



VIBORG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 194

Centerområde ved Houlkær



Vedtaget af Byrådet den: 07.02.02

Delvis ophævet ved lokalplan nr.:

Bemærkninger:

Blanke sider er ikke indscannet i dette dokument



LOKALPLAN NR. 194
FOR ET CENTEROMRÅDE I HOULKÆR



Vedtaget af Byrådet den 7. februar 2002 og offentliggjort den 27. februar 2002

LOKALPLAN – HVAD ER DET ?

Med en lokalplan fastsætter Byrådet, hvad et afgrænset område skal bruges til og hvilken bebyggelse, der må være. Reglerne for lokalplanen er beskrevet i "Lov om planlægning".

En lokalplan er bindende – for Byrådet og for grundejere og brugere af området. Lokalplanen fastlægger nogle rammer for, hvordan området **i fremtiden** må bruges, og hvad der må bygges i området.

Eksisterende lovlig brug og bebyggelse kan fortsætte uændret, hvis det er etableret **før** forslaget til en ny lokalplan er offentliggjort.

Byrådet er ikke forpligtet til at føre lokalplanens forslag ud i livet indenfor et bestemt tidsrum. I princippet kan der gå lang tid fra et lokalplanforslag bliver offentliggjort til der reelt sker ændringer i området.

En lokalplan kan kun ændres eller ophæves af en ny lokalplan.

Byrådet har dog mulighed for at dispensere fra bestemmelserne i lokalplanen, hvis der er tale om mindre ændringer, der ikke er i strid med lokalplanens formål.

Byrådet skal lave lokalplan, når:
arealer overføres fra landzone til byzone,
større anlægs- og byggearbejder skal gennemføres og
når bygge Lovgivningens almindelige regler skal fraviges væsentligt for at et byggeprojekt kan gennemføres.

Lokalplanlægningen skal stemme overens med de rammer for lokalplanlægningen, der er beskrevet i kommuneplanen.

SÅDAN BLIVER EN LOKALPLAN TIL

Planloven siger, at borgerne skal inddrages i kommunens planlægning.

Når Byrådet har udarbejdet et forslag til lokalplan, skal forslaget derfor offentliggøres i mindst 8 uger. Det giver borgerne og andre myndigheder mulighed for at læse planen og komme med forslag til ændringer og indsigelser. Efter offentlighedsperioden vil Byrådet vurdere eventuelle forslag til ændringer og indsigelser.

Et lokalplanforslag kan ændres på grundlag af ændringsforslag og indsigelser. Husejere, der berøres væsentligt af disse ændringer, skal have mulighed for at udtale sig, inden forslaget vedtages endeligt.

Lokalplanforslaget skal offentliggøres igen, hvis der sker væsentlige ændringer.

LOKALPLAN NR. 194

FOR ET CENTEROMRÅDE I HOULKÆR

INDHOLDSFORTEGNELSE

| | Side |
|---|-------------|
| LOKALPLANENS INDHOLD | 5 |
| LOKALPLANENS BESTEMMELSER | |
| § 1 Lokalplanens formål | B3 |
| § 2 Områdets afgrænsning og zonestatus | B3 |
| § 3 Områdets anvendelse | B3 |
| § 4 Udstykning | B4 |
| § 5 Veje, stier og parkeringsforhold | B4 |
| § 6 Bebyggelsens omfang og placering | B5 |
| § 7 Bebyggelsens ydre fremtræden | B6 |
| § 8 Ubebyggede arealer og beplantning | B7 |
| § 9 Byøkologi | B7 |
| § 10 Tekniske anlæg | B8 |
| § 11 Miljø | B9 |
| § 12 Forudsætning for ibrugtagen | B9 |
| § 13 Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt | B9 |
| | |
| Vedtagelsespåtegning | B11 |
| Lokalplanens retsvirkninger | B10 |
| | |
| Kortbilag nr. 1 - Matrikelkort | B2 |
| Kortbilag nr. 2 - Anvendelsesplan | B13 |

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

Lokalplanen er udarbejdet af lokalplanafdelingen i Viborg Kommunes Plan- og Udviklingssekretariat.



LUFTFOTO

Mål ca. 1: 5.000

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens idé

Hovedidéen i projektet er at opføre bygninger og boligbebyggelse, der fortætter området. Samt at åbne mulighed for at butikscentret renoveres og gøres mere attraktivt.

Ved at fastholde og fremhæve den bygningsstruktur og de akser, der er i området; mellem parkeringsplads og centrets indgang til Brugsen, og mellem kirken og centret, kan der skabes sammenhæng mellem de eksisterende bygninger, centret og de nye bygninger.

Houlkær Kirke og Amts Gymnasiet er bygninger med arkitektonisk kvalitet og karakter, derfor skal de indgå tættere i områdets trafikale og bygningsmæssige struktur.

Området vil få en mere bymæssig karakter og vil være et naturligt samlingspunkt.

Områdets anvendelse og bebyggelse

I området er der bl.a. planer om at indplacere:

- Boliger
- Butikker
- Bibliotek
- Aktivitetscenter
- Sundhedspleje

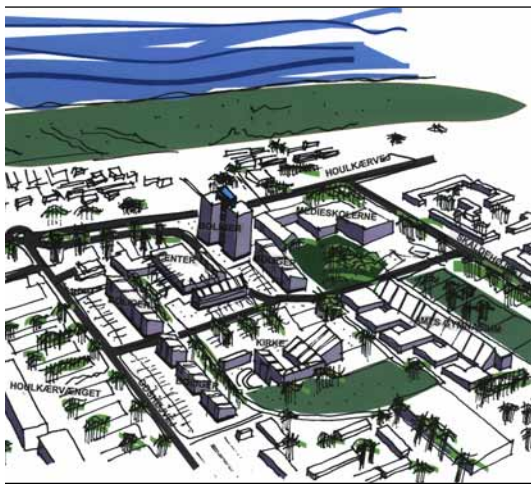
En fortætning og omstrukturering af området giver mulighed for en større udnyttelsesgrad af grundene. Nedrivning af de to institutionsbygninger nord for Odshøjvej åbner mulighed for at opføre boliger i 2-3 etager, der vil give en stram struktur mod vejen. Etagehøjden trapper ned mod øst, således at bebyggelsen tilpasses den eksisterende tæt/lav-bebyggelse (ældreboligerne). Bygningskroppene kan placeres med regelmæssige slip, således at der er kik fra Odshøjvej ind i området, og til kirken i særdeleshed.

Der kan eventuelt bygges over undergangen/ stien over til sydsiden af Odshøjvej. Det vil indramme centret og skabe en port til butikscentret/torvet.

Det eksisterende tomme butiksaftnit ved Brugsen tænkes nedrevet for at give plads for et centralt placeret og attraktivt nybyggeri i 3 etager, der kan indeholde bibliotek m.m. i stueetage, og boliger i 2. og 3. etage.

Ved at bygge op til ”bagsiden” af Brugsen, bliver der mulighed for at etablere en ny og attraktiv facade op mod en ny bebyggelse mellem centret og Medieskolerne. De nye bygninger er med til at skabe en rumlig struktur, der slutter sig tæt rundt om centret. Således bliver centret omkredset af bygninger og boliger, hvis indhold vil give en anden form for aktivitet og liv.

I området mellem centret og Medieskolerne er der udlagt et byggefelt med mulighed for at bygge 2 punkthuse/højhuse i 8 etager. Beboerne vil få et attraktivt udkik over søerne og Viborg by, samtidig med at bygningskroppene fungerer som vartegn for Houkærcentret.



LLUSTRATION

Mulige forbedringer:

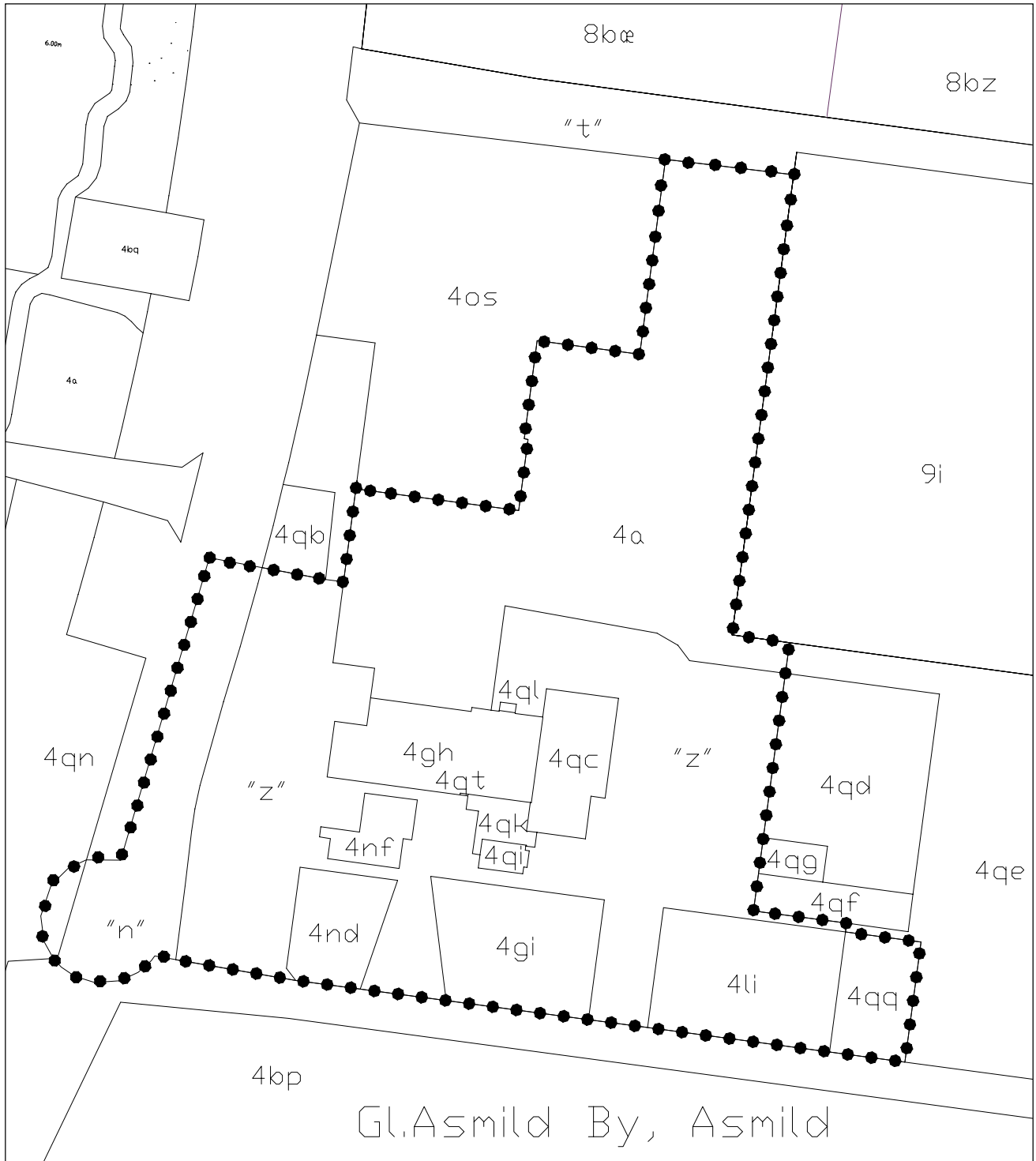
- Etablere mindre og mere intime byrum/pladser hvor borgerne har adgang til bl.a. bibliotek, aktivitetscenter og butikker.
- Den eksisterende arkade og plads skal bearbejdes, ved f.eks. at forsænke pladsen som amfiscenen ved kirken, og eventuelt overdække den, således at der gives mulighed for at sidde på trapper og bænke, samt muliggør etablering af udeservering – et reelt mødested.
- Bevaring af områdets beplantning.
- Etablere god belysning i området.

Trafik og adgangsforhold

Det er projektets idé at lede trafikken (biler og busser) længere ind i området, således at centret ligger som en ”ø” omkredset af en ”ringvej”. Dette vil ændre adkomst og orientering i forhold til centret, og forbedre adgangen til centrets nye aktiviteter.

- Etablering af rundkørsel på Houkærvej der muliggør en direkte tilkørsel til parkeringspladser og adkomst til centret. Dette medfører mulighed for en bedre og mere veldefineret indkørsel til eksisterende benzintank.
- Parkeringspladser: Fastholde én stor parkeringsplads ved centret og én ved kirken, samt åbne muligheder for mindre parkering centrale steder i bebyggelsen.
- Der kan etableres en busluse gennem området til Amts Gymnasiet og Medieskolerne, og opretholde god busforbindelse mellem Vestbyen via Midtbyen til Houkærcentret.
- Fastholde et sammenhængende stinet, der forbinder de forskellige områder og bebyggelser med centret.

**LOKALPLANENS
BESTEMMELSER**



MATRIKELKORT



Lokalplangrænse

4qc

Matrikelnummer

Kortbilag 1

Mål ca. 1: 2.000

Viborg Kommune

Februar 2002

LOKALPLAN NR. 194

for et centerområde i Houlkær

I henhold til ”lov om planlægning” (lovbekendtgørelse nr. 518 af 11. juni 2000 om planlægning) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål

at åbne op for en omdannelse og fornyelse af Houlkærcentret,

at fastlægge principper for områdets trafikale omstrukturering,

at åbne op for indplacering af boliger og servicefunktioner i området,

at fastholde et sammenhængende stinet, der forbinder de forskellige områder og bebyggelser i området,

at sikre en udvidelsesmulighed for Medieskolerne,

at skabe et harmonisk center- og boligområde, hvor de forskellige funktioner tilpasses hinanden og de omkringliggende områder.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

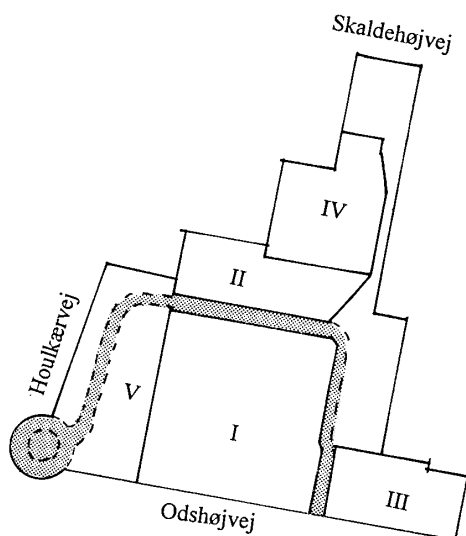
2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag nr. 1.

Området omfatter matrikelnummer; 4a, 4gh, 4gi, 4li, 4nd, 4nf, 4qc, 4qi, 4qk, 4ql, 4qq, 4qt og ”z” samt del af 4qn, ”n” og ”t”, alle Overlund by, Asmild, samt alle parceller, der efter den 24.08.01 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet er beliggende i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til center-, bolig, serviceformål, undervisning og formål, der er forenelige hermed.



3.2 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, hvis anvendelse fastlægges til:

Delområde I Center- og offentlige formål, samt boliger.

Delområde II Boliger med mulighed for servicefunktioner i stueetage.

Delområde III Boliger.

Delområde IV Uddannelse o.l..

Delområde V Offentlig vej- og stiudlæg, samt parkering og beplantning.

Detailhandel

3.3 Det samlede bruttoetageareal til butikformål må for området som helhed maksimalt udgøre 3.000 m².

Den enkelte butik, hvorfra der foregår salg af dagligvarer, må have et bruttoetageareal på maksimalt 1.500 m² og 600 m² for udvalgsvarer.

§ 4 Udstykning

4.1 Udstykning og/ eller skelforandring inden for lokalplanens område, må kun ske med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

I forbindelse med ny bebyggelse der omfatter flere matrikler, skal matriklerne sammenlægges.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

Rundkørsel

5.1 Der udlægges et areal til en rundkørsel i krydset ved Houkærvej og Odshøjvej.

Fordelingsvej

5.2 Der etableres der en ny fordelingsvej til området. Fordelingsvejen fungerer som en intern fordelingsvej rundt centret med tilslutninger til rundkørslen og til Odshøjvej. Fordelingsvejen giver adgang til centret, kirken, boligområderne og områdets parkeringspladser.

Fordelingsvej (sti) A-A udlægges i en bredde af 8m.
Fordelingsvejen udføres med en sti i en bredde på 2,5 m.

Bussluse

- 5.3 Fra centret til Amts Gymnasiet etableres der en dobbeltrettet busluse B-B med cykelsti.

Stier

- 5.4 De eksisterende stier: a-a, b-b og c-c fastholdes.

Der etableres en sti langs den nye fordelingsvej fra rundkørslen.

Parkering

- 5.5 De eksisterende offentlige parkeringspladser vest for centret, og ved kirken opretholdes.

Der skal etableres parkering i tilknytning til hver boligbebyggelse.

- 5.6 Antallet af parkeringspladser skal modsvare behovet i henhold til den gældende Parkeringsnorm for Viborg Kommune, for området som helhed.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Placering

- 6.1 Ny bebyggelse placeres indenfor de viste byggefelter, se kortbilag nr. 2.

- 6.2 Trappe- og elevatortårne, altaner, karnapper, cykelskure o.l. kan overskride de udlagte byggefelter.

Bebyggelsens omfang

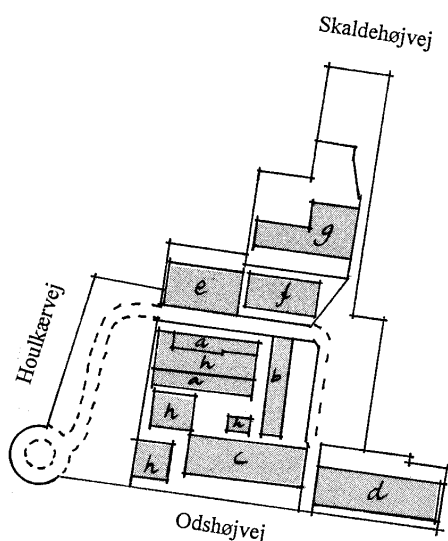
- 6.3 Byggemulighed indenfor de enkelte byggefelter:

Byggefelt a: 100 % af byggefeltets grundplan kan bebygges i 2 etager.

Byggefelt b: 75 % af byggefeltets grundplan kan bebygges i 3 etager.

Byggefelt c: 45 % af byggefeltets grundplan kan bebygges i 3 etager.

Byggefelt d: 45 % af byggefeltets grundplan kan bebygges i 2 etager.



- Byggefelt e:** 40 % af byggefeltets grundplan kan bebygges med 2 punkthuse/højhuse i 8 etager.
- Byggefelt f:** 55 % af byggefeltets grundplan kan bebygges i 3 etager.
- Byggefelt g:** 50 % af byggefeltets grundplan kan bebygges i 3 etager.
- Byggefelt h:** 100 % af byggefeltets grundplan kan bebygges i 1 etage.

6.4 Facadehøjder til skæring med tagkonstruktion:

- Bygninger i 2 etager:** 7 m
Bygninger i 3 etager: 10 m
Bygninger i 8 etager: 24 m

Facadehøjden for bygninger i byggefelt "b" tillades op til 12 m.

Facadehøjden fastsættes efter et af Byrådets godkendte niveauplaner for den enkelte bygning.

Terrænregulering

- 6.5 Det er tilladt at regulere terrænet ± 1 m i forhold til eksisterende eller byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel uden at ansøge bygningsmyndigheden om tilladelse.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Bebyggelsen inden for det enkelte delområde skal indgå i en arkitektonisk helhed med hensyn til bebyggelsens udformning, materialer og farveholdning.
- 7.2 Skurvogne og baraklignende bygninger må ikke etableres i området til beboelse, ophold eller erhvervsdrift.

Facade

- 7.3 Bygninger i området skal opføres i tegl eller andre materialer, og der kan indgå andre materialer som metal, glas o.l. i dele af bygningsfacaderne.

Tage

- 7.4 Tage på beboelsesbygninger og andre bygninger skal udføres af ikke reflekterende materialer med en taghældning mellem 0- 45°.

Skiltning

- 7.5 Skiltning, reklamering og lignende må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 7.6 Der kan opstilles maks. 2 sandwich- skilte pr. butik.
- 7.7 Skilte skal tilpasses facadens udformning.
- 7.8 Kun centrets Brugs kan opstille én flagborg med 3 flagstænger.
- 7.9 Rullereklamer og store skilte (billboards) med produktreklamer tillades ikke.
- 7.10 Der kan opstilles et fælles skilt for områdets butikker i en størrelse på 12 m² i maks. højde på 6 m ud mod Houlkærvej.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

- 8.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier eller parkering, skal anlægges som grønne områder som en del af byggemodningen.
- 8.2 Udendørs oplagring må ikke forekomme. Parkering af lastbiler o.l. må ikke finde sted inden for boligområdet ud over den nødvendige vareindlevering.

§ 9 BYØKOLOGI

- 9.1 Boliger m.v. søges udformet og indrettet med henblik på at udnytte passiv solvarme.
- 9.2 På boliger m.v. kan der opsættes solfangere og solpaneler integreret i facade og tagkonstruktion.
- 9.3 Der må ikke anvendes sprøjtemidler inden for lokalplanområdet.

Affaldssortering

- 9.4 Centralt placeret i forhold til boligerne skal der sikres areal til kildesortering af affald, herunder papir, metal, glas, kompostering og almindelig renovation.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Området og den enkelte ejer skal tilsluttes et fællesantenneanlæg efter Viborg Kommunes anvisning.

Antenner i det fri må principielt ikke forekomme.

Viborg Kommune kan dog tillade opsætning af mindre paraboler og antenner, når disse ikke vender ud mod boligveje.

- 10.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i henhold til gældende varmeplan i Viborg Kommune.

- 10.3 Forsyning af ny bebyggelse med drikkevand skal ske i overensstemmelse med Viborg Kommunes planlægning for vandforsyning.

- 10.4 Inden for området kan opstilles transformere, 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 Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

- 10.5 Elledninger, herunder belysning af vej- og parkeringsanlæg samt Tv-kabler og lignende skal fremføres som jordkabler.

Eksisterende højspændingsledning fjernes eller kabellægges i forbindelse med byggemodningen.

- 10.6 Belysning af stier og veje skal etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunkthøjde på max. 3 m.

Belysningen skal godkendes af Viborg Kommune.

- 10.7 Tagvand skal nedsives på egen grund efter særlig tilladelse fra Viborg Kommune. Tagvand må genbruges.

- 10.8 Husspildevand skal tilsluttes offentlig kloak, der fremføres til skel i forbindelse med byggemodning.

§ 11 MILJØ

- 11.1 Der er en mulig jordforurening i tilknytning til servicestationen, i delområde V, se markering på kortbilag nr.2. Der skal tages de fornødne hensyn i forhold til den mulige forurening ved opførsel af nyt byggeri på arealet.

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- bebyggelsen er tilsluttet et kollektivt varmforsyningsanlæg,
- veje, stier, friarealer og parkeringspladser er etableret.

Alternativt kan stilles garanti som sikkerhed for anlæg af p-pladser og friarealer.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/ BYPLANVEDTÆGT

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan nr. 63 for det område lokalplanen omfatter.

Den tidligere gældende lokalplan blev vedtaget af Viborg Byråd den 1.12.1987 og omhandlede center- og offentlige formål.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter offentliggørelsen af lokalplanen må der ifølge § 18 i ”lov om planlægning” ikke retligt eller faktisk etableres forhold indenfor lokalplanområdet, som er i strid med lokalplanens bestemmelser.

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

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

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at en dispensation 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 private ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen 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 virkeliggørelsen af planen, jfr. ovenfor.

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

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslag til lokalplan nr. 194 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Viborg Byråd, den 4. oktober 2001.

Sagsbeh.init.
/KGri

JOHANNES STENSGAARD /
borgmester

JENS STIGAARD
kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Viborg Byråd, den 7. februar 2002

Sagsbeh.init.
/KGri

JOHANNES STENSGAARD /
borgmester

JENS STIGAARD
kommunaldirektør



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Delområde
- ▨ Ny vej/rundkørsel
- ▨ Byggefelt i 1 etage
- ▨ Byggefelt i 2 etager
- ▨ Byggefelt i 3 etager
- ▨ Byggefelt i 8 etager
- Eksisterende bygning
- ➔ Adgangsvej
- Torv
- ⊙ Mulig jordforurening
- - - Stiforløb



Forslag til
Lokalplan nr. 194
Kortbilag nr. 2
Anvendelsesplan
Mål 1 : 1.500
Viborg Kommune, feb. 2002