

# Lokalplan nr. 492

Boligområde ved Møgelparken  
i Viborg Sydvest

**Forslag**



**VIBORG**  
KOMMUNE

## Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

## Pligt til at lave en lokalplan

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

## Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

## Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal offentliggøres i mindst 4 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

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

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

### Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 492 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 7. december til den 10. januar 2017.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 10. januar 2017. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg

Gerne pr. e-mail: [plan@viborg.dk](mailto:plan@viborg.dk)

**Forslag til lokalplan nr. 492  
Boligområde ved Møgelparken i Viborg Sydvest**

**Indholdsfortegnelse**

**Redegørelse**

|    |                                      |    |
|----|--------------------------------------|----|
|    | OVERSIGTSKORT.....                   | 6  |
| A. | LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL..... | 7  |
|    | LUFTFOTO.....                        | 8  |
| B. | EKSISTERENDE FORHOLD .....           | 9  |
|    | ILLUSTRATIONSPLAN .....              | 11 |
| C. | LOKALPLANENS INDHOLD.....            | 13 |
| E. | BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET .....       | 16 |
| F. | MILJØVURDERING .....                 | 17 |

**Bestemmelser**

|      |  |    |
|------|--|----|
|      | KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT.....                                      | 20 |
| § 1  | LOKALPLANENS FORMÅL .....  | 21 |
| § 2  | AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS .....                                      | 21 |
| § 3  | ANVENDELSE.....  | 21 |
| § 4  | UDSTYKNING .....   | 22 |
| § 5  | VEJE, STIER OG PARKERING .....                                       | 22 |
| § 6  | TERRÆNREGULERING.....  | 23 |
| § 7  | BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING .....                               | 23 |
| § 8  | BEBYGGELSENS UDSEENDE .....  | 24 |
| § 9  | UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M. ....                            | 25 |
| § 10 | TEKNISKE ANLÆG .....   | 26 |
| § 11 | MILJØFORHOLD .....   | 26 |
| § 12 | OPHÆVELSE AF LOKALPLAN .....   | 26 |
| § 13 | GRUNDEJERFORENING .....  | 26 |
| § 14 | BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER<br>FRA MYNDIGHEDER ..... | 28 |
|      | VEDTAGELSE.....  | 29 |
|      | LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER .....                                    | 31 |
|      | KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN.....                                   | 33 |

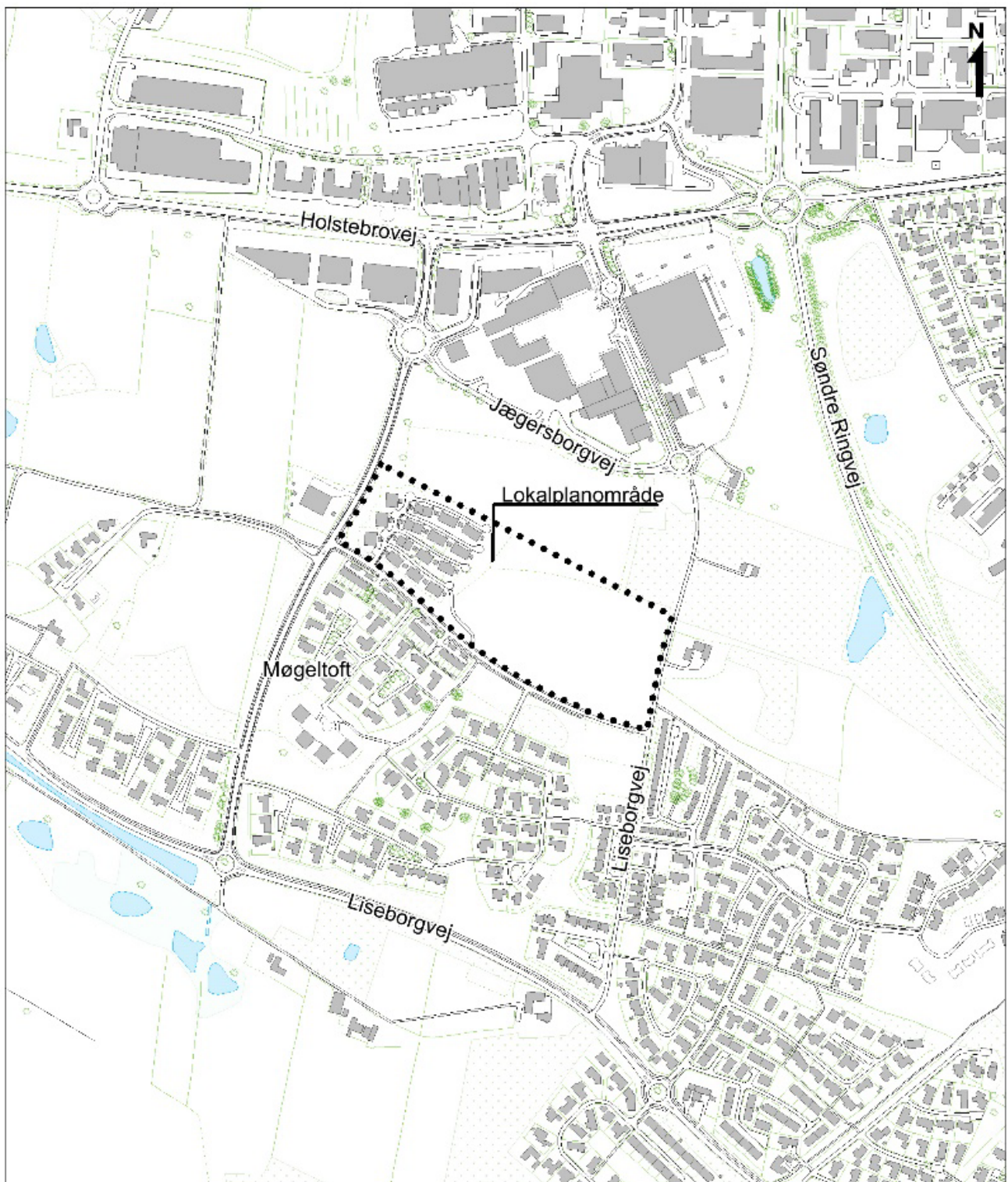
**Bilag**

**Bilag I Jordfarveskalaen**

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.



**LOKALPLANENS  
REDEGØRELSE**



Oversigtskort mål ca. 1: 8.000

## A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

### Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt for boligbebyggelse i den nordlige del af Møgelparken i Viborg Vestby. Projektet er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029 og kommunens handlingsplan for byggemodning.

Lokalplanen erstatter lokalplan nr. 205 fra 2005, for området anvist på oversigtskortet side 6. Området for denne lokalplan er identisk med delområde IIb i lokalplan nr. 205, der udlægger området til tre storparceller (2F, 3F & 4F).

Tilbage i 2007 blev et samlet projektforslag for alle tre storparceller godkendt. Sidenhen er det kun den vestligste af storparcellerne, storparcel 2F, der er blevet udbygget.

### Formål

Lokalplanen har til formål at give mulighed for at realisere et konkret projekt, der indebærer opførelsen af 78 nye boliger i tæt-lav bebyggelse samt et nyt fælleshus.

Tilmed er det lokalplanens formål at sikre, at der skabes sammenhæng mellem de eksisterende forhold og de nye tiltag. Dette sikres ved at opstille en række principper og bestemmelser for lokalplanområdets:

- bebyggelse
- beplantning og fællesarealer
- veje og stier



Luffoto ca. 1: 6.000



## B. EKSISTERENDE FORHOLD

### Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet ligger placeret ca. 175 m syd for Viborg Storcenter i Viborg Vestby. Mellem storcenteret og lokalplanområdets nordlige grænse ligger en mark (foto 1).

Lokalplanområdet udgør den nordlige grænse af Møgelparken, der indgår som en del af Viborg Kommunes strukturplan fra 2003, for byens udvidelse mod vest. En illustration af strukturplanen, er vist nedenfor.



Foto 1: Kig fra nordlig lokalplangrænse mod Viborg storcenter.



Det fremgår af illustrationen, at der på markarealet mellem Viborg Storcenter og lokalplanområdet, er der reserveret areal til en ny vejføring (rute 26).

Mod øst afgrænses lokalplanområdet af Lisborgvej og mod syd og mod vest af vejene Møgelparken og Møgeltoft.

Vest for lokalplanområdet, på den modsatte side af Møgeltoft, ligger en kombineret børnehave og vuggestue opført i 2008. Øst for lokalplanområdet, på den modsatte side af Lisborgvej, ligger en privatejet ejendom opført i 1907.

### Området

Lokalområdet udgør den nordlige grænse af et boligområde på ca. 31,5 ha, med blandede boligformer, ved Møgelkær (Lokalplan nr. 205).

Området for denne lokalplan udgør et areal på ca. 7 ha. Heraf er ca. 1/3 bebygget, imens de resterende 2/3 ligger hen som bar mark.

Lokalplanen omfatter ved lokalplanens offentliggørelse ejendommene, Møgelparken nr.:

1a, 1b, 3a, 3b, 5a, 5b, 7a, 7b, 9a, 9b, 11a, 11b, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 49, 51, 53, 55, 57, 57

## Landskab og beplantning

Områdets landskab kan karakteriseres som lettere kuperet. Den mindste variation i landskabets højde findes i området, der allerede er bebygget. Landskabets største højdeforskel findes i den østlige del af lokalplanområdet. Her stiger landskabet fra kt. 38,5 til kt. 45,8 over en strækning på ca. 174 m, målt fra syd ved Møgelparken mod lokalplanområdets nordlige grænse.

Hele vejen rundt langs den bebyggede del af lokalplanområdet er der etableret læbælter med træer og buske. Tættest og højest er beplantningen mod vest, ud mod Møgeltoft (foto 2) og mod nord, hvor den skærmer for det åbne markareal mellem lokalplanområdet og Viborg Storcenter. Langs disse to strækninger er anlagt et ca. 10 m bredt beplantningsbælte. Ud mod Møgelparken, i syd, er anlagt et ca. 6 m bredt beplantningsbælte, imens beplantningen mellem den bebyggede og ubebyggede del af lokalplanområdet, er plantet og ved at vokse tæt (foto 3).

## Bebyggelse og anlæg

Lokalområdets eksisterende bebyggelse består af 36 boliger:

- 24 boliger fordelt på 12 et-etages dobbelthuse
- 12 boliger fordelt på tre to-etages punkthuse

Alt lokalområdets nuværende bebyggelse er anlagt mellem 2009 – 2015 og opført i mursten.

## Trafik

Fra Møgelparken mod syd udspringer en fordelingsvej, der løber igennem lokalplanområdet. Fordelingsvejen forgrener sig i fire stikveje, der alle er forsynet med en vendeplads (foto 4).

Møgelparken mod syd er den eneste vej, der giver adgang til lokalplanområdet, og kan kun tilgås af biler via Møgeltoft mod vest. Dette skyldes en busgrav, der forhindrer ud- og indkørsel til Liseborgvej i den østlige ende af Møgelparken.

På markarealet nord for området har Vejdirektoratet en reservation til at udvide rute 26 og mulighed for at etablere en motortrafik vej på sigt. Af en VVM-rapport udarbejdet af Vejdirektoratet i 2014, fremgår det, at den planlagte linjeføring ikke vil belaste lokalplanområdet med støj over 58 Lden.



Foto 2: Beplantningsbælte langs Møgeltoft som afskærmer områdets eksisterende byggeri.



Foto 3: I forgrunden ses ny anlagt beplantning i skellet mellem den eksisterende bebyggelse og den ubebyggede del af lokalplanområdet. Beplantningsbæltet i baggrunden, er bæltest mod nord ud mod Viborg Storcenter.



Foto 4: Viser strukturen for lokalområdets eksisterende bebyggelse og vejnet. Vest for området i nordøstlig retning løber Møgeltoft og syd for området i sydøstlig retning løber Møgelparken.



Illustrationsplan 1:2000



## C. LOKALPLANENS INDHOLD



Foto 6: Illustrerer udsigten hen mod lokalplanområdet set fra fortovet ud for Storcenterets sydlige parkeringsareal.

Lokalplanen omfatter ca. 7 ha af et boligområde på 31,5 ha med blandede boligformer, ved Møgelkær.

I tillæg til de 38 boliger, der allerede eksisterer indenfor lokalplanområdet, giver lokalplanen mulighed for at opføre yderligere 78 bolig samt et fælleshus. Når området er fuldt udbygget, vil lokalplanområdet fungere som den nordlige grænse for det 31,5 ha store boligområde ved Møgelkær. Hermed vil lokalplanområdet fremstå som den afsluttende bebyggelse, ud mod marklandskabet og vejen, der adskiller boligområdet fra Viborg storcenter (foto 6).

Lokalplanen sætter fokus på, at videreføre formålet fra lokalplan nr. 205, om at skabe et attraktivt boligområde med blandede boligformer. Dette skal sikre, at der skabes sammenhæng mellem eksisterende og ny bebyggelse, ved at videreføre de allerede etablerede principper for beplantning samt ved at sikre, at der etableres nogle attraktive fællesområder og sammenhængende grønne arealer.

### Disponering

Foruden tre punkthuse længst mod vest, udlægges hele området til tæt-lav bebyggelse.

Grundstørrelserne for tæt-lav bebyggelse fastsættes til minimum 300 m<sup>2</sup>, og kan opføres som rækkehuse, dobbelthuse, gårdhavehuse eller lignende.

Lokalplanområdet inddeles i delområde med forskellige anvendelsesmuligheder. Inden for de endnu ubebyggede arealer fastsætter lokalplanen, i form af byggefelter, hvor og hvor meget der må bygges.

### Anvendelse

Planområdet skal anvendes til boligformål og inddeles i tre delområder med forskellige anvendelsesbestemmelser:

|  |   |
|--|---|
| <b>Delområde I:</b>                      | Etageboliger i form punkthuse   |
| <b>Delområde II:</b><br>(IIa, IIb & IIc) | Tæt-lav boligformål som række-, kæde-, gårdhave-, dobbelthuse eller lignende                                  |
| <b>Delområde III:</b>                    | Fællesområder (f.eks. fælleshus med dertilhørende parkering, grønt fællesareal, legeplads og regnvandsbassin) |

### Bebyggelse

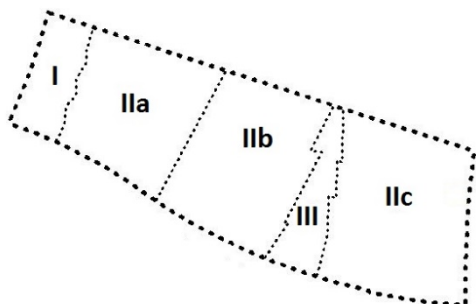
Etagebebyggelse i form af punkthuse må opføres i op til 3 etager og med en maksimal højde på 10 m.

Tæt-lave boligformål må opføres som enten række-, kæde-, gårdhave- eller dobbelthuse. Der må maksimalt bygges i 1½ etager og med en maksimal højde på 7,5 m.

Indenfor **delområde III** kan der opføres et fælleshus.

Fælleshuset må bygges i op til 1½ etage og med en maksimal højde på 7,5 m. Fælleshuset må maksimalt have et areal på 300 m<sup>2</sup>.

Den ydre fremtræden på alt bebyggelse skal bestå af tegl og holdes i farver indenfor jordfarve skalaen.



### **Veje, stier**

Lokalområdet må udelukkende betjenes af vejtilslutning fra Møgelparken mod syd. Ved fuld opbyggelse skal der være tre indkørsler til lokalplanområdet;

- en til delområde I og delområde IIa,
- en til delområde IIb, og
- en til delområde IIc

De tre vejtilslutninger skal forgrene sig i en række interne boligveje jf. principperne vist på kortbilag 2. Der skal udlægges mindst 9 m til alle veje i lokalplanområdet, hvoraf kørebanen udgør minimum 5 m. Vejene skal udlægges som privat fællesvej.

Lokalplanområdet skal tilmed betjenes af en række stier, der skal øge fremkommeligheden for fodgængere og cyklister.

### **Parkering**

Ved punkthusene i Delområde Ia, skal der etableres 1½ p-plads pr. bolig. Ved lokalrådets resterende boligbebyggelse skal der etableres 2 p-pladser pr. bolig.

Ved etablering af fælleshus skal der være tilknyttet minimum 20 p-pladser. Regnvand fra dette parkeringsareal skal forsinkes enten ved hjælp af render/grøfter, regnbede, permeabel belægning eller lignende.

### **Ubebyggede arealer**

Delområde III er udlagt til fællesområder. Der er indenfor fællesområdet udlagt areal til at der kan opføres et fælleshus mod syd med dertilhørende parkering. Derudover kan der indenfor fællesområdet også opføres et regnvandsbassin, en legeplads eller lignende.

Lokalplanen sikre tilmed at fællesarealet indeholder et sammenhængende grønt opholdsareal på minimum 1000 m<sup>2</sup>.

Som det fremgår af kortbilag 2, sikrer lokalplanen også, at princippet om at omkranse lokalplanområdet med træbeplantning videreføres.

## D. LOKLAPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Landsplanlægning

#### *Natura 2000-områder*

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000 områder må der bl.a. ikke planlægges for

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Der er ingen Natura 2000-område i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

#### *Bilag IV-arter*

Arealet har indtil for få år siden været i omdrift og vurderes derfor ikke at indeholde særlige arter, herunder bilag IV-arter og rødlistede arter.

### Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBSV.B4.05 i Kommuneplan 2017-2029. Af rammebestemmelserne fremgår det, at områdets anvendelse er udlagt til åben-lav, tæt-lav og etageboliger.

For tæt-lav bebyggelse er den maksimale bebyggelsesprocent fastsat til 40%. Der må maksimalt bygges i op til 2 etager og 8,5 meters højde.

For etagebyggeri er den maksimale bebyggelsesprocent fastsat til 50%. Der må bygges i op til 4 etager og 18 meters højde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

### Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 205 for et boligområde ved Møgelkær i Viborg.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 492 ophæves lokalplan nr. 205 for dette område med undtagelse af §10, der omhandler grundejerforening.

### 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 lokalplanen 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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

### Zonestatus

Området er og forbliver i byzone.

## SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

### Vandforsyning

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

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

### Varmeforsyning

Området ligger i Viborg Fjernvarmes forsyningsområde. Lokalplanen fastsætter derfor bestemmelse om, at ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at af-tage varme, men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt evt. årlige faste afgifter.

### Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak. Spildevand afledes til spildevandskloakken, men tag- og overfladevand afledes til regnvandskloak efter forsinkelse i et regnvandsbassin i delområde III.

Spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes.

Ejendommens interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme skal udføres som separatkloak. Det vil sige, at hus- og industrispildevand skal tilkobles ejendommens skelbrønd til spildevandssystemet, mens tag- og overfladevand kan tilsluttes regnvandskloak eller nedsives på egen grund.

I forbindelse med regnvandskloakeringen af lokalplanområdet, er der afsat et areal til etablering af et regnvandsbassin i delområde III.

### Antenneanlæg

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

## E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

## TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

### Fortidsminder i jorden

Museet har ved tidligere lejlighed frigivet arealet til anlægsarbejde i henhold til bestemmelserne i museumslovens §§ 25-27.

Anlægsarbejde i dette område kan derfor foretages, uden at museet orienteres.

Skulle der mod forventning blive påtruffet spor efter væsentlige fortidsminder ved anlægsarbejder i området, er det i henhold til museumslovens § 27 stk. 2 pligtigt at standse anlægsarbejdet i det omfang det berører fortidsminderne. Fundet skal straks anmeldes til museet.



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

## **TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE**

### **Forurennet jord**

Alle arealer indenfor lokalplanområdet er områdeklassificerede. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord herfra fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen.

Hvis byggherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet jord. Forureningen skal anmeldes til Viborg Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

## **F. MILJØVURDERING**

### **Miljøvurdering af planer**

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 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.

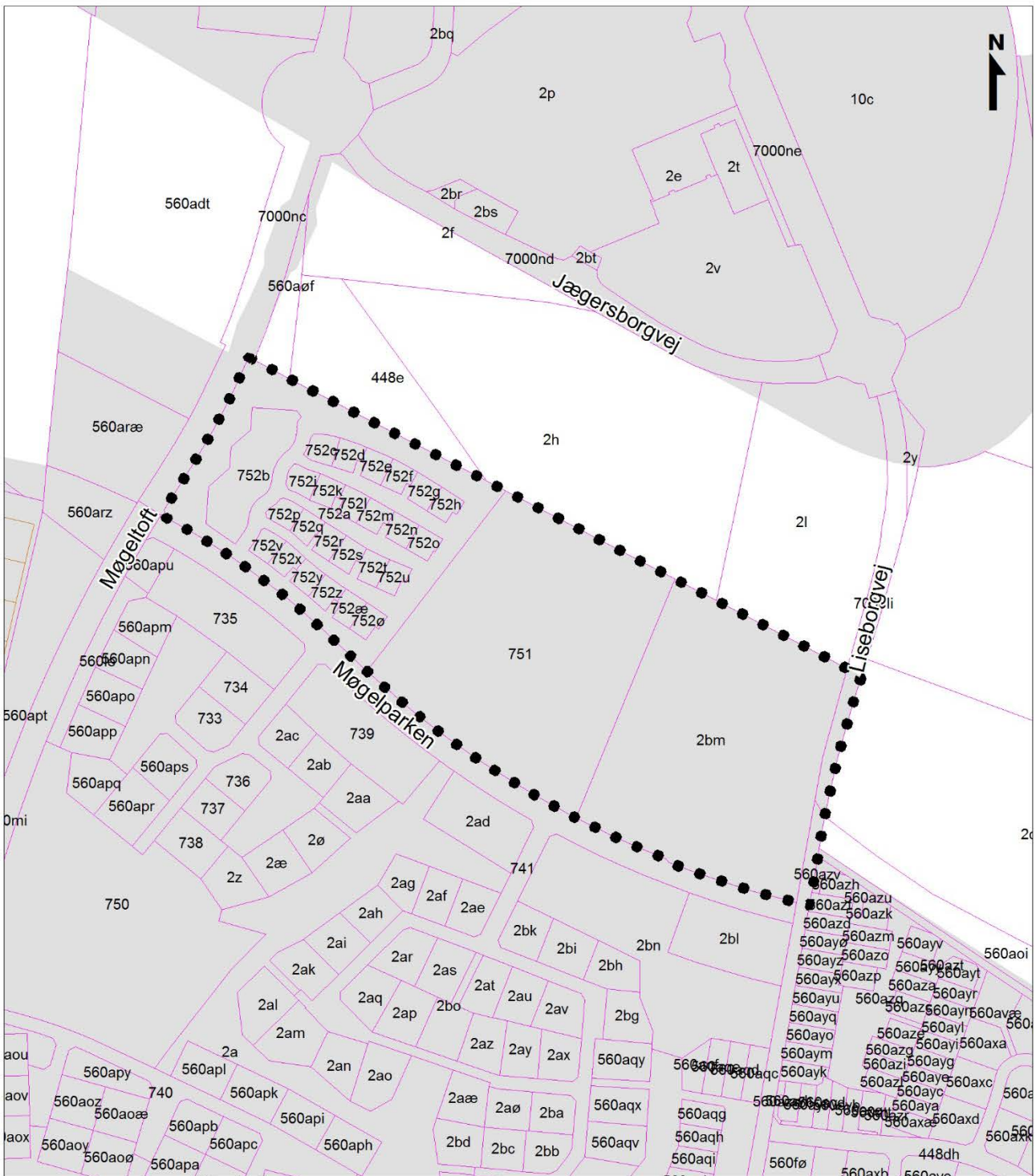
Viborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planforslaget ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da:

- Området udlægges til miljømæssigt samme anvendelse som i lokalplan nr. 205.
- De udfordringer der findes i området med forsinkelse af regnvand, afhjælpes med etableringen af et regnvandsbassin.

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**



-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel
-  Vejudlæg
-  Byzone

Lokalplan for det øverste af Møgelparken  
 Kortbilag 1 - Matrikelkort  
 Mål ca. 1:4.000  
 Viborg Kommune, september 2017

## **FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 492 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED MØGLEPARKEN I VIBORG SYDVEST**

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

### **§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL**

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til boligområde med af tæt – lav bebyggelse og etageboliger i form af punkthuse
  - at fastsætte bestemmelser for bebyggelsens anvendelse, omfang, placering og udtryk
  - at sikre et sammenhængende og harmonisk udtryk mellem eksisterende og ny bebyggelse
  - at sikre principper for ydre beplantningsbælter i lokalplanområdet videreføres
  - at sikre etableringen af et sammenhængende grønt opholdsareal

### **§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS**

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 752a, 752b, 752c, 752d, 752f, 752g, 752h, 752i, 752k, 752l, 752m, 752n, 752o, 752p, 752q, 752r, 752s, 752t, 752u, 752v, 752x, 752y, 752z, 752æ og 752ø af Viborg Markjorder, samt alle parceller, der efter den 12 september 2017 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone ved Byrådet offentliggørelse af vedtagne lokalplan.

### **§ 3 ANVENDELSE**

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde med dertilhørende fællesfunktioner såsom grønne opholdsarealer, fælleshus eller lignende.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i tre delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

#### **Delområde I**

Etageboliger i form af punkthuse

#### **Delområde II**

Tæt-lav boligformål som række-, kæde-, gårdhave-, dobbelthuse eller lignende

#### **Delområde III**

Fællesområder: Grønne opholdsarealer, fælleshus med tilhørende parkering, legeplads, regnvandsbassin eller lignende.

- 3.3 I delområde I må der højst opføres eller indrettes 12 boliger.  
I delområde IIa må der højst opføres eller indrettes 24 boliger.  
I delområde IIb må der højst opføres eller indrettes 38 boliger.

I delområde IIc må der højst opføres eller indrettes 40 boliger.

- 3.4 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:

**at** virksomheden drives af den, der bebor boligen, og der kun er ansatte, der bebor boligen.

**at** ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og

**at** virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.

- 3.5 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,25 m<sup>2</sup> med virksomhedens navn, logo og adresse.

Skiltet skal monteres på facaden og tilpasses denne. Bygningsdetaljer, vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tagfod.

Der kan opsættes et skilt på terræn på egen grund. Skiltet må højst være 1 m højt og må have en skilteflade på højst 0,5 m<sup>2</sup>.

#### § 4 UDSTYKNING

- 4.1 Der må ikke udstykkes yderligere indenfor **delområde I** og **delområde IIa**.

- 4.2 **Delområde IIb** og **IIc** kan enten udstykkes som storparceller eller udstykkes som grunde efter principperne vist på illustrationsplanen side 11.

Ved udstykning af grunde med tæt-lav bebyggelse skal grundene have et areal på mellem 300-400 m<sup>2</sup>.

#### § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Møgelparken, der løber langs lokalplanområdets sydlige grænse.
- 5.2 Nye veje skal etableres efter principperne vist på kortbilag 2<sup>1</sup>.
- 5.3 Samtlige veje i lokalplanområdet udlægges i en bredde af 9 meter med en kørebanebredde på 5 meter.
- 5.4 Alle blinde veje i lokalplanområdets vejforløb skal forsynes med en vendeplads.

Hver vendeplads skal anlægges med mindst 12x12 meters belagt areal.

##### Stier

- 5.5 Der udlægges areal til stier som vist på kortbilag 2.<sup>2</sup>
- 5.6 Alle stier udlægges med en bredde på minimum 5 m, med en stibredde på mindst 3 m og mindst 1 m rabat på hver side.

---

<sup>1</sup> Lokalplanområdets veje forventes udlagt som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

<sup>2</sup> Stierne/en indenfor lokalplanområdet forventes udlagt som private fællesstier i henhold til lov om private fællesveje.

## Parkering

- 5.7 Inden for den enkelte ejendom udlægges areal til det nødvendige antal parkeringspladser, dog minimum:

| Boligtper                 | Parkeringsbehov<br>(Målt i antal p-pladser)  | Bemærkning                 |
|---------------------------|--|----------------------------|
| Tæt-lav                   | 1 på fælles p-anlæg samt 1 på egen grund pr. bolig, <i>eller</i> 2 p-pladser på egen grund pr. bolig.                                      | Mindst 1 plads i det fri   |
| Etagebolig<br>(Punkthuse) | ½ plads pr. bolig under 60 m <sup>2</sup><br>1 plads pr. bolig mellem 60-100 m <sup>2</sup><br>2 pladser pr. bolig over 100 m <sup>2</sup> | Mindst ½-1 plads i det fri |

- 5.8 Hvor det er muligt, kan der placeres længdeparkeringspladser langs boligvejene.

Længdeparkeringspladserne skal etableres med en størrelse på mindst 2x5 m.

- 5.9 Ved etablering af fælleshus, skal opføres minimum 20 p-pladser, der knytter sig hertil.

## Belysning

- 5.10 Belysning af stier, veje og parkeringsarealer må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 3,5 m.

## § 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet, i områder hvor der kan udstykkes grunde, reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn. Dog højst op til +/- 1 m.

- 6.2 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

Dette gælder dog ikke ved etablering af regnvandsbassin i delområde III.

- 6.3 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.

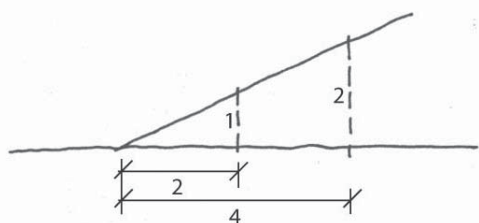
Dette gælder dog ikke ved etablering af regnvandsbassin jf. § 10.9.

- 6.4 Der må ikke etableres støttemure.

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Bebyggelsens omfang

- 7.1 Byggemuligheden indenfor de enkelte delområde fremgår af nedenstående skema:

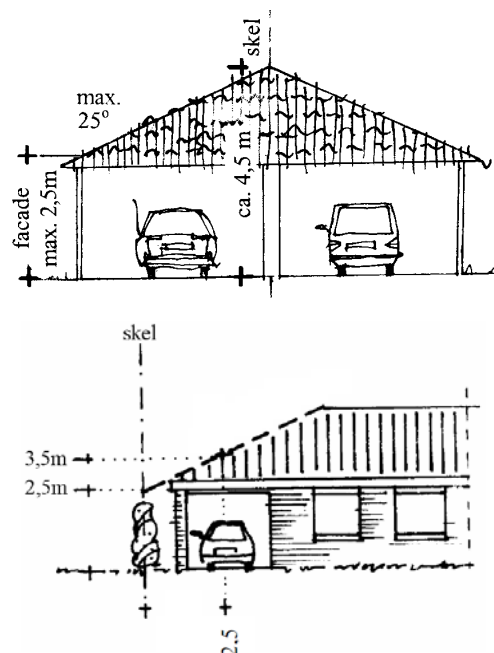


| Delområde | Max. bebyggelse     | Max. etageantal | Max. bygningshøjde |
|-----------|---------------------|-----------------|--------------------|
| I         | 1200 m <sup>2</sup> | 3               | 10 m               |
| IIa       | 3200 m <sup>2</sup> | 1½              | 7,5 m              |
| IIb       | 5400 m <sup>2</sup> | 1 ½             | 7,5 m              |
| IIc       | 5600 m <sup>2</sup> | 1½              | 7,5 m              |
| III       | 300 m <sup>2</sup>  | 1               | 7,5 m              |

- 7.2 For det enkelte delområde I, IIa, IIb og IIc må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40% for det enkelte delområde.

### Bebyggelsens placering

- 7.3 Bebyggelse i delområde IIb og IIc, herunder boliger og fælleshus samt mindre bygninger som garager, skure og lignende, må kun etableres inden for de på kortbilag 2 udlagte byggefeltter.
- 7.4 Afstand mellem boligrækker skal være minimum 10 m for byggeri i 1 etage og mindst 12 m for byggeri over en etage.
- 7.5 Ved tæt-lav bebyggelse kan garager og carporte sammenbygges over skel. Taghældning må højst være 25°, og højden i naboskel må højst være 4,5 m målt fra terræn. Sidefacader på sammenbyggede garager eller carporte må ikke være højere end 2,5 m målt fra terræn til overkant af tag (se illustration).
- 7.6 Garager og carporte uden sammenbygning og redskabsskure, cykelskure og lignende mindre bygninger skal opføres mindst 0,5 m fra naboskel og mindst 2,5 meter fra vejskel (inkl. udhæng og tagrende). Højden må ikke overstige en skrå linje fastlagt fra 2,5 meters højde i skel til 3,5 meters højde i en afstand af 2,5 m fra skel (se illustration). Højder måles fra terræn.



## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

### Facade

- 8.1 Udvendig bygningssider skal fremstå i tegl<sup>3</sup> eller træ.
- 8.2 Tilbygninger til tæt-lav boligbebyggelse skal udføres med samme konstruktioner, materialer og taghældning som beboelsesbygningen.
- 8.3 Mindre bygninger som garager, carporte, udhuse, udestuer og lign. skal opføres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materiale- og farvevalg for bebyggelsen under et.
- 8.4 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

### Farve

- 8.5 Udvendige bygningssider skal holdes indenfor jordfarveksalaen som vist i bilag 1.

<sup>3</sup> Tegl kan være blank tegl, pudset tegl eller skærmtegl (ophængte teglfliser).



### Tage

- 8.6 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskiffer.
- Ved taghældning på mindre end 10° kan der desuden anvendes sort tagpap uden listedækning.
- Ved taghældning på højst 15° kan tage udføres som grønne tage og beklædes med f.eks. mos-sedum, græstørv og lignende.
- Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.
- 8.7 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.<sup>4</sup>
- 8.8 Tage skal opføres som symmetriske saddeltage, som tage med ensidig taghældning eller som fladt tag
- Punkthuse i **delområde I** kan desuden opføre med pyramidetag.
- 8.9 Punkthuse i **delområde I** må have en taghældning på op til 20°.
- På den tæt-lave bebyggelse i **delområde IIa, IIb og IIc**, samt på fælleshuset i **delområde III**, skal tage opføres med en hældning på mellem 5-35°.

## § 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

### Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, parkering, stier, fælleshus eller regnvandsbassin, skal fremstå som grønne områder.
- 9.2 Der skal indenfor delområde III etableres et sammen hængende grønt opholdsareal på mindst 1000 m<sup>2</sup>.

### Hegn og beplantning

- 9.3 I delområde IIa, IIb og IIc må der opsættes fast hegn/ stakit i indtil 1,8 m højde.
- 9.4 Der skal langs lokalplanområdet etableres henholdsvis 6 m og 10 m beplantningsbælter som anvist på kortbilag 2.
- 9.5 Oplagring og parkering af uindregistrerede køretøjer må ikke ske i området.
- 9.6 Parkering og vinteroplæg af fritidsbåde og campingvogne i boligområdet må ikke ske uden for bygninger.

---

<sup>4</sup> Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

## § 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles, når de indhegnes med hækbepantning eller espalier.
- 10.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning<sup>5</sup>.
- 10.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

### Kloakering

- 10.5 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

### Antenner

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

### Regnvandshåndtering

- 10.8 I delområde III kan der etableres et regnvandsbassin som vist på illustrationsplanen.

## § 11 MILJØFORHOLD

### Støj og vibrationer

- 11.1 Ved ny bebyggelse og ændring af anvendelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj:

- Boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende: Lden 58 dB

## § 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 12.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 205 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 492 i sin helhed – med undtagelse af § 10 vedr. grundejerforening.

## § 13 GRUNDEJERFORENING

For både eksisterende og ny bebyggelse i lokalplanområdet gælder fortsat krav om medlemskab af grundejerforening jf. bestemmelserne i lokalplan nr. 205 §10:

---

<sup>5</sup> I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal Byrådet meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Hermed forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for deres opførelse opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibygninger i bygningsreglementet.

- 10.1 *Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af nye boligejendomme i området.*
- 10.2 *En grundejerforening skal efter krav fra Byrådet sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.*
- 10.3 *Den enkelte grundejerforening skal oprettes, når mindst 30 % af delområdet er udstykket, eller når Byrådet kræver det.*
- 10.4 *I det omfang beboere ikke samtidig er ejere af den ejendom, de bebor, kan den enkelte grundejerforening tillade, at disse beboere opnår samme repræsentation som de øvrige beboere i området, svarende til én stemme pr. bolig.*
- 10.5 *Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af områdets fælles friarealer, herunder bl.a. interne veje og vej C-C samt stier, beplantninger, fællesarealer og legepladser.*
- 10.6 *Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.*
- 10.7 *Et medlem betaler bidrag for hver ejendom, medlemmet ejer fra det tidspunkt, hvor der er pligt til at være medlem af grundejerforeningen.*

*Hvis der på en ejendom er indrettet to eller flere selvstændige boligenheder, betales dog bidrag for hver boligenhed.*

*Med mindre generalforsamlingen beslutter andet, skal der betales lige store bidrag for alle ejendomme og boligenheder.*
- 10.8 *Generalforsamlingen kan fastsætte et specielt bidrag (indskud), der skal betales for ejendomme og boligenheder, der indtræder efter foreningens stiftelse.*
- 10.9 *Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Byrådet. Evt. ændringer af vedtægter skal ligeledes godkendes af Byrådet i hvert tilfælde.*
- 10.10 *Institutioner i delområde V skal selv varetage vedligehold inden for eget delområde.*

## § 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

14.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug<sup>6</sup>, før<sup>7</sup>:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.3 og § 10.4.<sup>8</sup>
- Veje, stier og parkeringsarealer er etableret, i det enkelte delområde jf. § 5.1 – 5.9.
- Fælles opholdsarealer er anlagt i delområde III jf. § 9.2
- Der er etableres beplantningsbælter jf. § 9.4 og kortbilag 2.

---

<sup>6</sup> Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

<sup>7</sup> Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

<sup>8</sup> Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

## VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 492 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 29. november 2017

Torsten Nielsen  
Borgmester

/

Lasse Jacobsen  
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Torsten Nielsen  
Borgmester

/

Lasse Jacobsen  
Kommunaldirektør



## LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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

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

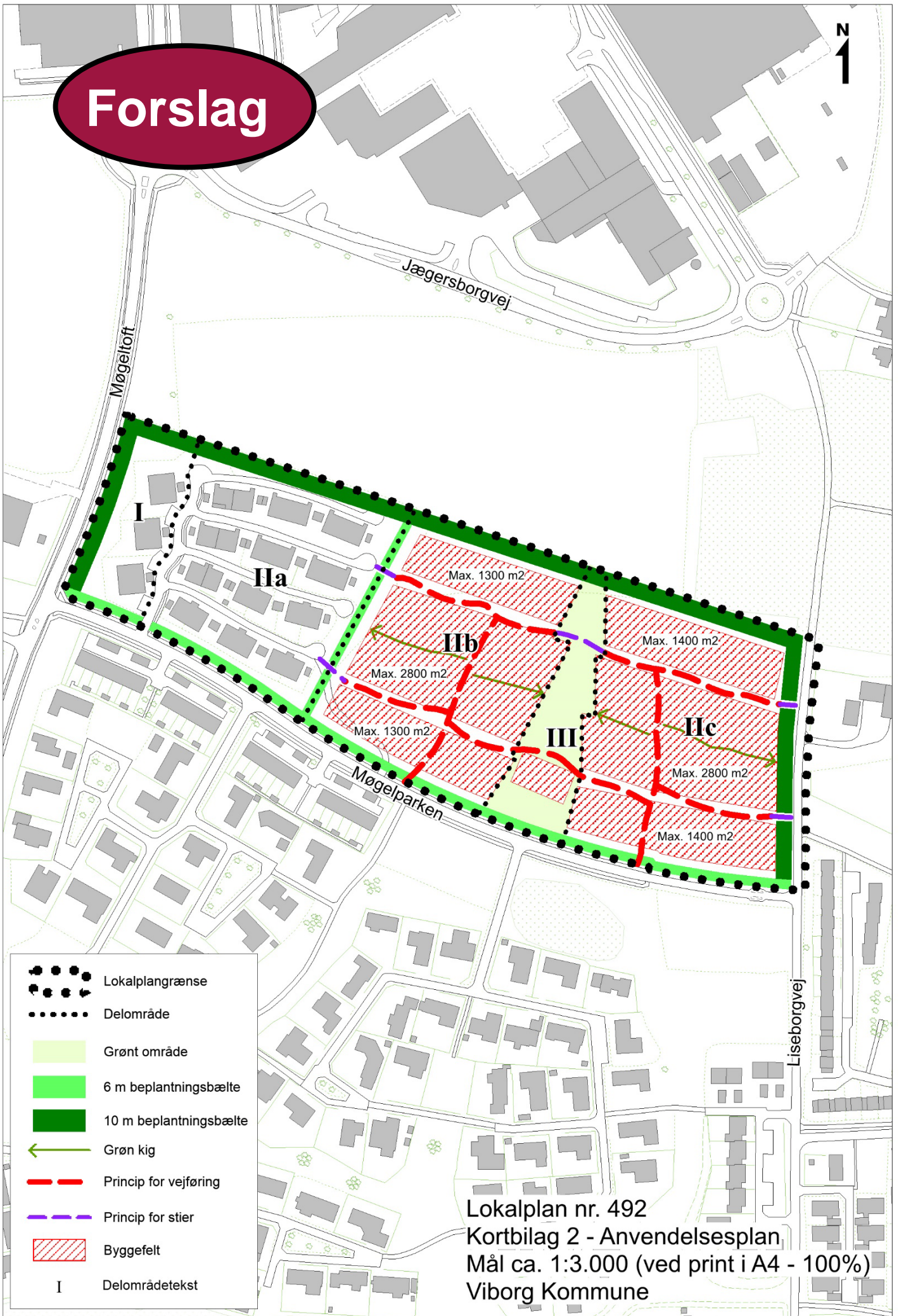
Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60 i lov om planlægning.





# Forslag



- Lokalplangrænse
- Delområde
- Grønt område
- 6 m beplantningsbælte
- 10 m beplantningsbælte
- ← Grøn kig
- Princip for vejføring
- Princip for stier
- Byggefelt
- I Delområdetekst

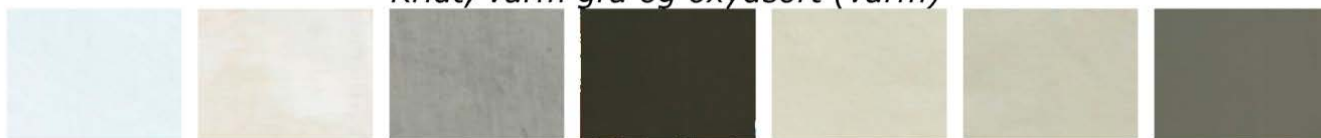
Lokalplan nr. 492  
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan  
Mål ca. 1:3.000 (ved print i A4 - 100%)  
Viborg Kommune



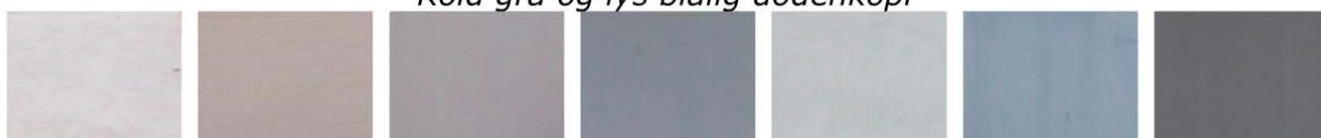
# Klassisk jordfarveskala

# Bilag 1

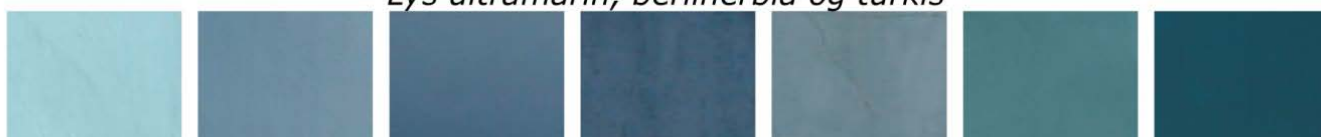
*Kridt, varm grå og oxydsort (varm)*



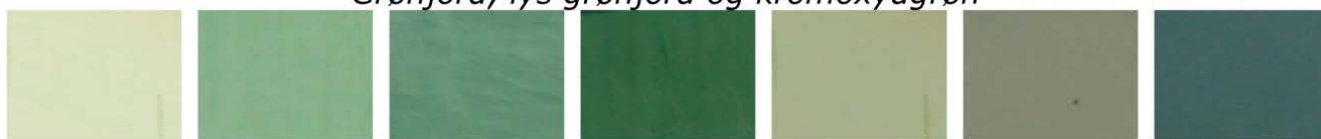
*Kold grå og lys blålig dodenkopf*



*Lys ultramarin, berlinerblå og turkis*



*Grønjord, lys grønjord og kromoxydgrøn*



*Lys okker, guldokker og lys brændt umbra/siera*

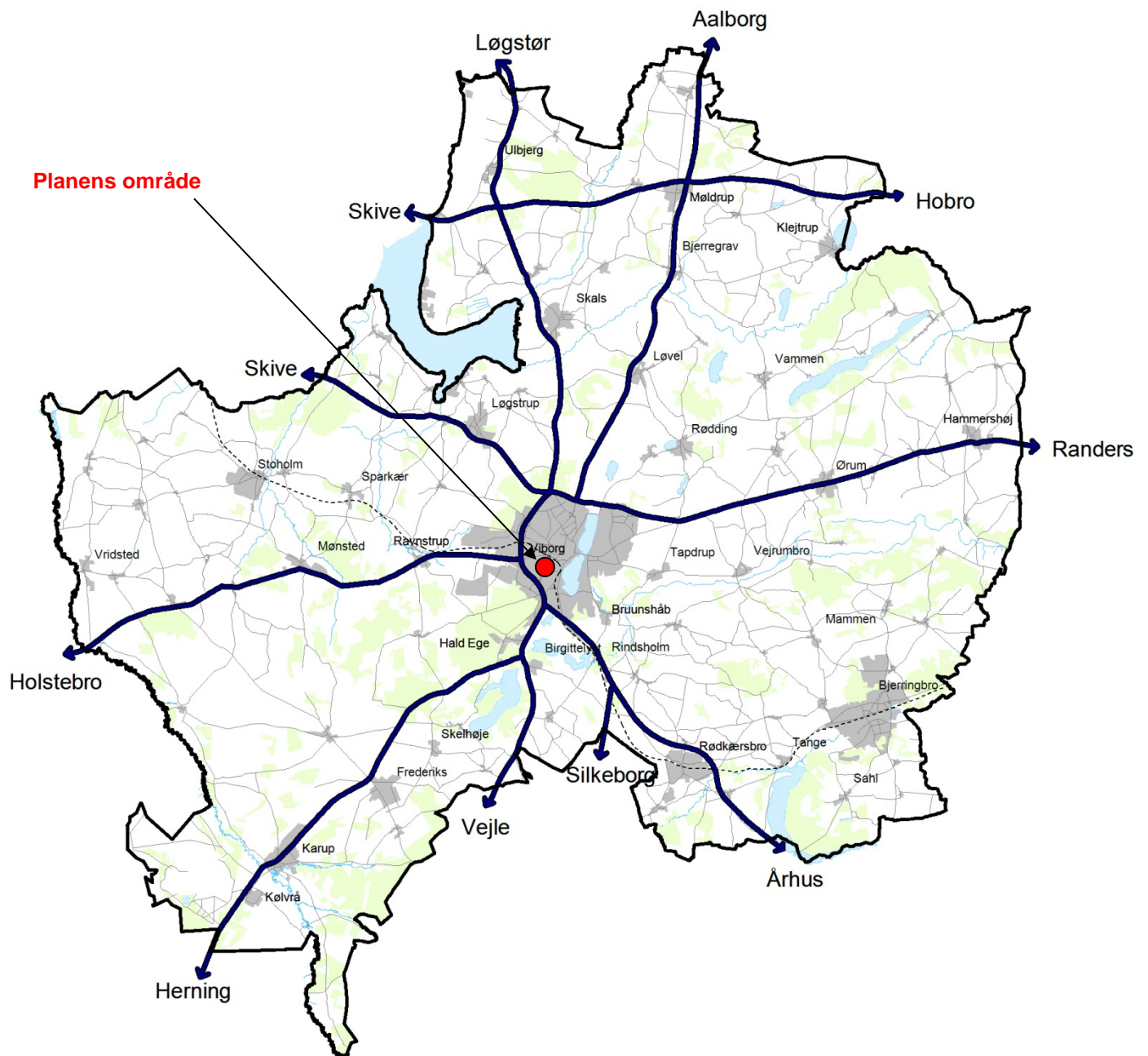


*Lys okkerrød, okkerrød, engelskrød og lys engelskrød*



*Varm kridt, varm siera/okkerrød og dodenkopf*





**VIBORG**  
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk