

OBS!! Del af lokalplan nr. 334 er aflyst i forbindelse med vedtagelse af lokalplan nr. 506

Lokalplan nr. 334

**for et fritids- og centerområde
i Ørum Midtby**



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.

Offentlig høring

Viborg Byråd har i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fremlagt lokalplanforslaget offentligt fra den 20. november 2008 til den 14. januar 2009 samt fornyet høring fra den 12. marts til den 27. marts 2009.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget har Byrådet vurderet eventuelle bemærkninger og ændringsforslag.

Der blev på baggrund af bemærkningerne til lokalplanforslaget indarbejdet følgende ændringer:

- Byggefelt E, der ligger syd for Østergade, udgår af planen.
- Byggefelt A, der ligger på nordsiden af Østergade, flyttes mod vest til matrikel nr. 8s.
- Sti a-a, der skal binde områderne syd og nord for Østergade sammen, er flyttet til ejendommene, matrikel nr. 8q, 8r og 8s.
- Østergade 7 sikres mulighed for vejadgang fra såvel Bøgevej som fra parkeringspladsen.
- På rådhusgrunden gives der mulighed for bebyggelse i op til tre etager og en højde på 9 m samt åben-lav bebyggelse på sokkelgrunde efter en samlet plan.

Byrådet har endelig vedtaget lokalplan nr. 334 den 27. maj 2009 og offentliggjort lokalplanen den 11. juni 2009
--

Lokalplan nr. 334
for et fritids- og centerområde i Ørum Midtby

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
B.	Eksisterende forhold	7
	Luftfoto	8
C.	Lokalplanens indhold	11
	Illustrationsplan.....	12
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	15
E.	Bindinger på planområdet	19
F.	Miljøforhold	21

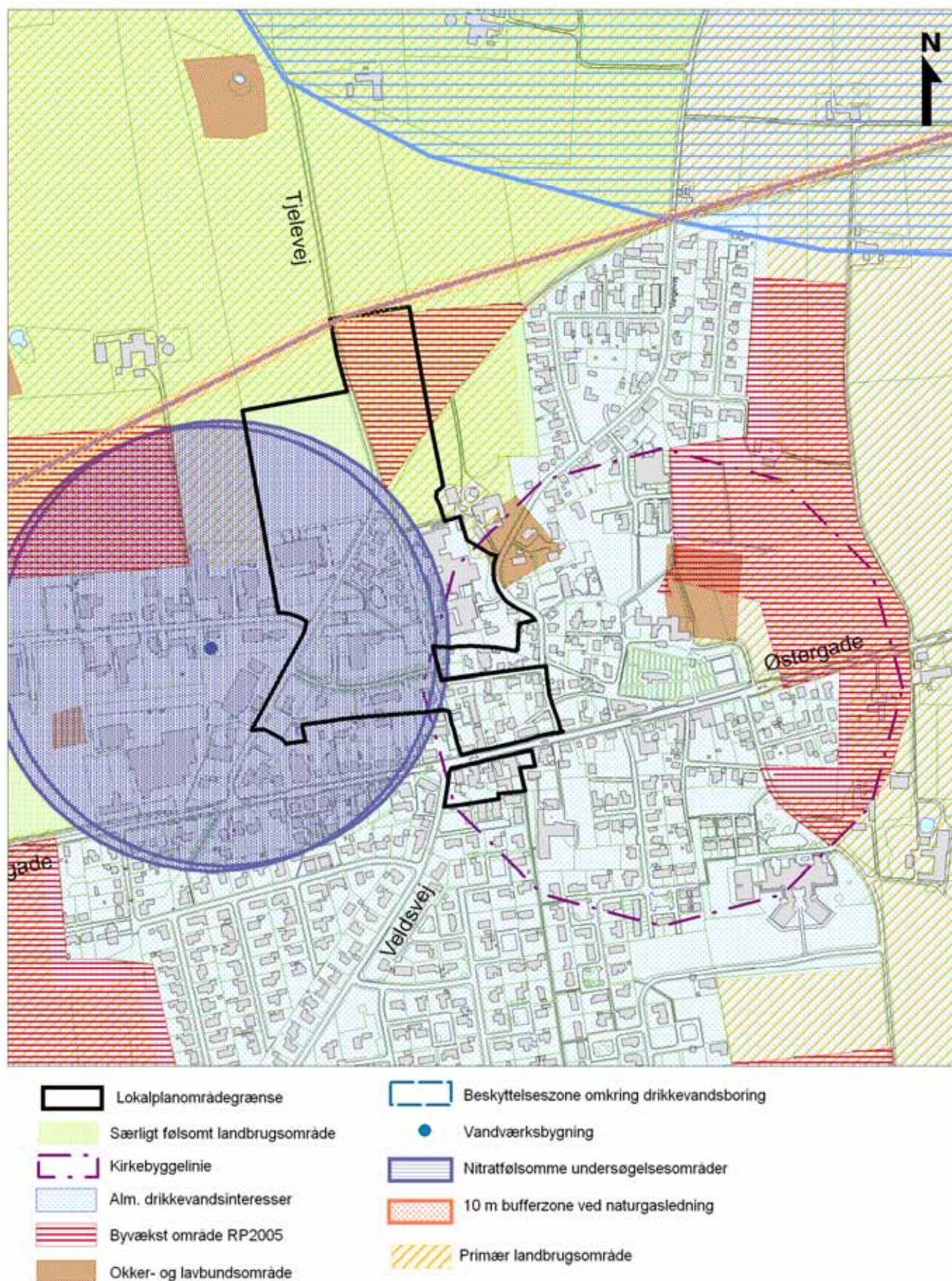
Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	24
§ 1	Lokalplanens formål	25
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	25
§ 3	Anvendelse	25
§ 4	Udstykning	27
§ 5	Veje, stier og parkering.....	28
§ 6	Terrænregulering	30
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	30
§ 8	Bebyggelsens udseende	32
§ 9	Skiltning	33
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	34
§ 11	Tekniske anlæg	35
§ 12	Miljøforhold	36
§ 13	Ophævelse af lokalplan	37
§ 14	Grundejerforening.....	37
§ 15	Servitutter	38
§ 16	Betingelser og tilladelser fra myndigheder	39
§ 17	Lokalplanens retsvirkninger.....	40
	Vedtagelse.....	41
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	43

Bilag

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 7.500

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Gennem længere tid har en følgegruppe i samarbejde med Viborg Kommune arbejdet hen imod at forbedre Ørum bymidte. I 2005 blev der udarbejdet en midtbyplan og i 2007 blev der ansøgt og bemyndiget områdefornyelsesmidler ved Socialministeriet og ligeledes søgt om deltagelse i et pilotprojekt ved Fødevareministeriet.

Lokalplanen er lavet på baggrund af et Ørums ønske om fornyelse og udvikling af Ørums fritidsaktiviteter og centermuligheder. Lokalplanen giver mulighed for at realisere en områdefornyelse.

Formål

Lokalplanen har til formål at sikre mulighed for udvikling af Ørums fritidsområde ved og omkring Tjele Hallen og Ørum Skole.

Lokalplanen udlægger areal til kulturhus og til forskellige fritidsaktiviteter og således sikre et grundlag for flere fritidsaktiviteter til bl.a. byens børn og unge.

Lokalplanen har desuden til formål at sikre muligheden for ny bebyggelse og et bytorv i Ørums bymidte, hvorved der skabes et grundlag for en centerdannelse af byens butikker.

Derudover udlægger lokalplanen areal til udvidelse af Ørum Skole og sikre anvendelsesmuligheder på ejendommen, der tidligere rummede Tjele Rådhus.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området udgør en stor del af Ørums bymidte ved Østergade, institutionsområde ved Gl. Tjelevej og idrætsanlæg ved Tjelevej.

Vest for området ligger erhvervsområdet ved Industrivej, som udmunder i Tjelevej. Mod øst ligger Ørum kirke i den ældste del af byen og boligkvarteret Degnevænget ligger nord herfor.

Mod nord ligger området op mod byens boldbaner og det åbne land, mens området mod syd er omkranset af center funktioner, boligkvarterer og randbebyggelse ved Vestergade/Østergade.

Området

Lokalplanen omfatter den del af Ørum bymidte ud til Østergade hvor forsamlingshus, bank og tankstation ligger. Den omfatter endvidere tidligere Tjele Rådhus med dertilhørende have og allé, og Tjelehallen og en del af idrætsanlægget. Derudover er Ørum Skole også omfattet af lokalplanen.

Området anvendes i dag til mindre boligenklaver af forskellige typer, butiksformål, offentlig og privat service, skole, idrætshal og -anlæg, posthus, politistation, benzintank og parkeringspladser.



Idrætsanlæg ill. 1



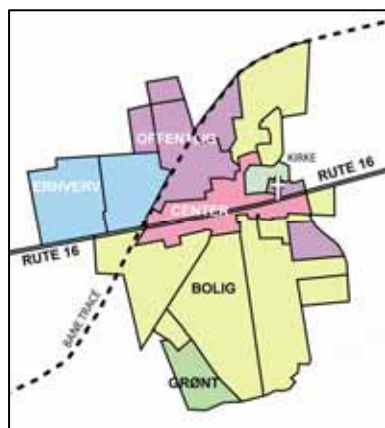
Tjelevej og Tjelehallen ill. 2



Luftfoto ca. 1: 4.000



Rådhusallé ill. 3



Ørum inddelt i funktioner ill. 4

Landskab og beplantning

Ørum ligger på et forholdsvis fladt terræn. I lokalplanområdet ligger boldbanerne hen som et stort græsbeklædt areal omkranset af et nyplantet læbælte mod det åbne land.

Tjelevej flankeres af træer ved idrætsanlæggets parkeringsplads. Ved Rådhusalléen findes en karakteristisk allé, hvor løvfældende træer følger vejens forløb på begge sider af vejen. Det tidligere Tjele Rådhus har forskellige beplantninger i rådhusets have.

Bebyggelse og anlæg

Ørum var oprindeligt en landsby med kirken i centrum. Omkring århundredskiftet blev jernbanen anlagt i en blød bue nord og vest om byen. Ørum voksede og blev en stationsby. Bebyggelsen ændredes sig fra at have været præget af gårde og længehuse langs de snørklede landsbygader, til også at byde på stationsbyens byggeskik med randbebyggelse ud til hovedvejen, Vestergade/ Østergade (rute 16). Ved jernbanens nedlæggelse blev tracéet omlagt til Tjelevej. Banetraceet kan stadig anes i landskabet nord om skolen og afslutter Degnevænget mod nord.

I Ørum bor der ca. 1300 borgere. Flest bor syd for Vestergade/ Østergade. Ørum skole, det tidligere rådhus og idrætsfaciliteter findes alle nord for vejen.

Byen nord for Vestergade/ Østergade er præget af mindre parcelhusbebyggelser og af større offentlige byggerier, hvilket bevirker at områdets bebyggelser er meget forskellige i såvel alder, placering og byggeskik. Randbebyggelsen ud til Vestergade/ Østergade er af blandet stand og størrelse. (ill. 6. ill. 9 og ill. 10 på side 10)

Trafik

Vestergade/ Østergade krydser lokalplanområdets sydlige del. Det er den primære vej mellem Viborg og Randers. Vejen deler Ørum i to næsten lige store geografiske områder.

Tjelevej, Gl. Tjelevej og Vingevej er alle nordgående veje. Tjelevej blev, som nævnt, anlagt i det gamle banetracé og er bl.a. adgangsvej til erhvervskvarteret. Gl. Tjelevej er lukket for kørsel til Østergade. Tjelevej og Gl. Tjelevej kobles ved idrætshallen. Vingevej fører til byen Nr. Vinge og danner afgrænsning for lokalplanområdet mod øst.

I lokalplanområdet findes der få stier. På rådhusens nordside fører en sti fra idrætsanlæg til skole. Nogle mindre passager er skabt gennem bebyggelsens haver fra Bøgevej til Østergade. Syd for lokalplanområdet, ved Østergade 8, løber en sti gennem parcelhuskvarteret mod syd. (ill.3)

Teknik

Gennem området findes en tinglyst naturgasledning, hvor omkring der ikke må opføres bygninger inden for 10 meter, og der må ikke foretages permanent oplag, afgraves jord, ske påfyldning med op til 1 meter jord eller ske større terrænreguleringer i en afstand af 5 meter på begge sider af ledningen uden tilladelse fra Naturgas Midt-Nord. Se bufferzone og placering på oversigtskort.



Ørum skole set fra Rådhus Allé ill. 5



Østergades nordside (rute 16) ill. 6



Sti fra syd ill. 7



Område nord for Ørum skole og øst for Tjelevej ill. 8



Østergades nordside (rute 16) ill. 9



Østergades sydside (rute 16) ill. 10

Illustrationer/foto

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at anlægge et centerområde med bytorv og sikrer udvidelsesmuligheder for Ørum Skole, Tjele Hallen og multi-hus, samt arealer til fritidsformål for byens børn og unge (ill. 4). Derudover fastlægger lokalplanen de fremtidige anvendelsesmuligheder af det tidligere Tjele Rådhus og giver mulighed for ny bebyggelse på dette areal.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for arealudlæg til parkering, veje og sti-forbindelser.

Lokalplanen giver mulighed for en opstramning af byens grønne karakter og landskabelige afgrænsning.

Anvendelse

Lokalplanområdet inddeles i fem delområder med forskellige anvendelsesmuligheder. ill. 11.

Delområde I kan anvendes til centerbebyggelse mod Østergade med funktioner som butikker, offentlig og privat service, liberale erhverv, restauranter og boliger. En del af denne centerbebyggelse omkranser et bytorv på tværs af Østergade. I samme delområde kan bebyggelsen ud til Vingevej, Bøgevej og Gl. Tjelevej anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

Delområde II kan anvendes til liberale erhverv, offentlig og privat service, institutioner, tæt-lav bebyggelse og erhverv i miljøklasse 1-3. **Delområde IIb** kan desuden anvendes til etageboliger og **delområde IIa og IIc** kan derudover anvendes til åben-lav bebyggelse.

Delområde III kan anvendes til idrætshal og multihus med dertilhørende faciliteter som kantine, cafeteria og kiosk. Området kan endvidere anvendes til udendørs idrætsfaciliteter og fritidsformål.

I **delområde IV** fastsættes anvendelsen til idrætsområde med boldbaner, rekreative grønne anlæg og fritidsfaciliteter, som BMX bane, atletikfaciliteter og multibane.

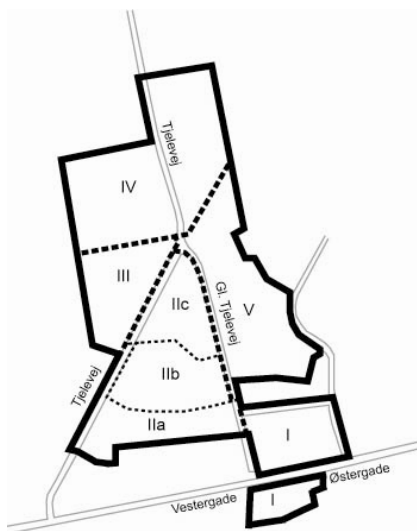
Delområde V kan anvendes til offentlige formål, som uddannelsesinstitutioner, institutioner, administration og diverse fælles faciliteter.

Bebyggelse

I **delområde I** må ny bebyggelse opføres i 1 etage med udnyttet tag-etage i en højde af højst 8,5 meter med en taghældning på 30°-45° eller 2 etager i en højde af højst 8,5 meter med en taghældning på 0°-15°.

Ny bebyggelse på Østergade skal dog opføres som randbebyggelse med facade mod vej, med undtagelse af bebyggelsen ved bytorvet hvis facader skal henvende sig til dette.

Ny bebyggelse mod Østergade og bytorv skal have saddeltag med en taghældning på 20°-45°, og må kun opføres i 2 etager i en højde af højst 9 meter, hvorved bebyggelsen mod vej og torv får en vis størrelse i sammenhæng med dens centerfunktion og med den omkringliggende byggeskik.

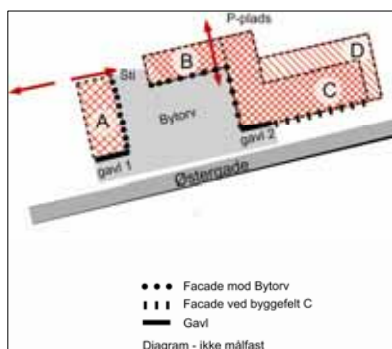


Delområder – ikke målestab ill. 11



Forslag til illustrationsplan

- ET EKSEMPEL PÅ HVORDAN PLANEN KAN VIRKELIGGØRES



Byggefelter ved Bytorv
– ikke målfast ill. 12

Bebyggelsen i byggefelterne A, B og C skal fremstå i sammenhæng med hensyn til volumen, højde og arkitektur, for at skabe et helhedsbillede omkring bytorvet. Der kan etableres tagterrasse på tag af byggefelt D til boliger i byggefelt C.

Fra byggefelt B skal etableres en gennemgang i stueetagen hvorved fremkommelighed fra parkeringsplads og stier sikres. Gavl 1 og 2 skal udformes som gavlfacade uden døråbninger. Ligeledes må der ikke etableres døråbninger eller indgangspartier i stueetagen mod Østergade i byggefelt C. Døråbninger/ indgangspartier skal etableres mod bytorv i byggefelt A, B og C.

Delområde II er opdelt i tre mindre delområder for at variere områdets bebyggelsesmuligheder. For **delområde II** gælder at der må bygges i op til 2 etager i en højde af højst 8,5 meter over terrænen. I den nordlige del af **delområde IIb** må der bygges i op til 3 etager i en højde af højst 9 meter mod lavest liggende terrænen. Området er præget af en tilbagetrukket bebyggelse og derfor er der byggelinier mod vej, som ikke må overskrides ved nybyggeri. Herved opretholdes der også afstand til træalléen. **Delområde IIb** afviger fra resten af delområdet, da det her er muligt at udlægge storparceller til etagebebyggelse. Ligeledes er der mulighed for åben-lav bebyggelse i **delområde IIa og IIc**.

I **delområde III** må ny bebyggelse opføres i sammenhæng med eksisterende bebyggelse og højst være 11 meter og ligge inden for bygge-linier.

I **delområde IV** må der ikke opføres bebyggelse med undtagelse af faste overdækkede områder til rekreative formål uden vægge på højst 4 meter og 150 m² ved idrætsanlægget og ved det rekreative område.

I **delområde V** er der mulighed for at bygge i op til 2 etager på højst 11 meter. Nybebyggelse skal være sammenhængende med eksisterende bebyggelse i delområdet.

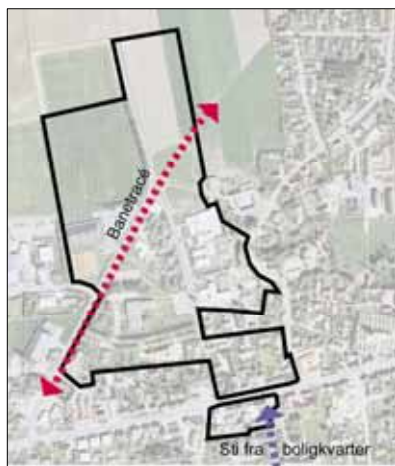
Veje, stier og parkeringsforhold

Der udlægges ikke nye veje i lokalplanområdet, dog gives der mulighed for at lukke Gl. Tjelevej ved dens udmunding til Tjelevej. Dette giver mulighed for flere p-pladser på skolens arealer og mindsker den gennemgående trafik ved på- og aflæsning af skolens elever. Der gives mulighed for, at et på- og aflæsningsområde kan etableres på Tjelevej og derfra en forbindelse for de bløde trafikanter til skolens område.

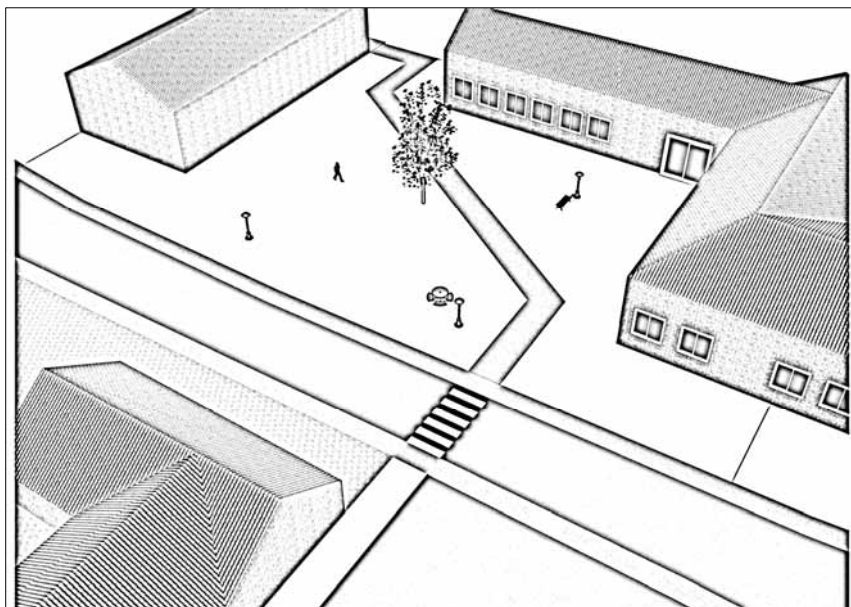
Der kan etableres en dobbeltrettet cykel- og gangsti ved Tjelevej, for at gøre det mere sikkert for "bløde" trafikanter at færdes ved vejen. Tjelevej ligger i det gamle banetrace, hvilket er anvendt til stier andre steder i kommunen. Det er udgangspunktet for placering af sti ved Tjelevej, at denne siden hen får mulighed for en forbindelse mod nordøst og mod sydvest.

Ved Østergade udmunder en eksisterende sti fra boligkvarteret syd for lokalplanområdet. Stien er den primære forbindelse for Ørums "bløde" trafikanter mellem den sydlige del og den nordlige del af byen. Lokalplanen giver muligheder for en stitunnel under eller gangbro over Østergade, ill. 14 og 15. Lokalplanen giver også mulighed for et bytorv på nordsiden af Østergade.

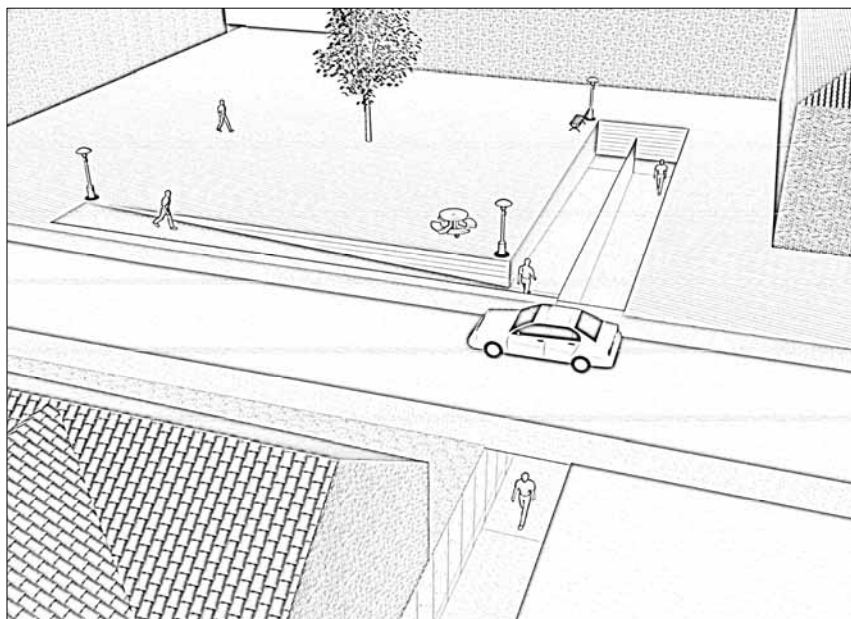
Den eksisterende sti på den nordlige side af rådhushaven sikrer forbindelsen mod idrætsanlægget og mod den planlagte dobbeltrettede cykel- og gangsti ved Tjelevej.



Mulige stier – ikke målfast ill. 13



Fodgængerovergang Østergade – ikke målefast ill. 14



Stitunnel Østergade – ikke målefast ill. 15

Der gives mulighed for at etablere parkeringspladser i **delområde I** bag ny bebyggelse og der gives mulighed for at etablere flere parkeringspladser langs skolens skel mod Gl. Tjelevej. Derudover er det en mulighed at udvide idrætsanlæggets parkeringsplads.

Ubebyggede arealer og beplantning

Arealet øst for Tjelevej og nord for skolen udlægges til et rekreativt område til fritidsformål. Det rekreative område skal fremstå som et grønt område med mulighed for en BMX bane og andre fritidsaktiviteter for byens børn og unge, området skal afgrænses mod det åbne land af et beplantningsbælte.

Rådhusalléens træer og træækken der flankerer Tjelevej mod vest skal begges bevares. Rådhusalléen er en tværgade som karakteristisk mar-

keres af alléen. Træerne langs Tjelevej sikrer en helhed mod vejen, da bebyggelsen er trukket langt ind bag idrætsanlæggets parkeringsplads.

Bytorvet skal være en åben plads der bryder med Østergades randbebyggelse. Bytorvet skal udformes så der siden hen er mulighed for en sikker vejovergang. Det kunne tage form af et helleanlæg, lysregulering eller en tunnel under Østergade.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Regionplan 2005 for Viborg Amt med tilhørende regionplantillæg er pr. 1. januar 2007 ophøjet til landsplandirektiv. Området er omfattet af følgende retningslinier i regionplanen:

- 2 Byudvikling
- 5 Det overordnede vejnet
- 13 Detailhandel
- 16 Landbrug
- 22 Kulturhistorien
- 27 Beskyttelse af grundvandet
- 28 Jordforurening
- 32 Friluftsliv og udendørs sport

Retningslinie 2 Byudvikling

I regionplanen ligger den del af lokalplanområdet, der er uden for kommuneplanens nuværende rammeområder, inden for et område, der er udpeget til "eksisterende eller planlagt byområde i.flg. kommuneplanens rammer", som vist på kortbilag 1. Regionplanen fastslår, at der mellem by og land skal fastholdes en klar grænse. Grænserne skal markeres med beplantning. Lokalplanen sikrer dette med et beplantningsbælte rundt om det nye areal, som vist på kortbilag 2.

Retningslinie 5 Det overordnede vejnet

I regionplanen er Rute 16 udpeget som klasse B-vej, en større regional forbindelse i det overordnede vejnet. Det skal ved planlægning for ny byudvikling planlægges så der sikres en afstand på mindst 50 meter fra vejskel. Lokalplanområdet ligger inden i en eksisterende bymidte og er omgivet af eksisterende randbebyggelse, og er derfor ikke ny byudvikling.

Retningslinie 13 Detailhandel

Ifølge Regionplan 2005 gælder retningslinie 12 pkt. 1, 2, 3, 6 og 7 i Regionplan 2000 fortsat for de tidligere kommuner, indtil der er tilvejebragt en samlet planlægning for den kommunale detailhandelsstruktur. Ørum er således fortsat omfattet af dele af retningslinie 12 i Regionplan 2000 samt retningslinie 13 i Regionplan 2005.

Afgrænsningen af regionplanens butiksområde omfatter det meste af området langs hovedgaden. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med såvel retningslinie 12 i Regionplan 2000 og retningslinie 13 i Regionplan 2005. Se afsnittet om detailhandel side 17.

Retningslinie 16 Landbrug

I regionplanen ligger en del af lokalplanområdet inden for det område som udpeget på grundlag af "Jordbrugsredegørelse 1996 for Viborg Amt" til at være "primære jordbrugsområder". Samme område er udlagt til byvækstområde og det vurderes ikke at være nødvendigt at søge om ophævelse af retningslinien, da der er taget højde for afstand til husdyrbrug og da der ikke er udlagt mere areal end nødvendigt for at tilføre byen et rekreativt område. Område fremgår af oversigtskort side 8.

Retningslinie 22 Kulturhistorien

I henhold til naturbeskyttelsesloven §19 er der en 300 meters beskyttelseslinie omkring en kirke, hvor der ikke må bygges højere end 8,5 meter, medmindre kirken er omgivet af bymæssig bebyggelse i hele beskyttelseszonen. I konkrete sager kan der dispenseres fra bestemmelsen. Se afsnittet om kirkebyggelinie side 20.

Retningslinie 27 Beskyttelse af grundvandet

I regionplanen ligger en del af lokalplanområdet inden for "områder med særlige drikkevandsinteresser", da der findes en beskyttelseszone på 300 meter omkring eksisterende vandværksboringer, som skal beskyttes ekstraordinært, ved ikke at placere nye potentielle forureningskilder. Da grundvandsstrømmen på stedet er fra nordøst og hen til vandværkets boringer, ligger hele lokalplanområdet inden for vandværkets indvindingsopland. Hele lokalplanområdet pålægges derfor særlige bestemmelser for at beskytte grundvandet. Lokalplanforslaget er i overensstemmelse med retningslinie 27. Se afsnittet om drikkevandsinteresser side 18, 20 og §12.3.

Retningslinie 28 Jordforurening

Lokalplanområdet er omfattet af regionsplanens bestemmelser om jordforurening, idet en af ejendommene i lokalplanområdet er V1(muligt forurenet) kortlagt. Lokalplanen tager højde for denne kortlagte grund. Se afsnittet om forurenet jord side 19.

Retningslinie 32 Friluftsliv og udendørs sport

I regionplanen er der udlagt nationale cykelruter som går gennem lokalplanområdet, hvorved almenheden, under hensyn til at naturværdierne sikres, får adgang til offentligt ejede arealer ved etablering og vedligeholdelse af stier. Lokalplanen fremmer mulighed for at en national cykelrute kan anlægges.

Planforslaget er i overensstemmelse med retningslinierne.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet ligger i den tidligere Tjele Kommune og er derfor omfattet af Kommuneplan 2003-2014 for Tjele Kommune.

Lokalplanområdet er omfattet af rammebestemmelser for rammeområde C.B1.1, O.F1.1, O.F1.4 og O.F1.5

C.B1.1 fastlægger områdets anvendelse til centerformål (butikker, butikker med værksted, kontorer, klinikker, service, hotel og restaurant, og benzinsalg) og offentlige formål (kultur, fritid, undervisning eller institutioner) og boliger (miljøklasse 1-3).

O.F1.1 fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål (skole, rådhus, institutioner, idrætsanlæg, klubhus mv.), kulturformål, service, kontorer og klinikker (miljøklasse 1-2).

O.F1.4 fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål (skole, institutioner samt udendørsanlæg i tilknytning til disse).

O.F1.5 fastlægger områdets anvendelse til offentlige formål (sportsplads, klubhus, kulturformål o.l.)

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i Kommuneplan 2003-2014 for Tjele Kommune, hvad angår afgrænsningen af rammeområde O.F1.4 og O.F1.5 samt anvendelsen af rammeområde O.F1.1.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2003-2014 for Tjele Kommune, der muliggør at:

at en del af O.F1.1 omdannes til centralt byområde, C.B1.2,

at O.F1.4 udvides til at medtage område øst for Tjelevej,

at O.F1.5 udvides til at medtage område vest for Tjelevej.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 11 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Forudgående offentlighed

Kommuneplantillægget medfører en større ændring i kommuneplanens rammebestemmelser, da den nordlige del af lokalplanområdet ligger uden for kommuneplanens rammer. Byrådet har derfor fra den 30. april 2008 – 28. maj 2008 indkaldt ideer og forslag til planlægningen.

Af ideer blev der indsendt et ønske om en tunnel under Østergade (Rute 16). Tunnellen skulle efter indsendte forslag placeres hvor bytorv og centerbebyggelse er planlagt.

I lokalplanen indgår ikke vejsanering ved rute 16, da denne er en statsvej og forvaltet af Vejdirektoratet.

Lokalplaner

Området er i dag delvist omfattet af lokalplan nr. 19 og lokalplan 36 i Ørum som henholdsvis blev vedtaget af Tjele Kommunalbestyrelse den 13. maj 1980 og den 13. august 1985.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 334 ophæves lokalplan nr. 19 i sin helhed og lokalplan 36 for dette område.

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 ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

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..

Naturgasledning

Der er i lokalplanområdet nordlige del tinglyst en naturgasledning med en beskyttelseszone på 10 meter på begge sider af ledningen, som vist på kortbilag oversigtskort side 6.

Oplysninger om naturgasledningen fås hos Naturgas Midt-Nord.

Zonestatus

Området ligger delvist i byzone og i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres det på kortbilag nr. 1 markerede område til byzone.

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der i **delområde I** kan etableres i alt 3000 m² butikker til dagligvarehandel og udvalgsvarerhandel inkl. eksisterende butikker. Der er ved lokalplanens udarbejdelse registreret 240 m² detailhandel i form af en benzintank, så lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres 2760 m² ny detailhandel.

Den enkelte dagligvareforretning må ikke være større end 1500 m² og den enkelte udvalgsvarerforretning må ikke være større end 1000 m².

Der kan i **delområde III** etableres 250 m² kiosk mv. i forbindelse med idrætshal, multihus og lign. Disse medregnes ikke i førnævnte 3000 m².

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i form af center-erhverv i miljøklasse 1-3. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 1-3 skal der som udgangspunkt være en afstand fra 0 - 50 m til forureningsfølsomme anvendelser jf. Håndbog om miljø og planlægning.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Ørum Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området ligger i Ørum Varmeværks forsyningsområde.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Forsyningen af det enkelte område skal ske efter et projekt godkendt af Viborg Kommune.

Spildevand

Ifølge Spildevandsplan 2006-2012 for tidligere Tjele Kommune er området delvist fælleskloakeret og delvist separatkloakeret.

På de fælles kloakerede områder skal kloak ved nybyggeri eller større ombygning separeres på egen grund.

Tagvand kan fra mindre bygninger nedsives på egen grund.

Vejvand og vand fra parkeringspladser afledes til offentlig kloak.

Inden for beskyttelseszone til vandboringen skal tagvand og overfladevand afledes til offentlig kloak.

Antenneanlæg

Der kan opsættes mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m, når særlige betingelser er opfyldt.

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

Statsveje

Byggeri og anlæg samt vejadgange og skiltning nærmere end 12,5 meter fra vejskel til statsvejen rute 16 kræver Vejdirektoratets (Vejcenter Midt- og Vestjylland, Herning) tilladelse efter lov om offentlige veje, da denne byggelinie er tinglyst inden for lokalplanafrænsningen ud til Rute 16.

Lokalplanen udlægger arealer til bebyggelse ud til tinglyst vejbyggelinie ved rute 16, hvorved der også plads til at udvide rute 16, hvis vejdirektoratet ønsker at udføre vejsanering i Ørum.

Fortidsminder i jorden

Bygherre kan ifølge museumslovens § 25 kontakte Viborg Stiftsmuseum i god tid, før bygge- og anlægsarbejder sættes i gang, så museet eventuelt kan lave prøvegravninger.

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

Museet vurderer, at der er nogen sandsynlighed for at støde på arkæologiske fund i området. På ubebyggede arealer skal der laves prøvegravning, inden bygge-, anlægsarbejde og terrænregulering af enhver art sættes i gang.

Landbrugspligt

Matrikelnummer 12a, Ørum By er omfattet af landbrugspligt. Den berørte ejendom er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

SFL-område

En del af området beliggende i et særlig følsomt landbrugsområde. For at ændre SFL-områdets afgrænsning skal der ansøges ved Direktoratet for Fødevare-Erhverv i Tønder. SFL-områder viser, hvor der er mulighed for at søge om støtte til miljøvenligt landbrug.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

Fra 1. januar 2008 er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord herfra fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1479 af 12. december 2007 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.)

Der er registreret mulig forurening (vidensniveau 1) på matr. nr. 7n, Ørum By. Matr. nr. 7n er V1-kortlagt på baggrund af detailsalg af brændstof (OK Benzin) samt værksted. I en periode har der i øvrigt været lakeret biler på værkstedet.

Hvis bygherre 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.

Hvis et areal er kortlagt som forurennet, skal ejer eller bruger søge Viborg Kommune om tilladelse, før brugen af arealet ændres til følsom arealanvendelse dvs. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller institution. Der skal ligeledes søges om tilladelse hos kommunen før påbegyndelsen af et bygge- og anlægsarbejde, hvis et kortlagt areal allerede bruges til et af de nævnte formål eller er udpeget som indsatsområde. Forurenede grunde er vist på kortbilag 2.



Viborg Stiftsmuseum vurderer, at der er sandsynlighed for at støde på arkæologiske fund. Er vist som et gult område.

De grønne områder er frigivet for fremtidige arkæologiske undersøgelser. ill. 14

Der skal søges om tilladelse hos Viborg Kommune før påbegyndelsen af et bygge- og anlægsarbejde, hvis et areal er fastlagt som indsatsområde¹.

Drikkevandsinteresser

Hele lokalplanområdet ligger nær ved vandværkets kildeplads, og inden for vandværkets indvindingsopland. En del af området ligger inden for beskyttelseszonen på 300 meter omkring eksisterende, almene vandværksboringer.

Lokalplanen sikrer derfor beskyttelsen af grundvandet ved bestemmelser om forbud mod nedgravede olietanke, krav om befæstede parkeringsarealer og afledning af vand fra befæstede arealer m.v. til kloak. Der er forbud mod brug af pesticider på offentlige arealer. Kommunen opfordrer desuden private grundejere til at undlade brug af pesticider.

Kirkebyggelinie

Byggeri over 8½ meters højde inden for 300 meter omkring Ørum Kirke kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 19.

En del af lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinien som vist på oversigtskort side 6. I lokalplanen er der mulighed for at bygge op til højst 9 m, da eksisterende byggeri indenfor kirkebyggelinien er over 8,5 meter. Det vil ikke give indsichtsproblemer til kirken, da den eksisterende randbebyggelse langs Østergade allerede afskærmer for indblik.

Den planlagte anvendelse kræver dispensation fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Kirkebyggelinien omkring Ørum Kirke er vist på oversigtskort.

Okkerholdig jord

En mindre del af lokalplanområdets østlige del er registreret med okkerholdig jord. Enhver aktivitet, der medvirker til at sænke grundvandsstanden, herunder at dræne eller grave grøfter, kræver godkendelse af Viborg Kommune efter § 2 i lov om okker.

F. MILJØFORHOLD

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag og visse større projekter, som planen eventuelt giver mulighed for. Planforslaget skal i givet fald miljøvurderes inden endelig vedtagelse, og konkrete projekter skal i givet fald VVM-vurderes, når de er aktuelle.

De to former for miljøvurdering er reguleret af følgende regler:

Bekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 af lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Bekendtgørelse nr. 1335 af 6. december 2006 om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning.

¹ Indsatsområder er områder, hvor der er følsom arealanvendelse samt områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandindvindinger.

- Miljøvurdering af planer og programmer

Når et planforslag kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, skal kommunen kun gennemføre en miljøvurdering, hvis planen antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet. Da nærværende planforslag omfatter ca. 14,3 ha i umiddelbar sammenhæng med eksisterende område i Ørum, vurderes det, at lokalplanen omfatter et mindre område på lokalt plan med mindre væsentlige ændringer.

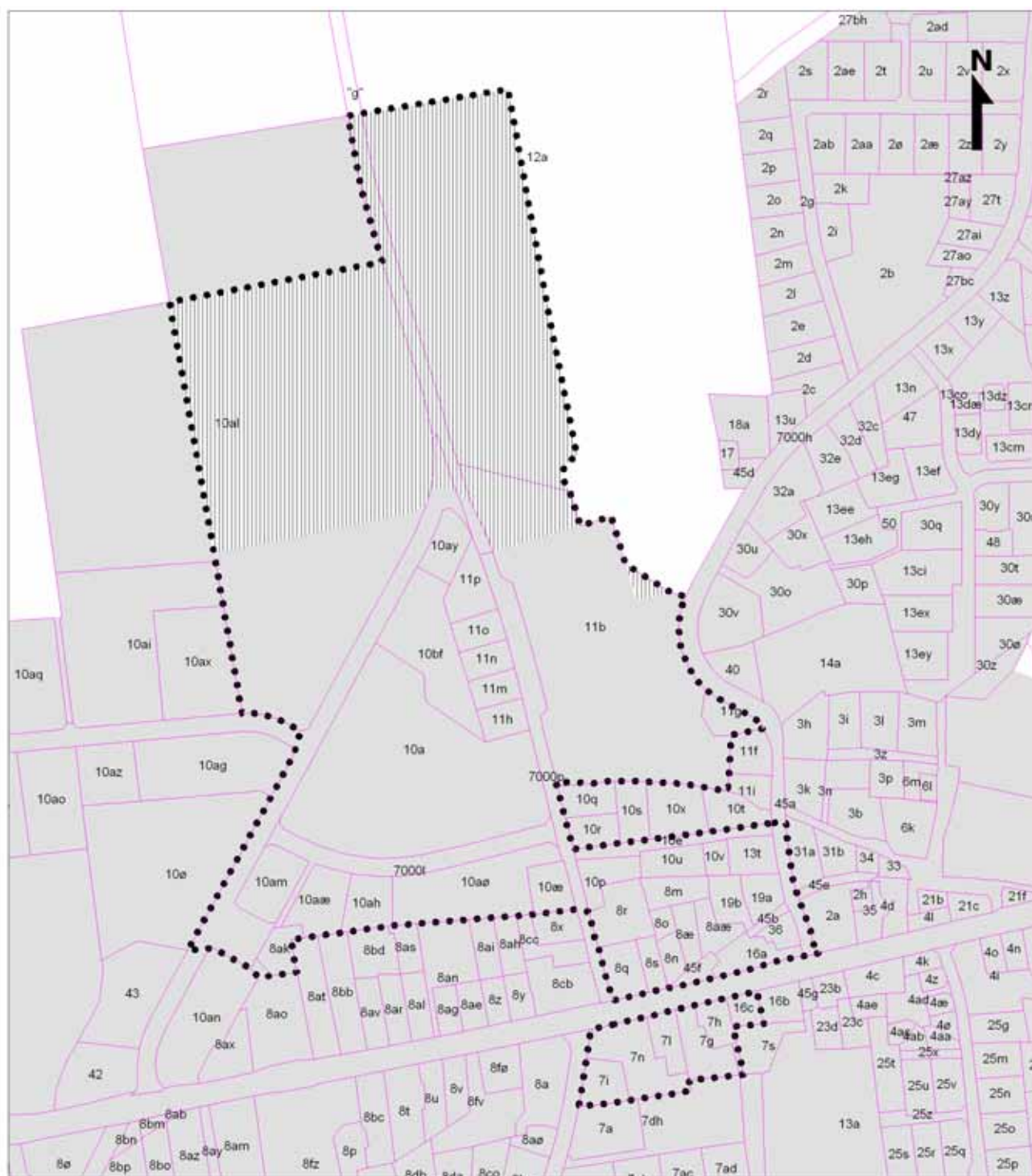
Planforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer (§§ 3-4, LBK nr. 1398 af 22. oktober 2007), da:

- Miljøpåvirkningerne vil være begrænsede som følge af planen, der primært udlægger og omlægger områder til rekreative grønne områder og til boliger.
- Naturinteresserne i området er begrænsede.
- Forøgelsen af trafikmængden vurderes at være relativt begrænset.
- Der vil blive stillet krav om at overfladevand ledes bort i kloak, hvor der er drikkevandsinteresser og vandboringer i området.

- Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Det vurderes, at lokalplanforslaget ikke giver mulighed for konkrete projekter, der kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Tegnforklaring



Lokalplanområdegrense



Byzoneområde



Område, der overføres til byzone ved lokalplan 334

10aa Matrikelnummer

Lokalplan nr. 334
 Kortbilag 1 - Matrikelkort
 Mål ca. 1:4.000
 Viborg Kommune, maj 2009

LOKALPLAN 334 FOR ET FRITIDS- OG CENTEROMRÅDE I ØRUM

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til centerformål, boligformål, idrætsformål, skoleformål og institutioner.
 - at give mulighed for etablering af centerbebyggelse og et bytorv ved Østergade.
 - at give mulighed for omdannelse af det tidligere Tjele Rådhus.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 7g, 7h, 7i, 7l, 7n, 8ak, 8aæ, 8m, 8n, 8o, 8q, 8r, 8s, 8æ, 10a, 10ah, 10ak, 10al, 10am, 10ay, 10aæ, 10aø, 10bf, 10e, 10p, 10u, 10v, 10æ, 11b, 11g, 11h, 11m, 11n, 11o, 11p, 12a, 13t, 16a, 16c, 19a, 19b, 36, 45b, 45f og vejlitra "i", samt dele af matr. 7dm, 10al og 12a og vejlitra "g", "h" og "k" alle Ørum by, Ørum, samt alle parceller, der efter august 2008 udstykkes inden for området.

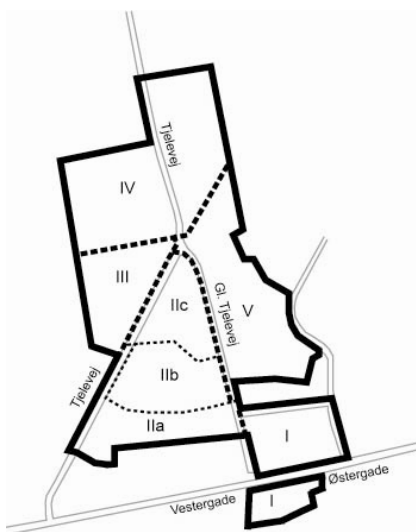
- 2.2 Lokalplanområdet ligger delvist i byzone og landzone.

Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres en del af matr. 10al, 12a og 11b og vejlitra "g" som vist på kortbilag 1 til byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet deles op i 5 områder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I	Centerområde: Butikker, offentlig og privat service, liberale erhverv samt boliger og restaurationer.
Delområde II	Centerområde: Liberale erhverv, offentlig og privat service, institutioner, boliger og erhverv (miljøklasse 1-3).
Delområde III	Idræts- og fritidsfaciliteter.
Delområde IV	Idræts- og fritidsfaciliteter samt arealer til rekreative formål og dertilhørende faciliteter.
Delområde V	Skoleformål, institutioner, bibliotek, offentlig og privat service.



Vignet (1) af delområder – ikke målefast

- 3.2 I **delområde I** må der højst etableres i alt 3000 m² bruttoetageareal til detailhandel inkl. eksisterende detailhandel ².
- Bruttoetagearealet³ for den enkelte dagligvareforretning må ikke overstige 1500 m².
- Bruttoetagearealet for den enkelte udvalgsvarerforretning må ikke overstige 1000 m².
- I byggefelt A, B, og D må der højst etableres 1200 m² bruttoetageareal til dagligvareforretning og i alt 1.500 m² bruttoetageareal detailhandel.
- 3.3 I **delområde III** må der højst etableres 250 m² bruttoetageareal til kiosk mv. i forbindelse med idrætshal.
- 3.4 I **delområde I** må der etableres åben-lav, etageboliger og tæt-lav bebyggelse.
- I byggefelterne A, B og C må der kun etableres etageboliger. Disse boliger må ikke etableres i stueetagen.
- I byggefelt A, B, C og D's bebyggelse mod Østergade's stueetager må der etableres butikker, restaurationer, liberale erhverv, offentlig og privat service.
- 3.5 **Delområde II** opdeles i tre områder som vist på kortbilag 2. I **delområde II** må der etableres liberale erhverv, institutioner, offentlig og privat service, tæt-lav boligbebyggelse og erhverv i miljøklasse 1-3.
- I **delområde IIb** må der desuden etableres etageboliger samt åben-lav bebyggelse efter er samlet plan for delområdet, jfr. § 4.7.
- I **delområde IIa og IIc** må der desuden etableres åben-lav bebyggelse.
- 3.6 Erhvervsdrift fra boliger i lokalplanområdet kan etableres under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der ikke er ansatte, der ikke bebor ejendommen
- at** ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og
- at** virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.
- Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal den nødvendige parkering etableres på egen grund.

² Der er pt. registreret 240 m² eksisterende detailhandel svarende til, at der kan etableres 2760 m² ny detailhandel.

³ Til bruttoetagearealet til detailhandel medregnes alle arealer, der anvendes til butiksformål, herunder salgsarealer, lagre, overdækkede varegårde, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv. efter reglerne i bygningsreglementet. Kældre, der anvendes til ovennævnte, medregnes uanset deres højde i forhold til det omgivende terræn. Ved beregningen af bruttoetagearealet kan der til den enkelte butik fradrages op til 200 m² til personalefaciliteter.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Udstykning, arealoverførsel, skelforandringer eller sammenlægning må kun finde sted med Viborg Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 4.2 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur.
- 4.3 Grunde til åben-lav bebyggelse skal mindst have et areal på 600 m² og højst have et areal på 800 m².⁴
- 4.4 Grunde til tæt-lav bebyggelse skal mindst have et areal på 300 m² og højst have et areal på 500 m². Der kan dog udstykkes mindre grunde i **delområde IIa og IIb** jf. § 4.6
- 4.5 **Delområde IIb** kan udstykkes som storparceller i overensstemmelse med følgende principper:
- Vejadgang skal ske fra vej A-A og vej C-C.
 - Der skal etableres opholdsarealer på mindst 15% af arealet inden for byggelinierne.
 - Der skal udlægges grønt forareal som græsbeklædt område mellem byggelinier og vej C-C. Dog skal det omtalte område omfatte de træer som anført på kortbilag 2.
- 4.6 Grunde til tæt-lav bebyggelse i **delområde IIa og IIb** skal udstykkes i henhold til §4.4 eller efter følgende principper:
- Der kan udstykkes grunde på mindst 250 m² og højst 300 m², under forudsætning af, at der etableres et fælles opholdsareal på 15 % af områdets samlede areal.
 - Der kan udstykkes grunde på mindst 200 m² og højst 250 m², under forudsætning af, at der etableres et fælles opholdsareal på 20 % af områdets samlede areal.
 - Der kan udstykkes sokkelgrunde under forudsætning af, at der etableres et fælles opholdsareal på 25 % af områdets samlede areal.
- 4.7 Grunde til åben-lav bebyggelse i **delområde IIb** kan efter en samlet plan udstykkes til sokkelgrunde, så grunden ikke er større end bebyggelsens sokkelfalder + 1 m herom under forudsætning af, at der etableres et fælles opholdsareal svarende til mindst 300 m² pr. bolig
- 4.8 Øvrig anvendelse til fx liberale erhverv, detailhandel, idræts- og fritidsfaciliteter og etageboliger må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering, jf. § 4.2.
- Det fornødne antal parkeringspladser skal kunne etableres på egen grund, og der skal kunne etableres udendørs opholdsareal svarende til 5 % af det samlede bruttoetageareal til erhverv og 20% af det samlede bruttoetageareal til etageboliger.

⁴ Grundstørrelsen er fastlagt med udgangspunkt i de eksisterende parcelhusgrunde i området for derved at sikre en sammenhængende centerorienteret bebyggelse.

Byggefelt A, B, C og D kan udstykkes som sokkelgrunde, under forudsætning af at der etableres fælles parkering og torveareal jf. §§ 5.8 og 5.9.

- 4.9 Ejendomme til tekniske anlæg, transformere og lignende kan udstykkes, så grunden ikke er større end anlæggets sokkelflade + 1 m herom.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

Veje

- 5.1 Der udlægges areal svarende til eksisterende veje.
- 5.2 I **delområde I** må indkørsel til parkeringsplads og adgang til varegård, vareindlevering og oplagring nord for Østergade kun ske fra vej E-E. Der må etableres ny indkørsel til matrikel 8m, Ørum by, Ørum fra fælles parkeringsplads nord for byggefelt B, C og D eller fra vej D-D.
- I **delområde IIb** må der etableres en indkørsel fra vej A-A og højst to indkørsler fra vej C-C må etableres. Der må ikke etableres indkørsler fra vej B-B.
- Der må kun etableres to indkørsler til **delområde III** fra vej A-A.
- Der må i **delområde IV** kun etableres en indkørsel til området øst for og en til området vest for vej A-A.
- 5.3 Ved vej C-C's udmunding i vej A-A skal der være fri oversigt på 15 x 15 meter. På disse arealer påhviler det ejerne at der ikke findes eller opstilles anlæg af varig eller midlertidig art over 1 meter.
- 5.4 Ved vej B-B's udmunding i vej A-A skal der være fri oversigt på 15 x 15 meter. På disse arealer påhviler det ejerne at der ikke findes eller opstilles anlæg af varig eller midlertidig art over 1 meter.
- 5.5 I **delområde IV** og **delområde V** kan der udføres vejsanering, hvorved vej B-B kan spærres for gennemkørsel til vej A-A. Ved vejsanering kan der etableres en på- og aflæsningsplads og en sikker vejovergang mellem på vej A-A.
- På vej B-B kan parkeringspladser anlægges, som vist på kortbilag 2. Udførelse og anlæggelse af vejsanering og parkeringspladser skal ske samtidigt.

Stier

- 5.6 Der kan etableres tunnel under eller gangbro over Østergade.
- 5.7 Der udlægges areal til stier placeret som vist på kortbilag 2. Stier skal følge det naturlige terræn, med undtagelse ved anlæggelse af en evt. tunnel under eller gangbro over Østergade.
- Sti a-a udlægges i en bredde af 3 m med fast belægning. Stien kan forbindes via stitunnel eller fodgængerkrydsning af Østergade. Den skal integreres i bytorvets belægning og der skal sikres portåbninger i byggefelt A og B. Stien på torvet er ikke fastlagt præcist for at sikre at konkrete løsningsforslag kan undersøges nærmere.

Sti b-b udlægges i en bredde af 5 meter. Som en dobbeltrettet cykel- og gangsti med mindst 1 m græsabat til begge sider.

Sti c-c udlægges i en bredde af 3 m som en dobbeltrettet kombineret cykel- og gangsti med fast belægning. Langs vej A-A skal stien etableres med 1,5 m græsabat mod øst, og stien skal være adskilt fra vej af enten rabat eller kantsten. Fra vej B-B mod nord-øst skal sti c-c udlægges i en bredde af 6 m. Stien skal være 3 meter bred og etableres med græsabat på mindst 1,5 m til begge sider.

Sti d-d udlægges i en bredde af 4,5 m. Stien skal være 3 m bred og etableres som en dobbeltrettet kombineret cykel- og gangsti med fastbelægning med mindst 1,5 m græsabat mod vej B-B.

Bytorv

- 5.8 I **delområde I** skal bytorv placeres som vist på kortbilag 2. Bytorvet skal udføres med samlet materialevalg under et. Sti a-a skal fremstå som en integreret del af bytorv.

Parkering

- 5.9 I **delområde I** skal parkering placeres nord for byggefelt B, C og D, som vist på kortbilag 2. Fælles parkeringsareal nord for byggefelt B, C og D skal vedligeholdes af byggefelt A, B, C og D.

Der må ikke anlægges parkeringspladser mellem byggelinje og Østergade.

- 5.10 Der udlægges areal til parkering som vist på kortbilag 2.

Der kan etableres nye parkeringspladser mellem vejskel og byggelinier. Disse parkeringspladser skal afgrænses med hækbepantning mod vej.

Desuden kan der etableres parkeringspladser inden for byggelinier i **delområde IIb**.

- 5.11 Der kan ikke etableres parkeringspladser i **delområde IV**.

- 5.12 Kantparkering langs vej B-B, som vist på kortbilag 2, kan etableres under forudsætning af at vej B-B lukkes for gennemkørende trafik mod nord.

- 5.13 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:

- 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse på egen ejendom.
- 2 p-pladser ved tæt-lav bebyggelse (dobbelthuse, rækkehuse og kædehuse o.l.) på egen ejendom pr. bolig eller 1½ p-plads pr. bolig, heraf mindst ½ p-plads på fælles parkeringsareal.
- 1 p-plads pr. bolig ved etageboliger, etableres på fælles parkeringsplads.
- 1 p-plads pr. 25 m² ved dagligvarebutikker på egen ejendom eller som fælles parkering.
- 1 p-plads pr. 50 m² ved liberale erhverv og udvalgswarebutikker på egen ejendom eller som fælles parkering.
- 1 p-plads pr. 37,5 m² etageareal ved institutioner, kulturformål o.l. på egen ejendom eller som fælles parkering

Ved øvrige funktioner kan der etableres parkeringspladser i henhold til den i kommuneplanen gældende parkeringsnorm

Parkeringskravene til byggefelt A, B, C og D kan opfyldes gradvist jf. ovennævnt parkeringsnorm, men er opfyldt i sin helhed, hvis der etableres mindst 50 parkeringspladser som fælles parkering nord for byggefeltene som vist på kortbilag 2.

- 5.14 Parkeringspladser skal udlægges med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.15 Parkeringsarealer må kun etableres med fast bund og belægningssten/asfalt. Overfladevand skal afledes til kloak jf. § 12,3.
- 5.16 Adgang til parkeringsarealer i **delområde I** må kun ske som vist på kortbilag 2.

Belysning

- 5.17 Belysning af veje og parkeringspladser må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunkthøjde på højst 3,5 meter.
- 5.18 Belysning af stier må kun etableres ved opstilling af lavere belysning for eksempel pullerter med en lyspunkthøjde på højst 1 meter.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel uden tilladelse fra Viborg Kommune.
Yderligere terrænregulering kræver Viborg Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 6.2 I **delområde IIb** må der i byggemodningsperioden terræn i delområdet tilbageføres til naturligt niveau.
- 6.3 Ved etablering af fritidsområde i **delområde IV** må terrænet reguleres med +/- 3 m efter Viborg Kommunes tilladelse.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.
- 7.2 I **delområde I** må bebyggelsesprocenten som en helhed ikke overskride 50%.
Bebyggelsesprocenten for ejendomme i **delområde I**, hvorpå der ikke er fastlagt byggefelt, er højst 50% for den enkelte ejendom.
- 7.3 I byggefeltene A, B og C og på matr. 8q, 8s, 7n og 7l Ørum By, Ørum må bebyggelsen kun opføres i 2 etager med en højde på højst 9 m målt fra fastsat niveauplan.⁵

⁵ Det er fastsat at bebyggelsen skal opføres i 2 etager for at sikre en bymæssig sammenhæng langs Østergade og omkring bytorvet.

Varegårde til byggefelt B, C og D kan placeres inden for byggefelternes afgrænsning eller på areal udlagt til fælles parkering, jf. kortbilag 2.

I byggefelt D må bebyggelsen kun opføres i en etage med en bygningshøjde på højst 5 m. Taget kan udnyttes som tagterrasse. Gelænder til tagterrasse indgår ikke i bygningshøjden.

I den resterende del af **delområde I** kan bebyggelsen opføres i højst 2 etager med en bygningshøjde på højst 8,5 meter målt fra fastsat niveauplan. Randbebyggelse på begge sider af Østergade kan opføres i højst 2 etager med en bygningshøjde på 9 meter målt fra fastsat niveauplan.

- 7.4 I **delområde II** må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund eller storparcel ikke overstige 40 %.
- 7.5 I **delområde IIc** må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund til åben-lav bebyggelse ikke overstige 30 %.
- 7.6 Ved udstykning til storparcel eller flere storparceller i **delområde IIa og IIb** må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 % og der skal etableres et fælles opholdsareal på storparcellen som udgør 15 % af storparcellens samlede areal.
- 7.7 Hvis storparceller i **delområde IIa og IIb** udstykkes til tæt-lav bebyggelse gælder følgende:
- ved grunde på mindst 250 m² og højst 300 m² kan bebyggelsesprocenten være 65 % på den enkelte grund.
 - ved grunde på mindst 200 m² og højst 250 m² kan bebyggelsesprocenten være 80 % på den enkelte grund.
 - ved sokkelgrunde kan bebyggelsesprocenten være 200 % på den enkelte grund.
- 7.8 I **delområde II** kan bebyggelse opføres i op til to etager med udnyttet tagetage i en bygningshøjde på højst 8,5 meter. Tæt-lav bebyggelse i den nordlige del af **delområde IIb** kan etableres i op til 3 etager med en højde på op til 9 m mod lavest liggende terræn.
- 7.9 I **delområde III** må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 50 %. Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på højst 11 meter.
- 7.10 I **delområde V** må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 50 %. Bebyggelse må opføres med en bygningshøjde på højst 11 meter.

Bebyggelsens placering

- 7.11 Ny bebyggelse skal placeres inden for byggelinier jf. §§ 7.14 og 7.15. Hvor byggefelter fremgår, som vist på bilag 2, skal ny bebyggelse opføres inden for disse.
- 7.12 Uden for byggefelter i **delområde I** må bebyggelse i 1 etage og 1 etage med udnyttet tagetage ikke opføres nærmere end 2,5 m fra naboskel.

Bebyggelse i 2 etager og al bebyggelse i **delområde III og V** må ikke opføres nærmere end 5 m fra naboskel.

7.13 I **delområde I** skal ny bebyggelse mod Østergade placeres med stueetagens facade i tinglyst byggelinie, med undtagelse af bebyggelse mod bytorv, der skal have facade mod torvearealet og gavle mod Østergade, som vist på kortbilag 2 og vignet (2).

7.14 I **delområde IIa** fastlægges en byggelinie,

- 10 m fra vejskel langs vej A-A,
- 2,5 m fra vejskel langs vej B-B,
- 5 m fra vejskel langs vej C-C

I **delområde IIb** fastlægges en byggelinie,

- 10 m fra vejskel langs vej A-A, vej B-B og vej C-C
- 2,5 m fra stiskel langs sti b-b.

I **delområde IIc** fastlægges en byggelinie,

- 10 m fra vejskel langs vej A-A og vej B-B.

Alle byggelinier i **delområde II** er vist på kortbilag 2.

7.15 I **delområde III** fastlægges en byggelinie,

- 10 m fra naboskel og vejskel langs vej A-A,
- ud til udlagt parkeringsareal.
- i delområdeafgrænsning mellem **delområde III** og **IV**.

Alle byggelinier i **delområde III** er vist på kortbilag 2.

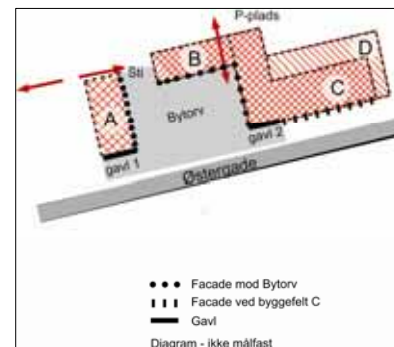
7.16 Der må der ikke etableres nogen form for bebyggelse mellem byggelinier og vejskel.

7.17 Ved tæt-lav bebyggelse kan bygninger sammenbygges over interne skel, når dette sker efter en samlet plan, godkendt af Viborg Kommune. Afstande til skel mod naboejendomme skal ske i overensstemmelse med §7.12.

7.18 Tilbygninger til tæt-lav bebyggelse, herunder udestuer, garager, udhuse mv., skal fremgå af en samlet plan for hele bebyggelsen og skal ske med et ensartet udtryk for bebyggelsen under et.

7.19 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og lignende mindre bygninger skal opføres mindst 2,5 meter fra skel eller inden for byggelinier hvor disse er angivet.

7.20 Inden for **delområde IV** må kun opføres legehuse, legepladser, overdækkede områder og lignende, som er betinget af områdets anvendelse til idræts- og rekreative formål og tekniske anlæg til naturgas, fjernvarme, transformerstationer og lignende.



Vignet (2) af byggefelter ved Bytorv – ikke målefast

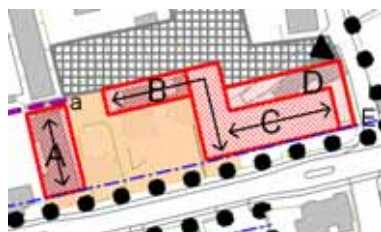
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

8.1 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), beton, træ, ophængte facadematerialer, eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader.

8.2 Udvendige bygningssider i byggefelt A, B, C og D skal udføres i blank teglmur eller tyndpudset tegl. Bebyggelse i byggefelt A, B, C og D skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

- 8.3 Mindre bygningsdele som fx: Kviste, altaner, partier med vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brøstninger og skodder samt udhuse og lignende kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.1, som træ, beton, granit, zink og glas.
- 8.4 Der skal etableres vinduer i mindst 20 % af stueetagens facader mod bytorv i byggefelt A, B og C. Disse vinduer må ikke blændes eller på anden vis tildækkes.
- 8.5 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.
- 8.6 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.
- 8.7 Der må kun anvendes stærke signalfarver, mønstre og andre effekter på mindre bygningsdele. Facader skal fremstå som en helhed og have et ensartet farvevalg for en facadedel / facade-længde under et.



Vignet (3) af byggefelternes længderetning – vignet er ikke målefast

Tage

- 8.8 Til tagbeklædning må der kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, eller grå/sorte natur- eller eternitskifer. I byggefelt A, B og C må der ikke anvendes tagpap.
- 8.9 Ved bebyggelse mod torveareal og mod Østergade i **delområde I**, skal tage udføres som saddeltage med en taghældning på mindst 20° og højst 45°, med undtagelse af byggefelt D, hvor taghældning skal være fra 0° til højst 5°.
- Tagfladens længde retning er vis på kortbilag 2.
- 8.10 Ved en taghældning på mindre end 5°, kan der anvendes sort tagpap uden listedækning.
- 8.11 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20, som fx glaserede tegl.
- 8.12 Til tagbeklædning må der ikke anvendes plast, gummi eller stråtag.
- 8.13 Solceller og solfangere kan integreres i tagflader.

§ 9 SKILTNING

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

9.2 Skilte må ikke udføres med blinkende eller bevægeligt lys.

og bannere må ikke sættes op.

9.3 Billboards, bevægelige skilte, gav- og stilladsreklamer,

flagborge Facadeskiltning

- 9.4 På bygningsfacader må kun skiltes med virksomhedens/butikkens navn og logo. Vinduer, døre, bygningsdetaljer og lignende må ikke tildækkes af skilte. Skiltning må kun placeres i stueetagen og der må ikke skiltes over tagfod.

- 9.5 Skiltning og markiser skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur samt følge opdelingen af vinduer, døre og porte, så bygningens kendetegn ikke sløres.

Skiltningens omfang skal begrænses til det nødvendige, og ingen skilte må være så store, at de dominerer facaden.

- 9.6 Udformning og placering af skilte for forskellige virksomheder/ butikker på samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

- 9.7 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,5 m² 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 tagkant.

Fritstående skilte

- 9.8 Skiltning må kun ske med ét større fritstående skilt /pylon pr. ejendom.

Skiltet må højst være 6 m højt målt fra terræn, og skiltets areal må ikke overstige 12 m².

- 9.9 I tilfælde af flere virksomheder/ butikker på en ejendom, skal skiltning ske ved en fælles skilt/pylon for virksomhederne og butikkerne på ejendommen.

Skiltet må højst være 6 m højt målt fra terræn, og skiltets areal må ikke overstige 12 m².

Øvrig skiltning må kun omfatte skiltning på en del af facaden og mindre henvisningsskilte.

- 9.10 Der må ikke opstilles skiltepyloner eller skilte på torveareal i **delområde I** eller inden for tinglyst vejbyggelinie langs Østergade.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Indretning af ubebyggede arealer skal ske efter en samlet plan, der skal godkendes af Viborg Kommune. Planen skal redegøre for beplantning, belægning, belysning og terrænregulering samt placering af areal til parkering, udstilling, oplagring og affald.

- 10.2 Ubebyggede fælles arealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier eller parkering, skal anvendes til grønne områder. Enten i form af forarealer eller fælles opholdsarealer.

- 10.3 Arealer mellem skel og byggelinier, som vist på kortbilag 2, udlægges til grønne forarealer. I **delområde II** udlægges der forarealer mod vej A-A, B-B, C-C og i **delområde III** udlægges der forarealer mod vejskel og mod vej A-A. Disse arealer skal fremstå grønne.

Hvis der etableres parkeringspladser skal disse afskærmes af hækbepantning jf. § 5.10.

- 10.4 Ved udstykning i **delområde IIb** til storparceller skal mindst 15% af storparcellens samlede areal udlægges som fælles opholdsareal. Arealer mellem byggelinier og vejskel kan ikke medregnes.

Fælles opholdsarealer og vejarealer inden for hver enkelt storparcel skal etableres i forbindelse med byggemodningen.

Ved udstykning af storparceller i **delområde IIb** i grunde skal udstykkeren holde eventuelle fællesarealer, indtil der er oprettet en grundejerforening for området jf. § 14. Derefter kan grundejerforeningen overtage drift og vedligeholdelse af delområdet.

Hegn

- 10.5 Levende hegn mod offentlige veje og stier må ikke plantes nærmere skel end 40 cm. Disse hække/ levende hegn skal vedligeholdes på begge sider af grundejeren.
- 10.6 I **delområde IIb** og **delområde IIc** skal der etableres levende hegn som vist på kortbilag 2.
- 10.7 Hvis der etableres parkeringspladser skal disse afskærmes af hækbeplantning jf. § 5.10.
- 10.8 Der udlægges areal til et 8-10 meter bredt beplantningsbælte til afskærmning af **delområde IV** som vist på kortbilag 2.

Oplag og udstilling

- 10.9 Der må ikke parkeres eller oplagres uindregistrerede biler og campingvogne samt last- og varebiler over 3.500 kg, lystbåde eller anhængere i området.
- 10.10 Parkering af indregistrerede campingvogne og andre påhængskøretøjer må kun ske på egen grund. Ved etablering af tæt-lavbebyggelse/ etagebebyggelse må parkering af indregistrerede campingvogne og andre påhængskøretøjer kun ske på særligt indrettede parkeringspladser på det fælles parkeringsareal. Disse parkeringspladser kan ikke medregnes jf. 5.12.
- 10.11 Affaldsstationer, redskabsskure, varegårde, andre mindre bygninger og udendørs oplag skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning eller lignende.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Transformere og lign. til områdets interne forsyning kan opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning eller espalier. Placeringen i fælles opholdsarealer og lignende skal godkendes af Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.
- 11.2 Elledninger, herunder belysning af vej- og parkeringsanlæg samt antennekabler og andre ledninger skal fremføres som jordkabler.

Forsyning

- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning⁶ på grundlag af et projekt, som skal godkendes af Viborg Kommune.
- 11.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

- 11.5 Nye ejendomme og ejendomme, der ombygges, skal separatkloakeres og tilsluttes offentlig kloak.
- 11.6 Spildevand, overfladevand fra veje og fælles parkeringsarealer skal ledes til offentlig kloak.

Antenner

- 11.7 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.
- 11.8 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres højere end 3 meter og må ikke placeres på bygningsfacader og tage, der vender ud mod veje, grønne områder og stier. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.
- 11.9 Paraboler og antenner må ikke tildække bygningselementer som fx gesimser, vinduer, altaner, skorstene og lign.

Affaldssortering

- 11.10 Der skal udlægges et fællesareal til kildesortering af affald i **delområde IIb**.

Ledninger

- 11.11 Lokalplanområdet nordlige del berøres af en naturgasledning som vist på kortbilag 2. Naturgasledningen er sikret ved tinglyst deklaration. Der må ikke opføres bygninger inden for 10 meter fra gasledningen, og der må ikke foretages permanent oplag, afgraves jord, ske påfyldning med op til 1 meter jord eller ske større terrænreguleringer i en afstand af 5 meter på begge sider af ledningen uden tilladelse fra Naturgas Midt-Nord.

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj

- 12.1 Ny bebyggelse og ændring af eksisterende bebyggelse skal udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

⁶ I henhold til bekendtgørelse nr. 31 af 29/01/2008 skal Byrådet meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibygninger. Ved lavenergibebyggelse forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for deres opførelse til lavenergibygninger opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibygninger i bygningsreglementet.

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

- Boligområder, institutioner, skoler, udendørs opholdsarealer, mv.: Lden 58 dB
- Kontorer og lignende: Lden 63 dB

- 12.2 Ny bebyggelse eller ændring af eksisterende bebyggelse skal udformes, så byggelovens krav om maksimal tilladte indendørs støjniveau kan overholdes.

Vandinteresser

- 12.3 lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til et alment vandværk og dele af området indenfor 300 meter beskyttelseszone for vandværkets indvindingsboringer. Af hensyn til grundvandsbeskyttelse gælder følgende inden for lokalplanområdet:

- Der skal etableres fast bund under parkeringsarealer (jf. § 5.11), samt arealer til udendørs oplag.
- Overfladevand fra tage, vej- og parkeringsarealer samt andre belagte arealer skal afledes til offentlig kloak (jf. § 5.11)
- Oliekanter og tilhørende rørføringer må ikke nedgraves.

Jordforurening

- 12.4 Ejendommen matr. nr. 7n, er registreret som mulig forurenet (kortlagt på vidensniveau 1).

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 19 i Ørum i sin helhed og lokalplan 36 for det område, der er omfattet af lokalplan 334.

§ 14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Hvis storparceller i **delområde IIa og IIb** udstykkes i mindre grunde jf. § 4.6 skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle ejere af ejendomme inden for storparcellen.
- 14.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af eventuelle interne veje, vendepladser, parkeringsarealer, arealer til kildesortering af affald og stier og fælles opholdsarealer i **delområde IIb**. (jf. §§ 5 og 10).
- 14.3 Efter anlæg af området skal grundejerforeningen desuden varetage nyetableringer.
- 14.4 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 14.5 Grundejerforeningen skal oprettes, når Viborg Kommune kræver det.

- 14.6 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 14.7 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

§ 15 SERVITUTTER

- 15.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Ved den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplan nr. 334 ophæves følgende servitutter inden for lokalplanens område:

Matr.nr. 8m, 8n, 8o, 8q, 8r, Ørum By, Ørum

Tinglyst: 31.03.1853

Titel: Dok. om færdselsret m.v

Påtaleberettiget: Ejerne af 8m, 8n og 8o

Matr.nr. 8n, 8o og 8æ, Ørum By, Ørum

Tinglyst: 10.07.1928

Titel: Dok. om overkørsel, fælles ind- og udkørsel.

Påtaleberettiget: Ejerne af 8n og 8o

Matr.nr. 8æ, Ørum By, Ørum

Tinglyst: 25.01.1929

Titel: Dok. om færdselsret

Påtaleberettiget: Ejeren af 8m

Matr.nr. 7g, Ørum By, Ørum

Tinglyst: 28.03.1943

Titel: Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v. Prioritet forud for pantebrev.

Påtaleberettiget: Ejeren af 7i

Matr.nr. 7n, Ørum By, Ørum

Tinglyst: 11.03.1964

Titel: Dok. om forbud mod bebyggelse uden samtykke fra ejeren af 7i

Påtaleberettiget: Ejeren af 7i

Matr.nr. 16a, Ørum By, Ørum

Tinglyst: 05.03.1968

Titel: Dok. om benyttelse af have

Påtaleberettiget: Ejeren af matr. 36 og Viborg Kommune

Matr.nr. 8n, 8o og 8s, Ørum By, Ørum

Tinglyst: 29.10.1976

Titel: Dok. om forbud mod at drive handel med korn og foderstoffer m.v.

Påtaleberettiget: Købmand Jens Madsen og senere ejere af dens foderstofforretning

Matr.nr. 8ak,10a,10ah,10ak,10al,10am,10æ,10ay,10aæ,10aø, 10 bf,11b,11g,11h,11m,11n,11o og 11p Ørum By, Ørum

Tinglyst: 20.05.1980

Titel: Lokalplan nr. 19

Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 10ay, Ørum By, Ørum
Tinglyst: 11.08.1980
Titel: Dok. om bebyggelse, benyttelse m.v., forbud mod anden
erhvervsvirksomhed end kontor
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Matr.nr. 16c, Ørum By, Ørum
Tinglyst: 25.02.1986
Titel: Lokalplan nr. 36
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

§ 16 BETINGELSER OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

Betingelser for godkendelse af udstykningsplan

- 16.1 Inden der kan godkendes en udstykningsplan for **delområde IIb** skal bygherre stille garanti som sikkerhed for etablering af de i §5 og §10 nævnte stier, parkeringspladser, belysning, beplantning og fælles opholdsarealer indenfor delområdet.

Betingelser for ibrugtagning

- 16.2 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse må ikke tages i brug⁷, før:
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. §§11.3, 11.4, 11.5 og 11.6.⁸
 - Hegn og beplantning er etableret på den enkelte grund, jf. § 10.
 - Parkering er etableret på den enkelte ejendom eller på fælles parkeringsplads i delområdet jf. § 5.
 - Parkeringsarealer på den enkelte ejendom er befæstede, og der er lavet afledning af regnvand til kloak, jf. §12.3.
 - Plads til kildesortering af affald, jf. §11.10 er etableret.
 - Transformere, affaldsstationer, redskabsskure, varegårde, andre mindre bygninger og udendørs oplag er afskærmet i overensstemmelse med §10.9 og §11.1.

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse i **delområde IIb** må ikke tages i brug, før:

- Fælles opholdsarealer på den enkelte storparcel er anlagt jf. §10.
- Interne veje og stier er anlagt jf. § 5.

Ny bebyggelse i byggefelt A, B, C og D må ikke tages i brug, før:

- Bytorv og sti er etableret jf. § 5.

Alternativt kan der stilles garanti som sikkerhed for færdiggørelse af ovennævnte.

⁷ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggelovens § 16, stk. 2 eller færdigmelding efter BR2008, kap. 1. 6.

⁸ Viborg Kommune skal dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse jf. § 17.3 i bekendtgørelse nr. 31 af 29/01/2008 om tilslutning m.v. til kollektive forsyningsanlæg samt planlovens § 19, stk. 4.

- 16.3 Inden **delområde IV** kan tages i brug skal afskærmende beplantning være etableret.

Bindinger i området

- 16.4 Faste anlæg, herunder anlæg af bytorv, tættere på vejmidte end tinglyst byggelinie på 12,5 meter fra vejmidte kræver dispensation fra Vejdirektoratet i hvert enkelt tilfælde.
- 16.5 Matrikelnummer 12a, Ørum By er omfattet af landbrugspligt. Den berørte ejendom er derfor reguleret af lov om landbrugs-ejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.
- 16.6 Ved anvendelsesændring inden for SFL-området skal der ansøges ved Direktoratet for Fødevare-Erhverv.
- 16.7 Påbegyndelsen af bygge- og anlægsarbejde inden for en kirkebyggelinie kræver dispensation fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde ved byggeri over 8,5 meter.

§ 17 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 17.1 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.

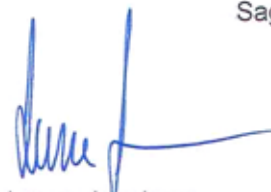
Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanens bestemmelser bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. lov om planlægning § 56.

- 17.2 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.
- 17.3 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.
- 17.4 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.
- 17.5 Byrådets afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Naturklagenævnet 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.

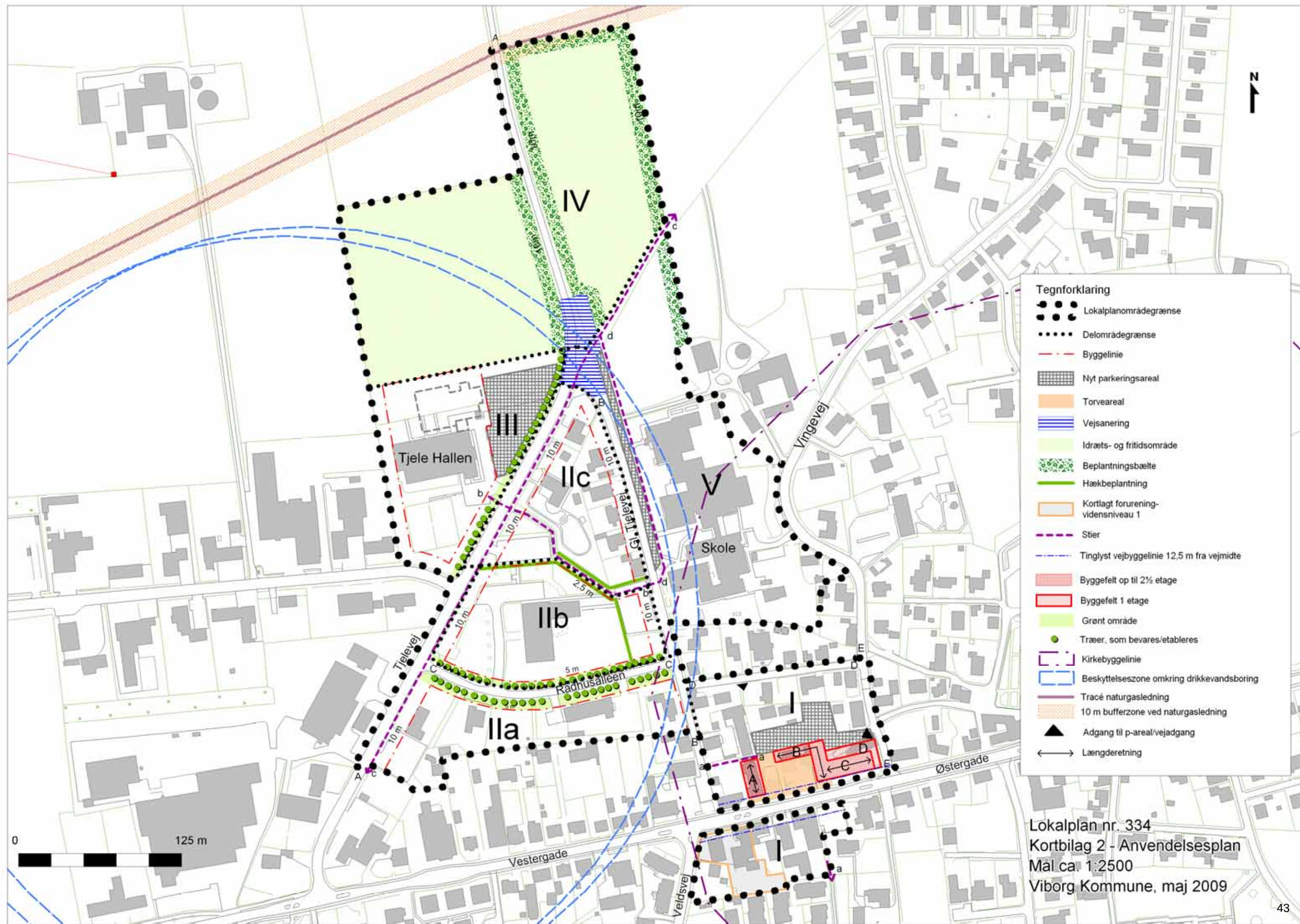
VEDTAGELSE

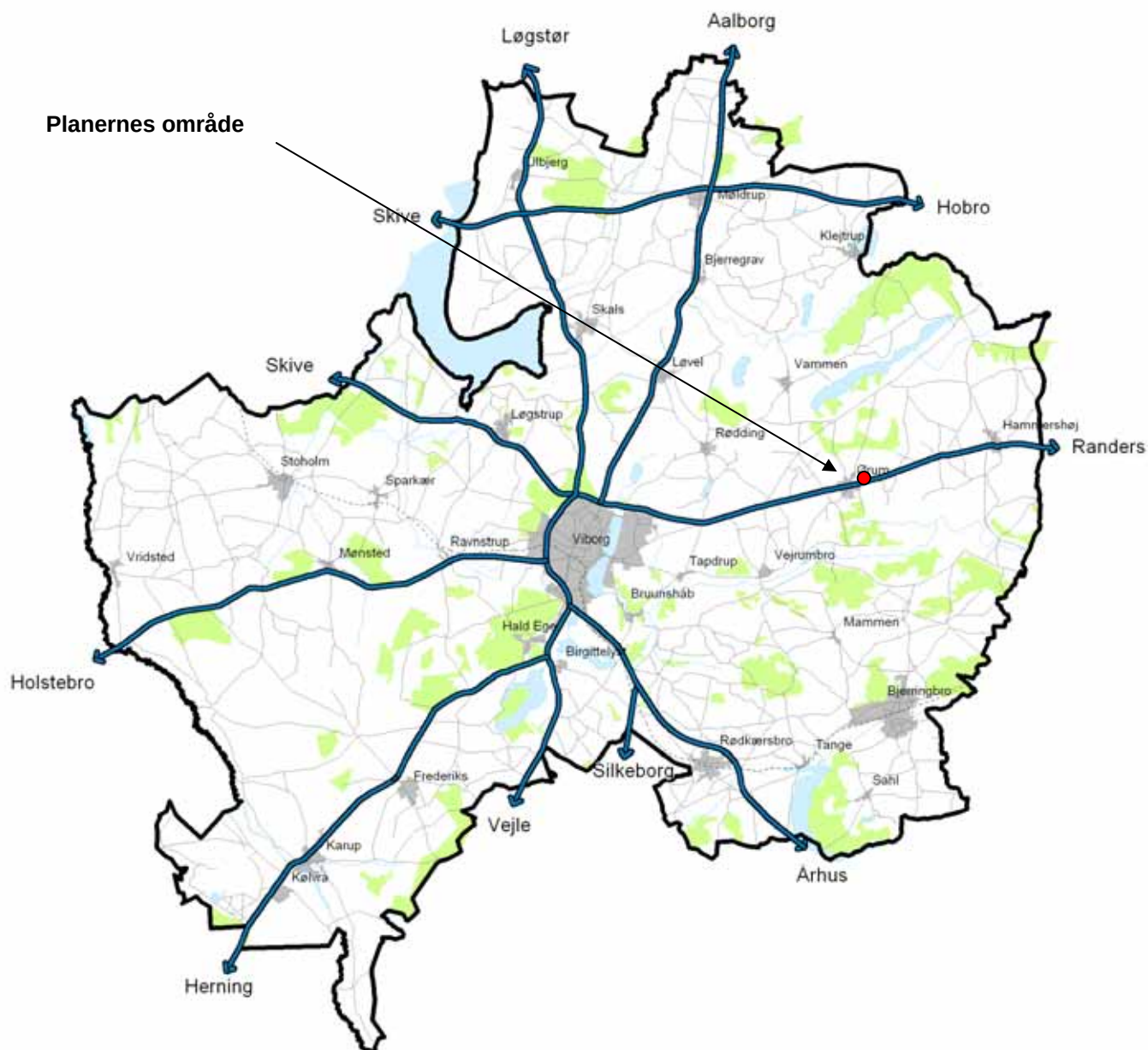
Forslag til lokalplan nr. 334 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Viborg Byråd, den 5. november 2008

 /  Sagsbehandler
AGD/AGo
Johannes Stensgaard
Borgmester
Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Viborg Byråd, den **27 MAJ 2009**

 /  Sagsbehandler
BEG / BEG
Johannes Stensgaard
Borgmester
Lasse Jacobsen
kommunaldirektør





VIBORG
KOMMUNE

Plan og Udvikling

Rødevej 3
DK-8800 Viborg

Tlf: 87 87 87 87

plan.udvikling@viborg.dk
www.viborg.dk