanområdet kan foretages, uden museet orienteres.

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

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Veje

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

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

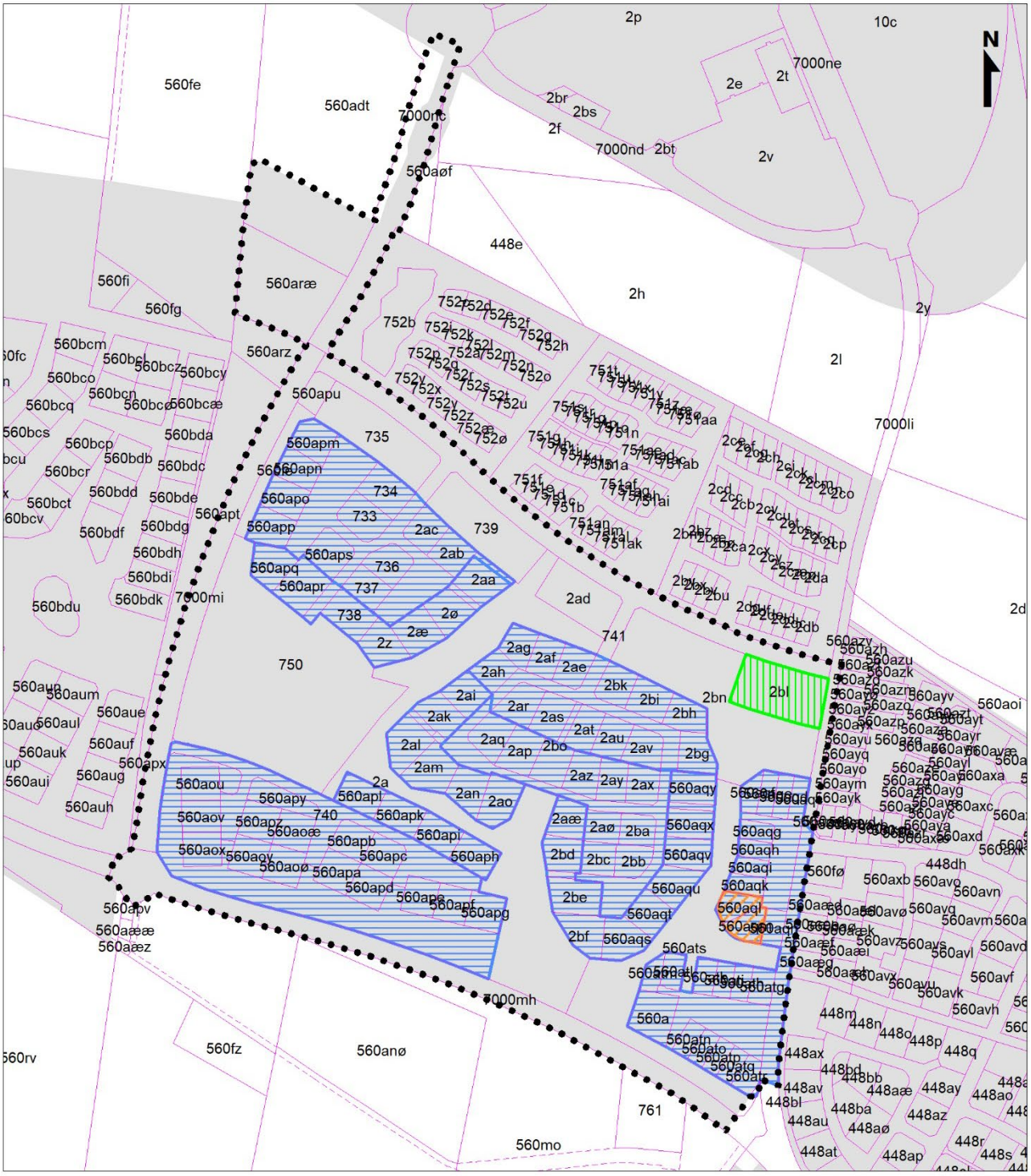
Planforslaget er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslaget giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde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

Viborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planforslaget ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da:

- Omfanget af byggeriet ikke afviger væsentligt fra omkringliggende bebyggelse
- Trafikbelastningen ikke øges væsentligt
- Regnvand håndteres lokalt nedsivning af tag- og overfladevand skal ske på egen grund

Afgørelsen om at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering offentliggøres sammen med planforslaget og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER


N
2p
10c
7000ne
2t
2e
560fe
560adt
7000nc
2br
2bs
2f
7000nd
2bt
2v
560aøf
448e
560fi
560aræ
2h
2y
560fg
560arz
2l
560apu
7000li
735
560apm
560apn
734
560apo
733
560app
2ac
739
560aps
2ab
560apq
736
560apr
737
2aa
738
2ø
2æ
2z
741
750
2ad
2bn
2bl
2ag
2af
2ae
2ah
2bk
2bi
2ai
2ar
2as
2bh
2ak
2at
2au
2aq
2ap
2bo
2av
2bg
2al
2am
2a
2an
2ao
2az
2ay
2ax
560aqy
2aæ
2aø
2ba
560aqx
2bd
2bc
2bb
560aqv
2be
560aqu
560aqt
2bf
560aqs
560ats
560aqg
560aqh
560aqi
560aqk
560aql
560fø
560aqm
560aqn
560aqo
560aqp
560aqr
560aqs
560aqt
560aqu
560aqv
560aqx
560aqy
560ar
560as
560at
560au
560av
560aw
560ax
560ay
560az
560b
560c
560d
560e
560f
560g
560h
560i
560j
560k
560l
560m
560n
560o
560p
560q
560r
560s
560t
560u
560v
560w
560x
560y
560z
560aæ
560aø
560å
560aa
560ab
560ac
560ad
560ae
560af
560ag
560ah
560ai
560aj
560ak
560al
560am
560an
560ao
560ap
560aq
560ar
560as
560at
560au
560av
560aw
560ax
560ay
560az
560b
560c
560d
560e
560f
560g
560h
560i
560j
560k
560l
560m
560n
560o
560p
560q
560r
560s
560t
560u
560v
560w
560x
560y
560z
560æ
560

Læsevejledning:

Grå tekst svarer til tekst i lokalplan nr. 205, som fortsat er gældende.

~~Overstreget sort tekst svarer til tekst i lokalplan nr. 205 som slettes.~~

Sort tekst svarer til ny tekst som bliver gældende fremover.

FORSLAG TIL TILLÆG NR. 3 TIL LOKALPLAN NR. 205 FOR ET BOLIGOMRÅDE I MØGELKÆR VED VIBORG VESTBY

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 lokalplanetillæggets formål

at udlægge området til boligområde i form af åben – lav

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 2bl, Viborg markjorder, samt alle parceller, der efter januar 2020 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplantillæggets området ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boliger og lokale institutioner samt formål, der er forenelige hermed.

3.2 Lokalplanområdet opdeles i syv delområder, hvis anvendelse fastlægges til:

Delområde I	åben-lav boligformål (Ia, Ib og Ic) som fritliggende parcelhuse
Delområde II	tæt-lav boligformål som rækkehuse, (IIa og IIb) kæde-, gårdhave- eller dobbelthuse. Alternativt åben-lav boligformål.
Delområde III	tæt-høj boligformål som rækkehuse i indtil 3 etager
Delområde IV	etagebyggeri til boliformål
Delområde V	lokale daginstitutioner
Delområde VI	fælles friareal (VIa og VIb)
Delområde VII	offentlig vejareal og grønt område

3.3 Erhvervsdrift fra bopælen kan kun drives 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.

Oplagring

3.4 Oplagring og parkering af uindregistrerede køretøjer må ikke ske i området.

3.5 Parkering og vinteroplæg af fritidsbåde og campingvogne i boligområdet må ikke ske uden for bygninger eller særligt indrettede arealer.

§ 4 UDSTYKNING

4.x Delområde I og II skal udstykkes i principielt som vist på lokalplanens kortbilag 2.

4.2 Delområde IIa kan alternativt udlægges til boliggrupper med tæt-lav, der bygges efter en samlet plan.

4.3 I delområde IIb udlægges storparceller på max. 10.500 m2 til tæt-lav eller kollektive bebyggelser. Vejledende placering er vist på kortbilag 2, men udformningen kan ændres med forskydninger på indtil 20 m.

I storparcel i delområde IIb kan alternativt udlægges til åben-lav.

4.4 Ved udstykning skal grundstørrelsen mindst være:

750 m2 for åben-lav i delområde Ia (og evt. IIb)

900 m2 for åben-lav i delområde Ib

900m2 og højst 1.300 m2 for åben-lav i delområde Ic

400 m2 for tæt-lav i delområde IIa

300 m2 for tæt-lav i delområde IIb

600 m2 for tæt-lav i delområde III

4.5 Der udlægges et byggefelt på ca. 3.600 m2 i delområde IV.

4.6 Delområde IV og VI må ikke udstykkes yderligere uden Byrådets særlige tilladelse.

4.7 Delområde V udlægges som en storparcel, der kan underopdeles i max. 2 parceller.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

Der henvises til bestemmelserne om veje, stier og parkeringsforhold i § 5 i lokalplan nr. 205.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

6.1 Bygninger må opføres i indtil 1½ etage i delområde Ia og Ib. Dette svarer til 1 etage med udnyttet tagetage.

I delområde Ic må åben-lav boligbebyggelse opføres i indtil 2 etager.

6.2 I delområde Ib muliggør det naturlige terrænfald, at husene kan fremstå i 2 etager mod den lavestliggende del.

6.3 ~~Den enkelte ejendom må bebygges:~~

~~- 25% i delområde Ia~~

~~- 30 % i delområde Ib, hvis der bygges delvist i 2 etager~~[1]

Den enkelte ejendom i delområde Ia, Ib og Ic må bebygges med maks. 30%.

6.4 Bygningshøjden må ikke overstige 7,5 m i delområde Ia og 8,5 m i delområde Ib, hvis der bygges delvist i 2 etager. I delområde Ic må bygningshøjden ikke overstige 8,5 m.

6.5 Åben-lav boligbebyggelse må ikke bygges nærmere naboskel, vejskel og stiskel end 2,5 m, dog 5 m for boligdele i 2 etager.

6.6 Inden for delområde Ib må der ikke opføres byggeri på de yderste 8 m af grundene – jf. kortbilag 2. Små bygninger under 10 m2 er undtaget herfra.

6.7 Garager, carporte og udhuse, der overstiger en højde på 2,5 m skal opføres mindst 0,5 m fra naboskel og stiskel (inkl. tagudhæng og tagrender).

Højden må ikke overstige en linie målt fra 2,5 m i skel og 3,5 m målt for 2,5 m fra skel (jf. illustrationen).

6.8 I delområde Ic må der ikke opføres boligbyggeri syd for den viste byggelinie på kortbilag 2 (12 m fra sydskel).

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering i § 6 i lokalplan nr. 205[2]

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Der henvises til bestemmelserne om bebyggelsens ydre fremtræden i § 7 i lokalplan nr. 205.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

Hegn

8.10 På grunde i delområde Ib skal der plantes en hæk af bøg mod delområde VIa og VIb i forbindelse med byggemodning . Hækken plantes i skel og vedligeholdes af den enkelte grundejer efter grundejerforeningens nærmere anvisning.

8.11 Hegn mod friareal, vej-, sti- og naboskel må kun etableres som levende hegn/hæk i delområde I. Mod vej og sti skal hegn holdes på egen grund.

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne om ubebyggede arealer og beplantning i § 8 i lokalplan nr. 205.

[1] ved vedtagelsen af tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 205 er § 6.3 ændret til: Den enkelte ejendom i delområde Ia og Ib må bebygges med maks. 30%

[2] Terrænregulering – generelt (§ 6.28 og 6.29)

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

Der henvises til bestemmelserne om tekniske anlæg i § 9 i lokalplan nr. 205.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

Der henvises til bestemmelserne om grundejerforening i § 10 i lokalplan nr. 205.

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

11.1 Med den endelig vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 205 for den del der er omfattet af tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 205.

§ 12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

Der henvises til bestemmelserne om ibrugtagning af ny bebyggelse i § 11 i lokalplan nr. 205.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 205 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 22. april 2020.

Ulrik Wilbek Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

Tillæg nr. 3 til lokalplanen er vedtaget endeligt den X

Ulrik Wilbek Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der i lokalplanområdet, ifølge lov om planlægning, § 18, ikke – retligt eller faktisk – etableres forhold, der er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen medfører ikke "handlepligt" til at ændre lovlige bestående forhold i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanens bestemmelser bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. lov om planlægning § 56.

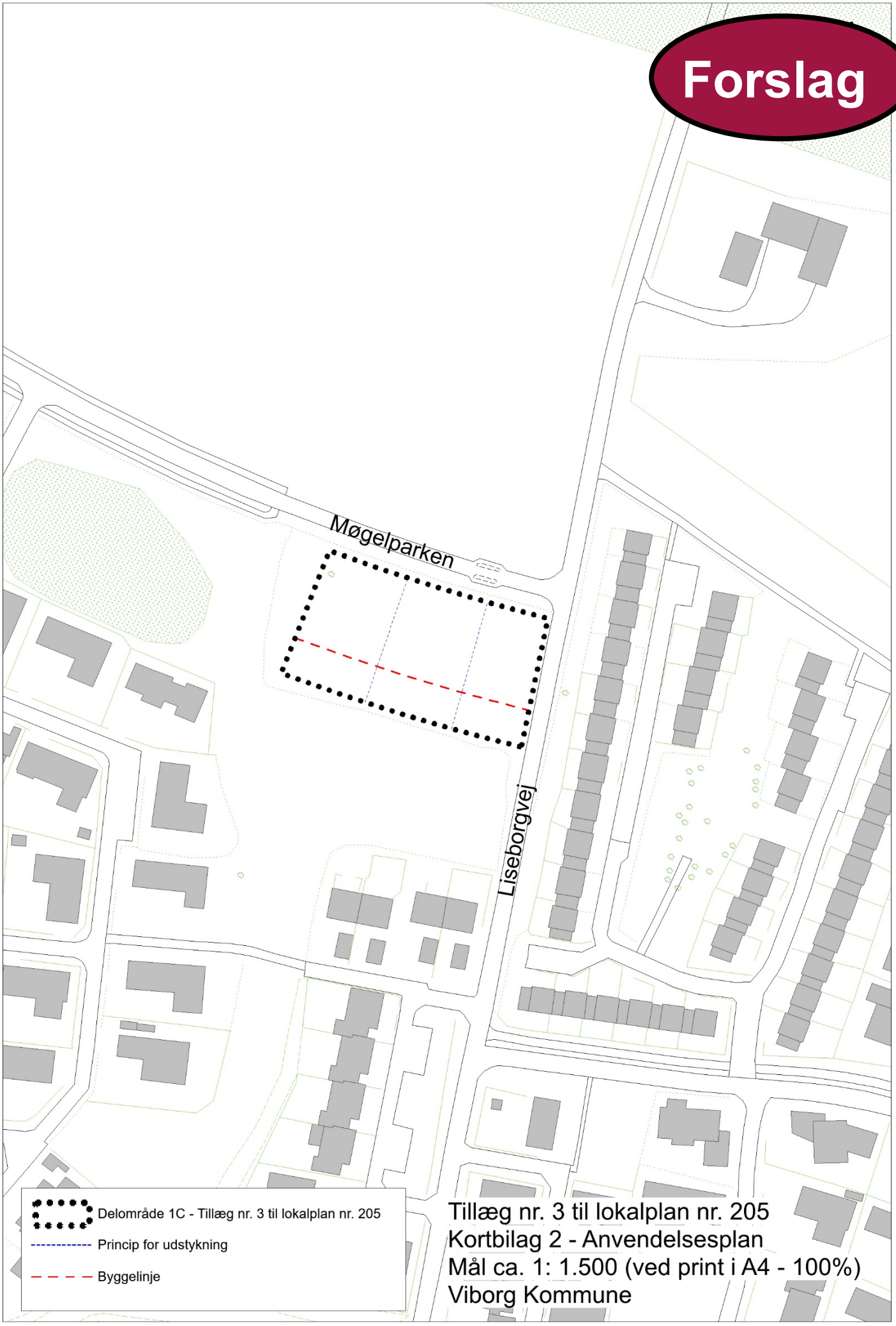
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

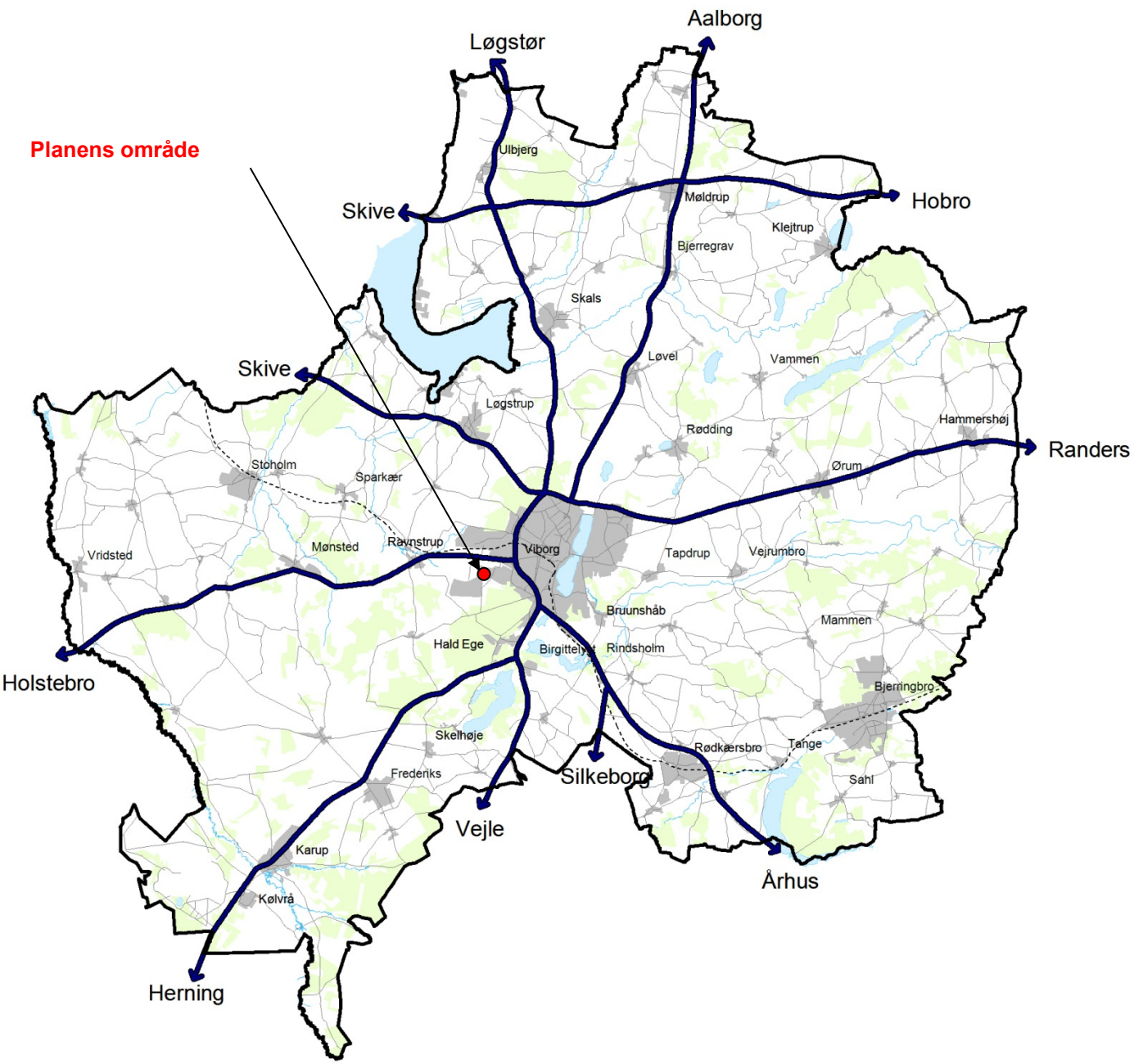
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. dog lov om planlægning § 48, stk. 3.

Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.


Forslag
Møgelparken
Liseborgvej
Delområde 1C - Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 205
Princip for udstykning
Byggelinje
Tillæg nr. 3 til lokalplan nr. 205
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1: 1.500 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune



VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk