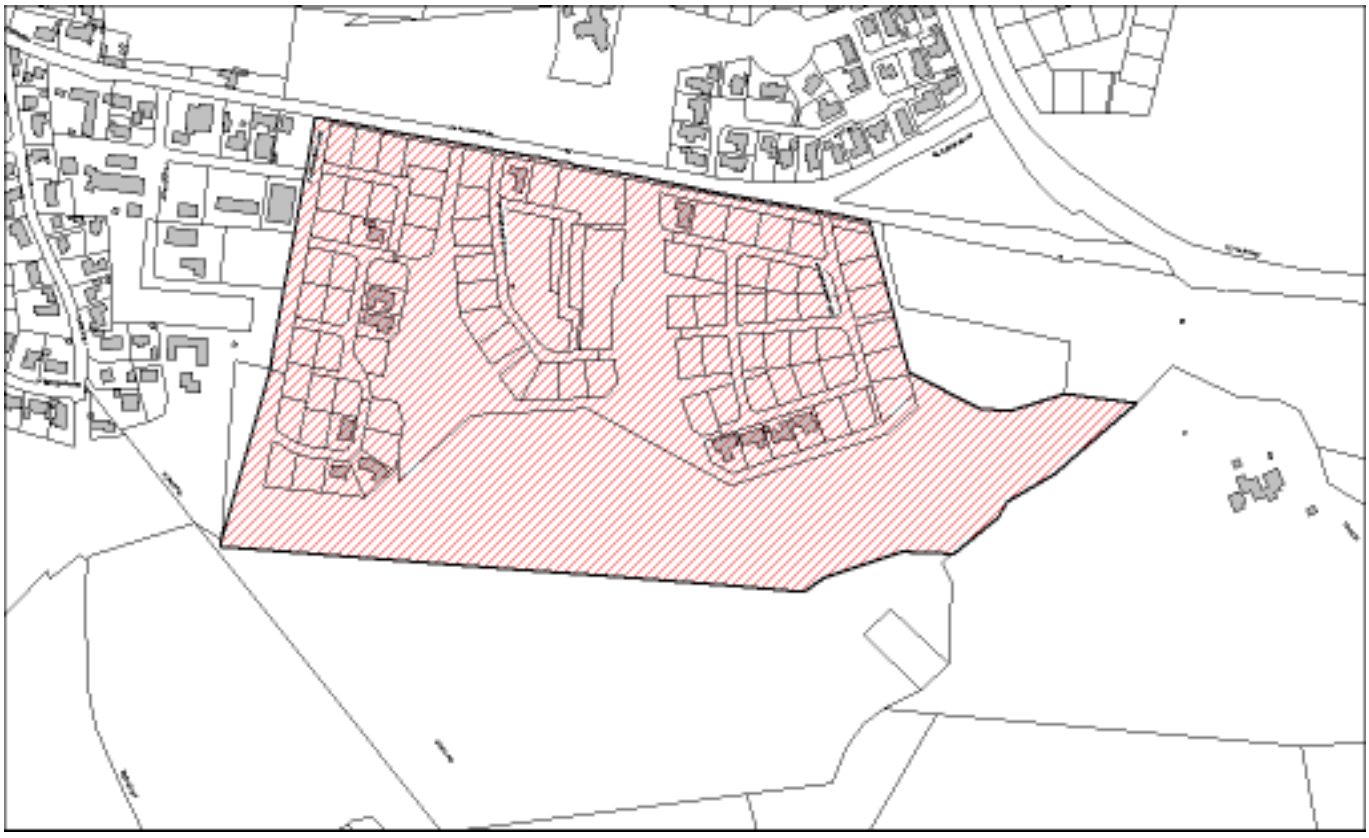
VIBORG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 181

Boligområde ved Spangsbjerg



Vedtaget af Byrådet den: **19.08.99**
Delvis ophævet ved lokalplan nr.:
Bemærkninger:

Blanke sider er ikke indscannet i dette dokument

VIBORG

LOKALPLAN NR 181

Nyt boligområde ved Spangsbjerg

Viborg Kommune

August 1999

HVAD ER EN LOKALPLAN?

LOKALPLANER fastlægger detaljerede bestemmelser for arealanvendelse, grundstørrelser, bebyggelsesprocent, etageantal, bygningshøjder m.v.

Desuden skal lokalplanen fastlægge arealer til veje, cykel- og gangstier, friarealer, ligesom særlige bevaringsværdige bygninger eller grønne områder kan sikres med en lokalplan.

Vedtagne lokalplaner er bindende for alle, på samme måde som en lov.

Kommunen har altid ret og undertiden pligt til at udarbejde en lokalplan.

Kommunen har pligt til at udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder større nedrivninger.

Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgernes indsigt og indflydelse på planlægningen.

Lokalplanerne skal udarbejdes efter retningslinier, givet i kommuneplanen og i øvrigt være i overensstemmelse med denne.

Kommunen kan bruge sin ret til at udarbejde en lokalplan, når byrådet ønsker at inddrage borgerne i de ændringer, der skal ske og dermed få informeret og engageret borgerne.

Byrådet kan således høre borgernes synspunkter, ændringsforslag og gode ideer, inden lokalplanen vedtages endeligt.

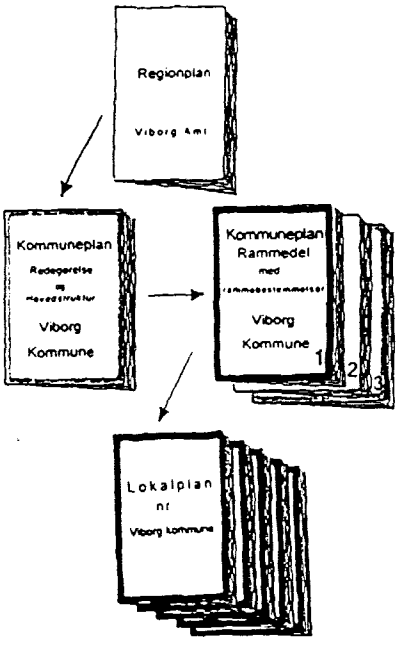
Endvidere vil det i nogle tilfælde være nødvendigt at udarbejde en lokalplan. F.eks. i områder, hvor de eksisterende bestemmelser ikke i tilstrækkelig grad sikrer etablering af rimelige miljøkvaliteter og udfoldelsesmuligheder eller beskytter det allerede eksisterende miljøs karakter.

Regionplanen.
Regionplanen fastlægger mål og planlægning for hele amtet. I kommuneplanen er denne planlægning videreført, men i en meget mere detaljeret form.

Kommuneplanen.
Kommuneplanen fastlægger byrådets mål for kommunens udvikling, og samtidig beskriver den hvilke midler, der kan eller skal tages i anvendelse for at opnå disse mål.
Kommuneplanen skal indeholde dels en hovedstruktur og en redegørelse for hele kommunen og dels rammebestemmelser for byområderne Disse er grundlag for udarbejdelse af lokalplaner.

Kommuneplanens rammebestemmelser.
Rammebestemmelserne fastlægger arealanvendelsen i alle kommunens bymæssige områder, f.eks centerarealer, boligområder, erhvervsområder o.s.v.

Kommuneplanens rammebestemmelser fastsætter de minimumskrav, der skal gælde for en lokalplan.



Rammebestemmelserne beskriver krav til:
- hvad der må bygges,
- hvor der må bygges,
- hvor meget der må bygges og
- krav til hvordan det skal se ud

I rammebestemmelserne er kravene for områdets anvendelse bindende for den enkelte grundejer både inden for byområder (byzone) og sommerhusområder.
Dette gælder imidlertid ikke, hvis området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Byrådet kan derfor modsætte sig opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af en bygning eller et område, hvis disse er i modstrid med kommunens vedtagne rammebestemmelser for området.

Eksisterende byplanvedtægter, lokalplaner og servitutter er fortsat gældende uanset hvad, der står i kommuneplanens rammebestemmelser, og de kan kun ændres med gennemførelse en ny lokalplan, som erstatter den gamle.

Byrådet kan også nedlægge forbud mod, at der etableres byggerier eller andre forhold, som vil hindre kommuneplanens gennemførelse, d.v.s forhold der kan sikres med gennemførelse af en lokalplan.

Forbudet gælder i et år og skal afløses af en ny lokalplan.
Rammebestemmelserne garanterer ikke en grundejer en bestemt maksimal udnyttelse af sin grund. Byrådet kan frit (og erstatningsfrit) indskrænke rammernes bestemmelser i en lokalplan, men ikke udvide disse.

LOKALPLAN NR. 181

NYT BOLIGOMRÅDE VED SPANGSBJERG

INDHOLDSFORTEGNELSE

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Forord R3

Vedtagelse af lokalplanen R5

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL R5

B. EKSISTERENDE FORHOLD R5

C. LOKALPLANENS IDÈ OG INDHOLD R6

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING R9

E. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER R11

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

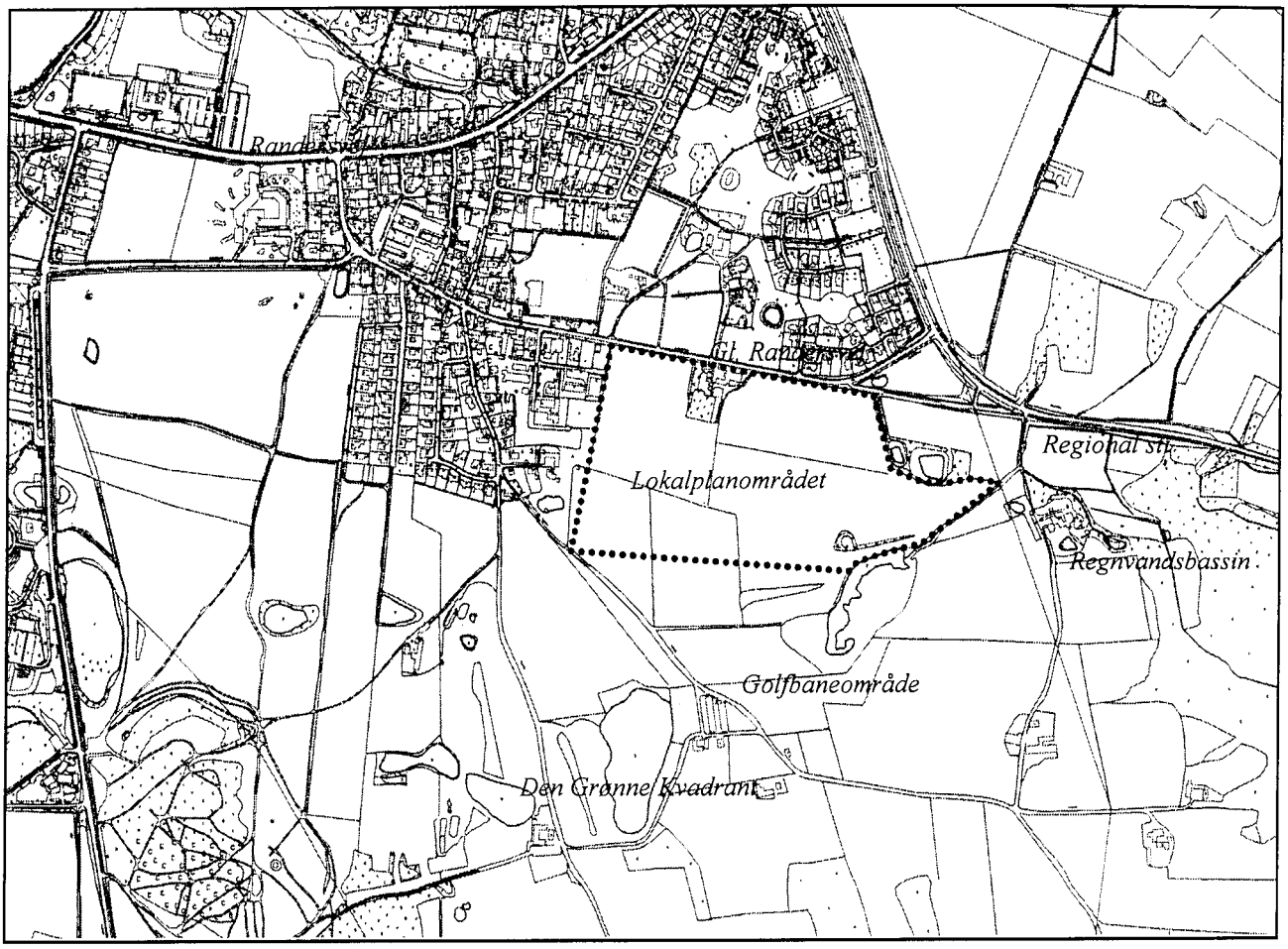
§ 1 Lokalplanens formål B3
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus B3
§ 3 Områdets anvendelse B4
§ 4 Udstykning B5
§ 5 Veje, stier og parkering B6
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering B7
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden B8
§ 8 Skiltning B9
§ 9 Ubebyggede arealer og beplantning B9
§10 Tekniske anlæg B10
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse B10
§ 12 Grundejerforening B10
Vedtagelsespåtegning B12

Kortbilag 1: Matrikelkort B2
Kortbilag 2: Anvendelsesplan B15

Lokalplanens hensigt

Udarbejdet af Møller & Grønborg, arkitekter og planlæggere AS for Philipsen i samarbejde med Viborg Kommunes tekniske forvaltning.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort

FORORD

Viborg Byråd fremlægger hermed en lokalplan for et nyt boligområde ved Spangsbjerg ved Gl Randersvej i Viborg.

VEDTAGELSE

Lokalplanforslaget var offentligt fremlagt fra den 23. marts 1999 til den 18. maj 1999.

Lokalplanen blev endeligt vedtaget af Viborg Byråd den 19. august 1999 og bekendtgjort i Viborg Bladet den 7. september 1999.

Luftfoto

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Baggrunden for denne lokalplan er at realisere en del af Viborg Kommunes plan for byudvikling i takt med en stigende efterspørgsel på attraktive byggegrunde. Konkret er lokalplanen udført af grundejeren.

Områdets attraktive tilknytning til Den Grønne Kvadrant medfører ønske om en god sammenhæng mellem bebyggelse og landskab. Bebyggelsen skal indpasses optimalt i terrænet, og den afgrænsende bebyggelse skal udformes med særlige kvaliteter vedrørende bygningsudformning og beplantning.

Formål

Planens formål er at muliggøre opførelse af 110 boliger i form af åben-lav og tæt/lav bebyggelser. Lokalplanen skal endvidere muliggøre omlægning af vejadgang fra Gl. Randersvej til golfbanen.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Områdets beliggenhed

Lokalplanområdet ligger syd for Gl. Randersvej i Overlund med direkte tilknytning til store grønne arealer og golfbane. Området vil mod syd og vest udgøre bydelens endelige afgrænsning mod det åbne land.

I området ligger en landbrugsejendom, hvor avlsbygningerne forudsættes nedrevet.

Landskabsforhold og beplantning

Lokalplanområdet henligger i dag som marker. Landskabet er let kuperet med en højdeforskel, der varierer op til ca 15 m. Arealet har højdepunkter i den vestlige og sydvestlige del og rummer gode udsigtsmuligheder mod sydøst over det åbne land og skovområder.

Der findes bevoksning omkring den eksisterende ejendom og ved hegn og vandhuller.

Områdets anvendelse

Områdets nuværende anvendelse er landbrug.

Miljøforhold

Området omfatter ikke forurenede arealer, og kan derfor direkte anvendes til byformål i denne sammenhæng.

C. LOKALPLANENS IDÈ OG INDHOLD

Hovedidéen er, at der med udnyttelse af terræn og landskabelige kvaliteter skabes en attraktiv boligbebyggelse. Særligt er det væsentligt, at afgrænsningen er bevidst bearbejdet og afklaret så denne fremstår præcis og forståelig. Der afgrænses således ikke med et bredt beplantningsbælte.

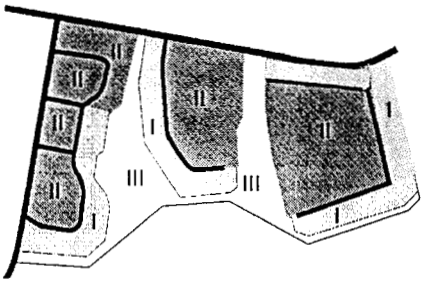
Desuden rummer planen mulighed for omlægning af vejadgang til golfbanen fra Gl Randersvej.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen fastlægger, at området skal anvendes til boliger i form af åben/lav og tæt/lav byggeri.

I tilknytning til det åbne land syd for området sikrer lokalplanen et større grønt område, der er forbundet med kileformede fælles friarealer ind i bebyggelsen.

Inddeling og anvendelse



Delområderne

Lokalplanområdet opdeles i tre delområder.

Delområde I udlægges til åben/lav boligbebyggelse i 1 etage og 2 etager hvor terrænforholdene tillader det. Området grænser op til de fælles friarealer og vil udgøre grænsen mellem by og åbent land.

Delområde II kan bebygges med åben/lav bebyggelse i 1-2 etager i princippet som vist på illustrationsplanen.

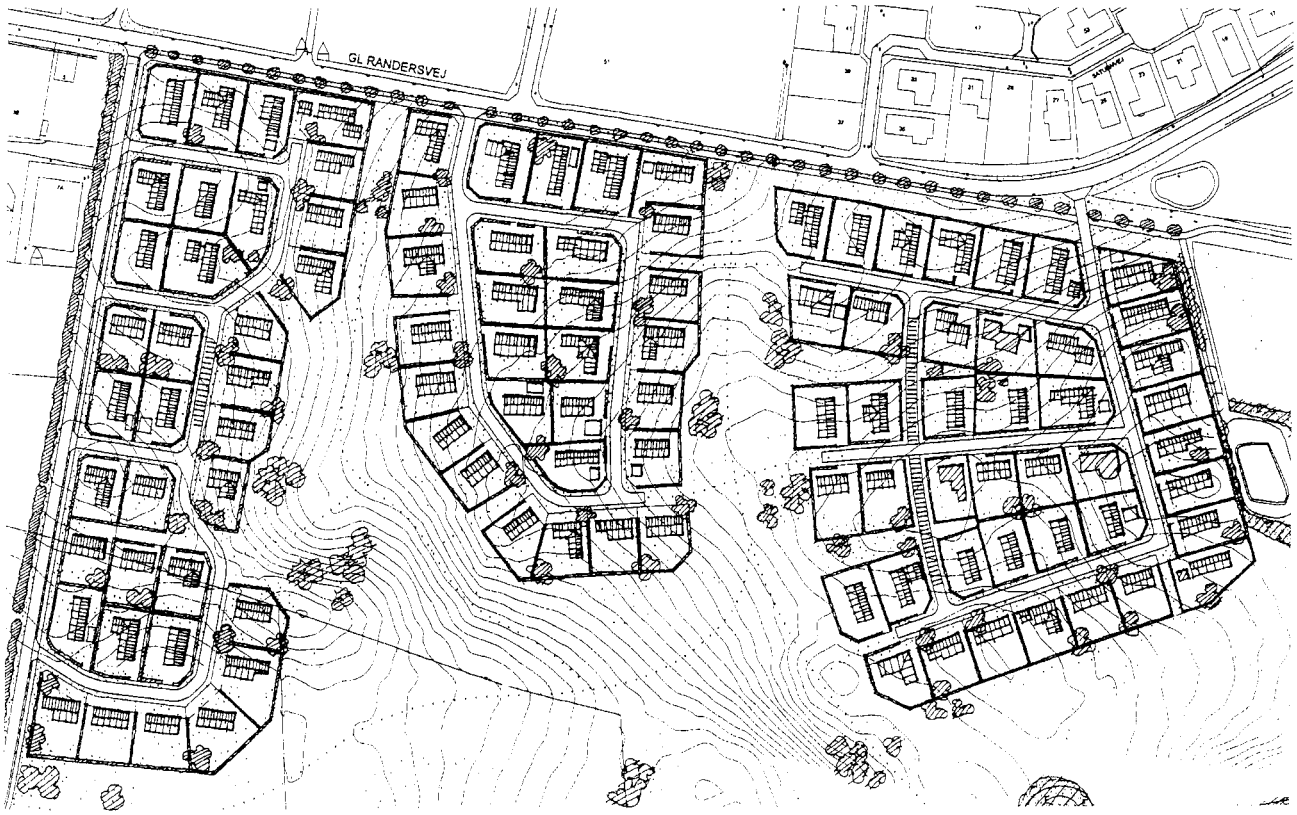
Alternativt kan delområde II anvendes til tæt/lav boligbebyggelse i 1-2 etager i princippet som vist på alternativ illustrationsplan.

Området opdeles i mindre boliggrupper som bebygges udfra en samlet bebyggelsesplan for en eller flere grupper.

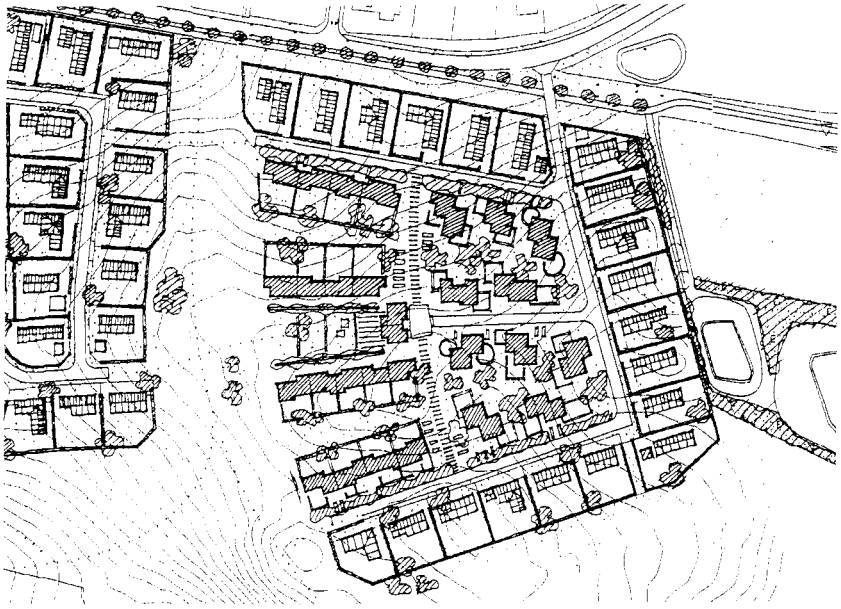
Delområde III udlægges til fælles friareal og bynære grønne områder. Friarealerne skal anlægges som en grøn fælled med mindre trægrupper. De bynære grønne områder vil henligge som overdrev eller åbne landskaber med spredte trægrupper. Grundejeren har erklæret, at arealet IIIb tilskødes Viborg Kommune.

Bebyggelsens ydre fremtræden

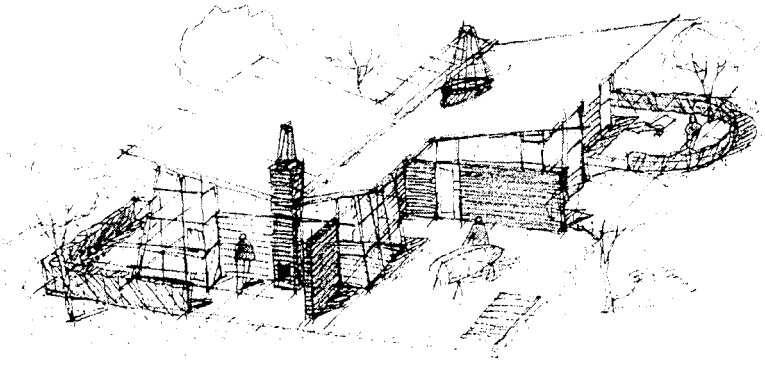
For at sikre en harmonisk afgrænsning mod det åbne land, indeholder lokalplanen præcise bestemmelser for bebyggelsen der grænser ud til de de grønne arealer. Bygninger skal her placeres i samme længderetning ud fra en fastlagt linie. Tage skal dækkes med tegl eller lignende materiale og have en hældning mellem 20° og 30°.



Illustrationsplan



Eksempel på Alternativ bebyggelse på del af delområde II



Eksempel på tæt lav bebyggelse

ler lignende.

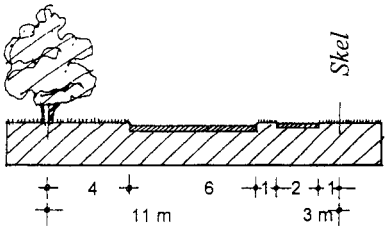
Viborg Kommune kan tillade andre materialer til udvendige bygningssider og tagflader, hvis materialet efter kommunens skøn kan indpasses i områdets øvrige arkitektur.

Veje- og stier

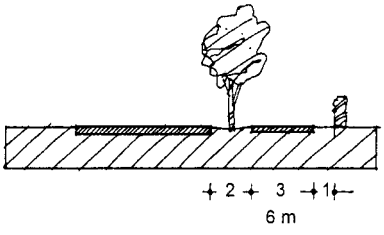
Området vejbetjenes af 3 adgangsveje fra Gl Randersvej. Den vestlige adgangsvej føres videre og bliver ny adgang til golfbanen sydvest for lokalplanområdet.

Der føres to overordnede stisystemer gennem lokalplanområdet fra Gl Randersvej til de åbne grønne områder syd for lokalplanområdet og lokale stier på tværs i lokalplanområdet mellem de enkelte boligenklaver.

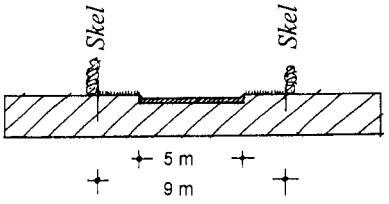
Desuden sikres areal langs Gl Randersvej til en videreførelse af den regionale sti mod Tapdrup.



Vej A-B og sti c-d til Golfområdet



Regional sti langs Gl. Randersvej
Afstand mellem træerne ca. 20 m.

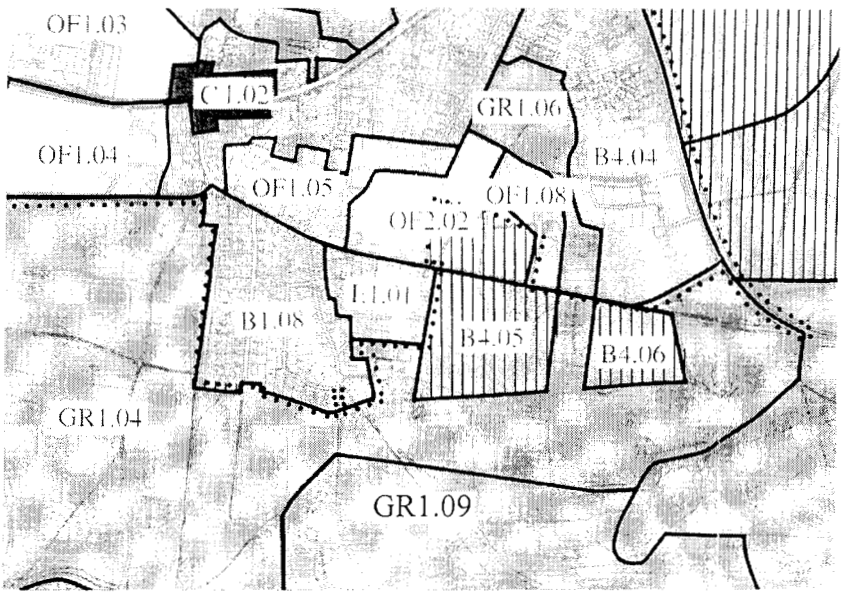


Boligveje

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 1997-2008 for Viborg Kommune

Lokalplanen omfatter kommuneplanens rammeområder B4.05 og B4.06 samt del af område GR1.04.



Kommuneplanens rammeområder nr B4.05, B4.06 og GR1.04.

Kommuneplanens rammer fastlægger at område B4.05 og B.4.06 kan anvendes til boligformål og skal danne en bymæssig afslutning mod det åbne land. Område GR1.04 kan anvendes til grønt område.

Kommuneplanens rammer tillader boliger i 1½ etage for åben/lav bebyggelse og 2 etager for tæt/lav bebyggelse og en bygningshøjde på 8,5 m.

Ændringer

Detailplanlægningen af lokalplanområdet har fremkaldt ønske om optimal tilpasning af den fremtidige bebyggelse til terræn og landskab. En justering af rammeområdernes afgrænsning er derfor nødvendig.

For at kunne opføre parcelhuse, der følger terrænet på skrånende grunde tillader lokalplanen bebyggelse i 2 etager på disse grunde, men overskrider ikke rammernes bestemmelser om bygningshøjder på 8,5 m, målt fra et af Viborg Kommune godkendt niveauplan.

Der er udarbejdet Tillæg nr 1/1999 til Kommuneplanen med disse ændringer. Dette tillæg er godkendt af Byrådet den 19. august 1999.

Miljøforhold

Den fremtidige trafikbelastning på Gl. Randersvej skønnes ikke at medføre støjbelastning der overstiger 55dB(A), som er grænsen for den støj, der må forekomme på udendørs friarealer.

Tekniske anlæg

El-forsyningen til lokalplanområdet foregår fra Midtjysk Elforsyning.

Varmeforsyningen til områdets kommende bebyggelse sker i henhold til varmeplanlægningen i Viborg Kommune. Det forventes, at området varmeforsynes i overensstemmelse med varmeforsyningsplanen.

Kloakeringen for området skal udføres som separatsystem i henhold til spildevandsplanen for 1993-2001. Langs Gl Randersvej er der 2 kloakledninger med et 6 m beskyttelsesbælte.

Regnvandet fra lokalplanområdet forudsættes tilsluttet regnvandsbassiner umiddelbart øst for området.

E. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i „Lov om planlægning" ikke retligt eller faktisk etableres forhold inden for lokalplanområdet, som er i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelse af lokalplanforslaget, kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke en „handlepligt" til at ændre lovlige, bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold. Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanen bortfalder, hvis retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år (§ 56).

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

I henhold til § 47 i „Lov om planlægning" kan der foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

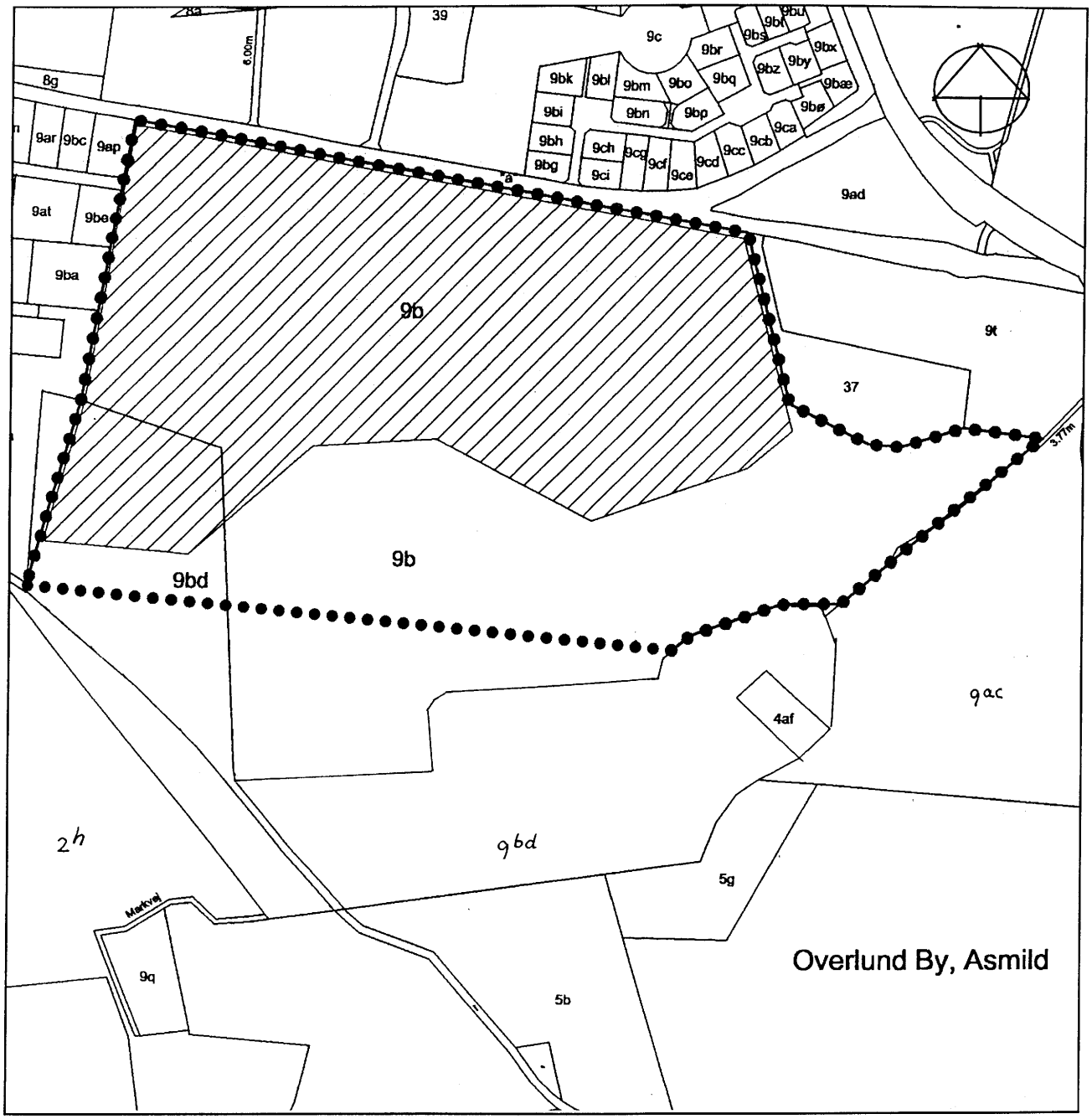
Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jfr. ovenfor.

Byrådets afgørelser om forhold, der er omfattet af „Lov om planlægning", kan påklages til Naturklagenævnet under Miljøministeriet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jfr. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jfr. § 60.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Matrikelkort

Mål 1:5.000

0 100 200 m

• • • • Lokalplanens grænse

Område der overføres til byzone

12 Matr nr

Kortbilag nr. 1

LOKALPLAN NR 181

Nyt boligområde ved Spangsbjerg

I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

at åbne mulighed for etablering af et attraktivt sammenhængende boligområde til blandet åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse for max 110 boliger,

at afslutte bydelen mod syd under hensyn til de landskabelige kvaliteter,

at åbne mulighed for at bebyggelsen kan underdeles i mindre enheder og udbygges i etaper,

at sikre, at der i forbindelse med boligbebyggelsen udlægges arealer til både friarealer og stiforløb,

at sikre ny vejforbindelse mellem Gl Randersvej og golfbaneområdet,

at der landskabligt skabes en god overgang til landbrugsområderne ved at udlægge et stort bynært grønt område som del af Den Grønne Kvadrant,

at sikre at der oprettes en grundejerforening til at varetage fælles opgaver i området.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på matrikelkortet, kortbilag nr. 1.

Området omfatter del af matr. nr 9b og 9bd, Overlund By, Asmild samt alle parceller der efter den 1. januar 1999 udstykkes indenfor området.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone.

2.3 Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres de på kortbilag 1 med skravering viste arealer til byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanens område opdeles i 3 delområder

Delområde I udlægges til åben/lav boligbebyggelse

Delområde II udlægges til åben/lav eller tæt/lav boligbebyggelse.

Delområde III udlægges til fælles friareal og bynære grønne områder og vejarealer.

Delområde I – boligområde

3.2 Delområdet opdeles i 6 boliggrupper, som vist på kortbilag 2.

3.3 Boliggrupperne skal have grundstørrelse varierende fra 800-900m² og kan i princippet udstykkes som vist på kortbilag nr. 2.

3.4 På hver ejendom må kun opføres eller indrettes en bolig.

Delområde II - boligområde

3.5 Delområdet opdeles i 5 boliggrupper, som vist på kortbilag nr. 2.

3.6 Boliggrupperne kan udstykkes til åben/lav bebyggelse med en grundstørrelse på min 700 m², i princippet som vist på kortbilag nr. 2.

3.7 Boliggrupperne kan alternativt udlægges som storparceller til tæt/lav bebyggelse. Ved kæde- og rækkehuse skal grupperne kunne udstykkes med en min. grundstørrelse på 400 m². Tæt/lav bebyggelse må max udgøre 50% af det samlede antal boliger (se § 1.1. stk.1). Der anlægges fælles friareal for en boliggruppe efter en godkendt samlet plan.

Delområde I og II - boligområder

3.8 Byrådet kan tillade, at der i delområderne drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen,
at virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke med rimelighed kan indpasses i områdets fælles parkeringsanlæg.

3.9 Herudover må ejendommen ikke anvendes til nogen form for erhvervs- eller fremstillingsvirksomhed.

Delområde III - Fælles friareal og bynære grønne områder

3.10 Delområdet underopdeles i 2 områder:

3.11 *Delområde IIIa* udlægges til fælles friareal i form af nærophold, grønne områder, legepladser og lignende rekreative anlæg, samt områdets vejudlæg.

3.12 Der må ikke bygges på det fælles friareal, udover små legehuse, legeredskaber og lignende, som er betinget af områdets anvendelse til rekreative formål.

3.13 *Delområde IIIb* udlægges til bynært grønt område som en del af Den Grønne Kvadrant. Området skal henligge som grønne områder, overdrev eller lignende og uden nogen form for bebyggelse.

§ 4 UDSTYKNING

Delområde I og II – Åben/lav og tæt/lav boligområde

4.1 Delområderne skal udstykkes efter detailplaner, der indeholder min. én boliggruppe.

4.2 Detailplanerne skal gøre rede for bebyggelsens art og placering herunder niveauplaner med gulvkoter på den enkelte parcel, samt for anlæg af veje, stier og parkeringspladser, samt for friarealer og beplantning. Planerne skal i hvert enkelt tilfælde godkendes af Viborg Kommune.

4.3 Grundstørrelserne i delområde I kan udstykkes i henhold til § 3.3.

Grundstørrelserne i delområde II kan udstykkes i henhold til § 3.6 og 3.7.

Delområde III - Fælles friareal

4.4 Delområde IIIa må ikke udstykkes, men alene udlægges som friareal for den samlede bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Friarealet administreres af grundejerforeningen jfr. § 12 stk. 3 og stk. 5.

4.5 De på kortbilag 2 med priksignatur viste friarealer i delområderne II4 og II5 er principafgrænsninger. Områderne skal afgrænses sammen med godkendelse af detailplanerne (se § 4.2).

4.6 Delområde IIIb skal fastholdes som en del af Den Grønne Kvadrant.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

Veje

5.1 Der udlægges areal til vej **A-B** i en bredde af 11m. Vejen anlægges med 6 m kørebane. Vejen tilsluttes Gl. Randersvej og føres fra lokalplanområdet videre til golfbaneområdet, som vist på kortbilag nr. 2. Vejen skal være facadeløs. I første omgang anlægges vejen kun til den sydligste boligetapes vejadgang.

5.2 Der udlægges areal til boligvejene **C-D, E-F** og **G-H** i en bredde af 9 m. Boligvejene anlægges med min. 5 m kørebane, som vist på kortbilag nr. 2. Vejene **E-F** og **G-H** tilsluttes Gl Randersvej.

Øvrige boligveje skal udlægges i en bredde af 9 m, og anlægges med min. 5 m kørebane

Boligveje etableres med vendepladser, belægning, beplantning m.v. som en del af byggemodningen.

5.3 Boligveje og pladser indrettes som stilleveje eller opholds- og legeområde efter retningslinier i færdselslovens § 40.

Stier

5.4 Der udlægges areal til følgende stier med en beliggenhed som vist på kortbilag nr. 2

Stien **a-b**, del af regional cykelsti, langs Gl. Randersvej i en bredde af 6 m. Stien skal føres ubrudt igennem.
Stien **c-d** i en bredde af 3 m fra Gl. Randersvej langs vej A-B til golfbaneområdet.
Stien **e-f**, som offentlig sti, i en bredde af 5 m. Stien skal anlægges så den ligger naturligt i terrænet.
Stien **g-h** i en bredde af 6 m (af hensyn til kloakledning).

5.5 Øvrige stier udlægges i en bredde af 3 m i princippet som vist på kortbilag nr. 2 eller i overensstemmelse med detailplanerne for de enkelte boliggrupper jvf. § 4.2.

5.6 Herudover kan der etableres naturstier i delområde III.

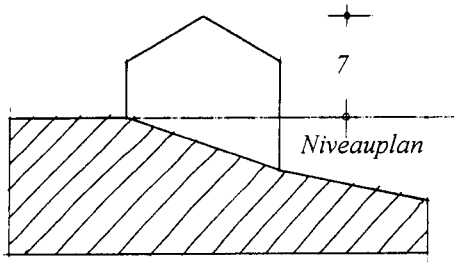
Parkering

5.7 Ved åben/lav bebyggelse skal der mindst anlægges 2 p-pladser pr. bolig på egen grund.

Ved tæt/lav bebyggelse skal der anlægges 1½ p-plads ved anlæg af fælles parkeringsplads eller 2 p-pladser ved parkering på egen grund.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I



6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25.

6.2 Bebyggelsen skal udgå fra en fastlagt byggelinie og placeres med samme længderetning som angivet på lokalplankortet, kortbilag nr. 2

6.3 Bebyggelsen må højst opføres i én etage. Hvor terrænforholdene giver mulighed for det kan det tillades at bygninger fremtræder som to-etagers huse mod den lavestliggende del af ejendommen.

6.4 Tages vinkel med det vandrette plan skal være mindst 20° og må ikke overstige 30° grader.

6.5 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 7 m over et af Viborg Kommunen fastlagt og godkendt niveauplan.

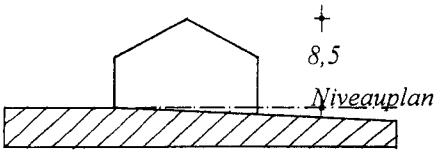
6.6 Terrænregulering må kun foretages efter tilladelse fra bygningsmyndigheden. Regulering på indtil +/- 0,50 m i forhold til eksisterende terræn eller til et i forbindelse med byggemodningen reguleret terræn og ikke nærmere skel end 1,0 m kan dog finde sted uden tilladelse.

6.7 Arealerne i delområde I5 der på kortbilag nr 2 er vist med skravering, skal opfyldes til den angivne kote (af hensyn til det østfor liggende regnvandsbassin).

Delområde II - Åben/lav eller tæt/lav boligbebyggelse

6.8 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 25.

6.9 Bebyggelsesprocenten for de enkelte boliggrupper som helhed må ikke overstige 35.



6.10 Bygninger må højst opføres i 2 etager.

6.11 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må være højere end 8,5 m over et af Viborg Kommune fastlagt og godkendt niveauplan.

6.12 Tages vinkel med det vandrette plan må ikke overstige 45°.

6.13 Indenfor hver boliggruppe, skal der sikres areal til kildesortering af affald, herunder papir, metal, glas, kompostering og almindelig renovation.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN OG UDFORMNING

Delområde I

7.1 Tage skal udføres med teglsten eller lignende materialer.

7.2 Bygningssider og gavle skal udføres med blank mur eller være vandskurede, pudsede eller i træmaterialer.

Delområde II

7.3 Udvendige bygningssider skal fremstå i teglsten, træmateriale. Mindre dele af facaden samt kviste, udhuse og lignende kan udføres i andre materialer.

Tæt/lav bebyggelsen indenfor det enkelte delområde skal indgå i en arkitektonisk helhed med hensyn til bebyggelsens udformning, materialer og farveholdning.

7.4 Tage med hældning på beboelsesbygninger skal dækkes med teglsten eller lignende materialer. Fælleshuse skal dækkes med teglsten.

Tage på øvrige bygninger samt kviste og lignende skal dækkes med samme materiale eller med zink, tagpap eller lignende, som efter Viborg Kommunes skøn ikke virker skæmmende.

Fællesbestemmelser for delområde I og delområde II

7.5 Synlig sokkelhøjde må højst være 20-30 cm. Øvrig sokkel skal fremstå som en del af huset.

7.6 Udvendige bygningssider skal holdes indenfor jordfarveskalaen.

7.7 Bebyggelse kan ud fra en arkitektonisk helhedsvurdering samt motiverede materialekrav fravige §§ 7.3 og 7.4 og skal i sin helhed godkendes af Viborg Kommune.

§ 8 SKILTNING

8.1 Skiltning, reklamering og lignende må kun finde sted med Viborg Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

8.2 Viborg Kommune kan tillade ét skilt pr. ejendom for erhverv som naturligt indpasses i et boligområde uden gener for naboerne. (se § 3.8)

Skiltet må max. være 0,25 m², og skiltets overkant må ikke være mere end 1,0 m over terræn.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

9.1 Ubebyggede arealer i delområde II som ikke anvendes til veje, torve, stier eller parkering, skal anlægges som grønne områder som en del af byggemodningen.

9.2 Til pleje af såvel fælles arealer som private arealer, må ikke anvendes pesticider.

9.3 Delområde IIIa skal i forbindelse med byggemodningen etableres med fælledgræs og enkelte trægrupper af eg eller bøg efter en beplantningsplan, som skal godkendes af Viborg Kommune.

9.4 Delområde IIIb skal henligge som overdrev/bynært grønt område fx med vilde blomster, og som en del af Den Grønne Kvadrant.

9.5 Hegn må kun udføres som levende hegn og skal være løvfældende og lignende.

9.6 Hvor åben/lav byggeri grænser mod fælles friareal skal der i forbindelse med byggemodningen plantes hæk af alm. bøg, som vist på lokalplankortet, kortbilag nr. 2.

9.7 Hegn mod veje, stier og fælles friareal skal plantes på egen grund.

9.8 Den på kortbilag 2 viste beplantning langs Gl Randersvej og langs vej A-B skal udføres efter en af Viborg Kommune godkendt samlet beplantningsplan.

Afstand mellem træerne langs Gl. Randersvej skal være ca. 20 m.

9.9 Der må ikke opbevares eller henstilles lastvogne, større både, uindregistrerede køretøjer, campingvogne eller lignende indenfor lokalplanområdet.

§10 TEKNISKE ANLÆG

10.1 Området og den enkelte ejer skal tilsluttes et fællesantenneanlæg.

Synlige antenner må ikke forekomme.

10.2 Indenfor lokalplanens område kan opstilles transformere, der er nødvendige for områdets forsyning, når disse indpasses i områdets karakter. Dette kan ske ved indhegning med hækbeplantning eller espalier. Placering skal godkendes af Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning i henhold til den gældende varmeplanlægning for Viborg Kommune.

10.4 Belysning af stier og veje skal etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunkthøjde på ca. 3 m.

Belysningsplan og belysningen skal godkendes af Viborg Kommune.

§ 11 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

11.1 Ny bebyggelse på de enkelte områder ikke må tages i brug før;

-den i § 10 nævnte tilslutning til kollektiv varmeforsyning har fundet sted.

-der er anlagt de veje, stier og fælles opholdsarealer mv., der er tilknyttet de enkelte etaper, jvf. § 4.1 og 4.2.

-vej A-B og sti a-b og c-d er anlagt,

-der efter Byrådets skøn er etableret beplantning jvf. § 9.8.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere (lejere) af ejendomme inden for lokalplanområdet. Herunder andelsboligforeninger og andre kollektive bebyggelsesformer.

12.2 Grundejerforeningen skal oprettes, når en hovedetape af grundene er solgt, eller når Byrådet kræver det.

12.3 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af områdets fælles friarealer, herunder bl.a. boligveje, stier og fællesarealer inden for delområderne I, II og IIIa.

12.4 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

12.5 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i §3, stk 11 fællesarealer benævnt IIIa og fællesanlæg som boligområdernes veje og stier. De på kortbilag 2 med priksignatur viste dele af område IIIa, kan dog jf. § 4.5 høre under de enkelte boliggrupper.

12.6 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Byrådet. Evt ændringer af vedtægter skal ligeledes godkendes af Byrådet i hvert tilfælde

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan nr. 181 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Viborg Byråd, den 4. marts 1999.

/FR

JOHANNES STENSGAARD / JENS STIGAARD

Borgmester Kommunaldirektør

Lokalplanen er endelig vedtaget af Viborg Byråd, den 19. august 1999.

/JNL

JOHANNES STENSGAARD / JENS STIGAARD

Borgmester Kommunaldirektør

07 642

Anmelder:
Viborg Kommune
Plan- og Udviklingssekretariatet
Anette Østergaard
Tlf. 8725 2028

Nærværende lokalplan nr. 181 begæres hermed tinglyst på følgende
matr. nr., jfr. §31, stk 2, i "Lov om Planlægning" af 30. juni 1997:

9b og 9bd Overlund by, Asmild

Med hensyn til de på ejendommen hvilende byrder og servitutter
henvises til tingbogen.

Viborg, den 17. november 1999.

For Viborg Byråd:

Johannes Stensgaard
Borgmester

/sagsbehandler

Jens Stigaard
kommunaldirektør

STEMPELMÆRKE
RETTEN I
VIBORG

KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT
P 718007

19.11.99 11:07
0001200.00
601945 SM 01

B13

*** * ***
 * * *
 * * ***
 * * * Retten i Viborg
 * *** *** Tinglysningsafdelingen

Akt.nr.:
VJ 642

Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 9 B m.fl., Overlund By, Asmild
Ejendomsejer: Hector ApS, reg. nr. ApS 234594
Lyst første gang den: 19.11.1999 under nr. 35716
Senest ændret den : 19.11.1999 under nr. 35716

Lyst som begært på 9b, 9bd Overlund By, Asmild

Retten i Viborg den 22.11.1999

Anna Duehólm

GL RANDERSVEJ

NORD

Sti

Stier

Byggelinie

Bøgehæk

Grænse mellem by- og landzone, område IIIa og IIIb

Eks beplantning

Vej mod golfbane

Signaturer

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Sti jf § 5
- Byggelinie jf § 6.2
- Længderetning jf § 6.2
- Bøgehæk jf § 9.6
- Trærække
- Ny beplantning jf § 9.8
- II_5 Delområdeangivelse
- H Vejangivelse
- b Stiangivelse
- Vejudlæg
- Arealer som opfyldes ifm. byggemodningen
- Friareal, som jfr § 4.5 kan administreres af den enkelte boliggruppe

Anvendelsesplan Kortbilag 2

Mål 1:2.500
August 1999

0 50 100 m

LOKALPLANENS HENSIGT

Hensigten med at udarbejde en lokalplan er bl.a. at fastlægge hvordan veje, bygninger, beplantning m.v. skal placeres og udformes indenfor området.

En lokalplan kan således være en detaljeret fysisk plan, der fastlægger bestemmelser for omfanget og udformningen af både ny og eksisterende bebyggelse, men også for etablering af nye veje, stier, beplantninger m.v.

Lokalplanens lovgrundlag er „Lov om planlægning", der trådte i kraft den 1. januar 1992, men er senere ændret og bekendtgjort den 30. juni 1997, således at den samler og erstatter bestemmelser fra en række tidligere love.

Intentionerne med „Lov om planlægning" er bl.a., at give borgerne mulighed for indflydelse på og kendskab til den lokale planlægning. Derfor forpligtes kommunen til at udarbejde lokalplaner før større bygge- og anlægsarbejder igangsættes.

Kommunen er ligeledes forpligtet til at offentliggøre et lokalplanforslag i mindst 8 uger, før det kan vedtages.

Herved får borgerne lejlighed til at komme med ændringsforslag til eller gøre indsigelser mod det fremlagte lokalplanforslag.

Ifølge „Lov om planlægning" er der udarbejdet en kommuneplan for hele kommunen. Denne skal tjene som grundlag for udarbejdelse af lokalplaner.

Kommuneplanen for Viborg Kommune 1997-2008 - Hovedstruktur og Rammebestemmelser blev endelig vedtaget den 6. maj 1997.