

Lokalplan nr. 464

Boligområde ved Veldsvej i Ørum



Lokalplanområdet set fra Veldsvej i Ørum



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

Lokalplanforslaget har - i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 - været fremlagt offentligt fra den 28. jan. 2016 til den 23. marts 2016.

Der er ikke modtaget bemærkninger eller ændringsforslag i forbindelse med den offentlige høring.

Lokalplanen er således vedtaget uden ændringer.

Lokalplan nr. 464 er vedtaget endeligt den xx. xxx 2016 og offentliggjort den xx. xxx 2016.

Lokalplan nr. 464
Boligområde ved Veldsvej i Ørum

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	11
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
E.	Bindinger på planområdet	15
F.	Miljøvurdering	17
	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	Grundejerforening.....	27
§ 13	Servitutter	27
§ 14	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	27
	Vedtagelse.....	28
	Lokalplanens retsvirkninger	29
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	31
	Kortbilag 3 - Anvendelsesplan.....	33
	Bilag 1 - Jordfarveskala	35

Bestemmelser

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 10.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om, at der til stadighed er ledige byggegrunde til salg i Ørum, så kommunens plan for byudvikling i perioden 2013 - 2025 kan realiseres.

Planen er en del af Viborg Kommunes byggemodningsprogram for boliger i perioden 2016 - 2020 beliggende ved Veldsvej (foto 1).

Ørum har en attraktiv beliggenhed i forhold til bosætning. Byen ligger knap 10 km øst for Viborg mellem Viborg og Hammershøj ved rute 16.

Ørum har en moderat bosætning. Indbyggertallet forventes i kommuneplanens planperiode at stige fra ca. 1.340 indbyggere til ca. 1.390 indbyggere - en stigning på 4 %.

Formål

Lokalplanen sikrer, at der kan bygges boliger i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse på arealet, der ses på foto 2.

Formålet med lokalplanen er dels at fastsætte retningslinjer for den fremtidige boligudstyknings, dels at området danner en naturlig afrunding af byen mod landbrugsarealer, og dels at der etableres en afskærmende beplantning mod Veldsvej.

Byrådet ønsker, at der i området er mulighed for et varieret boligbyggeri. Derfor opdeles lokalplanen i delområde I og II, idet planen åbner mulighed for, at der kan etableres maks. 11 parcelhuse inden for delområde I, og der i delområde II kan etableres tæt-lave boliger.

Såfremt det viser sig, at der ikke er tilstrækkelig interesse for etablering af tæt-lav boligbebyggelse i delområde II, giver lokalplanen mulighed for, at arealet i stedet kan udstykkes med maks. 7 parcelhusgrunde, så området - når det er fuldt udbygget - indeholder maks. 18 parcelhuse grunde, som vist i illustrationsplan side 10 og på kort 3.



1: Foto af Veldsvej. Lokalplanområdet ses til højre i billedet.



2: Foto af lokalplanområdet, der ligger i baggrunden. Billedet er taget på hjørnet af Birkevej/Veldsvej.



Luftfoto ca. 1: 2.000



3: Foto er taget fra Veldsvej. Lokalplanområdet ligger til venstre i billedet. Ejendommen Veldsvej 49 ses i baggrunden.



4: Foto viser en del af lokalplanområdet - set fra Veldsvej.



5: Foto visende udsnit af Veldsvej, der fører ind mod Vestergade/Østergade. Del af lokalplanområdet ses til højre i billedet.



6: Foto af Veldsvej, der er den sydlige indfaldsvej til Ørum. Den nordligste del af lokalplanområdet anes til højre i billedet.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Ørum i forlængelse af det eksisterende boligområde langs Veldsvej. Arealet ligger attraktivt ved rekreativt område/park og med kig ud mod landbrugslandet.

Området afgrænses mod nord af Birkevej, mod øst af egekrat langs Ørum Feriehjems parklignende have, mod syd af marker og mod vest af Veldsvej (foto 3).

Området

Størstedelen af Ørums boligområder ligger syd for rute 16. Udbygningen er igennem årene sket fra vest mod øst.

Lokalplanen omfatter et område på ca. 2,5 ha. Arealet er privatejet og anvendes i dag til landbrugsdrift (foto 4).

Landskab og beplantning

Området ligger knap 1 km nord for Nørreådal, og arealets kuperede terræn ligger umiddelbart vest for en slugt, der munder ud i Nørreådal. Lokalplanområdets beliggenhed giver grundlag for, at der kan indpasses nye spændende boliger på arealet.

Lokalplanområdet ligger i kote 52 - 56 m, og det stiger jævnt fra Birkevej og til den sydlige afgrænsning. Der er ingen markante hegn eller lign. på arealet ud over egekrat langs planområdets østlige afgrænsning. Egekrat på del af matr. nr. 3a Velds By, Ørum er sikret med tinglyst deklaration af 4. dec. 2002.

Trafik

Veldsvej ligger umiddelbart vest for området. Kommunevejen Veldsvej fører mod nord ind til Vestergade / Østergade, der er den primære vej mellem Viborg og Randers (rute 16), (foto 5 og 6).

Mod syd vest fører Veldsvej til Velds by, der består af en samling huse omkring vejen. Her munder Veldsvej ud i Fårdalvej og Rydalsvej, der fortsætter til henholdsvis Vejrumbro og Øby/Løvskal.

Øst og vest for Veldsvej er der etableret stier gennem de eksisterende parcelhuskvarterer, som skaber sikre forbindelser videre til den nordlige del af Ørum. Her ligger bl.a. Ørum Skole, Tjele Hallen og multihus samt arealer til fritidsformål for byens børn og unge.

Mellem Veldsparken og Egelundsparken er der etableret stiforbindelse med tunnel under Østergade til Ørum Torv og Vingevej. Fra Vibevej, der ligger i den syd-vestlige del af Ørum, er der etableret sti på det gamle jernbanetracé til Viborg (Nørreåstien) med forbindelse i niveau til Tjelevej. Begge stiforbindelser skaber forbindelse mellem den sydlige og nordlige del af byen.

Vejadgang

Adgang til det nye boligområde sker fra Veldsvej. Vejen udlægges som en privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje. Den nye boligudstyknings vil medføre mertrafik på Veldsvej. Det vurderes imidlertid, at den øgede trafikbelastning er begrænset og derfor ikke vil få betydning for den samlede trafikmængde på Veldsvej.

Lokalplanen sikrer oversigtsareal mod Veldsvej. I den nye udstykning vil der primært være tale om trafik til og fra områdets boliger, og bilernes hastighed vil på denne boligvej være lav.

Illustrationsplan



Illustrationsplanen viser eksempel på, hvordan planen kan virkeliggøres.



7: Foto visende Birkevej. Del af lokalplanområdet ligger til højre i billedet.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanområdet ligger umiddelbart syd for den eksisterende parcelhusbebyggelse ved Birkevej.

Lokalplanen udlægger areal til boligformål enten i form af maks. 18 åben-lave byggegrunde for hele arealet - eller 11 åben-lave byggegrunde samt et mindre antal tæt-lave boliger og grønt fælles friareal.

Med lokalplanen kan der ske en boligudbygning i den sydlige del af Ørum samtidig med, at der sker en afgrænsning af byen mod det omkringliggende landskab. Herved vil lokalplanområdet fremstå som den afsluttende bebyggelse på den østlige side af Veldsvej (foto 7).

Lokalplanområdets størrelse vurderes ikke at medføre ændringer for de omkring liggende parcelhuskvarterer.

Disponering

Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder - jf. oversigt.

Udstykningen gennemføres over 2 etaper således, at 1. etape (arealet langs Veldsvej) indeholder maks. 11 grunde og 2. etape (areal mod park og marker) indeholder maks. 7 grunde forudsat, at det samlede område udstykkes til parcelhuse. Delområde I og II sammenbindes af grønt fælles friareal, delområde III.

Etape 1 opdeles i delområde I (og III).

Etape 2 opdeles i delområde II (og III).

Byggemodning af området igangsættes med delområde I og dernæst med delområde II. Det grønne fælles friareal etableres i forbindelse med byggemodning af delområde I. Såfremt der er interesse for at opføre tæt-lav boligbebyggelse kan det ske i delområde II i overensstemmelse med en samlet bebyggelsesplan for området.

Når $\frac{3}{4}$ af grundene i delområde I er solgt, vil byggemodning af delområde II blive igangsat.

Delområde I: åben-lav bebyggelse

Parcelhusgrundene får en størrelse på min. 900 m² og maks. 1400 m². Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30% for den enkelte ejendom. Der gives mulighed for etablering af maks. 11 byggegrunde. Delområde I er på knap 1,5 ha.

Delområde II: tæt-lav bebyggelse / alternativt åben-lav bebyggelse

Arealet udlægges til storparcel til tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40% for det samlede delområde. En tæt-lav boligbebyggelse på arealet skal opføres efter en samlet bebyggelsesplan.

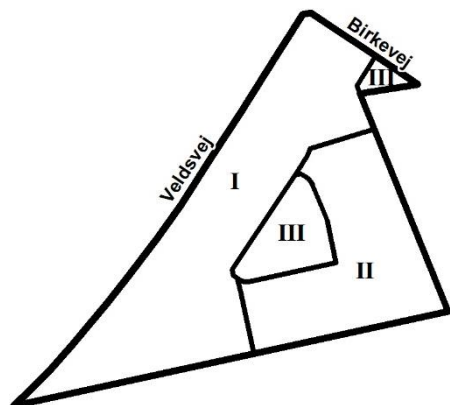
Såfremt der ikke er tilstrækkelig interesse for etablering af tæt-lav boligbebyggelse, udstykkes arealet til maks. 7 byggegrunde efter samme bestemmelser som i delområde I og i henhold til anvendelsesplan, jf. kortbilag 3.

Delområde II er på godt 8000 m².

Fælles for delområde I og II

Bebyggelse i 2 etager må opføres i en højde af højst 8,5 m med en taghældning på 0° - 15°.

Bebyggelse i 1 etage eller 1 etage med udnyttet tagetage må opføres i en højde af højst 7,0 m.



Oversigt visende lokalplanens delområder.

For at områderne kan fremstå som en helhed, indeholder lokalplanen bestemmelser om, at bygningers facader skal fremstå i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl) eller beton som pudses.

Mindre bygninger som garager og udhuse skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger - eller i træ.

Tage skal dækkes med ikke reflekterende teglsten, beton / cementtagsten, tagpap eller listedækket tagpap, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur - eller eternitskifer.

Delområde III

Området udlægges til fælles grønne friarealer, rensedam eller regnvandsbassin.

Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområderne. Dog kan der opsættes legeredskaber, borde, bænke og redskabsskur på max. 10 m². Delområde III er på godt 2500 m².

Veje, stier og parkeringsforhold

Det nye boligområde betjenes med én vejtilslutning til Veldsvej.

Lokalplanen fastlægger endvidere bestemmelser om etablering af den interne boligvej. Boligvejen udlægges som privat fællesvej. I den nordlige og den sydlige ende af vejen etableres vendeplads.

Boligvejen udlægges i en bredde af 8 m, hvoraf kørebanen udgør minimum 5 m.

Lokalplanen sikrer, at der kun må etableres én overkørsel/indkørsel til hver grund med en maks. bredde på 6 m.

Til åben-lav boligbebyggelse skal der etableres 2 p-pladser pr. bolig på egen grund.

Til tæt-lav boligbebyggelse etableres 2 p-pladser pr. bolig.

Planen sikrer stier i lokalplanområdet, idet der fra det nye boligområde er forbindelse til Veldsvej - og til Birkevej over græsareal (foto 8).

Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer udlæg til fælles grønne friarealer - delområde III.

Langs Veldsvej etableres et afskærmende plantebælte.

Egekrat langs lokalplanens østlige afgrænsning skal bevares (foto 9 og 10).

Hegn mod boligvej og stier skal etableres som levende hegn/hække, for at boligområdet kan få et ensartet udtryk og kan opnå så grøn en karakter som muligt.



8: Foto taget fra Birkevej. Lokalplanområdet ligger i baggrunden.



9: Foto viser egekrat, der er den østlige afgrænsning af lokalplanområdet.



10: Foto er taget fra Veldsvej og viser kig ind over lokalplanområdet. Den østlige afgrænsning ses i baggrunden.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Natura 2000-områder og bilag IV-arter.

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, trafikanlæg, 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.

Det aktuelle område er opdyrket. Der er ikke registreret beskyttede naturtyper i eller omkring planområdet. Der vurderes heller ikke at være yngle- og rasteområder for bilag IV-arter (sjældne ynglefugle, flagermus, padder eller lign.) i området, som vil blive påvirket af planen. Der vurderes endvidere ikke at ske beskadigelse af rødlistede arter eller andre særlige arter (danske plante-og dyrearter, der har risiko for at uddø).

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2013 - 2025, rammeområde ØRUM.B4.01. Af rammebestemmelserne fremgår, at områdets anvendelse er udlagt til boligformål til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til: 30% for åben-lav boligbebyggelse og 40% for tæt-lav boligbebyggelse. Etageantallet må maks. være 1½ etage. Rammeområdet er omfattet af særbestemmelse om, at bebyggelse må opføres i maks. 2 etager.

Den syd-vestligste del af lokalplanområdet (et areal på 8000 m²) er ikke omfattet af et rammeområde i Kommuneplan 2013 - 2025, idet arealet ligger i det åbne land og dyrkes landbrugsmæssigt. Dette areal ønskes medtaget i lokalplanlægningen. Derfor er der udarbejdet et tillæg nr. 54 til Kommuneplan 2013 - 2025, der muliggør, at rammeområde ØRUM.B4.01 udvides til også at omfatte det lille trekantede landbrugsareal.

Med kommuneplantillægget udlægges arealet til boligformål, hvormed der er overensstemmelse med kommuneplanlægningen.

Tillæg nr. 54 er vedhæftet som bilag til lokalplanen. Efter en vedtagelse af kommuneplantillægget er lokalplan nr. 464 i overensstemmelse med kommuneplanen.



Lokalplaner

Området er ikke tidligere omfattet af en lokalplan.

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 servitut undersøgelse. Der er tinglyst en deklaration om egekrat i 2002 på matr. nr. 3a Velds By, Ørum.

Ejere og bygherrer må i øvrigt selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Opmærksomheden henledes på, at det ikke er sikkert, at alle servitutter vedr. rør, kabler og ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsynings-selskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

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

Landbrug

Syd-øst for det udlagte lokalplanområde ligger et større kvægbrug på Rydalsvej 3, Ørum. Konsekvensafstanden for landbruget i forhold til lugtgener til byzone er 252 m. Det nye udlagte boligområde ligger umiddelbart uden for konsekvensafstanden.

Vedtagelse af lokalplanen vil medføre, at ovennævnte kvægbrug får vanskeligt ved at udvide sin produktion uden at skulle installere ekstra miljøteknik.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Ørum Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning. Der skal udarbejdes et projekt efter varmforsyningsloven, som belyser, hvorvidt der er basis for at udvide Ørum Varmeværks fjernvarmenet, så det dækker området, eller om området fortsat skal være udlagt til individuel varmforsyning.

Planlægningen tager udgangspunkt i, at området forventes fjervarmeforsynet, idet området ligger umiddelbart syd for Ørum Varmeværks forsyningsområde.

Lokalplan nr. 464 fastsætter derfor bestemmelse om, at ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at aftage varme fra anlægget, men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt evt. årlige faste afgifter.

Spildevand

Området er i spildevandsplanen planlagt separatkloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloak-systemer udføres som separatkloakeret. Det vil sige med separate kloakledninger for henholdsvis hus- og industrispildevand.

Tag- og overfladevand (regnvand) udledes via rensedam, idet der i henhold til spildevandsplanens målsætninger så vidt muligt skal indføres LAR løsninger (lokal afledning af regnvand) i lokalplanområdet.

Husspildevand afledes til Ørum Renseanlæg med udledning via Morild Bæk til Nørreåen. Der kan blive behov for etablering af nye spildevandsledninger til det eksisterende spildevandssystem i Ørum – muligvis via området ved Birkevej.

Renseanlægget har tilstrækkelig kapacitet til at rense den ekstra spildevandsmængde, der afledes fra kloakoplandet.

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak kobles på skelbrønde til henholdsvis spildevandssystemet og regnvandssystemet.

Antenneanlæg

Større antenner og parabler 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

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.

Viborg Museum oplyser, at det er sandsynligt, at der kan forekomme ukendte fortidsminder i området, der berøres af anlægsarbejdet i forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet

For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder i området, er det nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning). En juridisk bindende udtalelse i henhold til museumslovens § 25 kan derfor kun udarbejdes, hvis museet får mulighed for at foretage en forundersøgelse af det berørte areal. Museet anbefaler, at en prøvegravning gennemføres i god tid inden anlægsarbejdet skal påbegyndes.

Landbrugspligt

Matrikelnummer 3a, 3t og 3u, alle Velds By, Velds er omfattet af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten for matr. nr. 3t og 3u samt del af 3a, alle Velds By, Velds skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet 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 ikke registreret jordforurening på lokalplanområdet, der altid har været anvendt til landbrugsformål. Viborg Kommune har ikke kendskab til særlige miljømæssige forhold, som indikerer, at der kan være forurening i jorden. Derfor bør arealet ikke områdeklassificeres ved overførelse til byzone.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenet 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.

Veje

Der er etableret hastighedsdæmpende foranstaltning på Veldsvej ved byskiltet.

Vejadgang til lokalplanområdet etableres fra Veldsvej, hvilket kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje § 70 - 71.

Det nye boligområde vil kun medføre en mindre forøgelse af trafikmængden, og Veldsvej har kapacitet til at kunne afvikle denne tilladelse efter lov om offentlige veje.

Trafik

Der er foretaget en trafiktælling på Veldsvej ud for lokalplanområdet i uge 40 og 41 (fra den 28. sept. 2015 - 11. okt. 2015). Målingen er foretaget ud for byskiltet, hvor hastigheden er 50 km/t. Målingen viser, at den gennemkørende trafik pr. årsdøgn er 452 motorkøretøjer.

Det forudsættes, at det kommende boligområde ikke giver anledning til yderligere trafikdæmpende foranstaltninger på vejen.

Den hidtidige og planlagte anvendelse af lokalplanområdet vil ikke medføre støj, der kan genere naboområderne.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

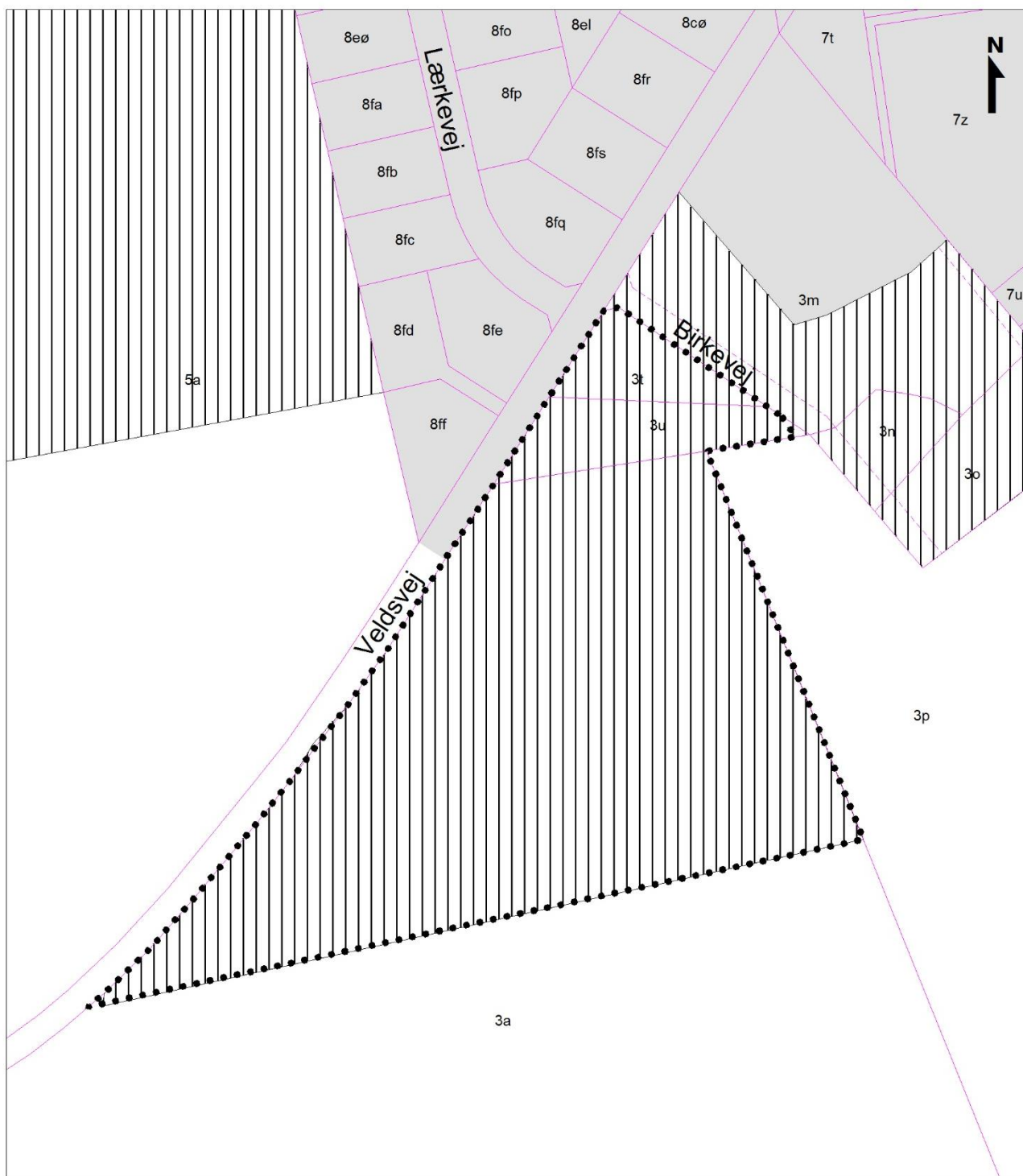
Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan nr. 464 og tillæg nr. 54 til Kommuneplan 2013 - 2025 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, da:

- der ikke sker en væsentlig øget trafikbelastning i området,
- der sikres en hensigtsmæssig afvikling af trafik i området,
- der ikke er grundvands- eller drikkevandsinteresser, der påvirkes af de aktiviteter, der planlægges for i området,
- naturinteresserne i området er begrænsede,
- der etableres en afskærmning mod Veldsvej og det åbne land med beplantning
- området ikke omfatter forurenede arealer, og derfor kan anvendes direkte til byformål i denne sammenhæng.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplangrænse



Matrikelstel



Byzone



Overføres til byzone ved lokalplanlægning

Lokalplan nr. 464
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1: 2.000
Viborg Kommune, december 2015

LOKALPLAN NR. 464 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED VELDSVEJ I ØRUM

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål:
- at udlægge området til boligområde,
 - at etablere beplantning mod Veldsvej.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 3t, 3u og del af matrikelnummer 3a, alle Velds By, Velds samt alle parceller, der efter den 1. dec. 2015 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.
- Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealer vist på kortbilag 1 til byzone.
- Lokalplanområdet er på ca. 2,5 ha.

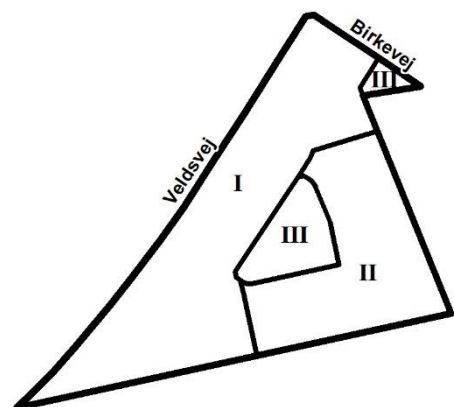
§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet anvendes til boligområde.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

<u>Delområde I</u>	Åben - lav boligbebyggelse
<u>Delområde II</u>	Tæt - lav boligbebyggelse (alternativt åben - lav boligbebyggelse)
<u>Delområde III</u>	Fælles grønt friareal, rensedam og regnvandsbassin.

- 3.3 Inden for delområde I må der opføres maks. 11 parcelhuse. Inden for delområde II må der opføres tæt - lav boligbebyggelse, eller maks. 7 parcelhuse.
- 3.4 Der må højst opføres/indrettes:
- 1 bolig pr. ejendom for åben - lav boligbebyggelse,
 - 1 bolig pr. én tæt - lav bolig.
- 3.5 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der 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.



Oversigt visende lokalplanens delområder.

- 3.6 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 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 m².

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med principper som vist på kortbilag 2. Delområde II kan udstykkes til én storparcel til tæt-lav boligbebyggelse.

Såfremt hele lokalplanområdet udstykkes til åben-lav bebyggelse, skal det ske i overensstemmelse med principper som vist på kortbilag 3 og efter bestemmelsen i 3.3.

Udstykning må fravige den på kortbilag 2 og 3 viste udstykningsplan, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede disponering, vejstruktur og udstykningsprincipper.

- 4.2 Grunde til åben - lav boligbebyggelse skal have et areal på mindst 900 m² og højst 1400 m².
- 4.3 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafik- og oversigtsforhold afskæres.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet sker fra den offentlige vej Veldsvej som vist på kortbilag 2 og 3.
- 5.2 Der udlægges areal til ny vej som vist på kortbilag 2 og 3.¹
- 5.3 Vejen udlægges i en bredde af 8 m med en kørebanebredde på 5 m og græsrabat på 1,5 m i hver side (jf. illustration).
- 5.4 I den nordlige og sydlige ende af boligvejen udlægges areal til vendeplads på mindst 14 x 14 m og med en anlagt bredde på mindst 12 x 12 m.
- 5.5 Den enkelte grund må kun vejforsynes med én overkørsel til boligvejen. Overkørsel/indkørsel må maks. være 6 m bred.
- 5.6 Vejen må kun belægges med asfalt, betonsten, brosten og lign.
- 5.7 Der skal sikres oversigtsareal fra boligvejen i forhold til Veldsvej. Oversigtsarealet skal sikres i henhold til gældende vejregler.

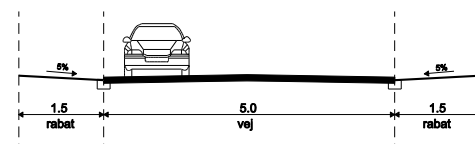


Illustration visende princip for boligveje.

¹ Vejen udlægges som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje. Vejstykket vedligeholdes af grundejerforeningen.

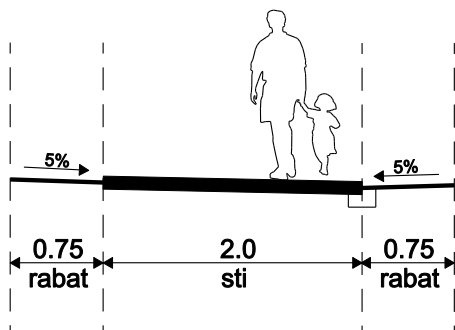


Illustration visende princip for sti.

Stier

5.8 Der udlægges areal til stier som vist på kortbilag 2 og 3.²

Stierne udlægges i en bredde af 3,5 m - heraf stibredde på mindst 2 m og med 0,75 m græsabat på hver side.

Stierne belægges med stenmel.

Parkering

5.9 I delområde I skal der etableres mindst 2 p-pladser pr. bolig på egen grund, heraf mindst 1 plads i det fri.

I delområde II skal der etableres mindst 2 p-pladser pr. tæt-lav bolig.

5.10 Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal den nødvendige parkering etableres på egen grund jf. § 3.5.

Belysning

5.11 Belysning af boligvejen må kun etableres ved opstilling af park-armatur med en lyspunktshøjde på max. 3,5 m.

Der kan opstilles belysning på sti til Veldsvej f.eks. parkarmatur eller pullerter med en lyspunktshøjde på maks. 2,5 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 udjævnnes og tilpasses det omkringliggende terræn.

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

Dette gælder dog ikke, såfremt der etableres regnvandsbassin i delområde III.

6.3 Der må ikke etableres støttemure højere end 0,5 m mod veje og fællesarealer. Støttemure må ikke etableres nærmere end 1 m fra skel.

6.4 Terrænregulering uden støttemure må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.

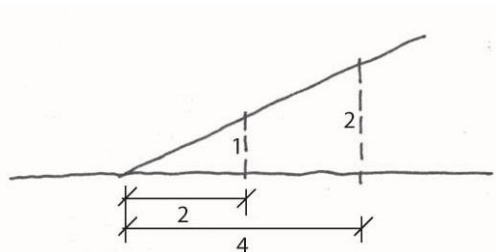
Dette gælder dog ikke ved etablering af regnvandsbassin.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

7.1 Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må max. være 30%. Bebyggelsesprocenten for tæt-lav bebyggelse må max. være 40%.

7.2 Inden for delområde I må der opføres op til 11 åben - lave boliger.



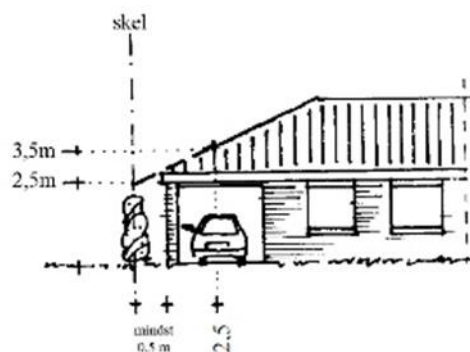
Skitse visende hældning 1 m fra skel.

² Sti udlægges som privat fællessti i henhold til lov om private fællesveje.

- 7.3 Inden for delområde II må der opføres tæt - lav boligbebyggelse eller op til 7 åben - lave boliger.
- 7.4 I delområde I og II må bebyggelse opføres i 1 etage, 1 etage med udnyttet tagetage samt 2 etager.
- 7.5 Bygningshøjden på bebyggelse i 1 etage må ikke overstige 7 m målt fra terræn.
- Bygningshøjden på bebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn.
- Bygningshøjden på bebyggelse i 2 etager må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn.
- Bygningshøjde på mindre bygninger som garager, carporte mv. må ikke overstige 4 m målt fra terræn.

Bebyggelsens placering

- 7.6 Bebyggelse langs Veldsvej må ikke opføres nærmere vejskel end 7 m.
- Øvrig bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra naboskel, vejskel og stiskel. Ved bebyggelse i 2 etager, skal afstanden til skel være mindst 5 m.
- 7.7 Garager og lign. skal opføres mindst 0,5 m fra naboskel og stiskel (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 på 2,5 m fra skel (jf. skitse). Højder måles fra terræn.
- 7.8 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.
- 7.9 Inden for delområde III må kun opføres legehuse, redskabshuse på max. 10 m², legeplads og lign. i overensstemmelse med områdets anvendelse til rekreative formål samt mindre tekniske anlæg til naturgas, fjernvarme, transformerstation og lign.



Skitse visende højdegrænseplan.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), beton, ophængte/monterede facadematerialer /beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning og lign. samt som pudsede facader (puds-systemer).
- 8.2 Mindre bygninger som udhuse, garager og lign. skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, zink eller lign.
- 8.3 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, brystninger og skodder kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.1.
- 8.4 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale ophænges på eller integreres i facader.
- 8.5 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.6 Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende materialevalg for den enkelte ejendom.

- 8.7 Stærke signalfarver må kun kan anvendes på mindre bygningsdele jf. § 8.3.
- 8.8 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen, som vist på bilag 1, eller disse farvers blanding med hvidt eller sort. (Se bilag 1 - den klassiske jordfarveskala).

Tage

- 8.9 Tage skal udføres som symmetriske saddeltage, med ensidig taghældning, med forskudte tagflader eller med fladt tag.
- Bebyggelse i 2 etager må opføres med en taghældning på 0°-15°.
- 8.10 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer.
- Ved en taghældning på mindre end 10° kan der desuden anvendes sort tagpap uden listedækning.
- Ved en taghældning på højst 15° kan tage udføres som grønne tage og beklædes med f.eks. mos-sedum, græstørv o.lign.
- Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.
- 8.11 Til tagbeklædning må der ikke anvendes plast, gummi eller ståltage.
- 8.12 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.³ Dette gælder dog ikke solceller, solfangere eller ved glastage på udestuer.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede fællesarealer, der ikke anvendes til veje og stier, skal fremstå som grønne områder.
- 9.2 Der skal etableres udendørs fællesareal svarende til mindst 5% af det samlede areal ved åben-lave boliger. Inden for delområde III kan der opsættes legeredskaber, redskabshus på max. 10 m² samt borde og bænke.

Hegn og beplantning

- 9.3 Hegn i naboskel og langs naboskel må kun etableres som levende hegn (hække)⁴.
- Hegn langs stiskel, vejskel og mod fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.
- Levende hegn kan indadtil suppleres med trådhegn.
- Der etableres et afskærmende beplantningsbælte mod Veldsvej.

³ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

⁴ Medfører at der ikke kan etableres faste hegn inden for 1,75 m fra skel.

På hjørnegrunde mod Veldsvej skal al beplantning være klippet eller beskåret, så oversigtsforholdene er forsvarlige - jf. Vejlovens § 103 og Privatvejslovens § 61.

Det eksisterende egekrat langs lokalplanområdets østlige afgrænsning skal bevares.

Oplag

- 9.4 Der må ikke udendørs parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg i området.

Belysning

- 9.5 Udendørs belysning må etableres med en lyspunktshøjde på højst 3,5 m og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Transformere og lignende kan opstilles, når de indhegnes med hækbepantning eller espalier.
- 10.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning⁵.
- 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 og/eller rensedam.

Regnvandsbassin skal udformes, så det fremtræder som en naturlig lille sø uden stejle skråningsanlæg.

§ 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.

⁵ 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.

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 GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Der skal oprettes én fælles grundejerforening for delområde I, II og III. Der er medlemspligt for alle ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.
- 12.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af boligveje, intern stier, vendepladser, beplantning og grønne fællesarealer - med undtagelse af regnvandsbassin - inden for lokalplanområdet (jf. pkt. 5.3, 5.4, 5.6, 5.9, 10.1, 10.2, 10.3 og 10.4).
- 12.3 Grundejerforeningen skal oprettes, når 50 % af lokalplanområdets grunde er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.
- 12.4 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune.
Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 12.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 13 SERVITUTTER

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

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug⁶, før⁷:
 - Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3, 11.4 og 11.5.⁸
 - Veje, stier og vendepladser er etableret jf. § 5 og kortbilag 2 og 3 i det enkelte delområde.
 - Grønne fælles arealer er anlagt inden for lokalplanområdet jf. kortbilag 2 og 3.
 - Der er etableret afgrænsende beplantning langs lokalplanområdets afgrænsning mod Veldsvej, jf. § 9.3.

⁶ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

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

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

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 464 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 20. jan. 2016.

Torsten Nielsen	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplan nr. 464 er endeligt vedtaget den xx. xxx 2016.

Torsten Nielsen	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		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.

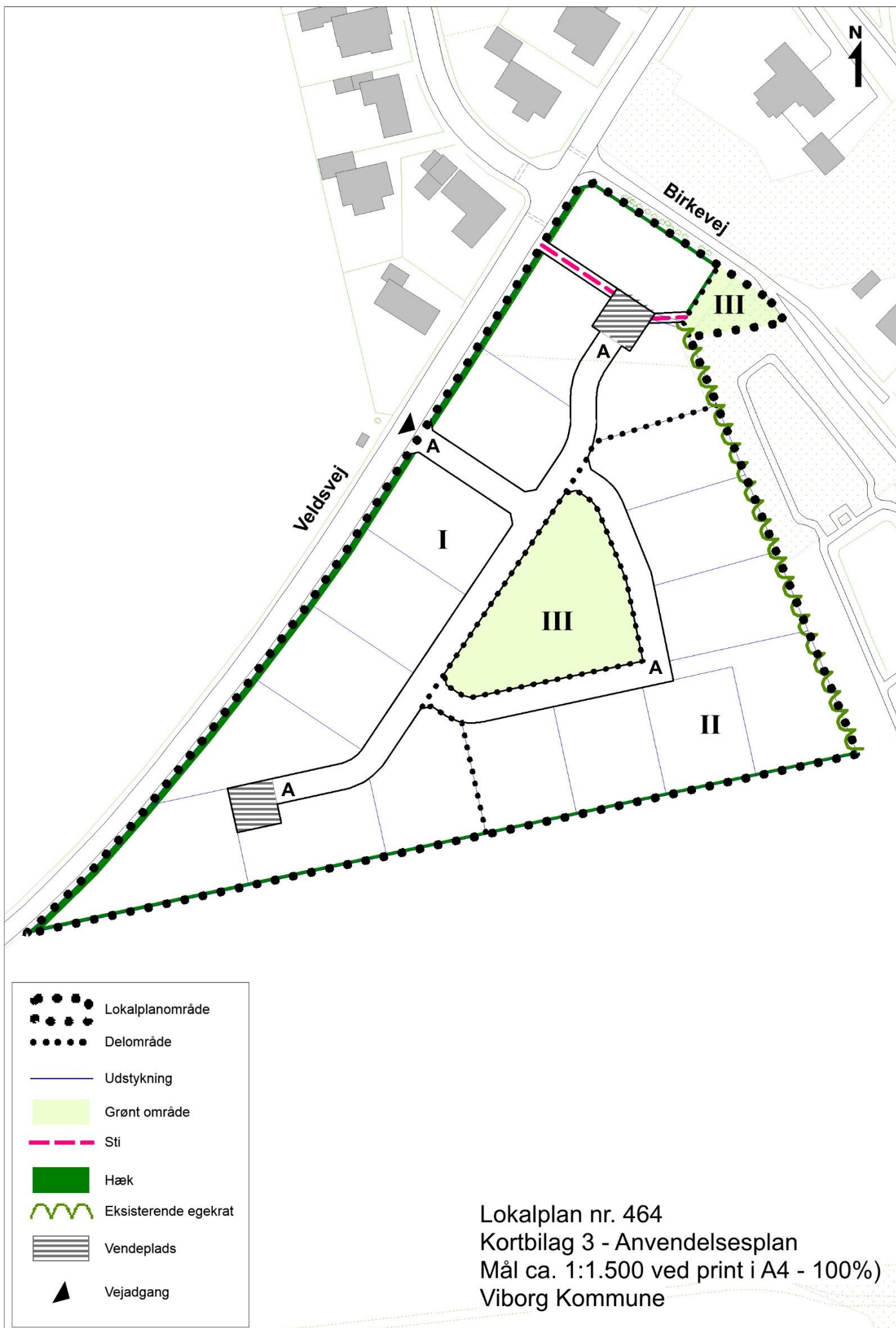
Der kan foretages ekspropriation af private ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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.

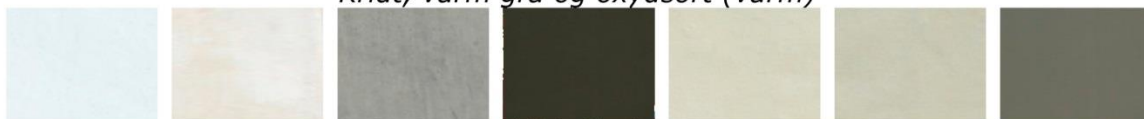
Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60 i lov om planlægning.



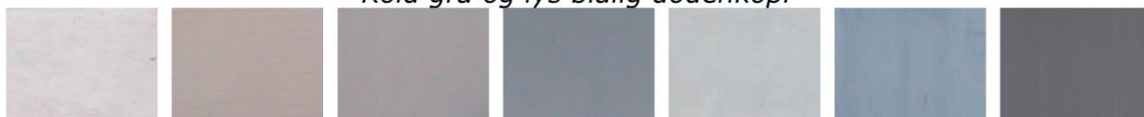


BILAG 1 - JORDFARVESKALA

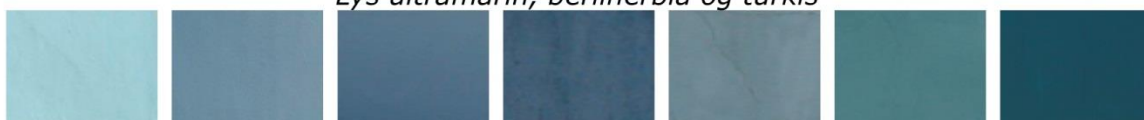
Kridt, varm grå og oxydsort (varm)



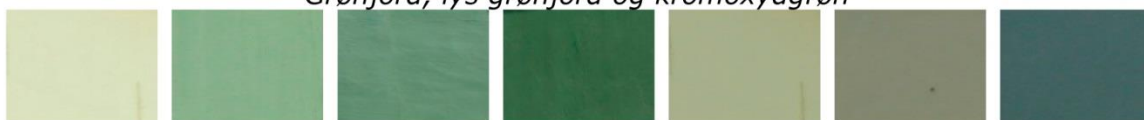
Kold grå og lys blålig dodenkopf



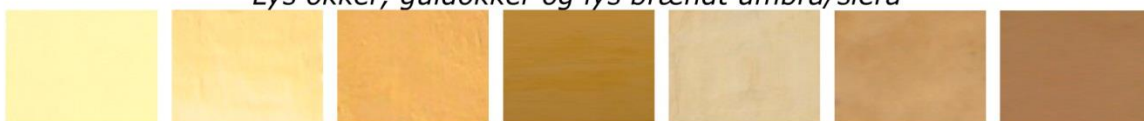
Lys ultramarin, berlinerblå og turkis



Grønjord, lys grønjord og kromoxydgrøn



Lys okker, guldokker og lys brændt umbra/siera



Lys okkerrød, okkerrød, engelskrød og lys engelskrød

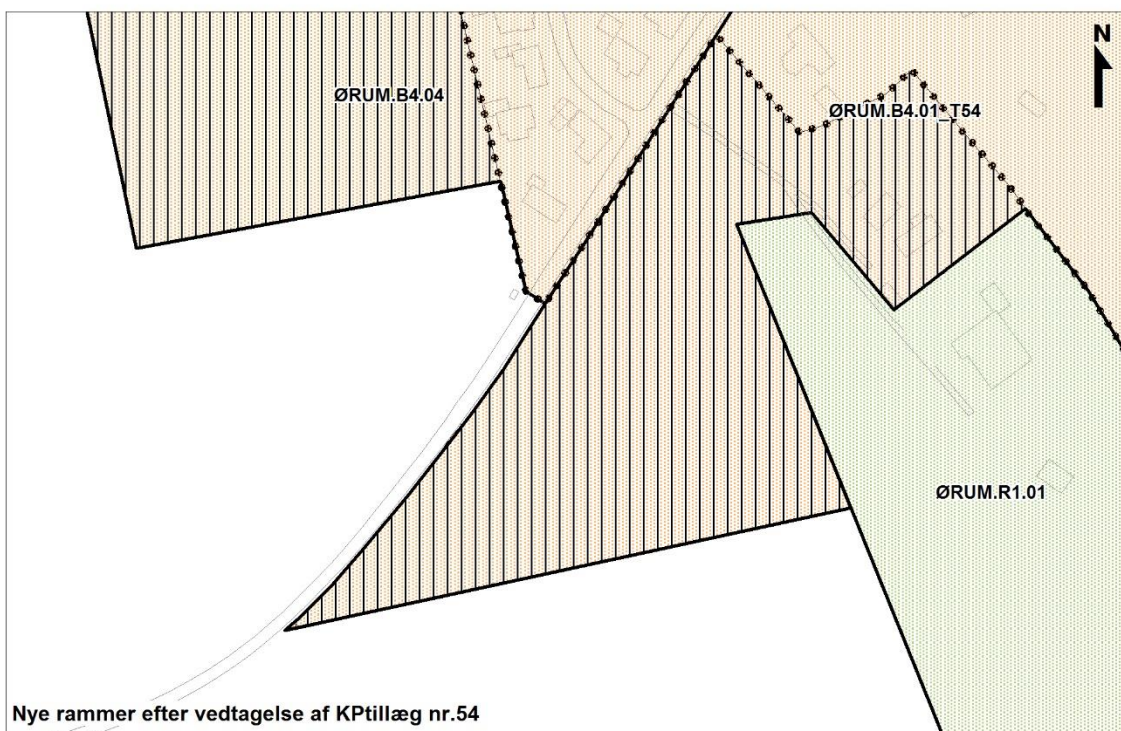
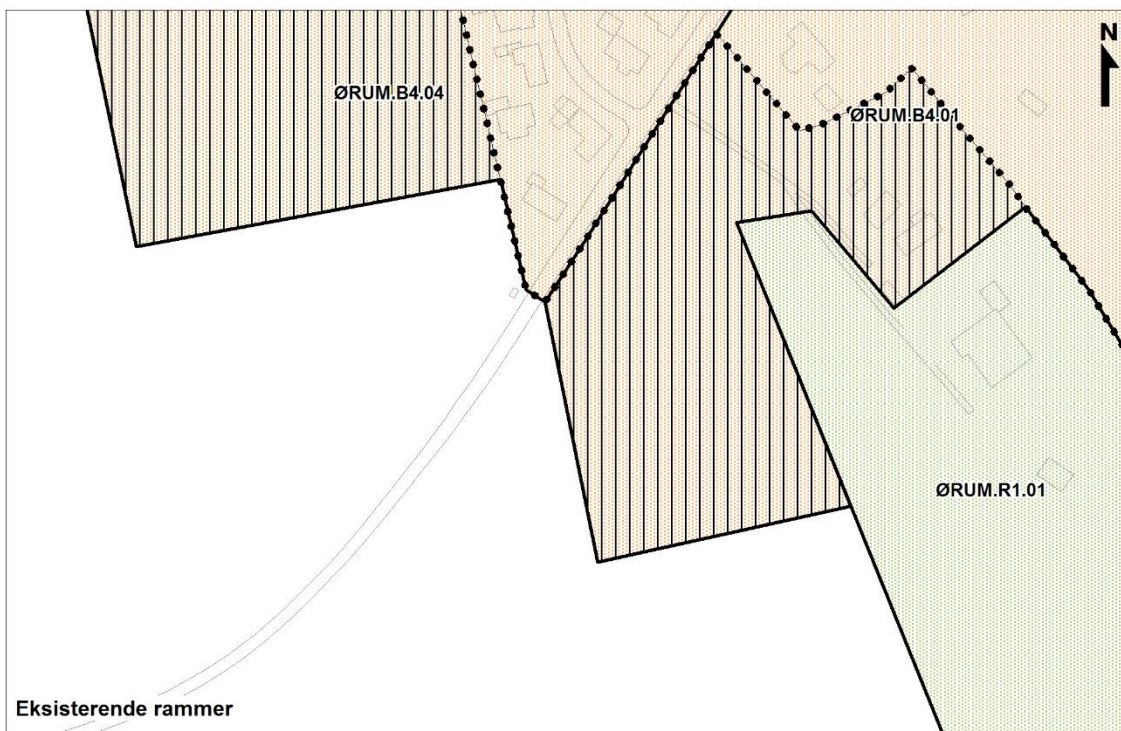


Varm kridt, varm siera/okkerrød og dodenkopf



Rammebestemmelser for Rammeområde ØRUM.B4.01_T54





REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013 - 2025 er, at det nuværende rammeområde ØRUM.B4.01 udvides, så det også omfatter et mindre ("trekantet") areal på knap 8000 m² syd-vest for det eksisterende rammeområde. Herved opnås en mere hensigtsmæssig udnyttelse af det resterende landbrugsareal, der er privatejet. Rammeområdet navngives ØRUM.B4.01_T54.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Natura 2000-områder og bilag IV-arter.

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.

Der er ikke registreret beskyttede naturtyper i eller omkring planområdet. Der vurderes heller ikke at være yngle- og rasteområder for bilag IV-arter (sjældne ynglefugle, flagermus, padder eller lign.) i området, som vil blive påvirket af planen. Der vurderes endvidere ikke at ske beskadigelse af rødlistede arter eller andre særlige arter (danske plante- og dyrearter, der har risiko for at uddø).

Planen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Planen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanlægningen hvad angår arealets størrelse.

Fremtidige planforhold

Fremtidig arealudpegning

Forslag til tillæg nr. 54 til Kommuneplan 2013 - 2025 justerer afgrænsningen syd-vest for det eksisterende rammeområde ØRUM.B4.01, så der kan skabes mulighed for en hensigtsmæssig byudviklingsgrænse til boligformål i Ørum. Området er i dag beliggende i landzone uden rammeplanlægning og rammebestemmelser.

Fremtidige rammebestemmelser

Forslag til tillæg nr. 54 til Kommuneplan 2013 - 2025 bliver omfattet af tilsvarende rammebestemmelser, som gælder for Kommuneplan 2013 - 2025, rammeområde ØRUM.B4.01. Det vil sige, at rammeområde ØRUM.B4.01_T54 fastlægger området til boligformål, idet arealet udlægges til åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Den maksimale bebyggelsesprocent er fastsat til: 30% for åben-lav boligbebyggelse og 40% for tæt-lav boligbebyggelse. Etageantallet må maks. være 2 etager.

For det nye rammeområde foretages der ikke ændringer i forhold til retningslinjer i Kommuneplan 2013 - 2025.

Miljøvurdering af planer og programmer

Planforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer og programmer.

Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 464.

Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde ØRUM.B4.01_T54 gælder de generelle rammebestemmelser for kommuneplanens B4 områder:

Generelle anvendelse	Boligområde
Omfang og anvendelse	Blandede boliger
Almen service	Kun daginstitutioner som børnehave og lign. samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.
Bebyggelse	Maks. bebyggelsesprocent: Åben-lav 30%, tæt-lav 40%, øvrig anvendelse 40%. Maks. byggehøjde: 8½ meter.
Boligtype inkl. fællesanlæg	Kun åben-lav og tæt-lav.
Vejledende miljøklasse	MK 1-2. Der kan jf. retningslinje 2 indpasses lokale butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder og butikker i miljøklasse 4 i centerområder (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende.
Detailhandel jf. regningslinje for detailhandel	I nogle tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning. Enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning efter kriterier i retningslinje 2. Mindre liberale erhverv, mindre lokale restauranter og enkeltstående butikker kan indpasses i boligområder, hvis de opfylder nedenstående kriterier: Der skal være et naturligt lokalområde at forsyne. Der skal være god infrastruktur og tilgængelighed for alle. Funktionen kan kun placeres langs det primære vejnet, dvs. ikke internt i egentlige boligområder eller langs interne veje. Funktionen må ikke medføre væsentlige gener i form af støj og trafik. Funktionen skal kunne tilpasses områdets bymiljø, bygningsstruktur og by- og bygningsmæssige sammenhænge. Det gælder i øvrigt særlige kriterier for indpasning af enkeltstående butikker i forhold til andre butikker jf. retningslinje 2 om detailhandel.
Øvrige formål	Kun mindre lokale restauranter, der kan indpasses i områdets karakter jf. detailhandelsbestemmelser samt mindre tekniske anlæg. Restauranter, spillesteder, beværtninger, bodegaer, diskoteker og forlystelser kan kun indpasses i områder, hvor de ikke medfører støj- og lugtgener for de omkringboende.
Erhverv	Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tiladt jf. definition, kun liberale erhverv, der kan indpasses i områdets karakter jf. rammer for detailhandel. Egentlige erhverv: Nej.
Særbestemmelse	Etageantal: Maks. 1½ etager. Ved lokalplanlægning for nye boligområder: Maks. 2 etager.
Maks. etageantal	2
Fremtidig zonestatus	Byzone.

VEDTAGELSE

Tillæg nr. 54 til Kommuneplan 2013 - 2025 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 20. jan. 2016.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

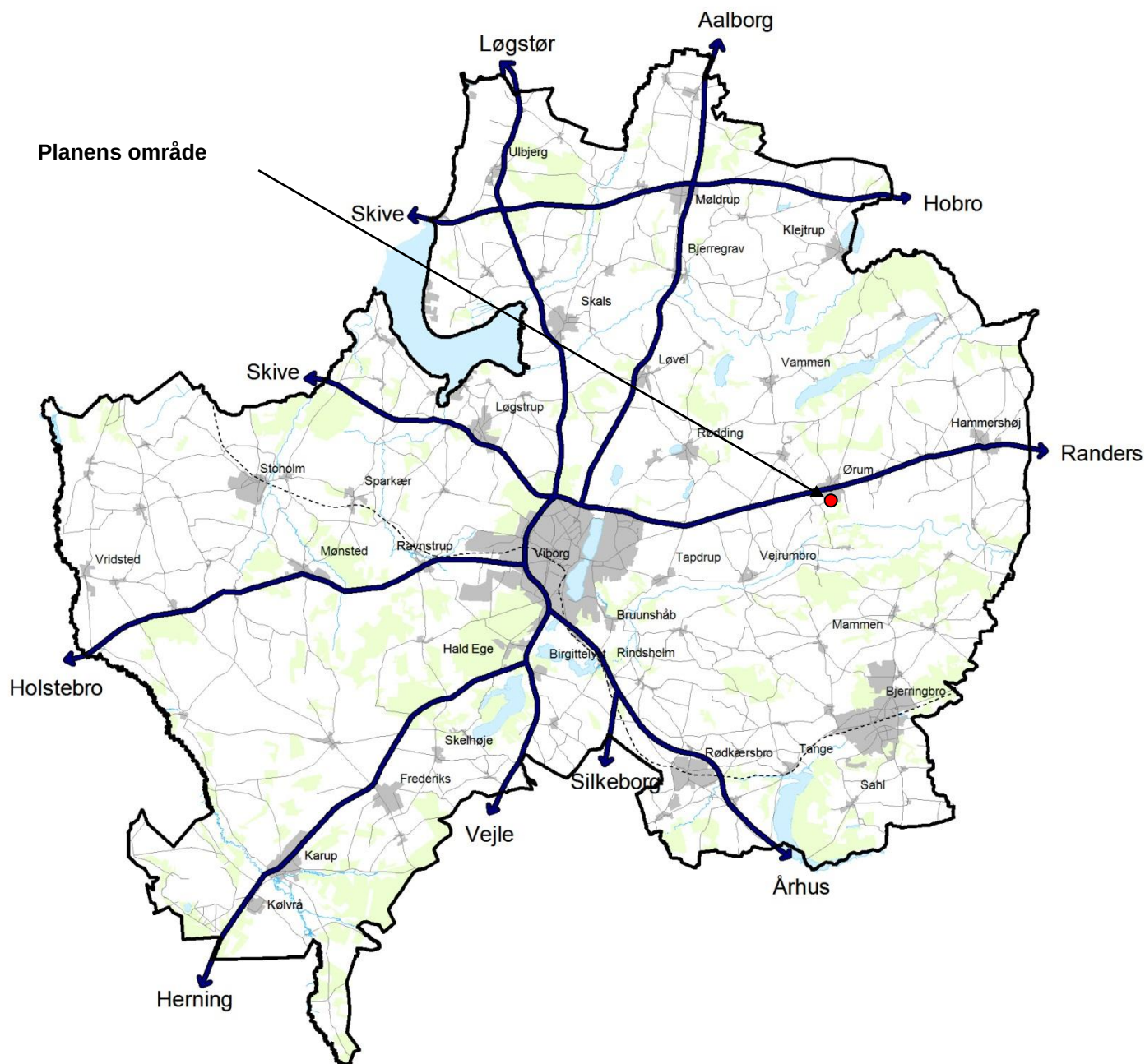
Tillæg nr. 54 til Kommuneplan 2013 - 2025 er endeligt vedtaget den xx. xxx 2016.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Tillæg nr. 54 til Kommuneplan 2013 - 2025 er vedtaget endeligt den 11. april 2016 og offentliggjort den 14. april 2016.



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

