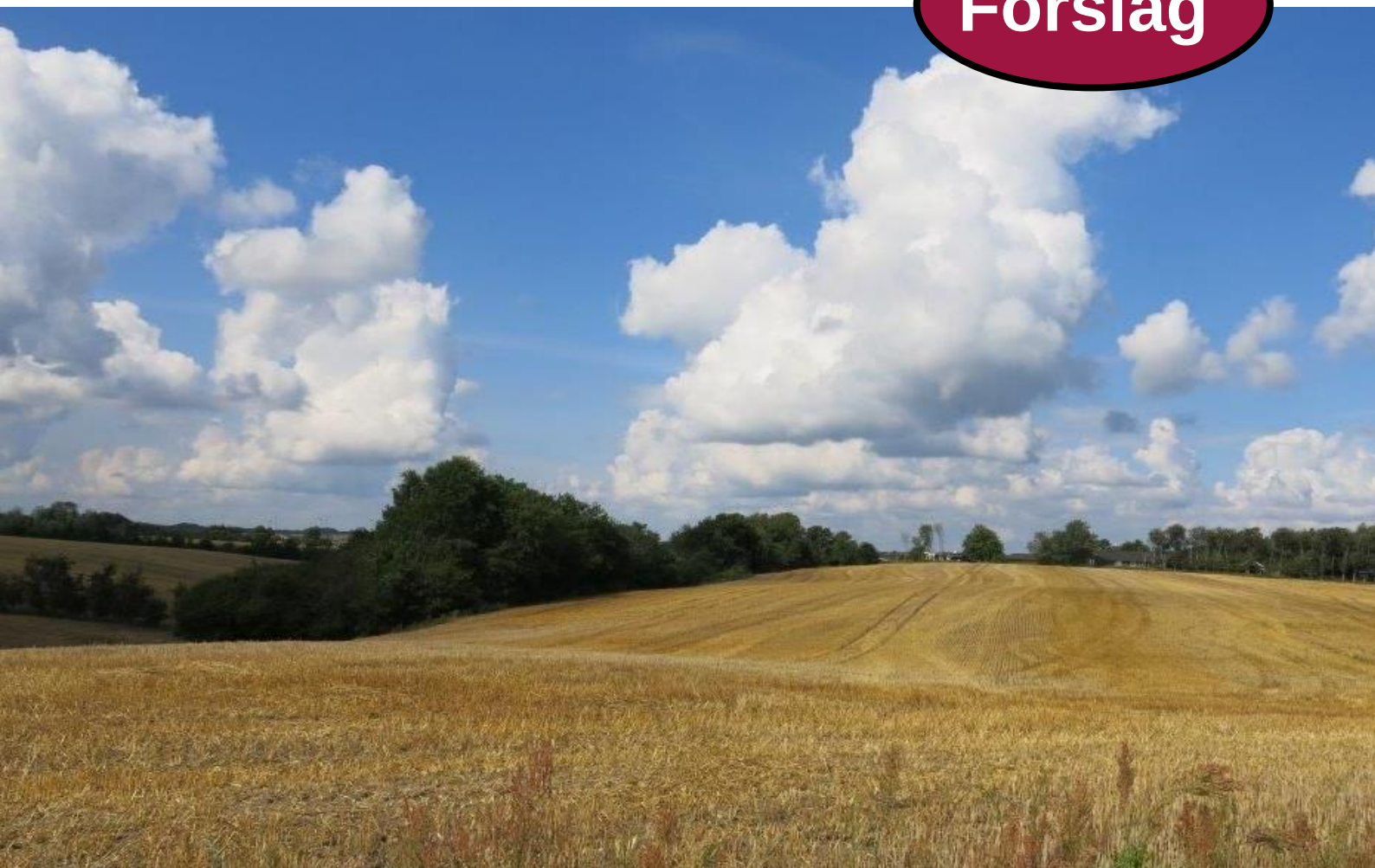


UDKAST

Lokalplan nr. 450

Sommerhusområde nordøst for
Hjarbæk

Forslag



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal offentliggøres i mindst 8 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

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

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

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 450 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den x til den x 2014.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den x 2014. De skal sendes til:

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

Gerne pr. e-mail: plan@viborg.dk

**Forslag til lokalplan nr. 450
for et sommerhusområde nordøst for Hjarbæk**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	10
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	14
E.	Bindinger på planområdet	20
F.	Miljøvurdering	21

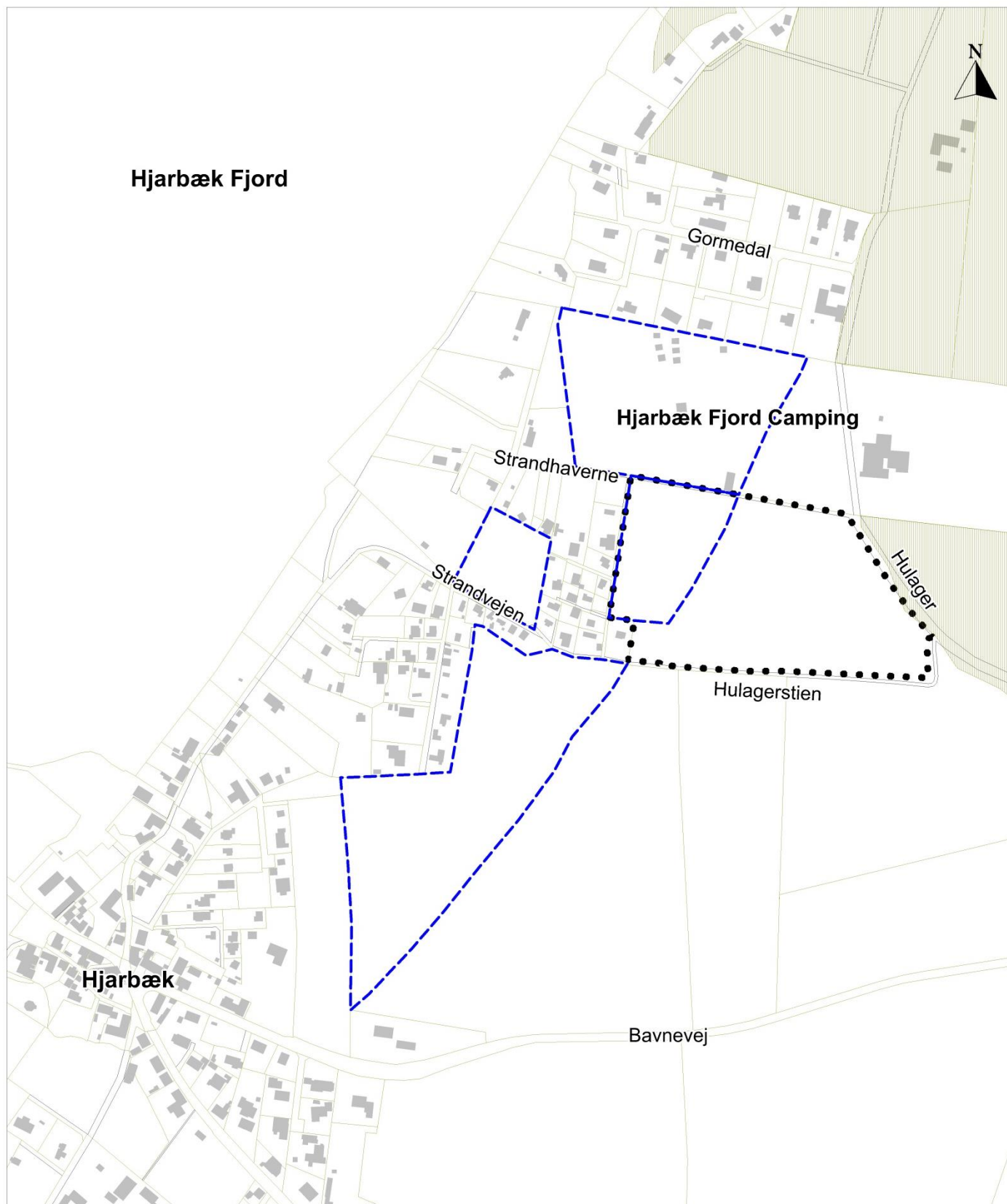
Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	23
§ 1	Lokalplanens formål	24
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	24
§ 3	Anvendelse	24
§ 4	Udstykning	25
§ 5	Veje, stier og parkering.....	25
§ 6	Terrænregulering	26
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	26
§ 8	Bebyggelsens udseende	27
§ 9	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	28
§ 10	Tekniske anlæg	29
§ 11	Grundejerforening.....	29
§ 12	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	29
	Vedtagelse.....	31
	Lokalplanens retsvirkninger	32
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	33

Bilag

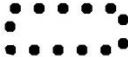
Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
Illustrationer er udarbejdet af LE34/Nellemann & Bjørnkjær.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort
Målestok ca.: 1:5000

Tegnforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Strandbeskyttelseslinje
-  Skovbyggelinje

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for at udstykke sommerhusgrunde i området nordøst for Hjarbæk. Området er i kommuneplanen benævnt HJAR S1.05 og HJAR R1.03. Der udlægges areal til sommerhusområde og grønt område i overensstemmelse med kommuneplanen.

Formål

Lokalplanen giver mulighed for at opføre sommerhuse nordøst for Hjarbæk indenfor lokalplanområdets delområde I og II. Delområde III udlægges til grønt område.

Lokalplanen sikrer med bestemmelser om maksimal bebyggelsesprocent, bygningshøjde og materialevalg, at bebyggelsens påvirkning af kystlandskabet mindskes mest muligt.

Det sikres med lokalplanens bestemmelser, at sommerhusområdet afgrænses mod det åbne land i form af et beplantningsbælte langs vejen Hulager.

Luftfoto

Det lille kortudsnit viser terrænkoterne. Hver streg på kortet angiver et terrænspring på 0,5 meter.



Luftfoto ca. 1:5000





Figur 1 Sommerhusområdet ved Strandvejen, vest for planområdet.



Figur 2 Hulagerstien løber langs lokalplanområdets afgrænsning mod syd.



Figur 3 Terrænet mod sydvest er meget kuperet og fremstår som en skrænt.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet ligger nordøst for Hjarbæk by ved Hjarbæk Fjord. Der findes ingen eksisterende bebyggelse indenfor lokalplanområdet. Området er ikke umiddelbart synligt fra kysten. Vest for planområdet ligger et sommerhusområde ved Strandvejen, ud til kysten.

Planområdet afgrænses mod nord af vejen Strandhaverne, som giver adgang til sommerhusene mod vest. Vejen indgår i lokalplanens område. Nord for området finder man Hjarbæk Fjord Camping.

Mod øst ligger vejen Hulager og mod syd Hulagerstien. Hulagerstien forbinder området og campingpladsen mod nord med stranden. Hulagerstien indgår ikke i lokalplanens område.

Mod syd og mod øst grænser området op til det åbne land og dyrkede markarealer.

Ca. 300 meter mod nordøst ligger Vorde Bavnehøj Plantage, der kan ses på lang afstand. Plantagen afkaster en skovbyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, der grænser op til lokalplanområdet.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 4 ha og anvendes i dag til landbrugsformål.

Lokalplanen omfatter del af ejendommen matr. nr. 8bb Vorde By, Vorde.

Landskab og beplantning

Områdets terræn er kuperet – især mod sydvest. Terrænet falder kraftigt, med op til ca. 11 meter fra nord mod syd indenfor ca. 40 meter og fremstår som en skrænt.

På skrænten mod sydvest findes en tættere beplantning bestående af forskellige arter. Dele af beplantningen skal bevares og indgå som element i bebyggelsen for at mindske bebyggelsens visuelle påvirkning af skrænten. Desuden er der en række spredte træer langs det nordlige skel mod campingpladsen.

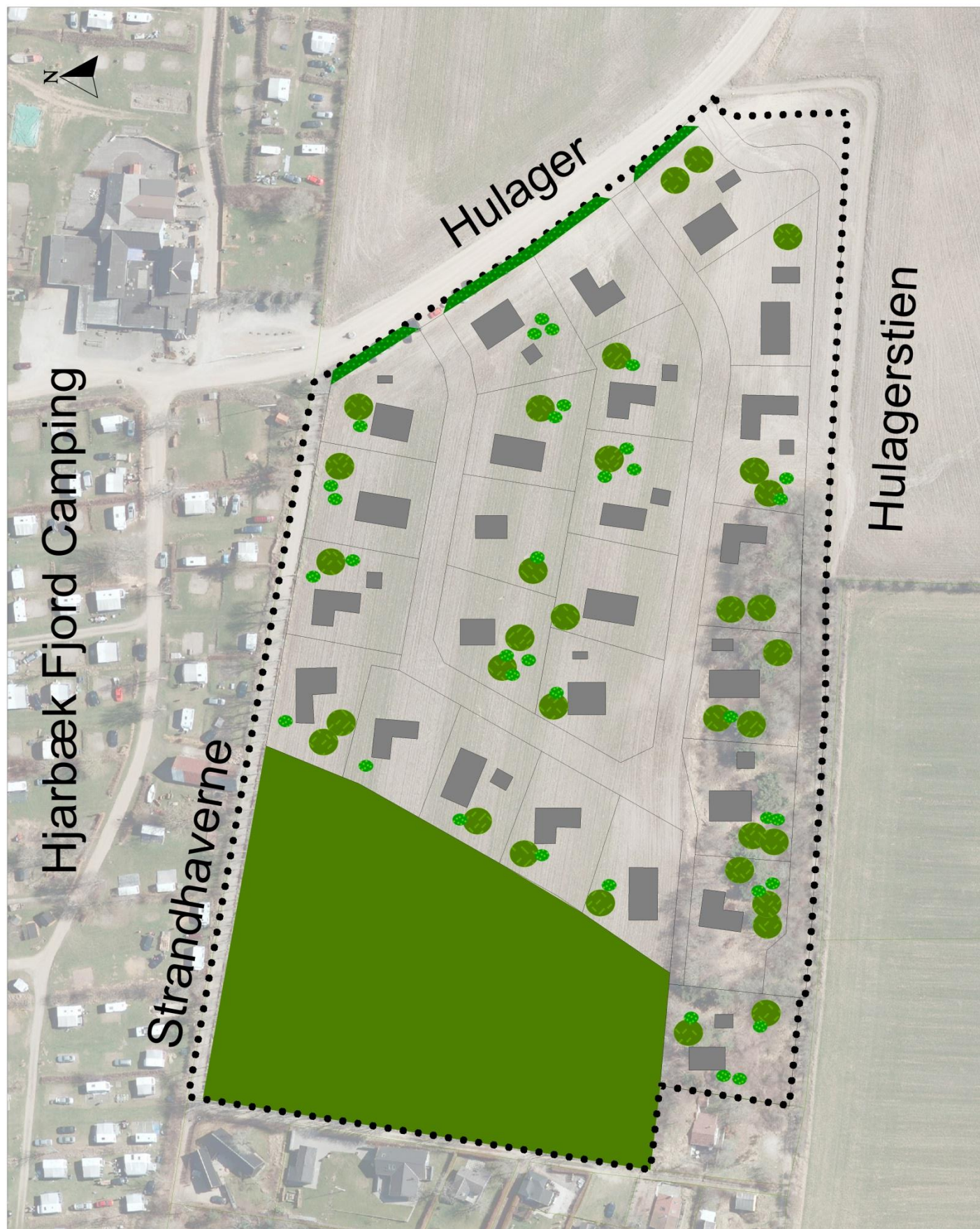
Trafik

Vejen Hulager, der afgrænser lokalplanområdet mod øst, er en privatfællesvej, der primært fungerer som adgangsvej for sommerhusområdet ved Strandvejen, campingpladsen og det nordlige sommerhusområde Gormedal. Vejen er anlagt som grusvej. Mod syd løber stien Hulagerstien, der giver adgang til stranden via Strandvejen mod vest.



ILLUSTRATIONSPLAN I MÅLFORHOLD CA. 1:1.500

ET EKSEMPEL PÅ HVORDAN PLANEN KAN VIRKELIGGØRES.



C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til sommerhusområde og rekreativt område.

Lokalplanen sikrer bl.a. en visuel sammenhæng mellem det nye sommerhusområde og det eksisterende sommerhusområde mod vest. Dog er områderne delvis adskilt af et ubebygget og strandbeskyttet areal, som udlægges til grønt område. Det sikres med lokalplanens bestemmelser, at vej anlæg og bebyggelse indpasses i terrænet.

Disponering og anvendelse

Lokalplanområdet er opdelt i 3 delområder. Delområde I og II må anvendes til sommerhusområde, mens delområde III må anvendes til grønt rekreativt område.

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af maksimalt 25 sommerhusgrunde indenfor delområde I og II med en grundstørrelse på minimum 800 m² og maksimum 1200 m².

Delområde III ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen, hvorfor der ikke må ske ændringer i områdets tilstand.

Delområde III udstykkes til en ny ejendom. Nyt skel følger strandbeskyttelseslinjen. Ejendommen kan sammenlægges med vej- og stiarealer til én samlet ejendom, som ejes og vedligeholdes af en fælles grundejerforening. Arealet kan ikke udstykkes yderligere.

Bebyggelse

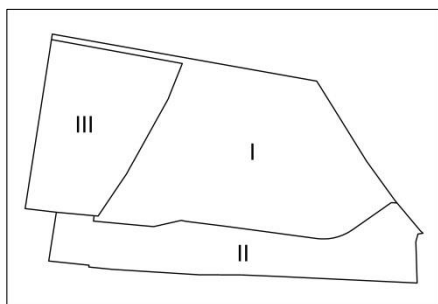
Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom indenfor delområde I og II ikke må overstige 15. Der må dog højst opføres 180 m² etageareal pr. sommerhusparcel. Opføres der bebyggelse på 120 m² eller derover, skal bebyggelsen opdeles i mindre bygninger eller bygningsdele, for således at sikre, at bebyggelsen indpasses det omkringliggende sommerhusområde og landskabet. Lokalplanens bestemmelser skal sikre, at den samlede bebyggelse på den enkelte grund fremstår med et ensartet udseende.

For at sikre, at sommerhusområdet fremstår med en åben bebyggelse, stiller lokalplanen krav om, at ny bebyggelse ikke må opføres nærmere skel mod vej, sti eller nabo end 5 meter. Dog kan garage, carporte og andre småbygninger opføres 2,5 meter fra skel iht. bygningsreglementets bestemmelser.

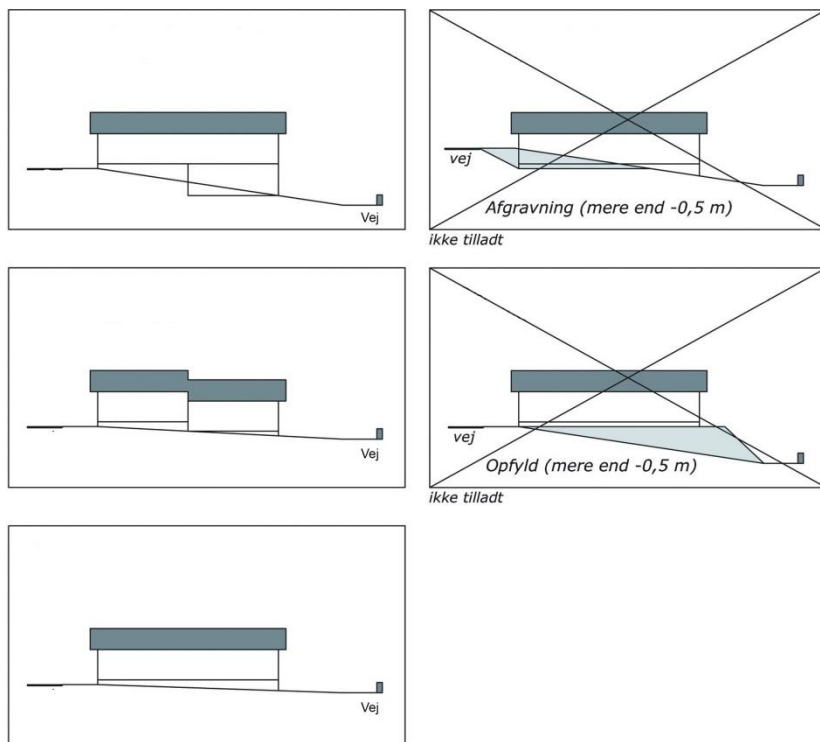
Ny bebyggelse må opføres i højst 1 etage og med en maksimal bygningshøjde på 6 meter målt fra fastsat niveauplan.

Terrænet indenfor især delområde II er stærkt skrånende mod syd, jf. "Eksisterende forhold". Terrænforskellene er et af områdets kvaliteter, som kan udnyttes til at skabe unikke boliger.

Indenfor delområde II skal der fastlægges flere niveauplaner for den samme grund, således at bebyggelsen udformes og placeres, så parcellens niveauforskelle optages i bebyggelsen. Ny bebyggelse indenfor delområde II kan fremtræde i 2 etager, dog med en maksimal facadehøjde på 5 meter mod lavest liggende terræn og maksimalt 4 meter mod højest liggende terræn.

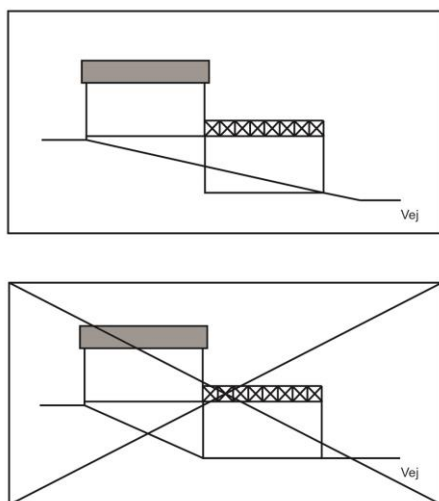


Figur 4 Skitsen viser opdeling af lokalplanområdet i 3 delområder.



Figur 5 Figuren illustrerer hvordan bebyggelsen kan indpasses i terrænet alt afhængig af, om der er tale om et mindre kuperet terræn eller et meget kuperet terræn. Indenfor delområde I må der ikke reguleres med mere end +/- 0,5 meter, hvilket er illustreret på de to skitser til højre. Indenfor delområde II kan der dog reguleres med op til +/- 1 meter.

Der kan opføres opholdsareal/terrasse på bygningsdele, der ikke betragtes som en etage.



Figur 6 Den øverste skitse viser et eksempel på, hvor det er tilladt at etablere opholdsareal på bygningsdel, der ikke betragtes som en etage. Nederst vises et eksempel, hvor det ikke er tilladt at lade opføre opholdsareal på bygningsdel. Bygningsdele, der er frigravet på mere end 1 af facaderne, betragtes som bebyggelse i en etage.

Veje, stier og parkeringsforhold

Vejadgang til sommerhusparcellerne skal ske fra Hulager via tre overkørsler.

Delområde I vejbetjenes fra ny privat fællesvej, Vejen udformes som en hestesko og tilsluttes Hulager via to overkørsler.

Der etableres stiforbindelse fra vejen til det grønne friareal, delområde III.

Lokalplanen giver mulighed for, at sommerhusparcellerne indenfor delområde II kan vejbetjenes fra både nord og syd.

Den eksisterende vej "Strandhaverne" bevares og udlægges i lokalplanen som adgangsvej for sommerhusparcellerne vest for området.

Den eksisterende sti "Hulagerstien" mod syd bevares som en offentligt tilgængelig sti. Stien forløber langs med vejen, der skal vejbetjene delområde II, men uden for lokalplanområdets afgrænsning.

Gennemførelse af planen forventes at ville medføre en mindre trafikforøgelse på vejen Hulager. Det vurderes dog, at trafikforøgelsen ikke vil være til gene for omgivelserne.

Lokalplanen skal sikre, at der på egen grund etableres det nødvendige antal parkeringspladser.

Ubebyggede arealer

Delområde III udlægges til grønt rekreativt friareal for områdets beboere.

Indenfor delområde II mod syd findes et eksisterende læbælte. Dele af beplantningen skal bevares og indgå som elementer i den nye bebyggelse for at give området karakter og for at mindske bebyggelsens visuelle indvirkning på landskabet.

Mod øst etableres der et tre meter bredt beplantningsbælte af naturligt hjemmehørende typer, der afgrænser sommerhusområdet mod det åbne land og den gennemgående vej Hulager.

Hegn i skel mod nabo, vej eller sti må kun etableres som levende hegn.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Der gælder følgende landsplanlægning:

Vandplaner

Vandressourcerne, herunder grundvand skal administreres ud fra de statslige vandplaner, når disse træder i kraft. Ændringer af forslag til de statslige vandplaner (2010 – 2015) samt tilhørende miljørapporter og habitatvurderinger har været udsendt i supplerende offentlig høring, men endnu ikke vedtaget.

Indtil de statslige vandplaner er vedtaget, er det bekendtgørelse nr. 1265 af 16. oktober 2013, om udpegnings og administration mv. af drikkevandsressourcer, der gælder.

Lokalplanen er ikke i strid med vandplanerne.

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.

Planområdet ligger ca. 200 meter fra EF-habitatområdet nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals" og ca. 200 meter fra EF-fuglebeskyttelsesområdet nr. 24 "Hjarbæk Fjord og Simested Fjord". Desuden er området ved Hjarbæk Fjord udpeget som et natur- og vildt-reservat for trækfugle. Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Det vurderes, at Natura 2000-områderne ikke vil blive påvirket væsentligt på grund af afstanden fra lokalplanområdet og hertil. Planområdet ligger desuden øst for allerede eksisterende sommerhusområde, nærmere kysten og tættere på Natura 2000-områderne.

Med den aktuelle lokalitet og med de naturtyper, der er i området, kan følgende Bilag IV-arter forekomme i eller tæt på området; vandflagermus, brunflagermus, sydflagermus og markfirben samt odder, stor vandsalamander, løgfrø, spidssnudet frø, strandtudse og grøn køleguldsmed tilknyttet vandløbene.

Flagermusenes fouragerings- og ynglelokaliteter er forskellige, men det generelle trusselsbillede for flagermus er bl.a. fældning af hule træer o.lign. samt brud på eller nedlæggelse af ledelinjer/skovbryn. Hulheder og sprækker i træer er meget vigtige opholdssteder for en lang række flagermusarter.

Det vurderes, at etablering af sommerhusområdet ikke vil have væsentlig negativ konsekvens for flagermus. Arealet fremstår som et åbent areal, der i dag drives som landbrugsjord. Mod sydvest findes et læbælte, der mest består af krat. Ved oprydning i beplantningen skal man derfor være særlig opmærksom på, at bevare eventuelle gamle træer, der kan være opholdssted for flagermus.

Af arter tilknyttet de lysåbne naturtyper er alene markfirben registreret i midtjylland. Markfirben findes på åbne, varme, solrige lokaliteter som skråninger, diger, heder, overdrev, kystskrænter og sandede bakkeområder. Truslen mod markfirben er bl.a. anlægsarbejder, der skader

markfirbenets yngle- og rasteområder, samt opsplitning af bestande. Det vurderes, at etablering af sommerhusområdet ikke vil have væsentlig negativ betydning på bestanden af markfirben, da området ikke indeholder de primære levesteder for markfirben.

En række dyr og padder er tilknyttet vandløb og andre våde områder. Odderen vil kunne træffes i Hjarbæk Fjord og Lovns Bredning. Stor vandsalamander, løgfrø, spidssnudet frø, strandtudse og grøn køleguldsmed er tilknyttet vandhuller, lysåbne vådområder samt strandene ved fjorden. Da planområdet ligger tilbagetrukket fra Hjarbæk Fjord og der ikke indenfor planområdet findes vådområder, vurderes, at etablering af sommerhusområdet ikke vil påvirke disse arter væsentligt.

Det vurderes samlet set, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Landsplandirektiv for sommerhusgrunde i kystnærhedszonen

Lokalplanområdet er omfattet af landsplandirektiv for sommerhusgrunde i kystnærhedszonen i Region Midtjylland, Region Sjælland og Bornholm.

Landsplandirektivet udlægger et areal på ca. 2,5 ha øst for det eksisterende sommerhusområde ved Hjarbæk Nord. Inden for området må der maksimalt udstykkes 25 sommerhusgrunde. Ifølge de generelle retningslinjer til landsplandirektivet, skal der i forbindelse med lokalplanlægningen bl.a. foretages en undersøgelse af, hvorvidt der forekommer arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV inden for det pågældende område, jf. afsnittet om Natura 2000-områder og bilag IV-arter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med det for området gældende landsplandirektiv.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde HJAR.S1.05 samt rammeområde HJAR.R1.03 i Kommuneplan 2013-2025.

For rammeområde HJAR.S1.05 "Hjarbæk Sommerhusområde" gælder følgende særbestemmelser:

- Bebyggelsesprocent på maksimalt 15, dog maksimalt 200 m² etageareal pr. sommerhusgrund.
- Bygningshøjde på maksimalt 6 meter.
- Sommerhuse på 120 m² og derover skal opdeles i mindre og evt. sammenbyggede enheder af hensyn til indpasning i landskabet og den stedlige bygningskarakter.

Desuden gælder de generelle bestemmelser for S1 Sommerhusområder, der bl.a. fastlægger et maksimalt etageantal til 1 og at der alene i områderne må opføres sommerhuse. Området skal desuden ved lokalplanlægning overføres fra landzone til sommerhusområde.

For rammeområde HJAR.R1.03 "Hjarbæk Grønne Arealer" gælder følgende særbestemmelser:

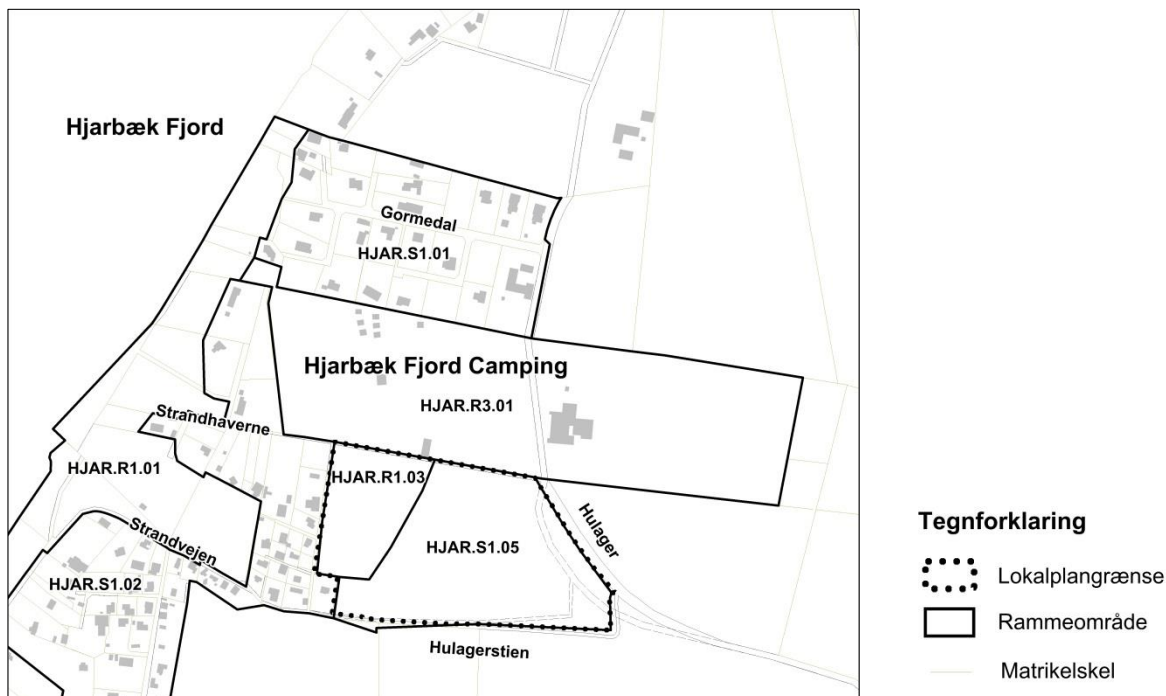
- At områdets fremtidige zonestatus forbliver landzone.

Desuden gælder de generelle bestemmelser for R1 Grønne arealer, der bl.a. fastlægger områdets anvendelse til rekreative grønne arealer, med

begrænset bebyggelse, som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner mv.

Opførelse af bebyggelse, etablering af park, legepladser mv. forudsætter en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15, der vedrører strandbeskyttelseslinjen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med de for området gældende rammebestemmelser.



Figur 7 Lokalplanområdet er vist med priksignatur. Lokalplanområdet omfatter rammeområde HJAR.R1.03 og rammeområde HJAR.S1.05, vist med sort stregsignatur. Kortet er ikke målfast.

Kommuneplanens retningslinjer

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

6 - Turisme, oplevelser og ferieanlæg

7 – Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger

8 – Landbrug og fiskeri

11 - Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Værdifulde landskaber

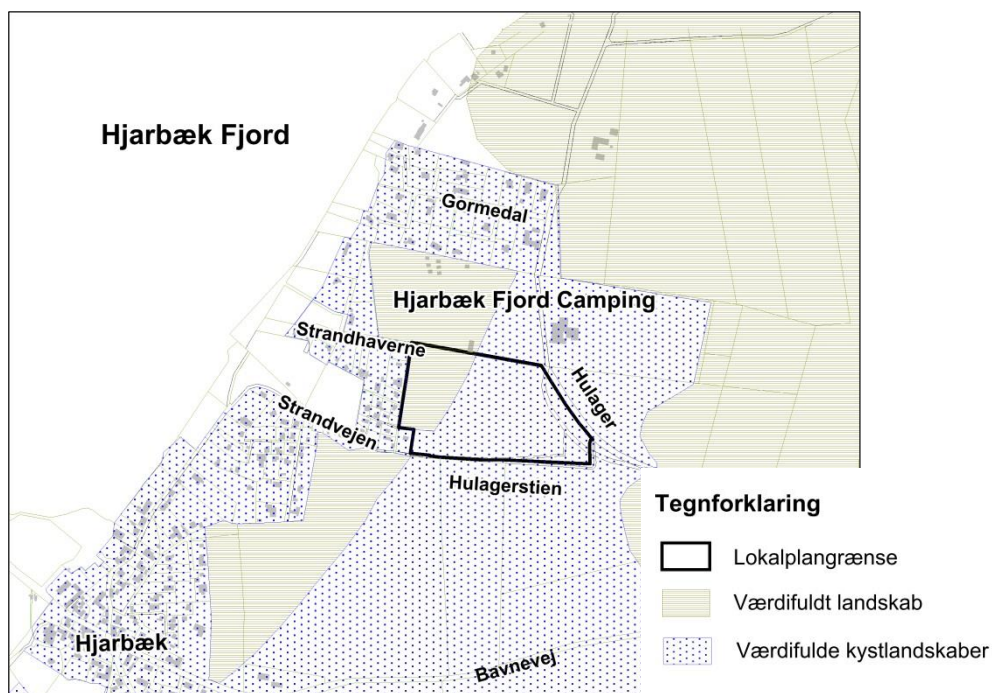
Den vestlige del af lokalplanområdet, delområde III, ligger indenfor udpegningen værdifuldt landskab. Området langs Hjarbæk Fjord rummer særlige landskabelige værdier og oplevelsesmæssige kvaliteter. Anlægsarbejder og byggeri må ikke tillades placeret i de værdifulde landskaber, hvis det indebærer en forringelse af de landskabelige værdier, der ligger til grund for udpegningen. Byggeri og anlæg uden for de værdifulde landskaber må ligeledes ikke finde sted, hvis de forringer de landskabelige værdier i disse områder.

Delområde III udlægges til grønt rekreativt område, hvor indenfor der ikke må opføres ny bebyggelse eller foretages andre tilstandsændringer. Der kan indenfor delområde I og II opføres sommerhusbebyggelse. Det sikres gennem lokalplanens bestemmelser, at bebyggelsen indpasses i landskabet og omgivelserne. Det vurderes, at etablering af sommerhusområdet ikke vil forringe de landskabelige værdier i området eller sløre de landskabelige sammenhænge.

Værdifuldt kystlandskab

Kystlandskabernes sårbarhed over for indgreb varierer og det gør behovet for beskyttelse også. Kystområderne er inddelt i "Værdifulde Kystlandskaber" og "Kystbaglandet". Området ligger som helhed indenfor udpegningen værdifuldt kystlandskab, der indeholder de mest værdifulde og sårbare dele af kystlandskaberne.

Delområde III's afgrænsning følger strandbeskyttelseslinjen. Der kan ikke opføres byggeri eller foretages andre indgreb indenfor planens delområde III, der vil være i strid med naturbeskyttelseslovens § 15. Området ligger øst for det eksisterende sommerhusområde ved Strandvejen. Området vil ikke umiddelbart kunne ses fra kysten. Delområde I og II er udlagt til sommerhusområde i kommuneplanen og landsplandirektivet. Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjen.



Figur 8 På kortet er vist med grøn stregsignatur udpegningen for værdifulde landskaber og med blå priksignatur udpegningen for de værdifulde kystlandskaber. Kortet er ikke målfast.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025.

Lokalplaner

Der er ingen gældende lokalplaner for området.

Servitutter

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen, men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Følgende servitutter vedrører lokalplanen:

Dokument om vej m.v. tinglyst 18.08.1920

Vedrører færdselsret for ejeren af matr. nr. 8f Vorde By, Vorde ad privat fællesvej langs lokalplanområdets nordlige grænse. Vejen ligger indenfor lokalplanområdets grænse og udlægges til vejadgang for sommerhusparcellerne mod vest, hvorfor lokalplanen ikke er i strid med servituten.

Dokument om vej m.v., tinglyst 22.08.1923

Vedrører færdselsret for ejeren af matr. nr. 8b Vorde By, Vorde ad privat fællesvej langs lokalplanområdets nordlige grænse. Vejen ligger indenfor lokalplanområdets grænse og udlægges til vejadgang for sommerhusparcellerne mod vest, hvorfor lokalplanen ikke er i strid med servituten.

Dokument om pligt til at ejendommen stedse skal drives som landbrugsejendom (vedr. bl.a. matr. nr. 8bb), tinglyst 23.06.1977.

Servituten sikrer offentlighedens adgang til Galgehøj og forpligter ejeren til stedse af drive ejendommen som landbrugsejendom og ikke uden samtykke for de påtaleberettigede at plante skov. Adgangsvejen til Galgehøjen er beliggende udenfor lokalplanområdet og derfor ikke relevant. Servitutens generelle bestemmelser, om at ejendommen skal opretholdes som landbrugsejendom er i modstrid med lokalplanen. Denne bestemmelse i servituten er pr. 14. august 2014 afløst for ejendommen i sin helhed.

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 forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus og bonusvirkning

Området ligger i landzone. Delområde I og II som udlægges til sommerhusområde, overføres ved planens vedtagelse til sommerhusområde. Delområde III som udlægges til grønt rekreativt område forbliver i landzone.

Lokalplanen erstatter planlovens § 35, stk. 1 om landzonetilladelser. Lokalplanen indeholder dermed bonusvirkning og der skal ikke søges om landzonetilladelse til udstykning i overensstemmelse med lokalplanen.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger indenfor kystnærhedszonen. Kystnærhedszonen er en 3 km bred bræmme langs landets kyster. Formålet med kystnærhedszonen er at beskytte de åbne kyster som en rekreativ og land-

skabelig ressource. Arealerne skal som udgangspunkt friholdes for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængig af en kystnær placering.

For al planlægning indenfor kystnærhedszonen gælder, at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for arealer i landzone, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering, jf. planlovens § 5b, stk. 1, nr. 1.

Hvis lokalplanen muliggør bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen, skal der ifølge planlovens § 16, stk. 3 oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde.

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af 25 nye sommerhusparceller indenfor planens delområde I og II, hvilket er i overensstemmelse med kommuneplanen samt Landsplandirektivet for sommerhusgrunde i kystnærhedszonen i Region Midtjylland, Region Sjælland og Bornholm.

Der kan ikke opføres sommerhuse indenfor lokalplanområdets delområde III, der ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen, der er en forbudszone iht. naturbeskyttelseslovens § 15. De nye sommerhuse placeres øst for eksisterende sommerhusområde ved Strandvejen og vil ikke umiddelbart være synlig set fra kysten. Lokalplanen fastlægger desuden, at ny bebyggelse ikke må opføres med en bygningshøjde på mere end 6 meter og der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer. Der stilles desuden vilkår om, at sommerhusområdet skal afgrænses af et beplantningsbælte mod vejen mod øst.

Det vurderes, at lokalplanen ikke påvirker kysten væsentligt, da lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse tilpasses omgivelserne og landskabet. Desuden sker udvidelsen af sommerhusområdet bagved et eksisterende sommerhusområde og området afgrænses mod det åbne land.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Viborg Vand A/S forsyningsområde og skal forsynes herfra.

Varmeforsyning

Der er ingen kollektiv varmforsyning i området

Området forventes ikke at blive udlagt til fjernvarmforsyning, og derfor fastlægger denne lokalplan ikke krav om, at ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Spildevand

Området er planlagt spildevandskloakeret. I henhold til spildevandsplanen skal ejendommens interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som spildevandskloak. Det vil sige, at hus- og industrispildevand skal tilkobles ejendommens skelbrønd til spildevandssystemet, mens tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund.

Antenneanlæg

Der kan opsættes mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 meter, 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.

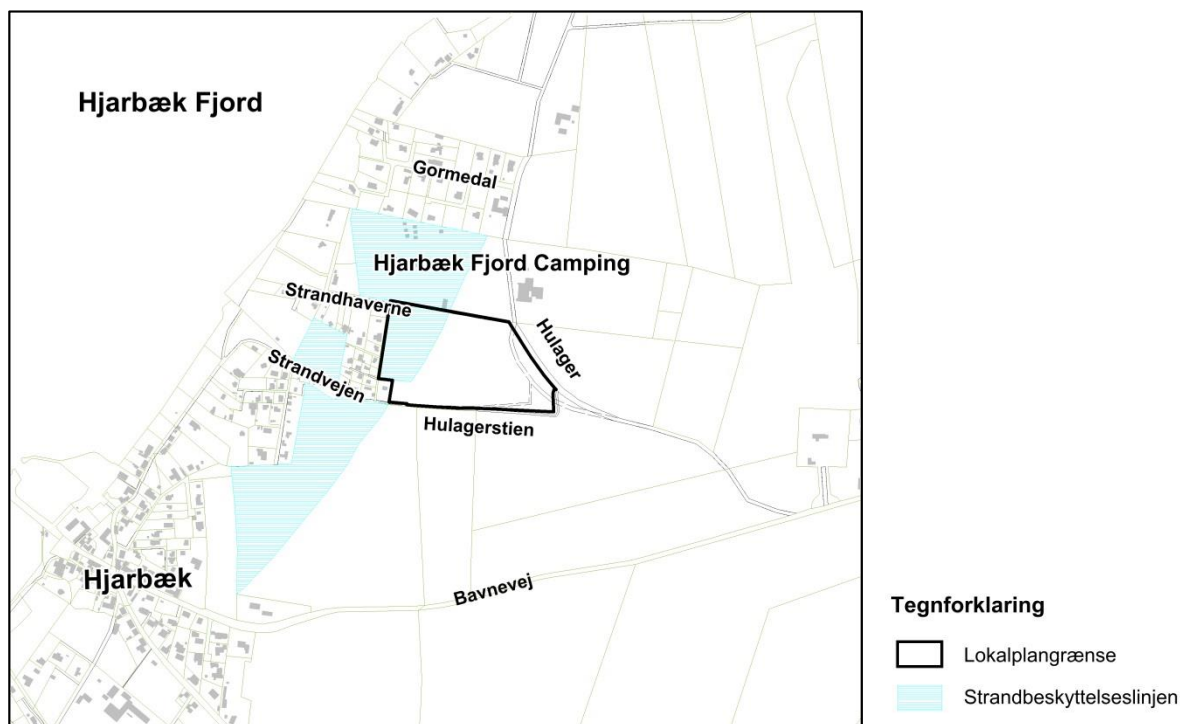
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Strande

Tilstandsændringer (herunder byggeri, matrikulære ændringer, beplantning og anlæg) inden for strandbeskyttelseslinjen, målt 300 meter fra strandkanten ved Hjarbæk Fjord, forudsætter Naturstyrelsens dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 15 om strandbeskyttelseslinje.

Planens delområde III ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Området udlægges til grønt, rekreativt areal. Lokalplanen giver ikke mulighed for opførelse af bebyggelse eller andre anlæg inden for området.

Strandbeskyttelseslinjen ved Hjarbæk Fjord er vist på oversigtskortet, figur 9.



Figur 9 Oversigtskortet viser med blå skravering afgrænsningen af strandbeskyttelseslinjen. Planområdet er vist med sort signatur. Kortet er ikke målfast.

Landbrugspligt

Matr. nr. 8bb Vorde By, Vorde 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. Ejendommen skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil den tages i brug til det lokalplanen bestemmer.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

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 har foretaget en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning) i området. Området er frigivet til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27. Da museet har frigivet området, er det ifølge museumslovens § 27 stk. 5 staten, der skal afholde udgifterne til eventuelle undersøgelser.

Forurennet jord

Ingen af matriklerne indenfor lokalplanområdet er kortlagt iht. jordforureningsloven.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder støder på en forurening, skal arbejdet straks 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.

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om privat fællesveje § 62 – 63.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

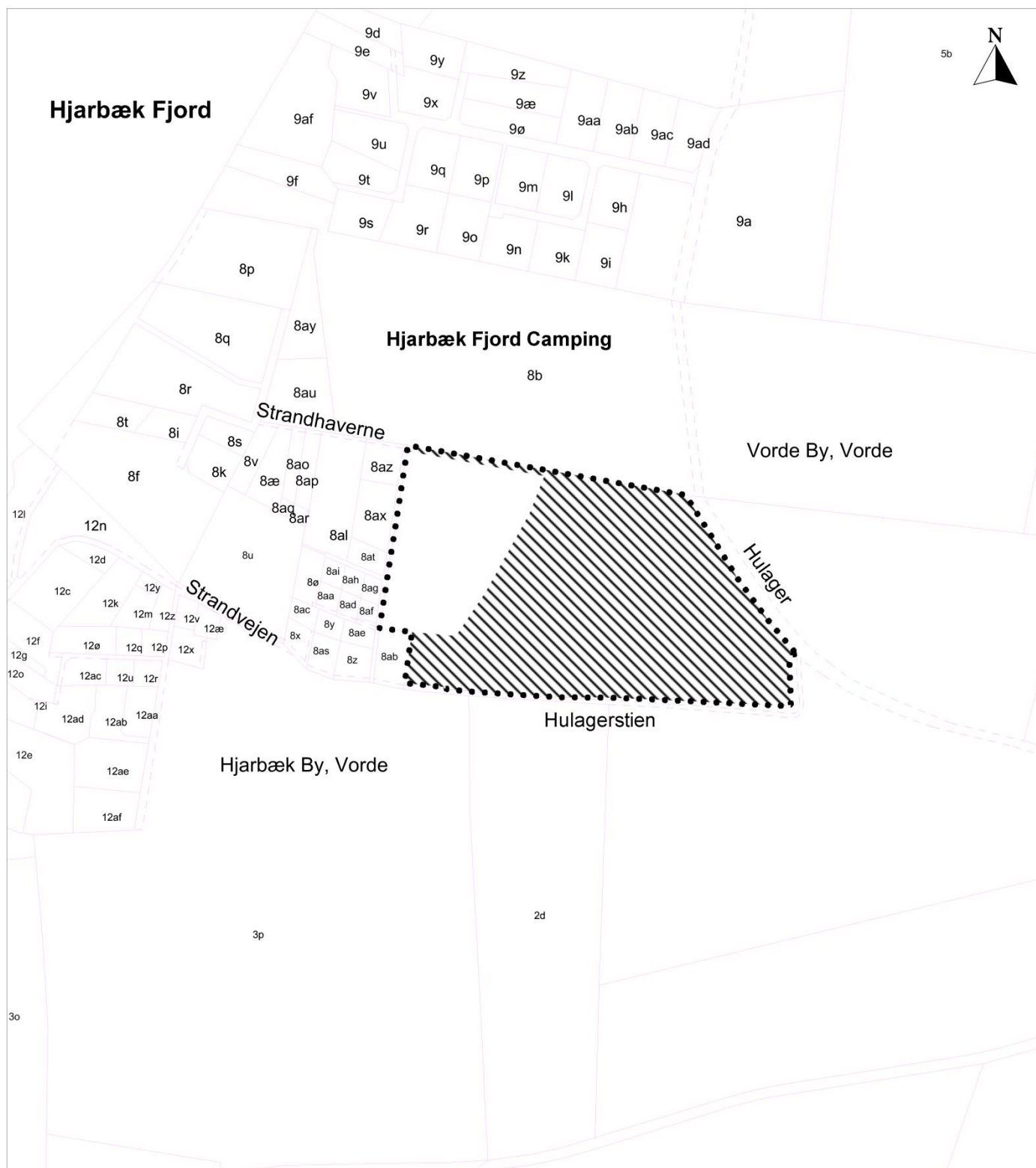
Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan nr. 450 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:

- Planen giver ikke mulighed for opførelse af bebyggelse eller andre former for tilstandsændringer indenfor forbudszonen - strandbeskyttelseslinjen. Arealet friholdes og udlægges til grønt rekreativt areal.
- Det vurderes, at planen ikke vil påvirke kystlandskabet væsentligt og ej heller det nærliggende Natura 2000 område eller bilag IV-arter.
- Planen sikrer en hensigtsmæssig trafikafvikling.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport offentliggøres sammen med planforslaget og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Tegnforklaring



Lokalplangrænse



Matrikelskel



Overføres til sommerhusområde



Vejudlæg

Lokalplan nr. 450

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Mål ca. 1:4000

Viborg kommune, august 2014

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 450 FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE NORDØST FOR HJARBÆK.

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 sikre:

- at området udlægges til sommerhusområde.
- at en del af området anvendes til rekreativt grønt fælles friareal,
- at ny bebyggelse opføres under hensyntagen til det eksisterende terræn og indpasses i landskabet.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter del af matr. nr. 8bb Vorde By, Vorde samt alle parceller, der efter den 1. august 2014 udstykkes inden for området.

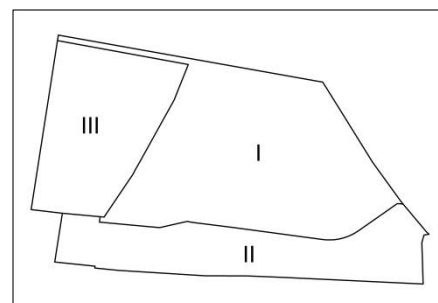
2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområde I, II og III som vist på kortbilag 2.

2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone.

Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres delområde I og II, som vist på kortbilag 1, til sommerhusområde. Delområde III forbliver i landzone.

2.4 Delområde III vil fortsat ligge i landzone. Lokalplanen erstatter landzonetilladelser efter lov om planlægning, § 35, stk. 1, jf. § 15, stk. 4 og § 36, stk. 1, nr. 5 i planloven.

Der gives bonusvirkning til udstykning af lokalplanområdets delområde III, jf. § 4.4.



Figur 11 Skitsen viser opdeling af lokalplanområdet i 3 delområder.

§ 3 ANVENDELSE

Delområde I og II

3.1 Delområde I og II må kun anvendes til sommerhusområde.

3.2 Der må maksimalt opføres og indrettes et sommerhus pr. grund, jf. dog § 7.3.

Delområde III

3.3 Delområde III må kun anvendes til rekreativt, grønt fælles friareal.

3.4 Delområde III ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 15. Iht. naturbeskyttelseslovens § 15 må der ikke foretages tilstandsændringer (herunder byggeri, matrikulære ændringer, beplantning og anlæg).

§ 4 Udstykning

Delområde I og delområde II

- 4.1 Der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsler, hvorved der vil fremkomme ejendomme med et areal mindre end 800 m² eller større end 1200 m².
- 4.2 Der kan udstykkes maksimalt 25 sommerhusparceller.
- 4.3 Hjørnegrunde mod veje skal afskæres.

Delområde III

- 4.4 Delområde III kan udstykkes til en ny ejendom. Nyt skel skal følge afgrænsningen af strandbeskyttelseslinjen. Delområde III kan sammenlægges med veje og stier til én samlet ejendom.

Der må ikke foretages yderligere udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning inden for delområdet.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

Delområde I og II

- 5.1 Vejadgang til delområde I og II må kun ske fra Hulager via tre nye overkørsler som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til nye veje A-A og B-B som vist på kortbilag 2.¹
- 5.3 Vej A-A vejbetjener delområde I. Vej A-A og vej B-B vejbetjener delområde II.
- 5.4 Vejene udlægges med følgende bredder:
 - Vej A-A: Bredde 8 m med en kørebanebredde på 5 m.
 - Vej B-B: Bredde 7 m med en kørebanebredde på 5 m.
- 5.5 Vejene skal følge det naturlige terræn.
- 5.6 Vej B-B afsluttes med vendeplads, der udlægges med et areal på 12 x 12 meter.
- 5.7 Vejene skal anlægges med grus og græsabat.
- 5.8 Eksisterende vej mod nord (Strandhaverne) bibeholdes som adgangsgangsvej for sommerhusparcellerne vest for lokalplanområdet. Vejen er på kortbilag 2 vist som vej C-C.

Stier

- 5.9 Der udlægges areal til stien a-a, som vist på kortbilag 2. Stien skal følge det naturlige terræn.
- 5.10 Stien udlægges i en bredde af mindst 3,5 m og anlægges med en stibredde på mindst 2 m. Stien anlægges med belægning af grus.

¹ Vej A-B og C-D forventes udlagt som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje. Private fællesveje er veje, der tjener som færdselsareal for anden ejendom end den, hvorpå vejen ligger. Vejen vedligeholdes af "fællesskabet".

Parkering

- 5.11 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte grund, dog mindst:
- Ved sommerhusbebyggelse: 2 p-pladser pr. sommerhus, heraf mindst 1 plads i det fri.

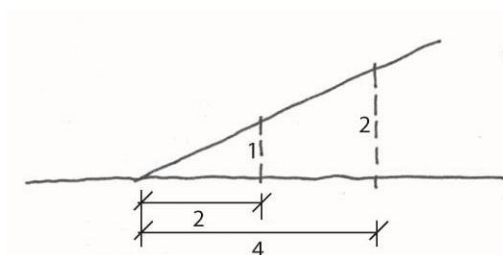
Delområde III

- 5.12 Der må ikke etableres veje, stier eller parkeringsarealer indenfor delområde III.

§ 6 TERRÆNREGULERING

Delområde I og II

- 6.1 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 1 meter.
- 6.1 Terrænregulering må udføres med maksimal hældning på 1:2, som vist på principskitse. Terrænregulering skal udformes med jævne skråninger, der følger eksisterende terræn.



Delområde II

- 6.3 Terrænet må reguleres med +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn. Der må ikke foretages terrænregulering nærmere skel end 2 meter.

Delområde III

- 6.4 Der må ikke foretages terrænregulering indenfor delområde III.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I og II

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15, jf. dog § 7.2.
- 7.2 Indenfor delområderne må der højst opføres 180 m² etageareal pr. sommerhusgrund, jf. dog § 7.1.
- 7.3 Ved opførelse af sommerhuse på 120 m² eller derover, skal bebyggelsen opdeles i mindre bygninger eller bygningsenheder.
- 7.4 Bebyggelse må opføres i højst 1 etage, jf. dog § 7.11 og 7.12.
- Udover på terræn kan der etableres opholdsareal/terrasse på bygningsdele, der ikke betragtes som en etage iht. bygningsreglementets beregningsregler. Opholdsareal kan opføres med gulv beliggende maksimalt 4 meter målt over færdigt terræn.
- 7.5 Intet punkt af en bygningens tagflade må være højere end 6 m målt fra niveauplan, målt efter reglerne i bygningsreglementet.
- 7.6 Bebyggelsens højde fastsættes i forhold til det fastlagte niveauplan. Der kan fastsættes flere niveauplaner for samme grund.
- 7.7 Terrænreguleringsplan med koter i DVR90 for byggeområdet og parcellen i øvrigt skal vedlægges ansøgning om byggetilladelse. Planen skal omfatte eksisterende koter, forslag til fremtidige koter, samt gulv og sokkelkoter til byggeriet.

- 7.8 Ny bebyggelse må opføres med en facadehøjde på maksimalt 5 meter målt fra færdigt terræn.
- 7.9 Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra naboskel, vejskel og stiskel. Mindre bygningsdele som tagterrasse, karnapper, altaner og lignende skal ligeledes opføres mindst 5 meter fra skel.
- 7.10 Garage, carporte og udhuse kan opføres efter bygningsreglementets bestemmelser, dvs. mindst 2,5 meter fra skel i et sommerhusområde.

Delområde II

- 7.11 Ny bebyggelse skal tilpasses terrænforholdene og skal opføres i forskudte planer. Der skal fastsættes flere niveauplaner for den samme grund.
- 7.12 Ny bebyggelse på skrånende terræn må fremtræde med delvis frilagt kælder, hvor terrænforhold muliggør dette, dog med en maksimal facadehøjde på 5 meter mod lavest liggende terræn og en facadehøjde på maksimalt 4 meter mod højest liggende terræn, målt fra færdigt terræn.
- 7.13 Kælder med loft beliggende mere end 1,25 meter over niveauplan eller terræn, målt efter reglerne i byggelovgivningen, tæller med som én etage.

Delområde III

- 7.14 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse i delområde III.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

Delområde I og II

- 8.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i træ eller lignende naturmaterialer.

Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.

Maksimalt 30 % af bebyggelsens facade må opføres i beton, teglsten, sten eller lignende.
- 8.3 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger.
- 8.4 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, brystninger og skodder kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2.
- 8.5 Der kan til facadeklædning anvendes energibesparende foranstaltninger – herunder eksempelvis solceller, solfangere mv. Solceller, solfangere mv. skal ophænges på eller integreres i facaden.
- 8.6 Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende farvevalg for ejendommen under ét. Facader skal fremstå i

materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver indenfor jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

- 8.7 Der må ikke anvendes stærke signalfarver, mønstre og andre effekter.

Tage

- 8.8 Tage skal udføres som saddeltage, asymmetrisk eller forskudt saddeltag eller med ensidig taghældning.
- 8.9 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 12° og 50°.
- 8.10 Mindre bygninger, garage, carporte og bygningsdele, hvorpå der opføres opholdsareal/terrasse må udføres som fladt tag.
- 8.11 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, (vingetegltagsten), beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer, grønne tage eller andre naturmaterialer.

Til mindre bygninger, garage, carporte og bygningsdele der udføres med fladt tag, må der anvendes andre tagmaterialer.

Der kan til tagklædning anvendes energibesparende foranstaltninger – herunder eksempelvis solceller, solfangere mv. Solceller, solfangere mv. skal ophænges på eller integreres i tagfladen. Paneler skal være antirefleksbehandlet.

- 8.12 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20², jf. dog § 8.11.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

Delområde III

- 9.1 Delområde III, som er udlagt til rekreativt, grønt fælles friareal, skal fremstå uberørt. Der må ikke foretages tilstandsændring, terrænregulering, opstilles elementer såsom campingvogne, hegn mv. jf. naturbeskyttelseslovens § 15.

Hegn og beplantning

Delområde I og II

- 9.2 Hegn i naboskel og langs naboskel må kun etableres som levende hegn.
- Hegn langs stiskel, vejskel og mod fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.
- 9.3 Der skal etableres et 3 meter bredt og varieret beplantningsbælte af naturligt hjemmehørende planter til afskærmning af lokalplanområdet mod øst mod vejen Hulager, som vist på kortbilag 2.
- 9.4 Dele af den eksisterende beplantning skal opretholdes og indgå som et element i området. Beplantningen kan udtyndes og beskæres.

² Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

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

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 El-ledninger, antennekabler og andre ledninger skal fremføres som jordkabler.
- 10.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Antenner

- 10.4 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.
- 10.5 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres højere end 1 m over terræn 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.
- 10.6 Paraboler og antenner må ikke tildække bygningselementer som f.eks. gesimser, vinduer, altaner, skorstene og lignende.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere indenfor lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af veje, stier, fælles friarealer, beplantningsbælte og belysning i området.
- 11.3 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder.
- 11.4 Grundejerforeningen skal oprettes inden sommerhusgrundene udstykkes.
- 11.5 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 11.6 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

§ 12 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 12.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug³, før⁴:

³ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.2 og § 10.3.
- Parkeringsarealer er etableret på den enkelte ejendom jf. § 5.11.
- Vejene A–A og B–B er etableret, jf. § 5.
- Der er etableret beplantning langs lokalplanområdets afgrænsning mod øst, mod Hulager, jf. § 9.3.

Tilladelser fra myndigheder

- 12.2 Tilstandsændringer (herunder ændret anvendelse, byggeri, matrikulære ændringer, beplantning og anlæg) indenfor strandbeskyttelseslinjen ved Hjarbæk Fjord kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 i hvert enkelt tilfælde.

færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁴ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 450 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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

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

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

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

Forslag

KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN

Lokalplan nr. 450

Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:2500 (ved print i A4 100 %)
Viborg Kommune, september 2014

Hjarbæk Fjord

Hjarbæk Fjord Camping

Strandhaverne

Hulager

Hulagerstien

Strandvejen

Tegnforklaring

••••• Lokalplangrænse

••••• Delområdegænse

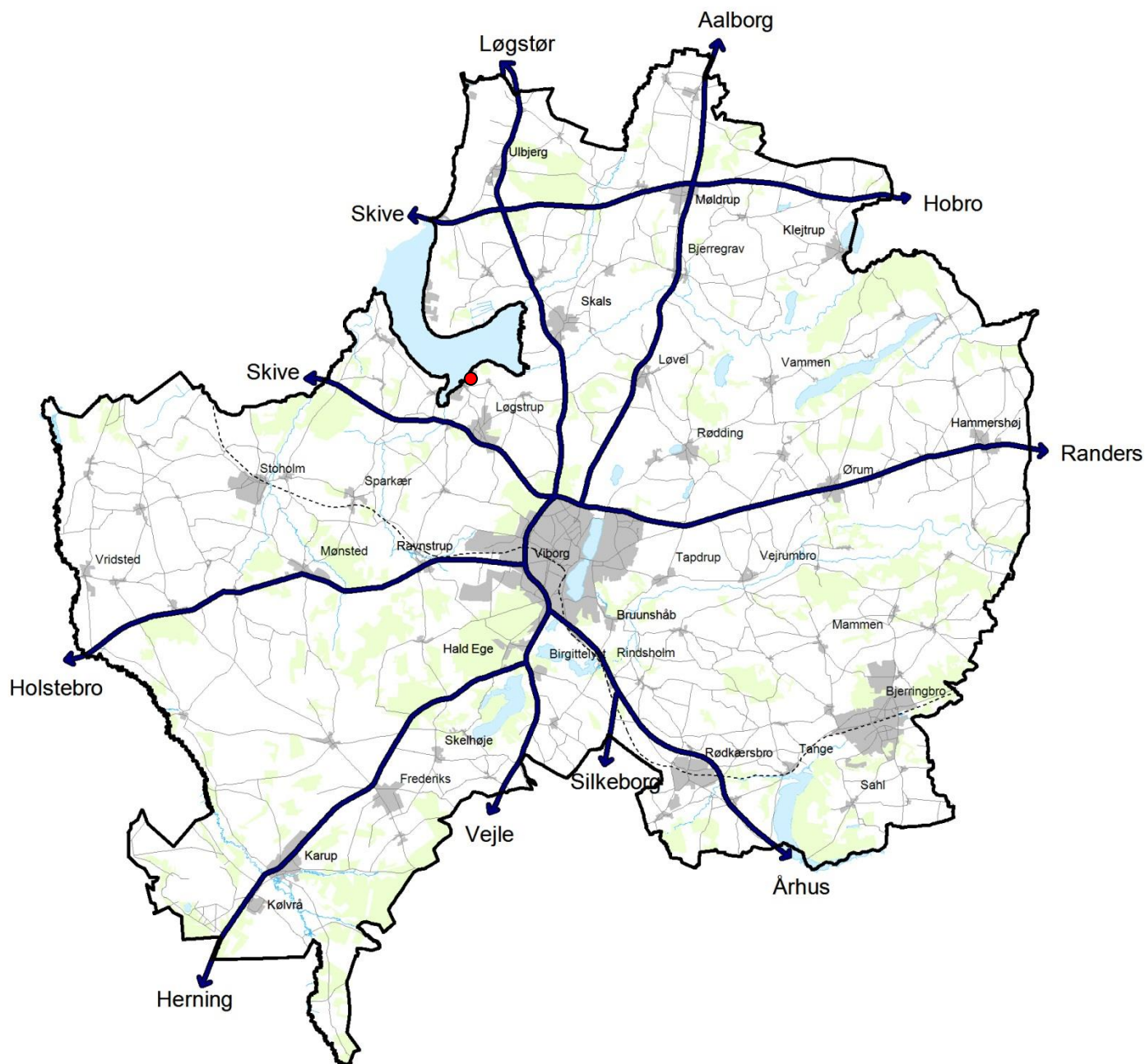
Grønt område omfattet af strandbeskyttelseslinje

Beplantningsbælte

Vej- og stiudlæg

Vejadgang





VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

