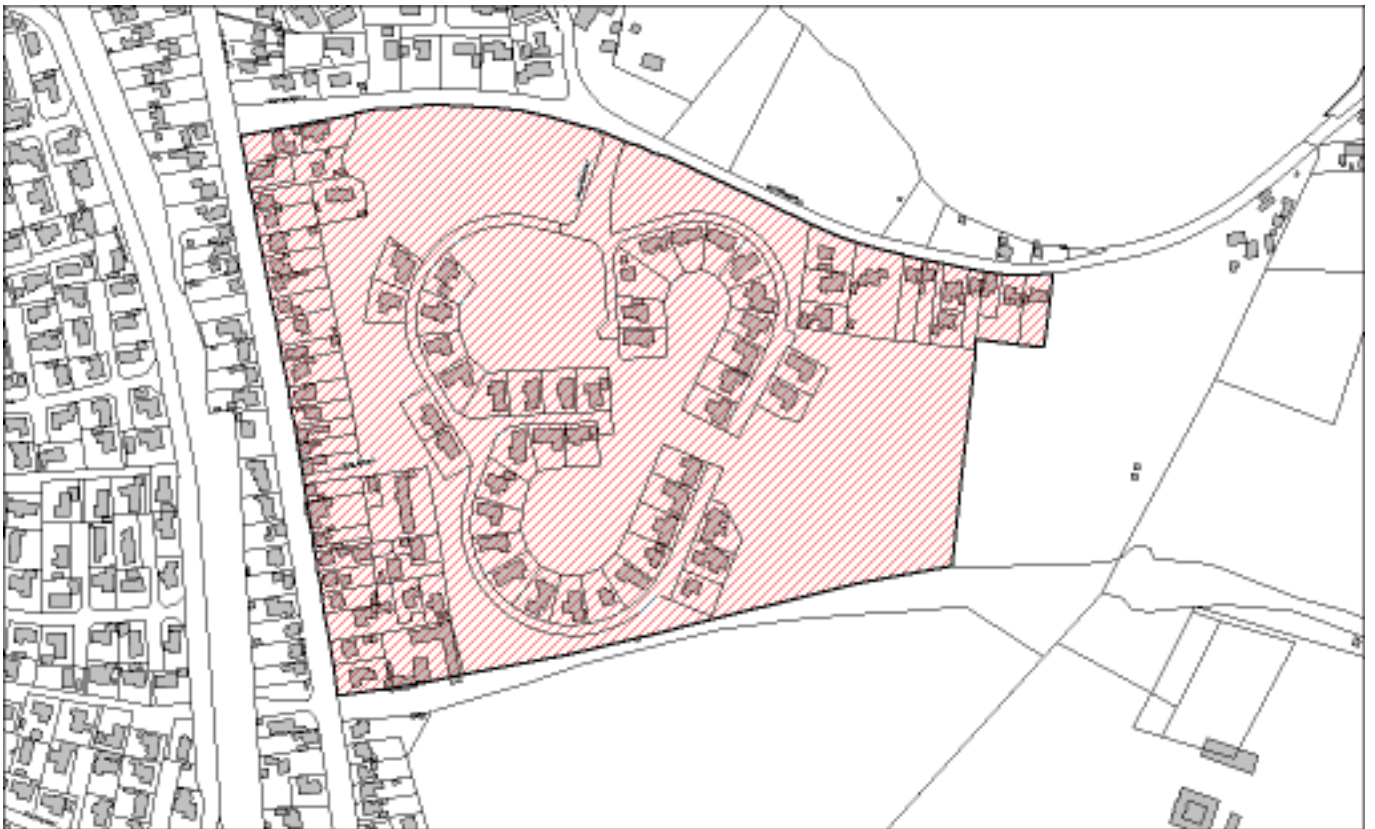




VIBORG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 137

Boligområde ved Søndersøvej - Mosevænget



Vedtaget af Byrådet den: 18.04.96

Delvis ophævet ved lokalplan nr.:

Bemærkninger:

Blanke sider er ikke indscannet i dette dokument

VIBORG



LOKALPLAN NR. 137

SØNDERSØVEJ

ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL

Rejst plan af nyt boligområde



Viborg kommune

April 1996

ORDLISTE

LOV OM PLANLÆGNING

Planloven blev vedtaget af folketinget den 06. juni 1991 og trådte i kraft den 01. januar 1992.

Planloven samler og erstatter bestemmelser fra en række tidligere planlægningslove:

Lands- og regionplanloven, kommuneplanloven, lov om ekspropriation til byudvikling, by- og landzoneloven samt (delvis) lov om sommerhuse og camping.

Planloven skal bl. a. sikre, at den sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen.

KOMMUNEPLAN

Kommuneplanen er en plan for hele kommunens udvikling. Planen er desuden en oversigt over, hvor der skal være boliger, erhverv, centre, grønne områder, veje osv. Kommuneplanen fastlægger rammerne for indholdet i de mere detaljerede lokalplaner. Kommuneplanen udarbejdes inden for rammerne af en godkendt regionplan. Byrådet skal arbejde for kommuneplanens gennemførelse.

Viborg kommunes byråd har den 02. december 1993 vedtaget "Kommuneplan 1993 - 2004".

KOMMUNEPLANENS RAMMEBESTEMMELSER

Kommuneplanen skal indeholde rammer for, hvad der kan bestemmes i lokalplaner for de enkelte dele af kommunen.

Rammerne udgør således et supplement til og en uddybning af bestemmelserne i kommuneplanens hovedstruktur.

LOKALPLAN

Lokalplanen er den detaljerede plan, der fortæller, hvad der skal ske i de enkelte områder i kommunen, f. eks. om arealers anvendelse, bygningers placering osv. 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 iøvrigt være i overensstemmelse med kommuneplanen. 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 syns-

punkter, ændringsforslag og gode idéer, 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 miljøes karakter.

BYPLANVEDTÆGT

Byplanvedtægter modsvares efter kommunplanlovens ikrafttræden af lokalplaner. Eksisterende byplanvedtægter vil med tiden blive afløst af lokalplaner.

Byplanvedtægter er ligesom lokalplaner tinglyst på de enkelte ejendomme.

BY- OG LANDZONE SAMT SOMMERHUSZONE

Byzoner er områder, som er udlagt til bymæssig bebyggelse.

Landzoner er områder, der hovedsageligt benyttes til landbrug, skovbrug og fiskeri.

Sommerhuszoner er sommerhusområder.

§ 40 - TRAFIKSANERING

Efter § 40 i færdselsloven er det muligt at ændre trafikforholdene med henblik på at forbedre miljø og sikkerhed for både trafikanter og beboere. Den større sikkerhed opnåes især ved, at hastigheden for trafikanterne nedsættes.

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse.

Kort- og Matrikelstyrelsen 1992/KD.086.791

LOKALPLAN NR. 137

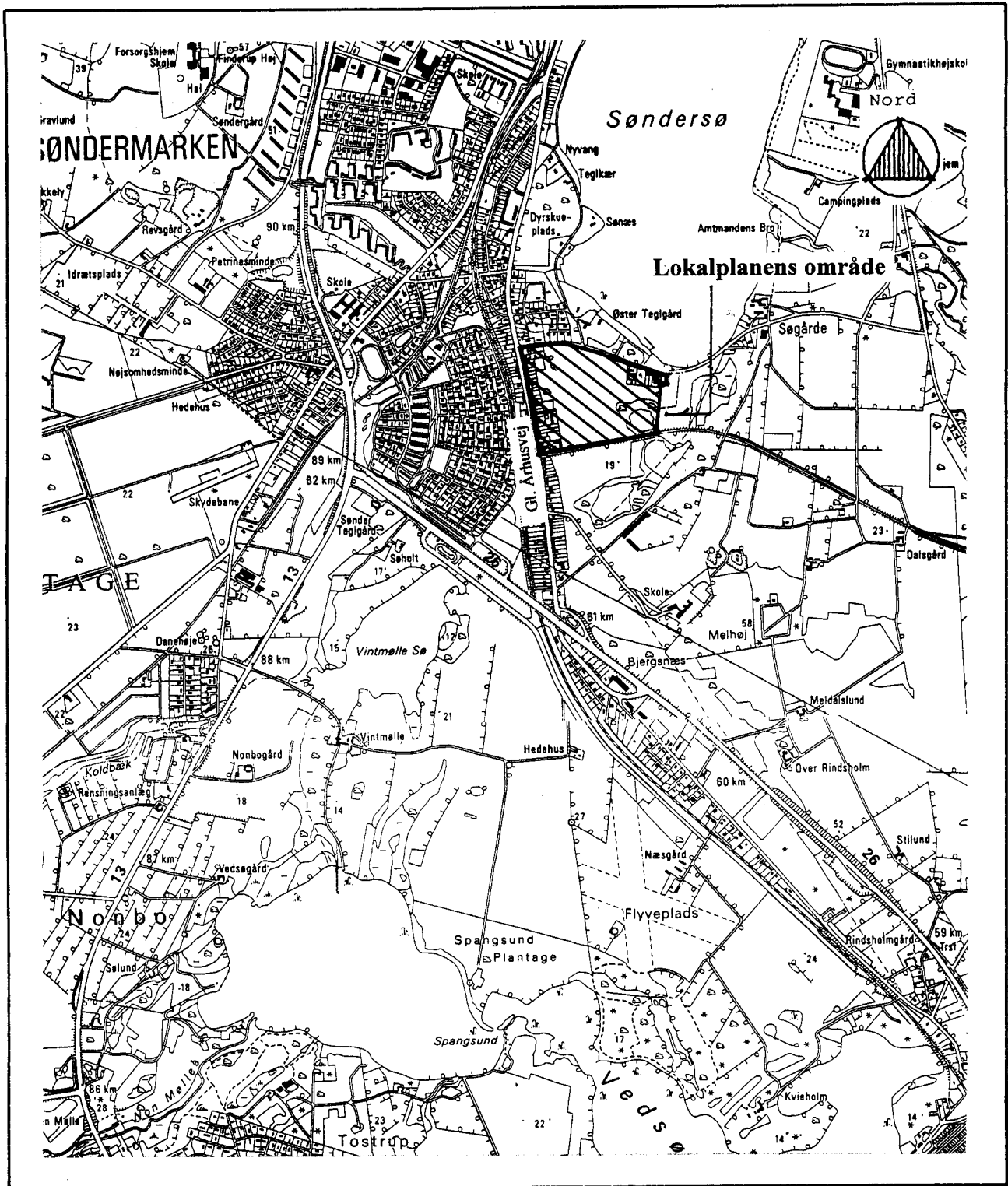
FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL - SYD FOR SØNDERSØVEJ I VIBORG BY.

	Side
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	
Forord	R2
Vedtagelse	R2
A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	R4
B. EKSISTERENDE FORHOLD	R6
C. LOKALPLANENS INDHOLD OG IDÉ	R14
D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	R24
E. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	R30
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1 Lokalplanens formål	B2
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	B4
§ 3 Områdets anvendelse	B6
§ 4 Udstykninger	B8
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold	B10
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	B12
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	B14
§ 8 Ubebyggede arealer	B16
§ 9 Tekniske anlæg	B18
§ 10 Forudsætninger for ibrugtagning	B18
§ 11 Grundejerforening	B20
Vedtagelsespåtegning	B22
Kortbilag 1: Matrikelkort	B3
Kortbilag 2: Anvendelsesplan	B24
Kortbilag 3: Illustrationsplan	B26

Lokalplanens juridiske del udgøres alene af lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag.

Udarbejdet i et samarbejde mellem Viborg kommunes tekniske forvaltning og arkitekt Carsten Thure Nielsen, København.

**LOKALPLANENS
REDEGØRELSE**



OVERSIGTSKORT



Lokalplanens område

Mål ca. 1 : 25.000

Forord

LOKALPLAN NR. 137

Viborg byråd fremlægger hermed en lokalplan for et område til boliger syd for Søndersøvej i Viborg by.

Lokalplanens hovedformål er at sikre nye arealer til udvikling af et særligt boligområde for store attraktive parceller og regulere de eksisterende boligområder.

Denne lokalplan udlægger arealer til boligområder med tilhørende attraktive friarealer i form af grønne områder.

Områdets placering tæt ved Søndersø, Viborg by og i øvrigt beliggende i naturskønne omgivelser gør området unik og specielt attraktivt til boligområde.

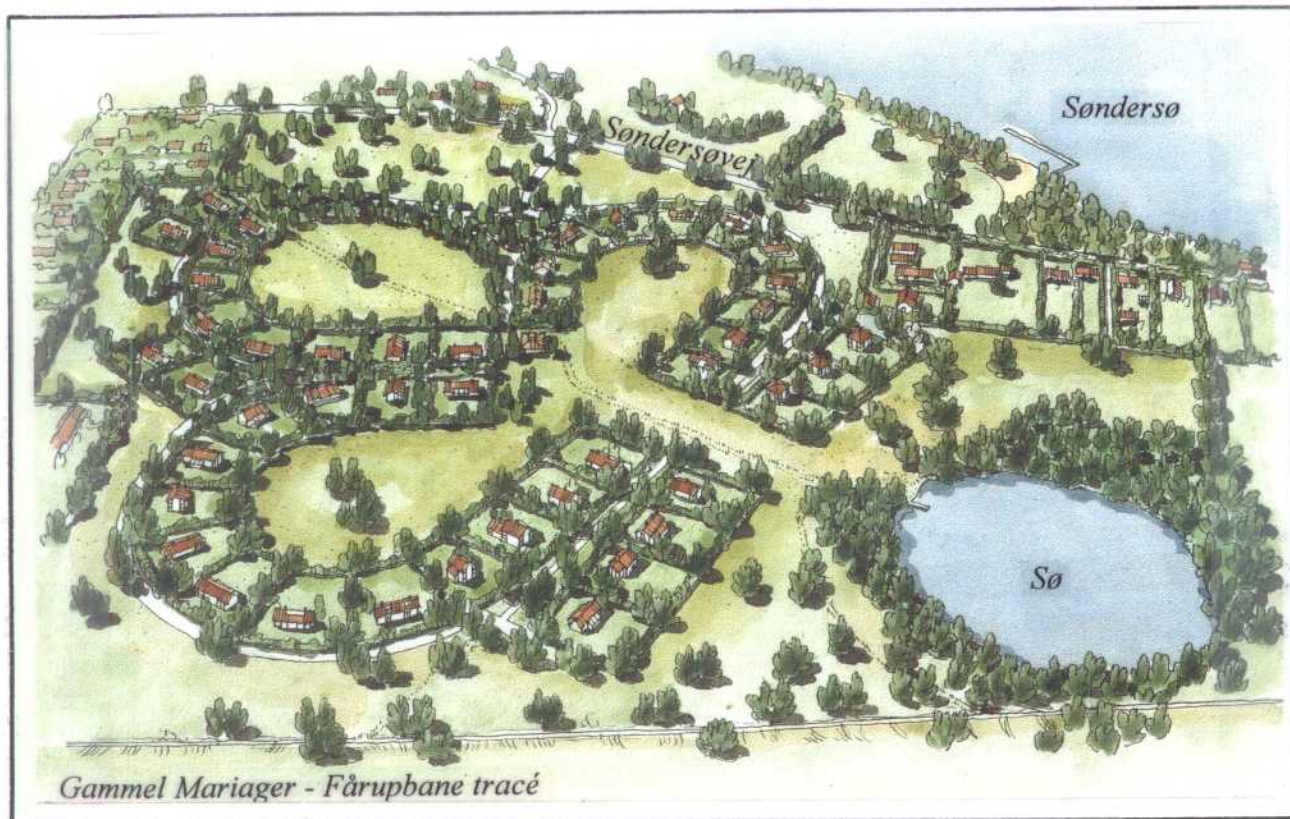
VEDTAGELSE.

Lokalplanforslaget var offentligt fremlagt i 10 uger fra den 15. november 1995 til og med den 24. januar 1996.

Lokalplanen blev endelig vedtaget af Viborg byråd på mødet den 18. april 1996.

Lokalplanen blev offentlig bekendtgjort den 8. maj 1996.

Rejst plan af nyt boligområde



A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanens baggrund

Baggrunden for udarbejdelse af denne lokalplan er at muliggøre en realisering af kommuneplanens mål for boligbyggeriet 1989-2000. Målet er, at det skal være muligt for alle, der ønsker det, at bosætte sig i kommunen samt at sikre et alsidigt udbud af boliger både med hensyn til placering og boligtype.

Rammerne for boligbyggeriet er i Viborg kommune i perioden 1993-1997 fastlagt til ialt ca. 1.000 boliger, svarende til ca. 200 nye boliger pr. år i gennemsnit.

Byggemodningen af lokalplanens nye boligområde forventes at foregå som offentlig byggemodning. Samtidig forventes den at foregå etapevis over en vis årrække.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for at gennemføre byrådets ønske om, at området beliggende syd for Søndersøvej og øst for Gl. Århusvej anvendes til boligformål som åben/lav boligbebyggelse efter en samlet bebyggelsesplan for den enkelte boligetape.

Endvidere er det lokalplanens formål, at der inden for området fortsat sikres og etableres et harmonisk attraktivt grønt areal, som er med til at gøre området unikt. Lokalplanen regulerer yderligere de eksisterende boligområder inden for lokalplanens afgrænsning.



LUFTFOTO

— Lokalplangrænse

Mål ca. 1 : 5.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet er beliggende i den sydlige del af Viborg by umiddelbart syd for Søndersøvej og øst for Gl. Århusvej.

Området omfatter i alt ca. 21,5 ha. En større del af området henhører som uopdyrket jord. Området omfatter 2 eksisterende boligområder.

Områdets afgrænsning

Området afgrænses mod vest af Gl. Århusvej og mod nord af Søndersøvej. Mod syd og øst grænser området op til et stort naturområde bestående af store mosearealer, hvor der tidligere har været gravet tørv, sådan at der nu findes flere større vandflader. Der findes stadig en del uberørt mose. Området er en del af Den Grønne Kvadrant. Mod syd i øst-vestlig retning afgrænses området af den gamle Mariager/Fårup-bane, som nu tjener som regional sti.

Da Viborg kommune købte arealet til det fremtidige boligområde ved Søndersøvej, blev området udvidet til også at omhandle det naturskønne område omkring søen. - Dette har skabt mulighed for at åbne bebyggelsen og sikre at de naturskønne arealer integreres i den fremtidige bebyggelsesplan.

Jordbund

Lokalplanområdet ligger i et område som geologisk set er særdeles kompliceret, idet det er beliggende centralt i skæringen mellem to istidsdalsystemer. Der findes forekomster af ler, som tidligere har været udnyttet til teglproduktion i området, og der er store mosearealer, hvor der har været gravet tørv, sådan at der nu findes store vandflader både inden for og uden for planområdet. Der findes fortsat en del uberørt mose i arealerne syd for lokalplanområdet. Der er stor biologisk variation i området på grund af de forskellige typer jordbund. Området har høj rekreativ værdi.

Landskab

Terrænet består af et relativt fladt parti i den nordlige del af området langs Søndersøvej. I det nordvestlige hjørne er der en svag stigning i landskabet. Fra det nordøstlige hjørne ved eksisterende boligbebyggelse langs Søndersøvej ses en diagonal linie i landskabet mod sydøst. Her findes den højeste beliggende flade i området. Terrænet falder markant mod sydøst. Landskabet danner her en større skål, som afsluttes med en mindre sø i det sydøstlige hjørne.

Bevoksning

Der er i arealets nordvestlige hjørne spredt bevoksning af primært pil foruden eg, hyld og vilde roser. Som afgrænsning af

den eksisterende bebyggelse mod vest findes spredte, store trægrupper samt levende hegn.

Langs med den gamle Mariager/Fårup-bane er der på skråningen enkelte, fritstående træer af røn og tjørn.

Omkring søen i områdets sydøstlige hjørne findes en tæt, sluttende bevoksning, der primært består af pilekrat og tagrør. Der er iverdigt en naturlig og spredt forekomst af hyld, birk og elm, og omkring søen foruden en indplantet gruppe af grantræer.

I skellet med øst er der store, gamle elmetræer, hvoraf hovedparten er angrebet af elmesyge.

Den tilgrænsende bebyggelse mod nordøst afgrænses med hække.

Tekniske anlæg

El-forsyningen til lokalplanområdet foregår fra Viborg kommunale Værker.

Varmeforsyning. I eksisterende bebyggelse inden for område IIa sker forsyningen dels fra Viborg Varmeværk, og dels fra Naturgas Midt/Nord I/S.

I eksisterende bebyggelse inden for område IIb sker forsyningen fra Naturgas Midt/Nord I/S.

Ny bebyggelse skal varmforsynes i henhold til varmeplanlægning for Viborg kommune. Inden for område Ia, Ib og Ic skal forsyningen ske fra Viborg Varmeværk.

Kloakering. Eksisterende bebyggelse langs Gl. Århusvej har fælles kloakering, mens eksisterende bebyggelse mod Søndersøvej har separat kloakering.

For ny bebyggelse gælder, at der kloakeres separat for regn- og spildevand på den enkelte grund. Området er medtaget i spildevandsplanen for Viborg kommune 1993-2001.

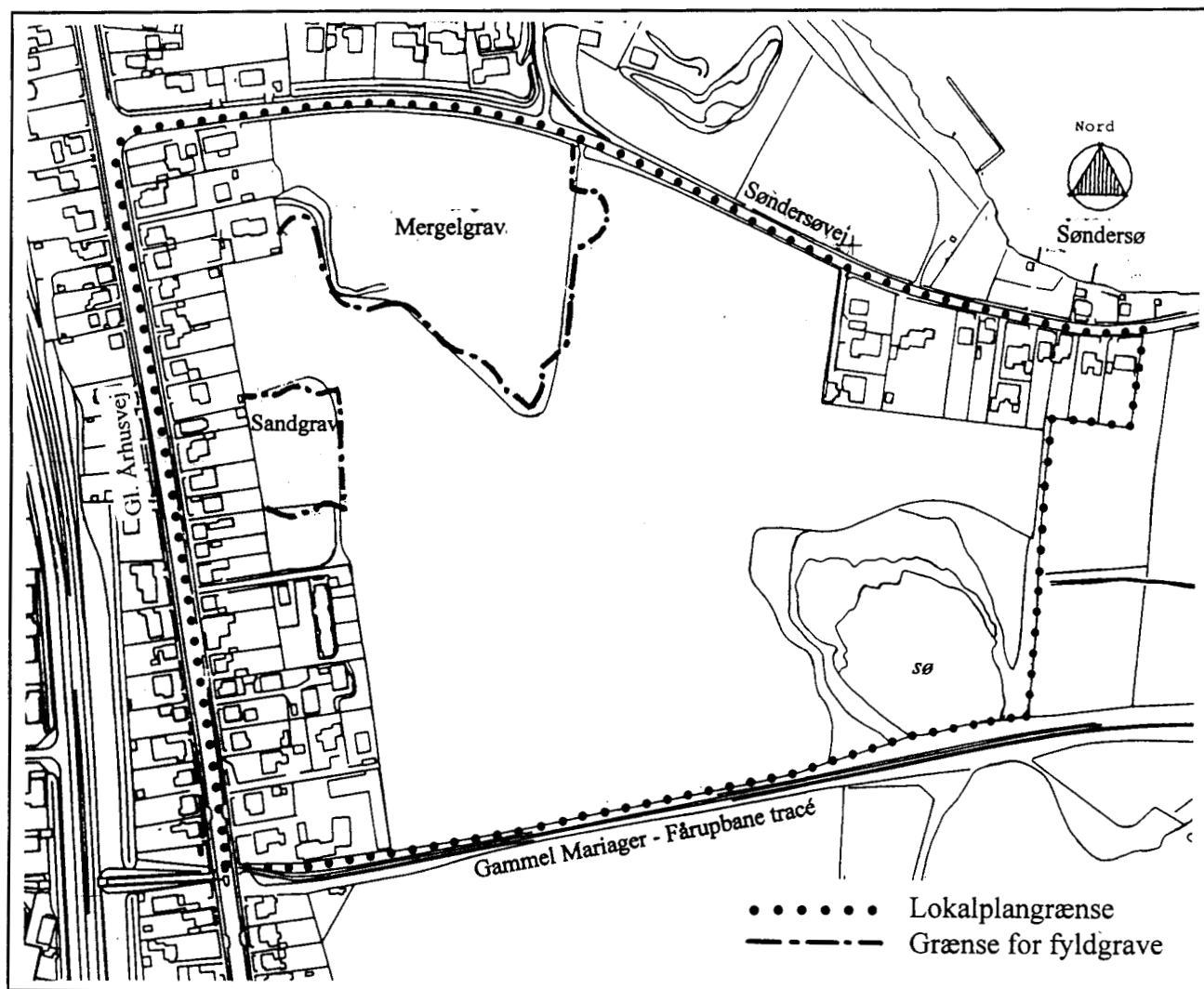
Eksisterende vejnet

Området trafikbetjenes dels fra Gl. Århusvej og Teglskær for så vidt angår den eksisterende bebyggelse langs Gl. Århusvej. Øvrig bebyggelse inden for området vil blive trafikbetjent nordfra ad Søndersøvej. Disse veje er lokale kommuneveje.

Eksisterende stier

Der er ingen eksisterende stier inden for lokalplanområdet. Syd for området i øst-vestlig retning løber den gamle Mariager/Fårup-bane tracé. Den gamle tracé er i dag udlagt til sti og giver adgang til naturområder i Den Grønne Kvadrant. Denne sti indgår i det regionale stinet - stien/vejen rundt om Søndersø, stien

Afgrensning af fyldgrave



fra Asmild til Bruunshåb og stien/vejen gennem Mølleådal, Ødalsvej.

Med gennemførelsen af lokalplanen vil det være ønskeligt at lægge denne sti plan med terrænet på strækningen fra søen og ud til Gl. Århusvej.

Jordbundsundersøgelser

Dansk Geoteknik har foretaget prøveboringer på arealet. Formålet med undersøgelserne har været at belyse funderings- og anlægsforholdene i området.

På arealer i området, hvor man på forhånd har haft kendskab til opfyldte arealer og moseområder, er der foretaget prøvestik.

Undersøgelsens anbefalinger: Det foreslås, at der udføres egentlige geologiske forundersøgelser, før der udarbejdes et detaljeret funderingsprojekt som baggrund for byggemodningen. Funderings- og anlægsforholdene i planområdet som helhed vurderes at være forholdsvis ugunstige.

Yderligere vurderes det, at udgravningsarbejder til lednings- og røranlæg samt evt. også fundamenter delvist vil skulle foregå i vand på grund af jordbunds- og vandspejlsforhold. Det vil derfor være nødvendigt at foretage midlertidig grundvandssænkning.

Miljøundersøgelse

På foranledning af Viborg Amt har Hedeselskabet udarbejdet en miljøundersøgelse af et areal indenfor lokalplanområdet, hvor der er deponeret diverse affaldsprodukter.

Viborg kommune tog på baggrund af resultatet af disse undersøgelser initiativ til at lade hele det ubebyggede areal inden for lokalplanområdet undersøge. Grunden var den, at man havde lokaliseret en tidligere mergelgrav samt en sandgrav inden for området, hvor der var konstateret forurening. Endvidere blev der konstateret forurening på bebyggede grunde inden for lokalplanområdet. Det har derfor været væsentlig at få foretaget en grundig undersøgelse, der har kunnet be- eller afkræfte en mulig forurening i det påtænkte boligområde, herunder en konstatering af: Omfanget af en given forurening, forureningstype, eventuel placering i jordlagene og endelig en afgrænsning af både den tidligere mergelgrav og sandgrav.

Den opfyldte mergelgrav og ligeledes sandgraven er i undersøgelsesrapporten afgrænset nøje, og Viborg Amt har registreret begge disse to fyldområder som affaldsdepoter, hvilket derfor betyder, at arealerne ikke indgår i lokalplanens nye boligområder. Arealerne indgår derimod i lokalplanens friområder og skal fremstå som beplantede områder.

Undersøgelsen af lokalplanområdet, uden for den nævnte mergelgrav og sandgrav samt uden for de to eksisterende boligområder, har ikke vist forurening, som ligger over jordkvalitetskriteriet. Dog kan der pletvis være forhøjede koncentrationer af tjærestoffer, som må formodes at stamme fra asfaltklumper eller askerester fra blåafbranding, hvilket man må være opmærksom på ved byggemodningen.

Undersøgelserapporten konkluderer, at der ikke er nogen forhold, som miljømæssigt hindrer en udbygning af de arealer, som lokalplanen udlægger til nye boligformål.

I haverne ved den eksisterende bebyggelse langs Gl. Århusvej er der nogle steder fundet forhøjede værdier af tungmetaller, cyanid og tjærestoffer. Der er ikke fundet problemer med indeklimaet på grund af de indtrængende gasser. Der er pålagt fyldjord på disse grunde og der er i forbindelse med undersøgelserne konstateret tegl-, slagge- og asfaltrester. Undersøgelserapporten anbefaler visse forholdsregler for at undgå sundhedsmæssig risiko.

Arkæologi

I lokalplanområdets sydvestlige hjørne er der registreret 2 overpløjede høje. Disse blev udgravet i 1895. De tidligere undersøgelser repræsenterer muligvis kun en mindre del af fortidsminderet, hvilket betyder, at en eftergravning af højene er nødvendig.

Området undersøges for øvrige eventuelle fortidsminder, inden byggemodningen af området påbegyndes.

Viborg Stiftsmuseum er blevet orienteret om tidsplanen for den endelige godkendelse af denne lokalplan.

Beskyttelseslinier

Søbeskyttelseslinien for Søndersø gennemskærer lokalplanområdet i områdets nordlige hjørne. Søbeskyttelseslinien søges ophævet inden for lokalplanområdet efter lokalplanens endelige vedtagelse.

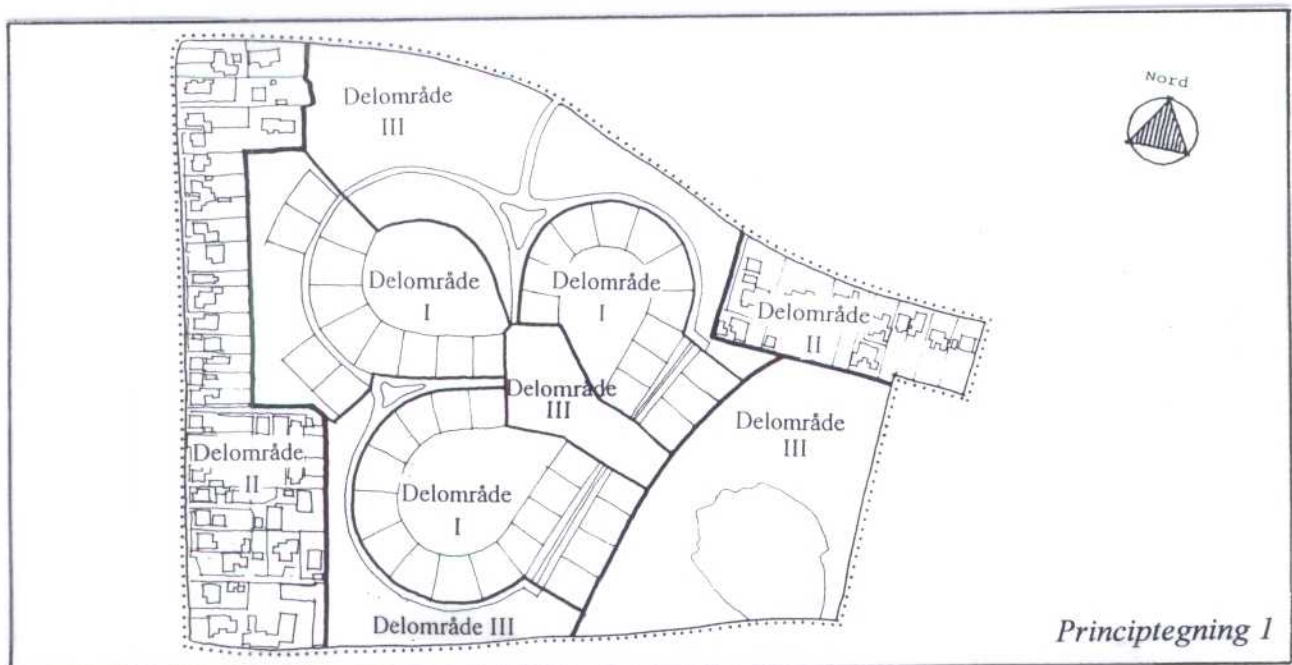
Offentlige sikringsrum

Der skal efter nærmere anvisning fra Viborg kommunes beredskabsforvaltning etableres offentlig beskyttelsesrum/sikkerhedsrum, eller der skal reserveres areal til etablering af offentlig beskyttelsesrum på det fælles friareal indenfor lokalplanområdet.

Illustrationsplan



Områdeinddeling



C. LOKALPLANENS IDÉ OG INDHOLD

Lokalplanens hoveddisponering

Lokalplanens område inddeles i tre delområder, og omfatter ialt ca. 21,5 ha.

Lokalplanen inddeles i følgende områder:

- Delområde I** = nyt boligområde
- Delområde II** = eksisterende boligområde
- Delområde III** = fælles friareal

Delområde I udgør ca. 8,3 ha, og udlægges til boligformål i 3 etaper, som strækker sig fra sydsiden af Søndersøvej og frem til den gamle Mariager/Fårup-bane, som afgrænser området mod syd.

Delområde II udgør ca. 5 ha, og udlægges til boligformål med eksisterende boliger. Delområde II indeholder 2 boligetaper (IIa og IIb) henholdsvis langs Gl. Århusvej og langs Søndersøvej.

Delområde III udgør ca. 8,2 ha, og anvendes til fælles formål, så som boligveje, grønne områder, lege- og opholdsarealer, fælleshus, mindre sø og lignende.

Boligbebyggelsen kan udformes, og anvendes, som vist på illustrationsplanen på modstående side.

Det nye boligområde åbner mulighed for udbygning af et attraktivt område, hvor de enkelte boliggrupper og boliger ligger langs en let kurvet boligvej. Vejen og boligerne danner en samlet enhed i landskabet med et beskyttet fælles friareal beliggende centralt i bebyggelsen.

TRAFIKBETJENING

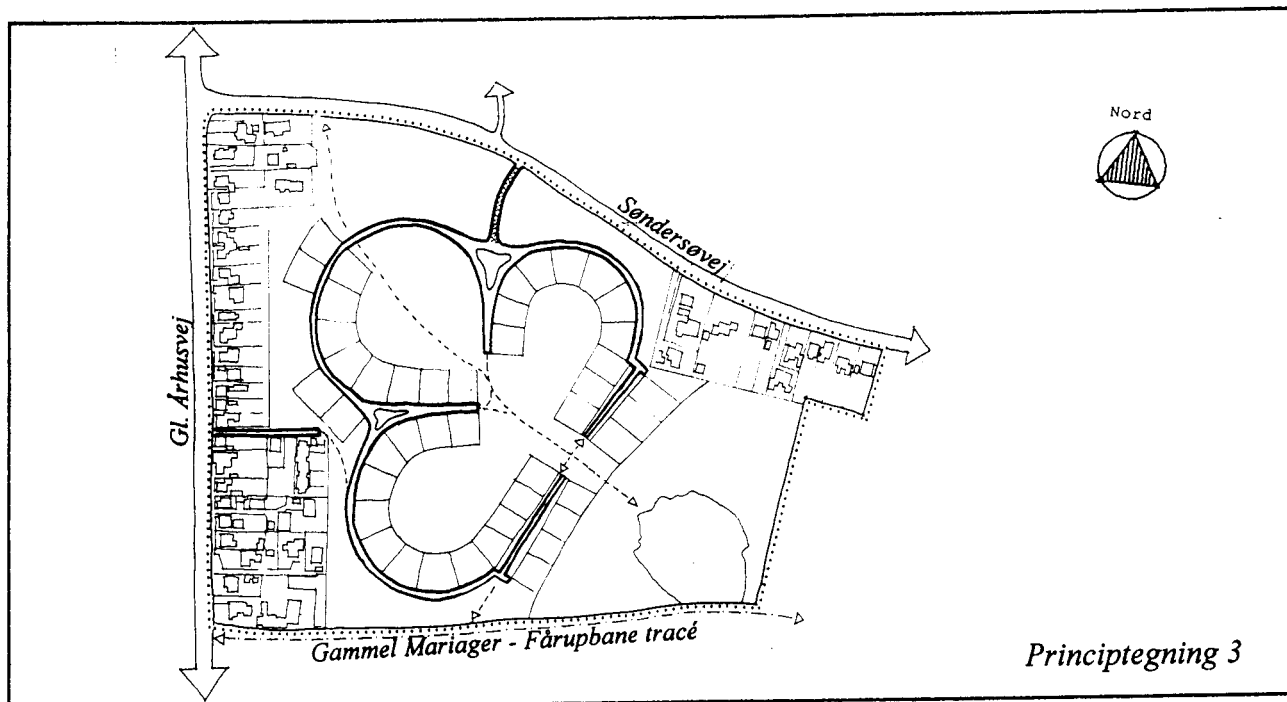
Ny adgangsvej

Der etableres en ny adgangsvej med indkørsel fra Søndersøvej. Adgangsvejen forbinder Søndersøvej og den nye boligvej i boligområdet inden for lokalplanområdet. Adgangsvejen tænkes anlagt i en bredde på max. 12 m inklusiv en 6 m bred kørebane, græsrabatter samt gangsti.

Boligveje

Fra adgangsvejen udlægges der boligveje med adgang til boligetaperne og de enkelte boliger. Boligvejene anlægges med særlig hensyn til de "bløde" trafikanter som fodgængere og cyklister efter færdselslovens § 40. Vejene tænkes anlagt i en bredde af 8 m inklusiv en 4,5 m bred kørebane, græsrabatter og parkeringslommer udlagt i græsarmering.

Trafik og parkering



Principtegning 3

Signaturer:

====	Boligvej
XXXXXX	Adgangsvej
----->	Naturstier
- . - . - .>	Hovedsti

Eksisterende boliger betjenes i dag og fremover fra henholdsvis Gl. Århusvej, Teglskær og Søndersøvej.

Parkering

Der parkeres på egen grund med mulighed for gæsteparkering langs boligveje.

Opholds- og legearealer

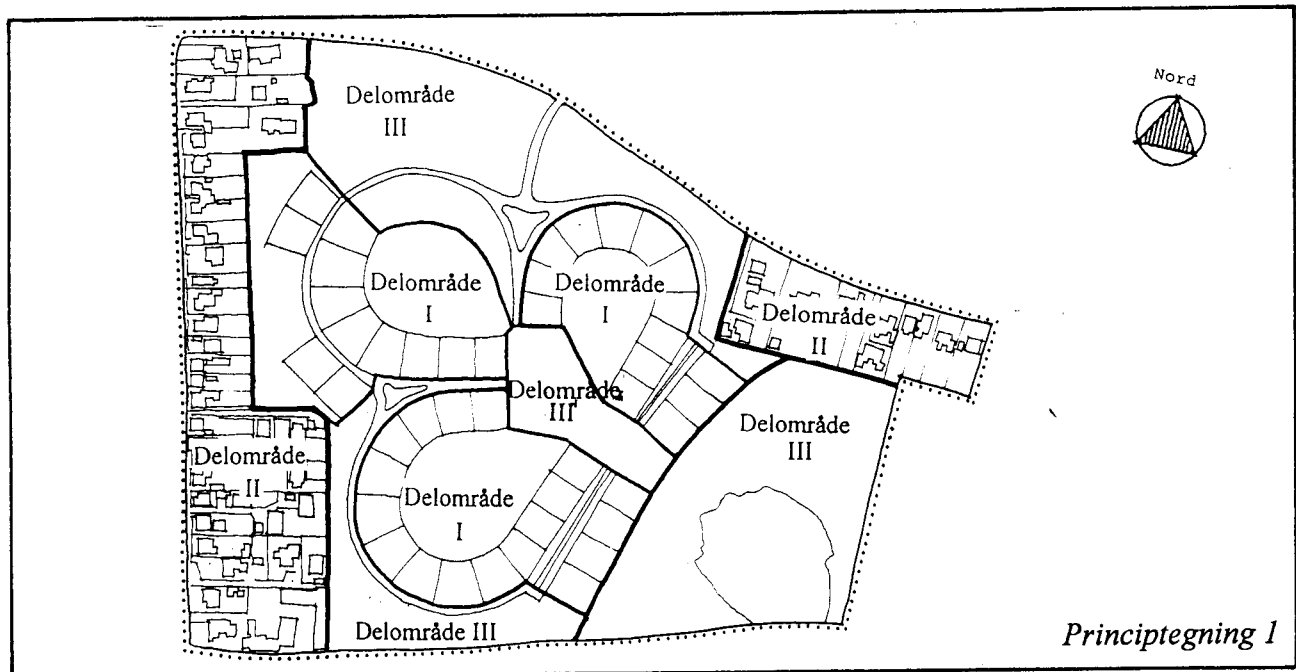
I de enkelte boligetaer Ia, Ib og Ic udlægges grønne fællesarealer centralt for hver enkelt boliggruppe. På disse fællesarealer kan der indrettes lege- og opholdsarealer. Fællesarealerne inden for de enkelte boliggrupper ligger i direkte forbindelse med fællesarealet udlagt centralt i bebyggelsen og benævnt som delområde III.

Stier

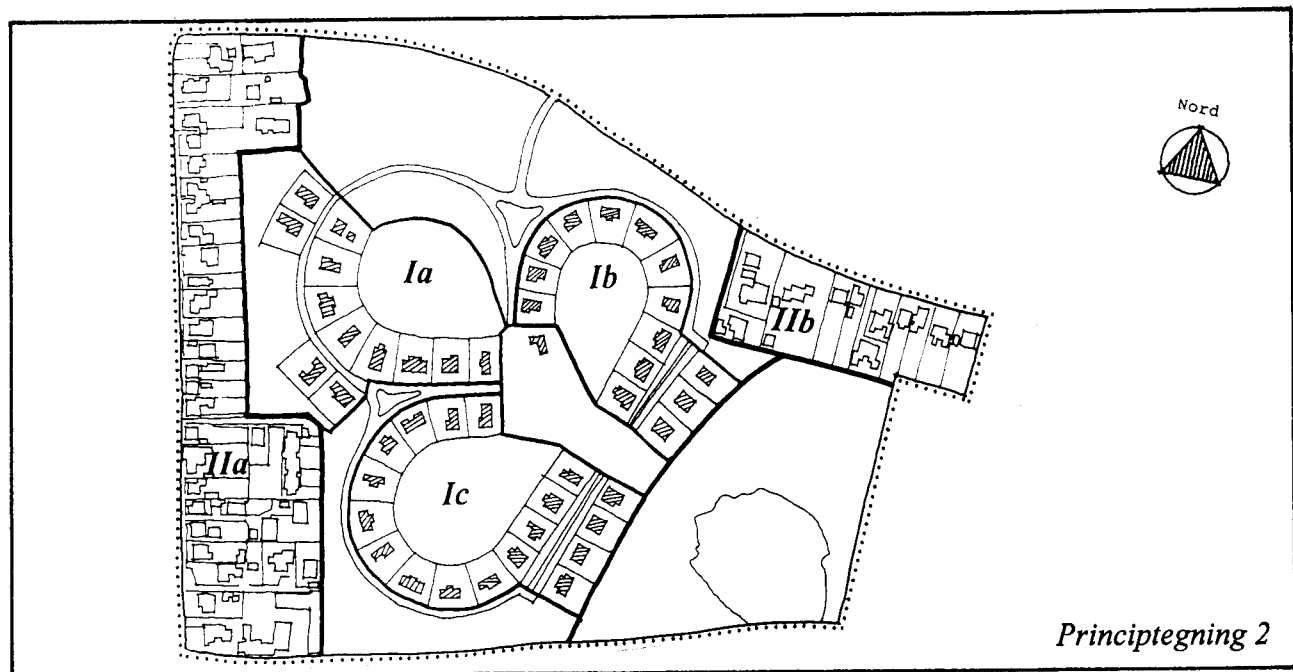
Der tænkes etableret en natursti/landskabssti i græs fra Søndersøvej i områdets sydøstlige hjørne, som giver områdets beboere adgang ind på arealerne.

Landskabsstien føres igennem delområde III, som er udlagt til fælles friareal. Endelig føres stien ned til den eksisterende stirute langs den gamle Mariager/Fårup-bane tracé, der som tidligere nævnt bør lægges ned i områdets naturlige terræn, hvilket også vil gøre den meget mere adgangsvenlig fra både Gl. Århusvej og fra boligområdet.

Områdeinddeling



Boligetaper



Signaturer:

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse eller grænse for boligtype
- II Delområde nr.
- Ib Boligetapebetegnelse

BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Boligetaper

Boligområdet omfatter et boligareal på ca. 13,3 ha, og indeholder 5 boligetaper, der benævnes Ia, Ib, Ic, IIa og IIb.

Inden for **delområde I** fastlægges boligetaperne til individuel åben/lav boligbebyggelse med grundstørrelser på gennemsnitlig 900 m², min. 800 m² og max. 1200 m².

Inden for **delområde II** (eksisterende boligområder) fastlægges boligetaperne til individuel åben/lav boligbebyggelse med grundstørrelser på min. 700 m².

De nye boligetaper skal udformes, så de er i overensstemmelse med lokalplanens hovedprincipper, og kan f.eks. være udformet, som vist på illustrationsplanen, kortbilag nr. 3.

Bygningshøjder og bebyggelsesprocenter

I **delområde I** (boligetape Ia, Ib og Ic) for åben/lav bebyggelse kan bygninger opføres i max. 2 etager med udnyttet tagetage med en maksimal højde på 9,5 m.

For længehuse, som opføres i 1 ½ etage inklusiv udnyttet tagetage, gælder, at husbredden ikke bør overstige 7,5 m.

I **delområde II** (boligetape IIa og IIb) for åben/lav bebyggelse skal bygninger opføres i max. 1 ½ etage inklusiv udnyttet tagetage, med en maksimal højde på 8,5 m.

I **delområde II**, inden for boligetape IIa gælder for matr. nr. 5 bq, Viborg markjorder, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 35 for bebyggelsen som helhed.

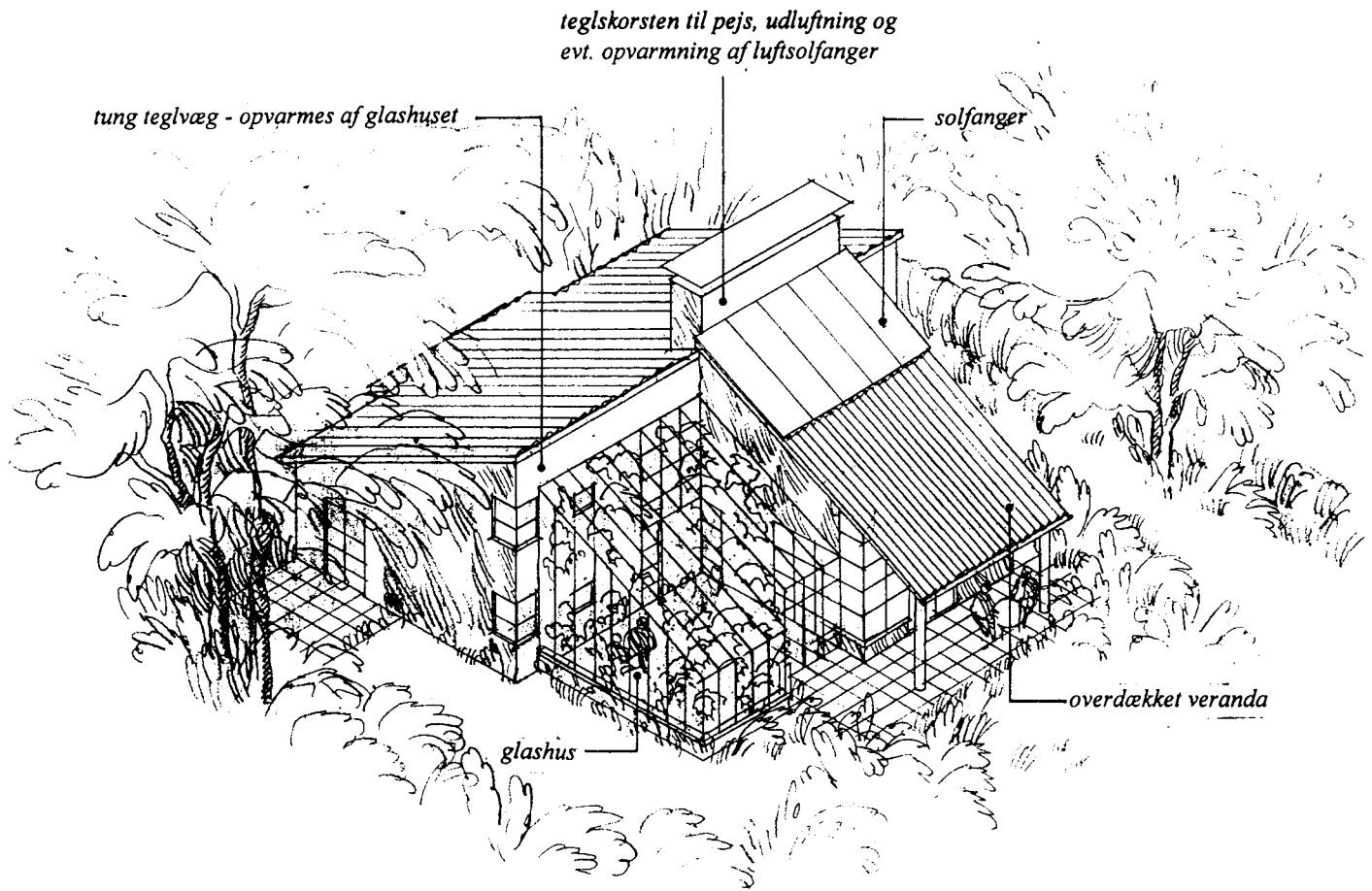
Ved åben/lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten generelt ikke overstige 25 for den enkelte grund.

Bebyggelsens placering

I **delområde I** skal bebyggelsen opføres med gavl eller facade i udgangsbyggelinie mod boligvej. Hver boligetape opføres med levende hegn mellem de enkelte grunde. Hver boligetape anlægges med hegnede forarealer i hybenrose. De enkelte parcelers baghaver afgrænses mod det åbne landskab af en lav beplantning. Beplantningen foreslås som en til dels åben og let afskærmning mod friarealerne beliggende centralt i bebyggelsen.

I **delområde II**, inden for boligetape IIa gælder, at forhaverne på den enkelte grund kan hegnes.

I **delområde II**, inden for boligetape IIb gælder, at forhaverne på den enkelte grund hegnes med levende hegn.



Forslag til bolig, hvor der indarbejdes passive og aktive solvarmeforanstaltninger.

Bebyggelsens ydre

Inden for **delområde I** skal de udvendige bygningssider primært fremstå i tegl, i murforbandt, vandskuret eller som pudset mur. Pudsede flader skal fremstå i lyse jordfarver. Større dele af facaden kan udføres i glas eller andre materialer, hvis de giver facaden en arkitektonisk helhed.

Mindre bygningsdele som kviste, udhuse eller lignende kan udføres med en anden facadebeklædning. Der må ikke anvendes materialer, der efter byrådets skøn virker skæmmende.

Der åbnes mulighed for en arkitektonisk bearbejdning, som kan rumme passive og aktive solvarmeforanstaltninger. På modstående side er vist eksempler på boliger med energireducerende løsninger, som er med til at fremme et bæredygtigt miljø. Det vil sige, at man vælger løsninger, der i forbindelse med energi- og ressourceforbruget i boligen kan medvirke til at energiforbruget nedsættes, og miljøet ikke belastes unødigt. Af vedvarende energiløsninger som hensigtsmæssigt kan indarbejdes, kan der peges på energibesparende byggelementer, varmegenvindingsanlæg, genbrug af vand, affaldssortering m.m.

Tage på beboelsesbygninger skal opføres med en taghældning på mellem 25 - 35°.

Tage skal dækkes med teglsten. Udhuse skal dækkes med tilsvarende tagmateriale. Tage på punkthuse kan dækkes med zinktag.

Fælleshus

Lokalplanen udlægger areal til et fælleshus i delområde III, f.eks. som vist på illustrationsplanen. Placeringen er tæt på adgangsvejen, og ligger i øvrigt i forbindelse med bebyggelsens friareal centralt i området, således at placeringen sikrer en god adgang for kommende beboere i lokalområdet. Der etableres nødvendigt parkeringsareal til fælleshuset.

FÆLLES FRIAREAL

Der udlægges et større sammenhængende område til fælles friareal. Området er benævnt delområde III. Arealerne anlægges som grønt område med mulighed for beplantning, stiforbindelser, opholdsarealer, leg og boldspil.

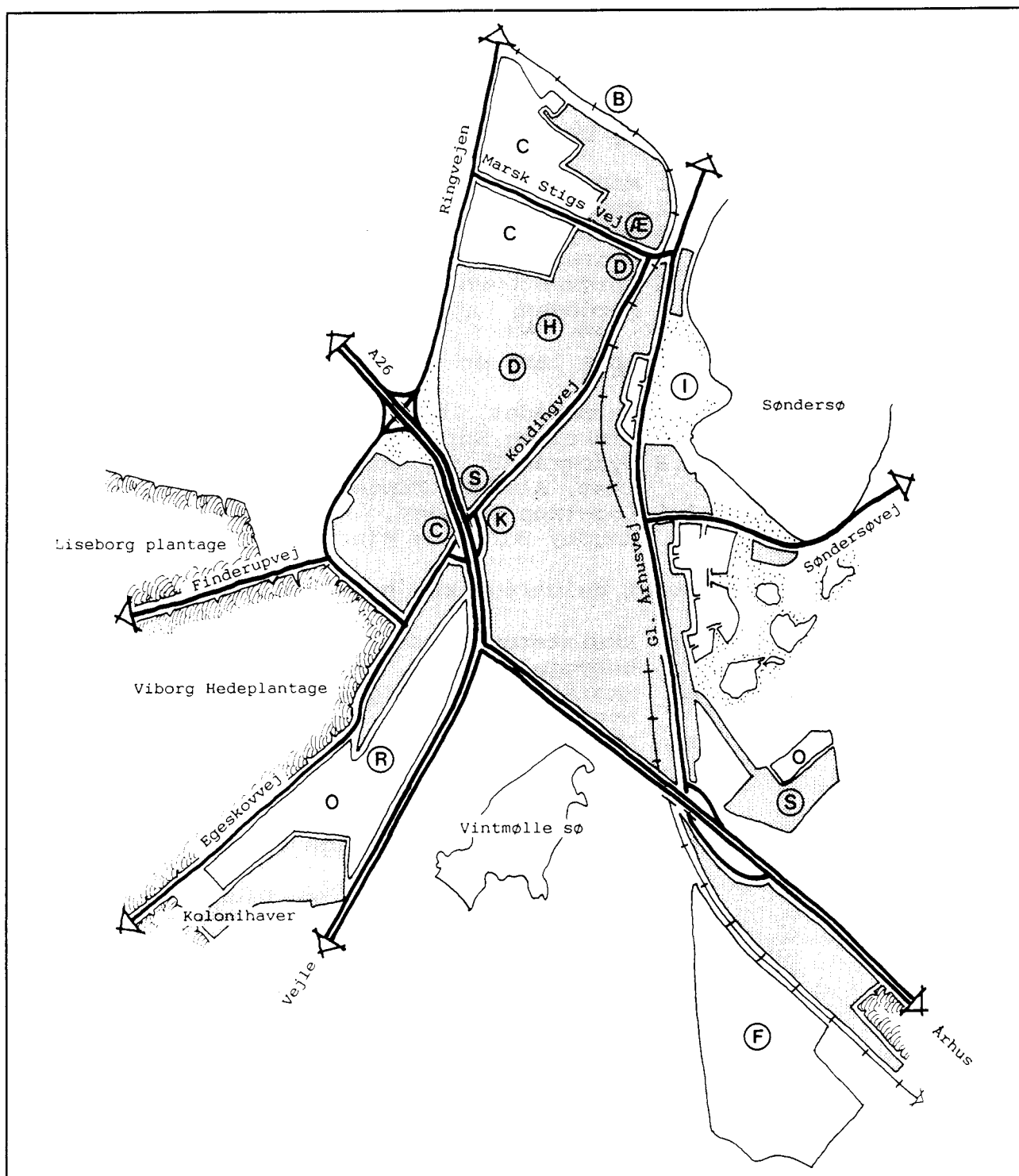
En stor del af friarealet er beliggende mellem boliggrupperne og inden for boligvejen. De grønne arealer, som grænser op mod Søndersøvej beplantes, som vist på illustrationsplanen. Tilsvarende beplantes arealet ved søen og arealerne langs den gamle bane tracé, som vist på illustrationsplanen. Den eksisterende beplantning ved søen søges bevaret i størst mulig udstrækning.

PLANENS REALISERING





Viborg kommune eller anden privat ejer, som vil udstykke området, forestår og bekoster anlæggelse af tilkørselsveje og fællesarealer. Dette anlæg omfatter belægninger, grus, øvrig beplantning, belysning m.v. Hvad angår den kommunale udstykning, pålægges den enkelte grundejer at skulle betale sin del af byggeudgiften som en del af grundprisen.

Anlægsarbejdet med tilkørselsveje og fællesarealer vil ske i takt med, at områdets boligetape bliver bebygget.

Beplantningen langs tilkørselsvejen og i de fælles friarealer bliver etableret af Viborg kommune, som derefter vedligeholder disse beplantninger i ca. 1 år. Herefter overgår plejen og vedligeholdelsen til grundejerforeningen i området.



HOVEDSTRUKTURKORT

	Eksist. byområde	S	Skole
	Nyt boligområde	H	Sygehus
	Eksist. funktioner	R	Rideskole
	Evt. nye funktioner	O	Off. formål
D	Institutioner for børn og unge	F	Flyveplads
Æ	Institutioner for ældre	K	Kirke
B	Banegård	C	Center
I	Idrætsanlæg		

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Forhold til kommuneplanens rammebestemmelser

Lokalplanforslaget var ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser 1989-2000 for så vidt angår område 1.3.B4.02, udlagt til boligområde syd for Søndersøvej. Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 34 til rammebestemmelserne.

Afgrænsningen af område 1.3.B4.02 udvides, så den er i overensstemmelse med lokalplanen for så vidt angår areal til nyt område. Området afgrænses så afgrænsningen følger eksisterende skel øst for søen i retning syd-nord.

Lokalplanen er iøvrigt i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for område 1.3.B4.02, bortset fra bestemmelserne omkring grundstørrelser og bygningshøjde. Inden for lokalplanområdet gælder endvidere rammeområde 1.3.B5 og 1.3.OF7.

De fremtidige rammebestemmelser for lokalplanområdet

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelserne for rammeområde 1.3.B4.02, 1.3.B5 og 1.3.OF7.

Følgende rammebestemmelser er gældende for områderne:

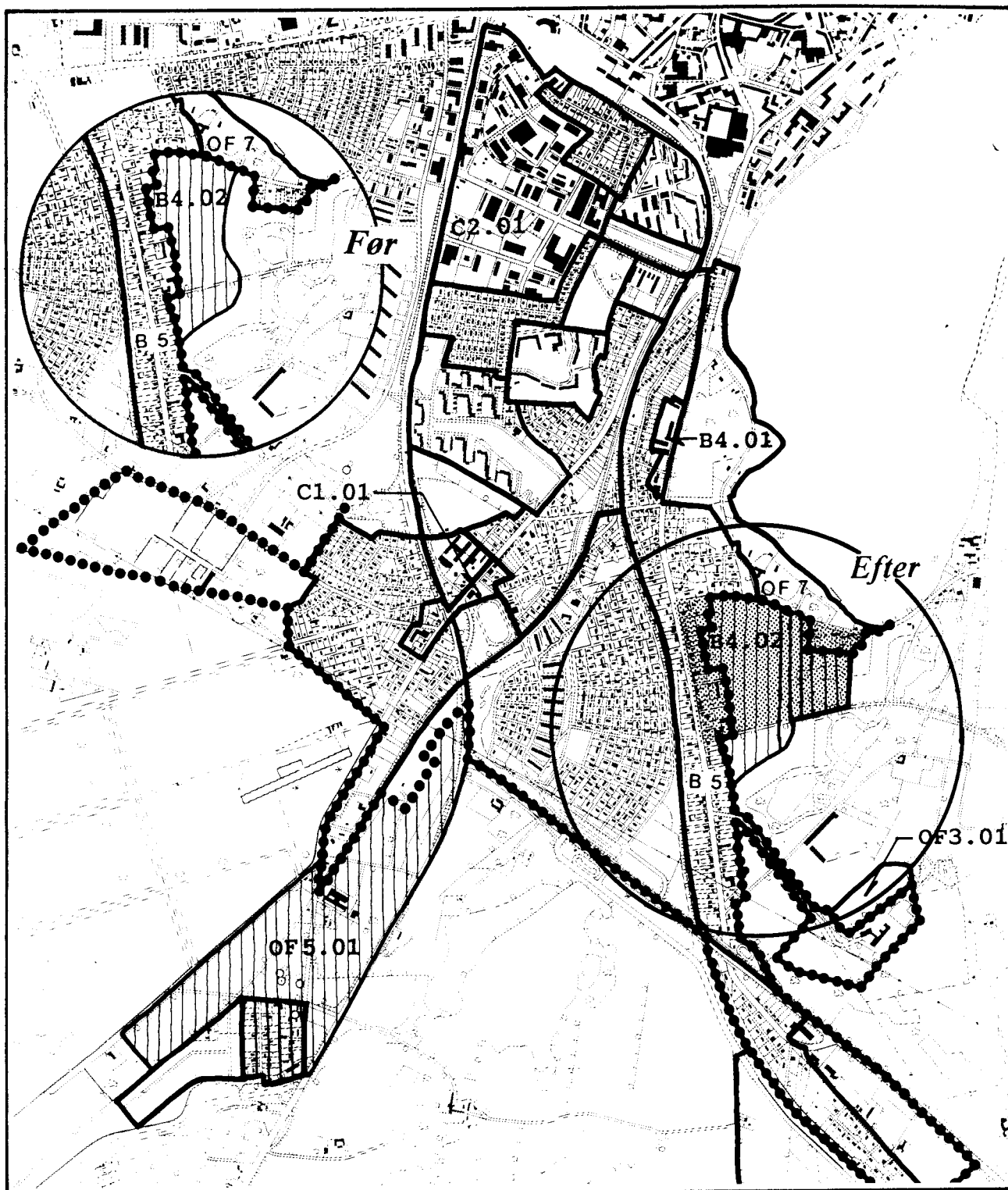
NYE BOLIGOMRÅDER - BYUDVIKLINGSOMRÅDER

OMFATTER: **LOKALPLANER OG BYPLANVEDTÆGTER**
PR. 20.12.1990.




B4.02 Syd for Søndersøvej

RAMMER FOR UDARBEJDELSE AF LOKALPLAN:

ZONEFORHOLD	Områder beliggende i landzone overføres ved lokalplanlægning til byzone.
ANVENDELSE	
BEBYGGELSENS KARAKTER	ÅBEN/LAV BOLIGBEBYGGELSE
ERHVERV	Indenfor området kan udøves erhverv, der udføres af den, der beboer den pågældende bolig, og som ikke forudsætter erhvervsbebyggelse, såsom salgs-, demonstrations-, værksteds- eller lagerlokaler. Der kan etableres mindre erhvervsvirksomheder, såsom lokalbutik, kontor eller klinik, når virksomheden drives af den, der beboer den pågældende ejendom
FÆLLESANLÆG	Der kan opføres fælles anlæg, som fælleshus, klublokaler og mindre lokale institutioner og friarealer til legepladser, mindre boldbaner og lignende.



RAMMEKORT

-  Lokalplanens område
-  Byzonegrænse
-  Arealer der ved lokalplanlægning overføres til byzone

GRUNDSTØRRELSER	Grundstørrelsen skal være min. 800 m ² og max. 1.200 m ² .
BEBYGGELSESPROCENT	Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.
BEBYGGELSENS HØJDE	Max. 2 etager med udnyttelig tagetage. Bygningshøjen må ikke overstige 9,5 m (for punkthuse). Ved opførelse af nødvendige tekniske anlæg, såsom en fælles-antennemast, kan der dog tillades en bygningshøjde på op til 14 m. Større højde kræver speciel tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
BEBYGGELSENS UDFORMNING	Der fastlægges retningslinier for bebyggelsens udformning og materialevalg.
BOLIGTÆTHED	Det gennemsnitlige antal boliger pr. ha må ikke være mindre end 12.

TRAFIK

VEJE	Adgangsforholdene skal være i overensstemmelse med bydelens trafikale hovedstruktur.
STIER	Stier kan anlægges i overensstemmelse med bydelens trafikale hovedstruktur.

PARKERING

Der skal mindst anlægges 2 p-pladser pr. bolig, og parkering skal ske på egen grund. Byrådet kan i særlige tilfælde ændre kravet.

STØJFORHOLD

Alle arealudlæg til boligformål langs eller i nærheden af veje skal ske uden for det område, hvor trafikstøjen medfører eller skønnes på længere sigt at kunne medføre et støjbidrag på 55 dB(A), eller at der etableres støjafskærmning.

VARMEFORSYNING

Ny bebyggelse skal varmforsynes i henhold til varmeplan for Viborg kommune.

FÆLLESANTENNE-ANLÆG

Byrådet kan forlange, at ny bebyggelse skal tilsluttes et fælles-antenneanlæg.

BESKYTTELSESERUM

Der skal sikres mulighed for anlæg af civilforsvarsmæssige beskyttelsesrum.

1.3.B5

BOLIGER ÅBEN-LAV

ÅBEN-LAV BOLIGBEBYGGELSE OMFATTER OMRÅDERNE:

1.3.B.5 GL. ÅRHUSVEJ NORD

ALMINDELIGE BESTEMMELSER

Lokalplanlægningen for ovennævnte områder skal sikre:

Anvendelse

- at områdernes anvendelse fastlægges til boligformål, åben-lav boligbebyggelse
- at der indenfor området kan placeres tilhørende kollektive anlæg, såsom klublokaler og fælleshus samt mindre offentlige institutioner
- at der indenfor områderne kan udpeges særlige områder, hvor der kan placeres mindre lokalbutikker. Endvidere kan der etableres erhverv, der ikke er uforenelige med områdernes karakter af boligområder, og som ikke medfører genevirkninger, under forudsætning af, at der kan etableres acceptable parkeringsforhold.

Bebyggelsens omfang	<ul style="list-style-type: none"> - at der i områderne kan udlægges areal til fælles friarealer, legepladser o. lign. - at trafikskabende funktioner placeres i tilknytning til områdernes større veje - at bebyggelsesprocenten ikke overstiger 25 - at grundstørrelsen ikke bliver mindre end 700 m² (undtaget herfra dog B.6, jfr. særlige bestemmelser) - at bebyggelsen ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage, og at bygningshøjden ikke overstiger 8,5 m - at bygninger der opføres på stærkt hældende terræn med kommunalbestyrelsens tilladelse kan opføres i to fulde etager mod det lavest liggende terræn
Parkeringsforhold	<ul style="list-style-type: none"> - at der udlægges areal til mindst 2 bilpladser pr. bolig - at der etableres parkeringsmuligheder, svarende til mindst 1 bilplads pr. 25 m² butikksareal og mindst 1 bilplads pr. 50 m² kontor- og erhvervssetage i øvrigt. Ved butikker dog min. 4 pladser.
Støjafskærmning	<ul style="list-style-type: none"> - at der i områderne ud mod trafikveje kan etableres en sådan støjafskærmning og/eller sker en sådan udformning og placering af bebyggelsen og dens friarealer, at støjniveauet ikke overstiger 55 dB(A).
Anvendelse	<p style="text-align: center;">SÆRLIGE BESTEMMELSER</p> <p style="text-align: center;"><u>1.3.B.5 G1. Århusvej nord</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - at der fortsat kan være offentlige formål, hjemmevernsgård, i området.

1.3.OF7.

OFFENTLIGE FORMÅL

OMRÅDER TIL OFFENTLIGE FORMÅL (GRØNNE OMRÅDER/FRITIDSFORMÅL) OMFATTER:

1.3.OF.7 Sønæs og Øster Teglgård

Lokalplanlægningen for ovennævnte område skal sikre:

- at områdets anvendelse fastlægges til offentlige formål, grønt område, idrætsplads o. lign.
- at der kan etableres offentlig sti gennem området som et led i en stiføring syd om Søndersø
- at der i området ikke opføres yderligere boligbebyggelse, og at der i området ikke opføres yderligere bygninger, bortset fra sådanne der er nødvendige for områdets drift.

Zoneforhold

Lokalplanområdet er beliggende dels i byzone og dels i landzone. Den del af området, som er beliggende i landzone, overføres til byzone med den endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Gældende byplanvedtægter

Byplanvedtægt nr. 44

Matrikel 5ck, 5dl, 5dm, 5ec, 5bt, 5bp, 5bn, 5dk, 5bk, 5g, 5cr, 5dp Viborg markjorder er omfattet af byplanvedtægt nr. 44. Ved den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan nr. 137 søges byplanvedtægt nr. 44 afløst på den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

E. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter offentliggørelse af lokalplanen må der ifølge § 18 i Lov om planlægning ikke retsligt eller faktisk etableres forhold indenfor lokalplanområdet, som er i strid med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen 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.

Når en lokalplan har udlagt en ejendom til offentlige formål kan ejeren efter § 48 forlange ejendommen overtaget af kommunen, mod erstatning.

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.

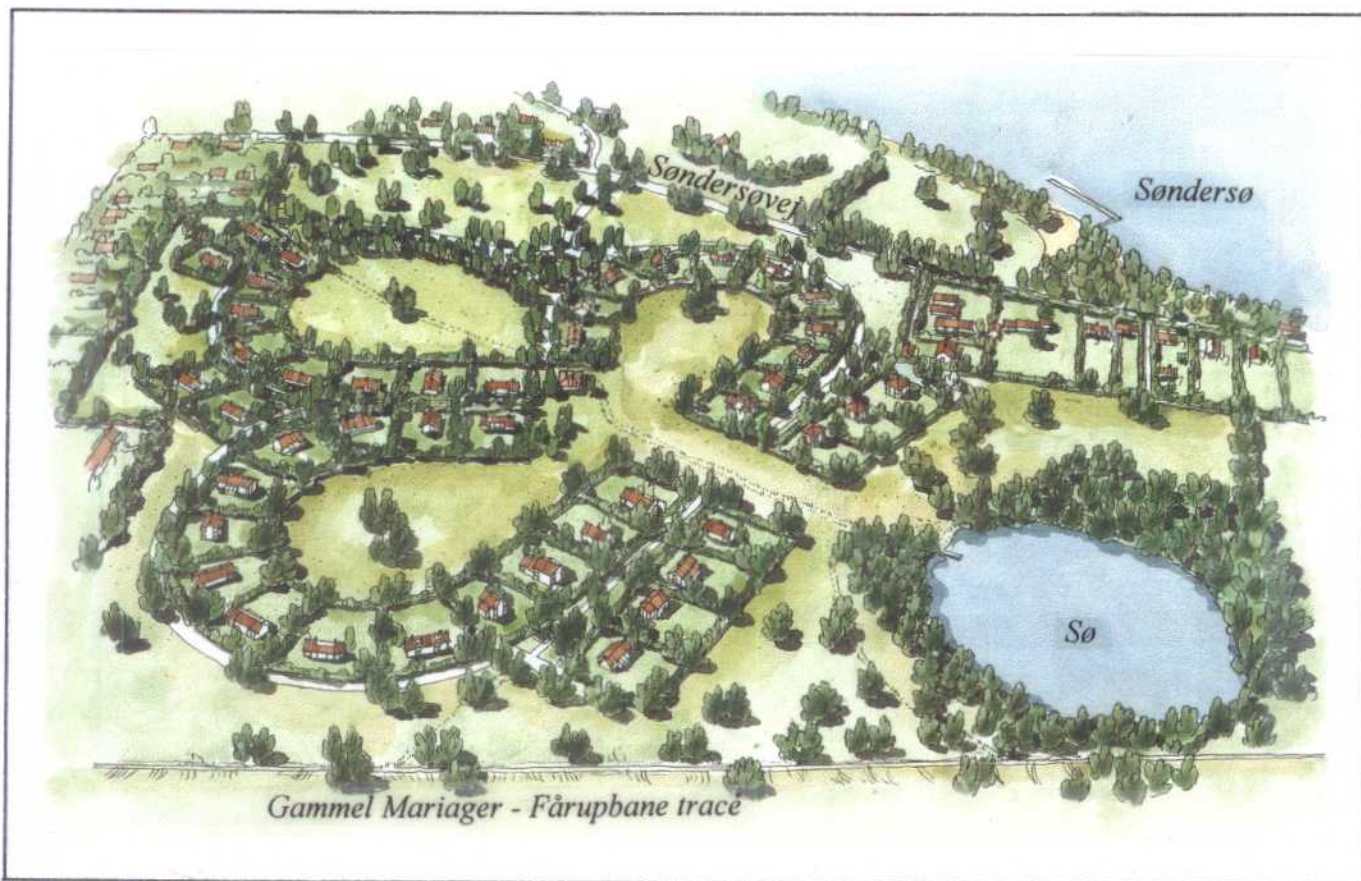
Byrådets afgørelser om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning, kan påklages til Naturklagenævnet¹ under Miljøministeriet for så vidt angår retslige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jfr. § 58.

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

¹ Naturklagenævnet, Vermundsgade 38 B, 2100 København Ø.

LOKALPLANENS
BESTEMMELSER

Rejst plan af nyt boligområde

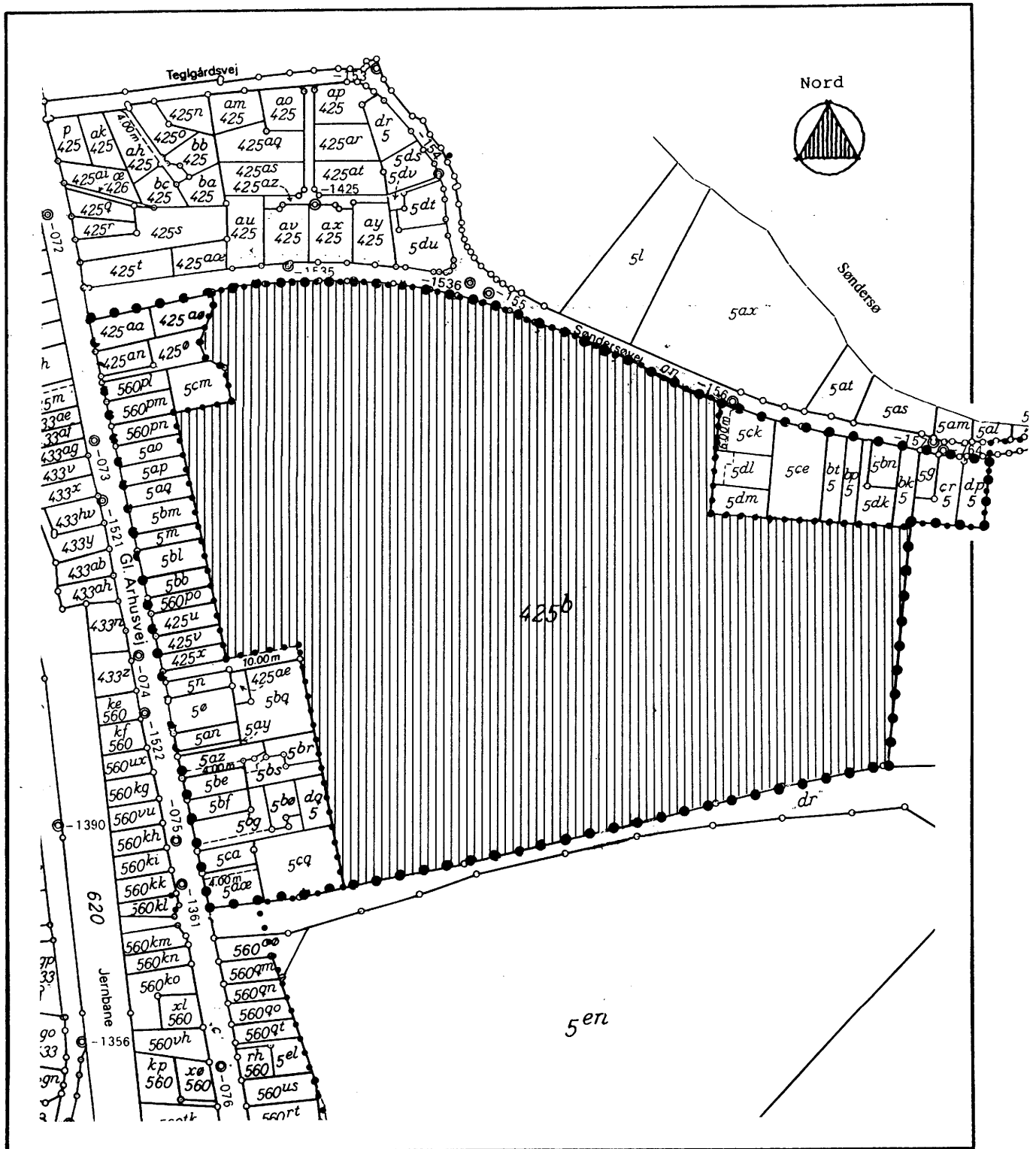


LOKALPLAN NR. 137**Søndersøvej - et område til boligformål.**

I henhold til "Lov om planlægning" (lovbekendtgørelse nr. 388 af 6. juni 1991) fastholdes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**Boligområde og fælles friareal**

- 1.1 Det er lokalplanens overordnede formål at skabe et nyt attraktivt boligområde, og at området indpasses i forhold til eksisterende boligbebyggelse, i forhold til de særlige naturgivne omgivelser ved Søndersø, eksisterende veje og fremtidige veje. Det er ligeledes et formål at sikre karakteren af de eksisterende boligområder.
- 1.2 Det er endvidere lokalplanens formål,
- at åbne mulighed for etablering af et nyt boligområde for åben/lav bebyggelse på attraktive parceller med variation i grundstørrelserne,
 - at åbne mulighed for at integrere de attraktive friarealer og stier i tilknytning til boligområdet,
 - at åbne mulighed for, at udbygningen kan ske etapevis,
 - at give den enkelte bolig udsyn og direkte adgang til den særlige natur og adgang til naturen i videst muligt omfang,
 - at give den enkelte bolig mulighed for at integrere energiforanstaltninger, som fremmer et bæredygtigt miljø og som ligeledes indgår i husets arkitektoniske helhed,
 - at åbne mulighed for, at området får en grøn karakter bl.a. ved beplantning langs boligvejen og ved beplantning i overgange fra boligvej og ind til fælles friarealer,
 - at fastholde karakteren i de eksisterende boligområder,
 - at give mulighed for etablering af fælleshus.



MATRIKELKORT

Kortbilag nr. 1



Arealer der ved lokalplanlægning overføres til byzone



Eksisterende byzonegrænse

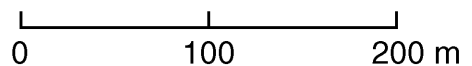


Lokalplangrænse

425^b

Matr. nr.

Mål ca. 1 : 4.000



§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1.

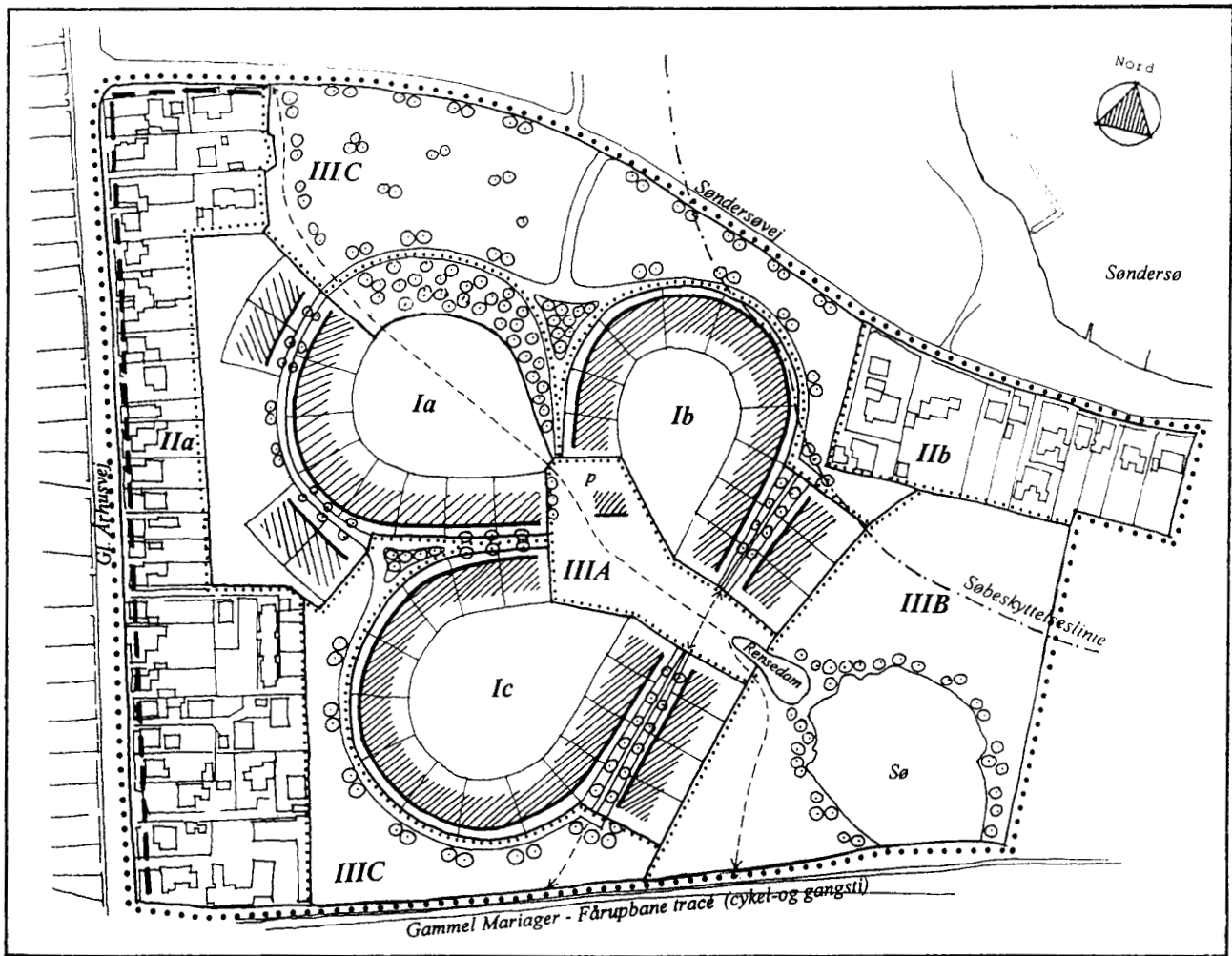
Området omfatter følgende matrikelnumre:

5 an, 5 ao, 5 ap, 5 aq, 5 ay, 5 az, 5 aæ, 5 bb, 5 be, 5 bf, 5 bg, 5 bk, 5 bl, 5 bm, 5 bn, 5 bp, 5 bq, 5 br, 5 bs, 5 bt, 5 bø, 5 ca, 5 ce, 5 ck, 5 cm, 5 cq, 5 cr, 5 dk, 5 dl, 5 dm, 5 dp, 5 dq, 5 g, 5 m, 5 n, 5 ø, 425 aa, 425 ae, 425 an, 425 b, 425 aø, 425 u, 425 v, 425 x, 425 ø, 560 pl, 560 pm, 560 pn, 560 po, alle Viborg markjorder,


samt alle parceller, der efter den 1. september 1995 udstykket fra ovennævnte matrikel numre.


2.2 Lokalplanområdet er beliggende dels i byzone og dels i landzone. Den del som er beliggende i landzone, overføres til byzone med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, jfr. kortbilag nr. 1.

Anvendelsesplan




Signaturer:

 Byggefelt m. udgangsbyggelinie

 Udgangsbyggelinie


Ia Delområde I/boligetape a


IIIa Fælles friareal A

 Stiadgang

P Parkering

 Beplantning

 Lokalplangrænse

 Delområdegrænse

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III, som vist på kortbilag nr. 2.

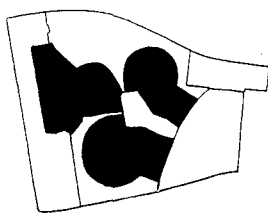
Delområde I = nyt boligområde

Delområde II = eksisterende boligområde

Delområde III = fælles friarealer

Byrådet kan dog godkende mindre ændringer af planen, hvis særlige forhold i jordbunden m.v. kræver dette.

Delområde I



- 3.2 Delområdet udlægges til boligbebyggelse med tilhørende vej-, sti-, parkerings- og friarealer, afskærmende beplantninger samt de til områdets forsyning nødvendige tekniske anlæg.

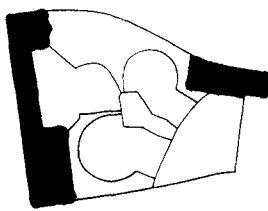
- 3.3 Der kan inden for området indpasses bebyggelse til lokale institutioner og tilsvarende kollektive anlæg.

- 3.4 Delområde I inddeles i 3 boligetaper: Ia, Ib og Ic, som vist på lokalplanens kortbilag nr. 2.

- 3.5 Alle boligetaperne i delområde I udlægges til åben/lav boligbebyggelse.

- 3.6 Der må kun indrettes én bolig på hver parcel.

Delområde II



- 3.7 Delområdet II udlægges til boligformål med to eksisterende boligområder. Delområdet indeholder 2 boligetaper: IIa langs Gl. Århusvej og IIb langs Søndersøvej.

- 3.8 Hele delområde II fastholdes til individuel åben/lav.

Inden for delområde II i boligetape IIa er matr. nr. 5 bq, Viborg markjorder, udlagt til tæt/lav.

- 3.9 Byrådet kan tillade, at der i delområderne I og II 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 ikke ændres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,

at virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende, og

Illustrationsplan



at virksomheden ikke medfører parkering, der ikke med rimelighed kan indpasses i områdets fælles parkeringsanlæg.

Herudover må ejendommen ikke anvendes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

Delområde III

- 3.10 Delområde III inddeles i IIIA, IIIB og IIIC, der udlægges til fælles friareal i form af grønne områder, leg- og boldspil og lignende rekreative anlæg, i princippet som vist på lokalplanens kortbilag nr. 3.

IIIA, IIIC

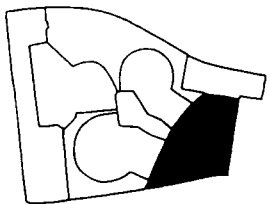
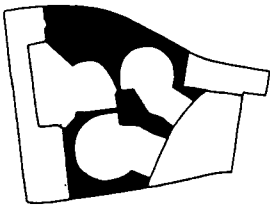
Inden for delområde IIIA kan der opføres et fælleshus, f.eks. som vist på lokalplanens illustrationsplan.

Områderne IIIA og IIIC skal beplantes, bebygges og udformes efter en samlet plan godkendt af byrådet. Der kan inden for område IIIC foretages supplerende beplantning mod det eksisterende boligområde.

IIIB

Inden for delområdet udføres der landskabspleje, således at der foreslås en ekstensiv pleje af arealet, hvor arealet med jævne mellemrum tilses, og hvor den eksisterende beplantning udtyndes m.m.

Arealet overgår til byzone og det udlægges til offentligt område.

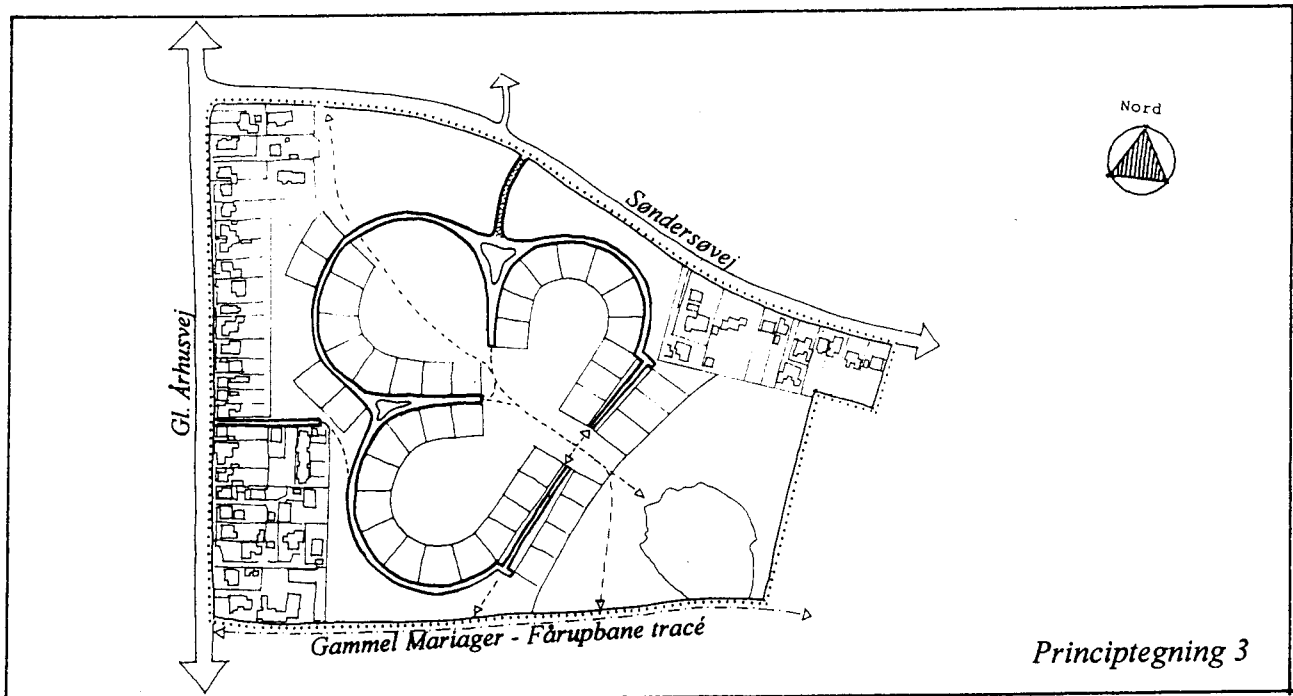


§ 4 UDSTYKNING

Boligområde

- 4.1 Delområdet skal udstykkes og bebygges efter en eller flere detailplaner, som skal omfatte min. én boligetape.
- 4.2 Detailplanen skal gøre rede for bebyggelsens art og placering, for anlæg af veje, stier og parkeringspladser samt for friarealer og afskærmende beplantninger. Planen skal i hvert tilfælde godkendes af byrådet.
- 4.3 Ved åben/lav bebyggelse i delområde I skal arealet udstykkes med en grundstørrelse varierende fra 800 - 1200 m², således at den gennemsnitlige grundstørrelse er min. 900 m².
- 4.4 Ved åben/lav bebyggelse i delområde IIa må ingen grund udstykkes med et grundareal, der er mindre end 700 m².

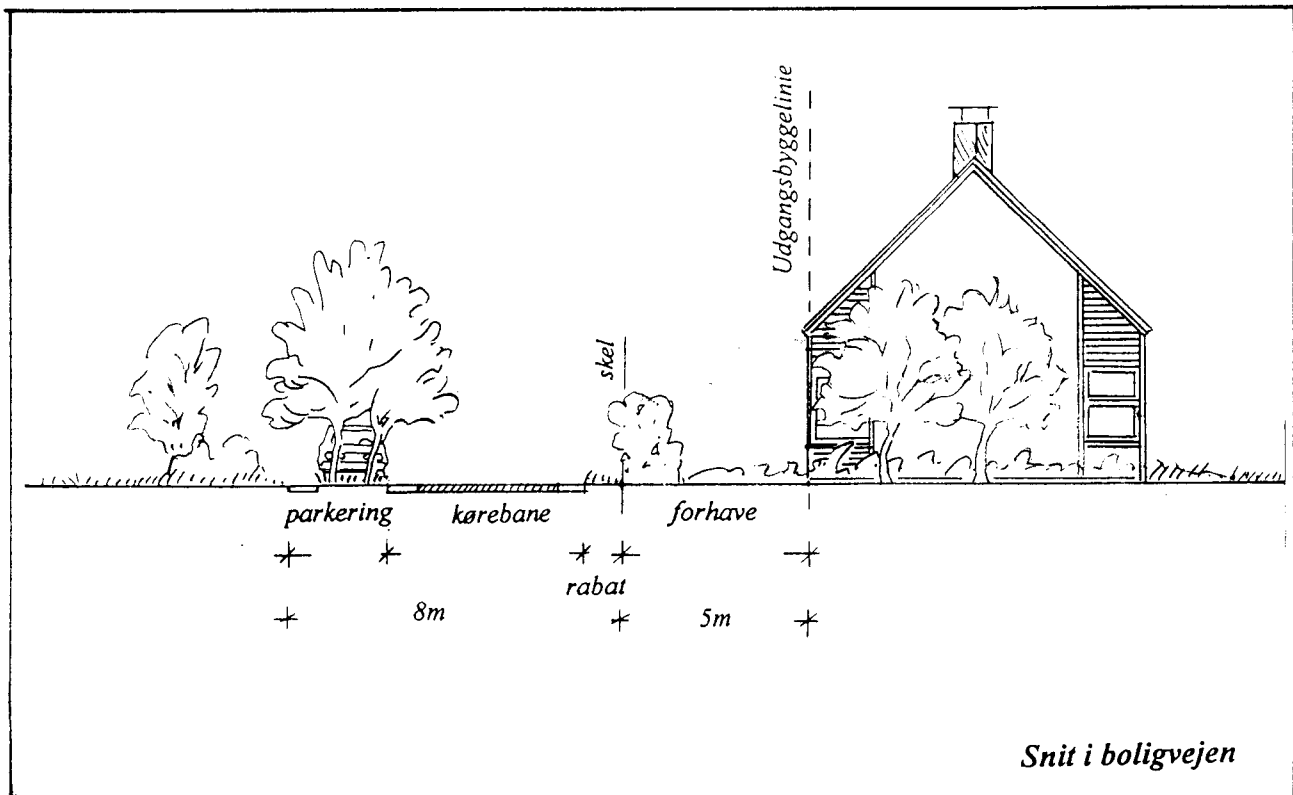
Trafik og parkering



Principtegning 3

Signaturer:

- ==== Boligvej
- ▨▨▨▨ Adgangsvej
- - - -> Naturstier
- · - · -> Hovedsti



Snit i boligvejen

I delområde Iib må der ikke opføres yderligere boligbebyggelse.

Fælles friareal

- 4.5 Delområdet må ikke udstykkes, men udlægges som fælles friareal for bebyggelsen i delområde I.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til en adgangsvej ved Søndersøvej i en bredde på min. 12 m.

Adgangsvejen anlægges med en 6 m bredt kørebane. Der anlægges græsrabatter, fortov og beplantning.

Boligveje

- 5.2 Lokale boligveje, der er sideveje til adgangsvejen, skal udlægges, med en vejbredde på 8 m, efter principperne på modstående side.

- 5.3 Boligveje skal anlægges med fast belægning i en bredde på min. 4.5 m.

- 5.4 Belægninger anlægges og udføres i materialer, der skal sikre lav kørehastighed - max. 15 km/t. Dette gennemføres efter § 40 i færdselsloven om lege- og opholdsarealer.

Parkeringsarealer parallelt med boligvejen anlægges med græsarmering.

Som trafikregulerende tiltag lægges der tværgående bånd (chaussessten eller tilsvarende naturmateriale) i vejbanen.

- 5.5 Fællesarealerne udformes som grønne fællesarealer med opholds- og legearealer, efter principperne som på kortbilag nr. 2 og 3.

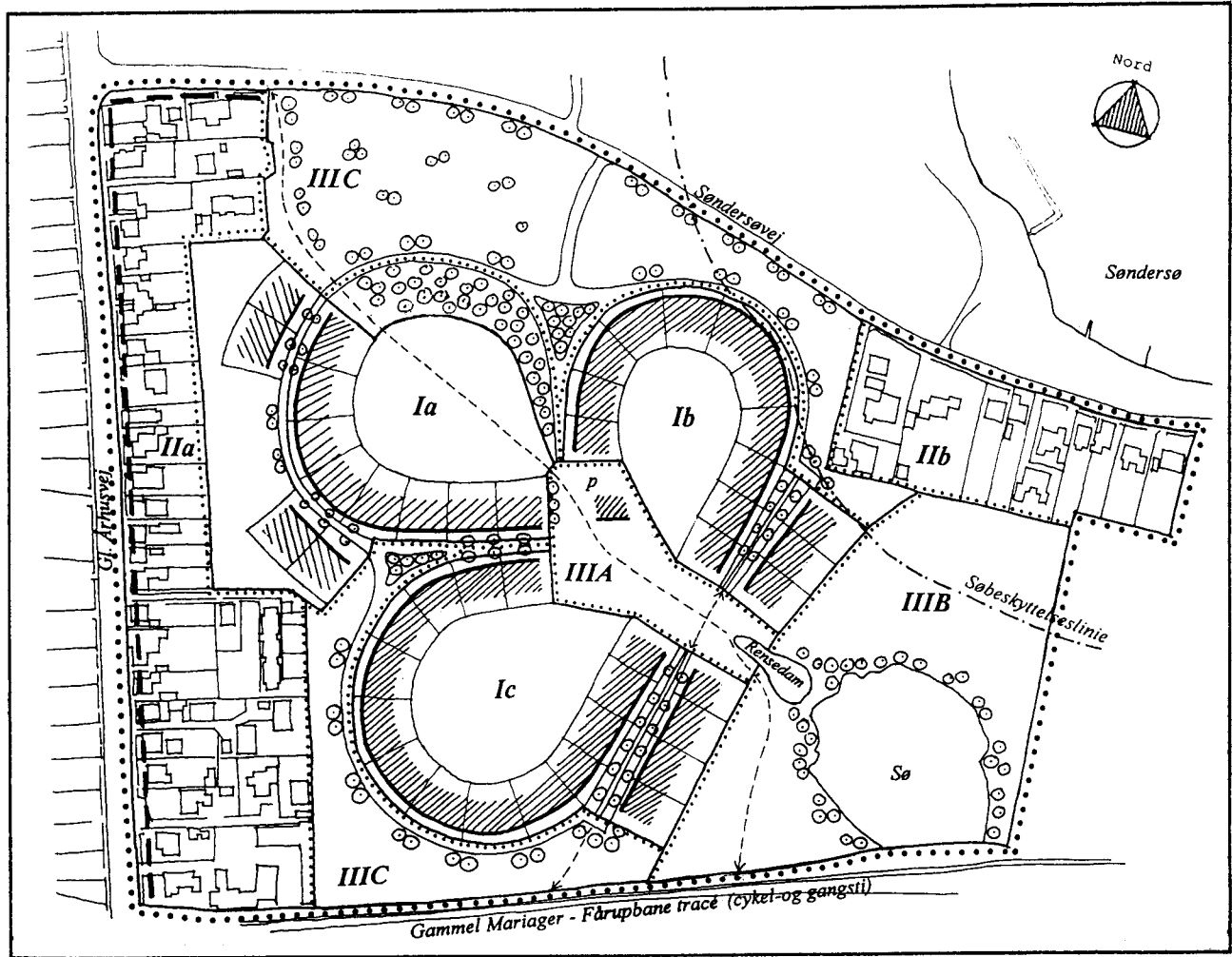
- 5.6 Adgangsveje og boligveje udformes således, at brandvæsenets køretøjer kan fremføres til en afstand af højst 40 m fra enhver indgangsdør.

- 5.7 Stier udlægges som naturstier og i overensstemmelse med detailplanerne for de enkelte områder.


- 5.8 Indenfor delområde I skal der udlægges parkeringsareal svarende til mindst 2 p-pladser pr. bolig og anlægges mindst 1 p-plads pr. bolig.


Ved etablering af fælleshus skal der anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 25 m² bruttoetageareal. Parkerings-

Anvendelsesplan




Signaturer:

 Byggefelt m. udgangsbyggelinie


 Udgangsbyggelinie


Ia Delområde I/boligetape a


IIIA Fælles friareal A

 Stiadgang

P Parkering

 Beplantning

 Lokalplangrænse

 Delområdegrænse

arealet etableres omkring byggefelt for fælleshus efter en samlet plan godkendt af byrådet. Se kortbilag nr. 2.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Boligområde

6.1 Bebyggelsen skal i princippet opføres, som vist på kortbilag nr. 2 og i overensstemmelse med bebyggelsesplaner godkendt af byrådet og omfattende min. én boligetape.

6.2 Boligetape Ia, Ib og Ic skal opføres som åben/lav bebyggelse i overensstemmelse med § 3.4.

6.3 Bebyggelse skal placeres med enten facade eller gavllangs de på kortbilag nr. 2 viste udgangsbyggelinier. Afstanden fra udgangsbyggelinien til vejskel fastlægges til 5 m.

6.4 Husdybden skal være min. 7,5 m og max. 10 m. Herudover kan karnapper, glashuse og indgangspartier opføres i max. 0,50 m² dybde mod adgangsvej.

Der må ikke ske terrænregulering i forhold til eksisterende terræn på over 25 cm uden byrådets godkendelse.

(Særlige bestemmelser for boligetape Ia, Ib og Ic)

6.6 Tage på beboelsesbygninger inden for delområde I skal opføres med en taghældning på 25 - 35°.

6.7 Bebyggelsesprocenten for åben/lav boligbebyggelse må ikke overstige 25 for den enkelte grund.

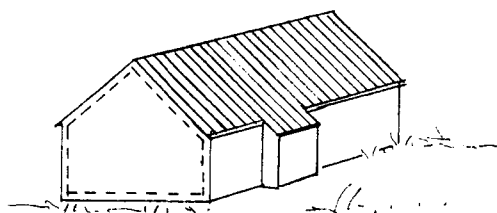
6.8 Den totale bygningshøjde må ikke overstige 8,5 m for bygninger i 1 ½ etage.

Den totale bygningshøjde må ikke overstige 9,5 m for bygninger, som opføres i 2 etager med udnyttet tagetage.

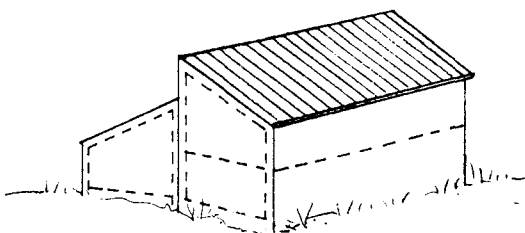
(Særlige bestemmelser for boligetape IIa og IIb)

6.9 For boligetape IIa og IIb gælder, at områderne er udlagt til individuel åben/lav med grundstørrelser på min. 700 m², iøvrigt med afstand til skel m.v. efter gældende bygningsreglement.

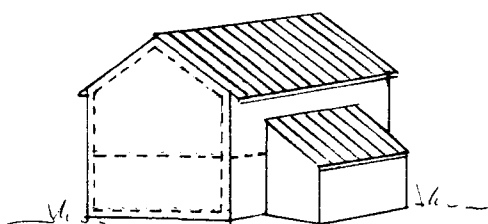
Inden for delområde II i boligetape IIa er matr. nr. 5 bq, Viborg markjorder, udlagt til tæt/lav. For matr. nr. 5 bq gælder endvidere, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 35 for bebyggelsen som helhed.



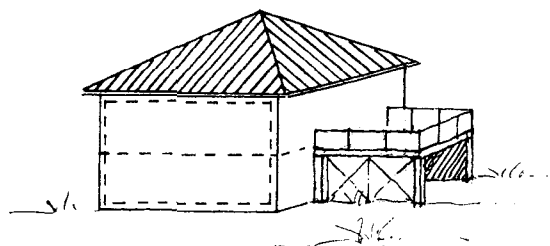
1 etages hus



1 - 1½ etages hus



1½ - 2 etages hus



2 etages hus

Illustrationsplan



Fælles friareal

- 6.10 Delområde IIIA kan bebygges med et fælleshus i overensstemmelse med bebyggelsesplan godkendt af byrådet.
- 6.11 Delområdet skal anlægges og beplantes efter en samlet plan godkendt af byrådet.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Tage på beboelsesbygninger og fælleshus skal dækkes med tegl¹⁾.

Tage på øvrige bygninger, karnapper og lign. skal dækkes med samme materiale eller tagpap og zink.

Bebyggelsens ventilation og udluftning søges samlet i "skorstene", f.eks. udført i zink eller lignende.

- 7.2 Udvendige bygningsflader skal primært fremstå i rødlig tegl²⁾, i murforbandt, vandskuret eller som pudset mur. Pudsede murflader skal fremstå i lyse jordfarver.

Større dele af facaden kan udføres i glas eller andre materialer, hvis de giver facaden arkitektonisk helhed.

Mindre bygningsdele som kviste, udhuse eller lignende kan udføres med en anden facadebeklædning. Der må ikke anvendes materialer, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

Der kan indpases passiv og aktiv solvarmeanlæg, i den enkelte bolig, som godkendes i hvert enkelt tilfælde.

- 7.3 Der må ikke opsættes skilte inden for boligområdet.

Byrådet kan dog tillade et skilt pr. ejendom for erhverv, som naturligt kan indpasses i et boligområde uden gener for naboer.

- 7.4 Skiltet må max. være 0,25 m², og skiltets overkant må ikke være mere end 1,0 m over terræn. Skiltet må ikke belyses eller udføres af reflekterende materialer.

Skiltet skal ved farvevalg og udseende godkendes i hvert enkelt tilfælde.

¹⁾ Husenes tegltage kan fremstå i rød, gul, sort m.m.

²⁾ Udvendige bygningsflader skal primært fremstå i rødlig tegl, hvilket betyder at rødt tegl f.eks. kan kombineres med både gult, blå, brunt og sort tegl i dele af facaden.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier, torve eller parkering, skal anlægges og vedligeholdes som grønne områder.
- 8.2 De grønne områder benævnes som delområde III, og anlægges som et åbent parkagtigt græsareal med solitære trægrupper.
- 8.3 Friarealet IIIA, IIIB og IIIC anlægges i henhold til lokalplanens kortbilag 2 og 3.
- 8.4 Friarealet IIIB indeholder en eksisterende sø, jvf. lokalplanens kortbilag 2 og 3. Søen i område IIIB er omfattet af Naturbeskyttelseslovens §3, og alle ændringer i områdets tilstand kan alene foretages, såfremt Viborg Amtsråd meddeler dispensation hertil.
- Der kan etableres en rensedam med en kapacitet svarende til min. 500 m³ som vist på kortbilag nr. 2.
- 8.5 For delområde I gælder, at der etableres levende hegn. Inden for den enkelte boligetape opføres der levende hegn mellem de enkelte grunde. Hver boligetape anlægges med levende hegn om forarealer med en max. højde på 1.2 m, for eksempel i hybenrose.
- De enkelte parcelers baghaver afgrænses med en beplantning mod friarealet centralt i bebyggelsen.
- 8.6 De grønne områder inden for delområde I etableres som en del af byggemodningen efter en samlet plan godkendt af byrådet.
- 8.7 Der plantes mindre trægrupper langs den gennemgående boligvej (der kan f.eks. vælges frugttræer).
- Langs boligveje, som peger ind mod bebyggelsens midte, plantes frugttræer, kirsebærtræer eller anden velegnet karakterfuld træbeplantning, som understreger et charmerende bomiljø.
- Eksisterende beplantninger søges bevaret.
- 8.8 Friarealet IIIB skal plejes i.h.t. redegørelsens beskrivelse for naturpleje.

§ 9 **TEKNISK ANLÆG**

- 9.1 I området skal der etableres et fællesantenneanlæg efter byrådets nærmere anvisning.

Naboområder kan søges tilsluttet fællesantenneanlægget.

Antenner må ikke forekomme i det fri.

- 9.2 Nyopført bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmemforsyning i henhold til gældende varmeplan for Viborg kommune.

- 9.3 Inden for lokalplanens område kan opstilles transformere og lignende tekniske installationer, der er nødvendige for områdets forsyning, når disse indpasses i områdets karakter. Dette kan ske ved indhegning med hækbeplantning eller espalier. Placeringen skal godkendes af byrådet.

- 9.4 Belysning af stier og boligveje skal etableres ved opstilling af lysarmaturer med en lyspunkthøjde på ca. 3 m.

Lysarmaturer vælges, således at udseende og design på de enkelte lamper og lampemaster er med til at give området karakter og kvalitet.

- 9.5 Belysning i delområde I kan suppleres med lavtsiddende armaturer, skotlampelys og lignende.

§ 10 **FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING**

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de i § 5 nævnte veje, stier m.v. , de i § 8 beskrevne fællesarealer og de i § 9 nævnte fællesanlæg er etableret.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

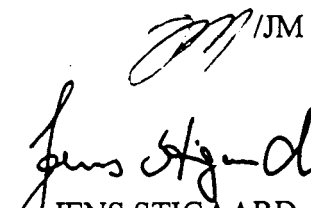
- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejere af grunde inden for delområde I i lokalplanområdet. Eksisterende tilgrænsende boligområder kan søges optaget i den fremtidige grundejerforening.
- 11.2 I det omfang områdets beboere ikke samtidig er ejere af den ejendom, de bebor, kan grundejerforeningen tillade, at disse beboere opnår samme repræsentation, som de øvrige beboere i området, svarende til en stemme pr. bolig.
- 11.3 Grundejerforeningen skal oprettes, når ca. 30% af delområde I inden for lokalplanområdet er solgt, eller når byrådet kræver det.
- 11.4 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af de i lokalplanen beskrevne fælles friarealer samt veje, stier og fællesantenneanlæg.
- 11.5 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af byrådet.
- 11.6 Eksisterende grundejerforeninger kan søge om optagelse i ovennævnte grundejerforening og eller om brug af fællesarealer.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan nr. 137 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Viborg byråd den 2. november 1995.




CARL ANKER JENSEN
borgmester

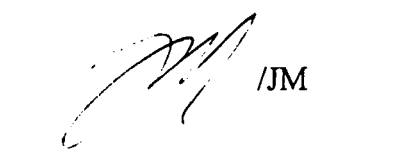


JENS STIGAARD
kommunaldirektør

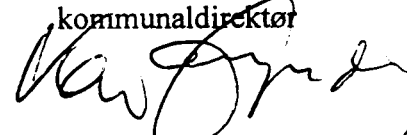
Lokalplanen er endelig vedtaget af Viborg byråd, den 18. april 1996.



CARL ANKER JENSEN
borgmester



FOR
JENS STIGAARD
kommunaldirektør



KAI GRYNDERUP
vicekommunaldirektør

Anmelder:

Viborg Kommune

Teknisk forvaltning

Elin Nielsen/Helle Blichfeldt

tlf. 8725 2114/2101

Nærværende lokalplan nr. 137 begæres hermed tinglyst på følgende matr. nr., jvf. § 31, stk. 2, i "Lov om Planlægning" af 1. januar 1992:


5 an, 5 ao, 5 ap, 5 aq, 5 ay, 5 az (lejlighed 1-2), 5 æ, 5 bb, 5 be,
5 bf, 5 bg, 5 bk, 5 bl, 5 bm, 5 bn, 5 bp, 5 bq, 5 br, 5 bs, 5 bt, 5
bø, 5 ca, 5 ce, 5 ck, 5 cm (lejlighed 1-2), 5 cq, 5 cr, 5 dk, 5 dl, 5
dm, 5 dp, 5 dq, 5 g, 5 m, 5 n, 5 ø, 425 aa (lejlighed 1-2), 425 ae,
425 an, 425 aø, 425 b, 425 u, 425 v, 425 x, 425 ø, 560 pl, 560
pm, 560 pn, 560 po, alle Viborg markjorder.

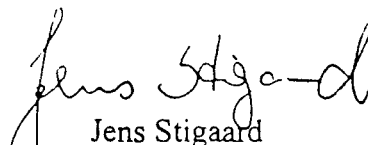
Med hensyn til de på ejendommene hvilende byrder og sevitutter henvises til tingbogen.

Viborg, den 2. september 1996.

For Viborg byråd:


sagsbeh.


Carl Anker Jensen
borgmester


Jens Stigaard
kommunaldirektør

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

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 5 AN, Viborg Markjorder *m. fl.*

Ejendomsejer: Yvonne Ilse Rasmussen m.fl.

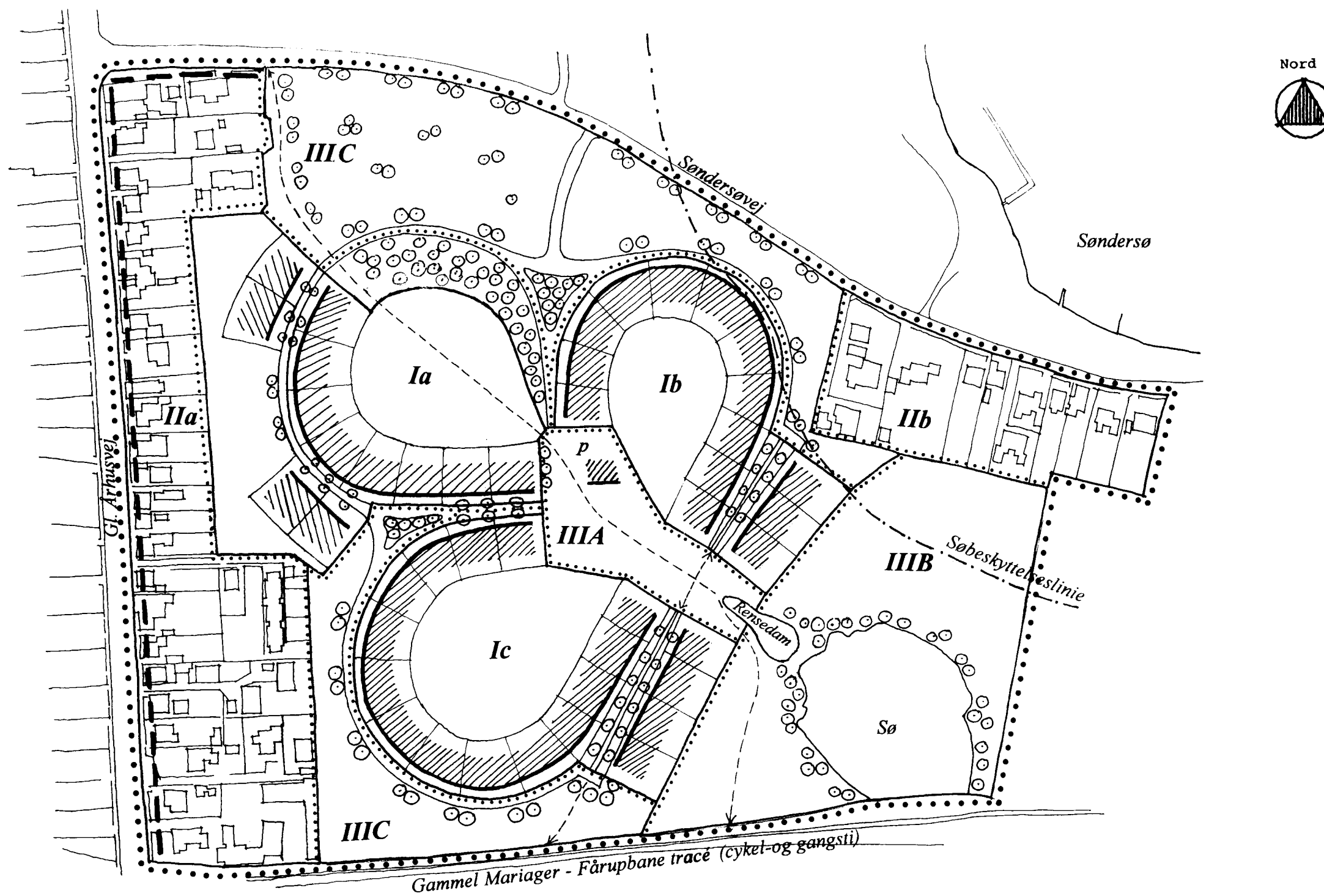
Lyst første gang den: 09.09.1996 under nr. 30351

Senest ændret den : 09.09.1996 under nr. 30351








Vedr. dagbogsnr. 30351 - 30402.

Retten i Viborg den 13.09.1996

Hanne Brok



Signaturer:

- | | | |
|--|--|---|
|  Byggefelt m. udgangsbyggelinie |  Stiadgang |  Lokalplangrænse |
|  Udgangsbyggelinie |  Parkering |  Delområdegrænse |
| Ia Delområde I/boligetape a |  Beplantning | |
| IIIA Fælles friareal A | | |

ANVENDELSESPLAN

Kortbilag nr. 2

0 50 100 m Mål ca. 1 : 2.500



ILLUSTRATIONSPLAN

Kortbilag nr. 3

0 50 100 m Mål ca. 1 : 2.000

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 01. januar 1992.

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 at 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 blev endelig vedtaget den 02. december 1993.