

UDKAST

Lokalplan nr. 547

Område til bolig- og centerformål ved Skalmavej i Skals ("Skalmagrunden")

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 i offentlig høring. 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. 547 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den x til den x 202x.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den **x 202x.**

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan og Byggeri via hjemmesiden viborg.dk/indflydelse via boksen "Indsend høringssvar" - (vælg "Lokalplan" under emne).

Forslag til lokalplan nr. 547
Område til bolig- og centerformål ved Skalmavej i Skals

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 ..	12
E.	BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	17
F.	MILJØVURDERING	18

Bestemmelser

	KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT	20
§ 1	LOKALPLANENS FORMÅL	21
§ 2	AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	21
§ 3	ANVENDELSE	21
§ 4	UDSTYKNING	22
§ 5	VEJE, STIER OG PARKERING	22
§ 6	TERRÆNREGULERING	23
§ 7	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	24
§ 8	BEBYGGELSENS UDSEENDE	25
§ 9	UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.	26
§ 10	TEKNISKE ANLÆG	27
§ 11	MILJØFORHOLD	27
§ 12	GRUNDEJERFORENING	28
§ 13	BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER	28
	VEDTAGELSE	30
	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	31
	KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN	33

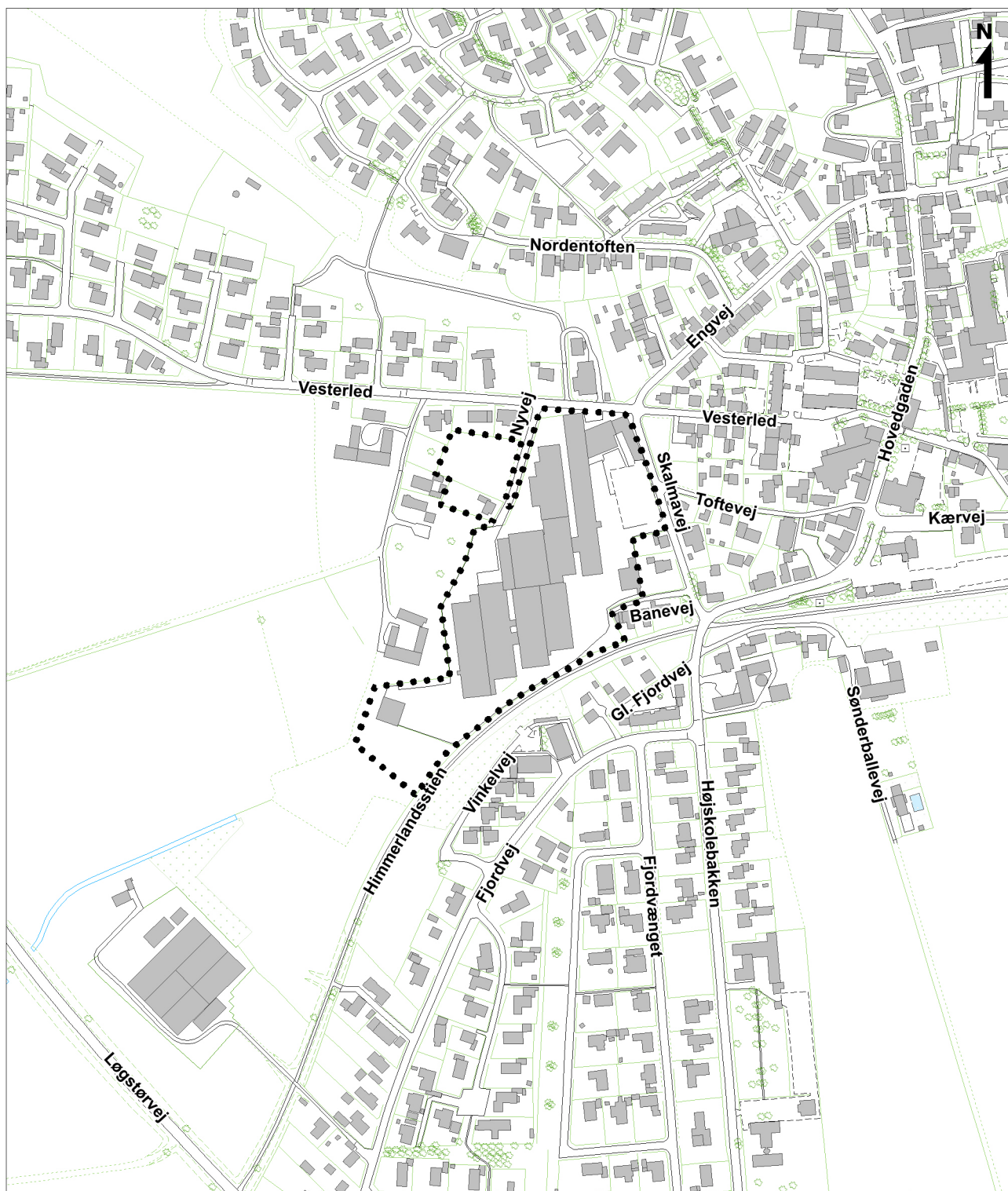
Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg 78 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
Illustrationen side 10 er udarbejdet af Grandville.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt for en omdannelse af "Skalmagrunderen" fra et erhvervsområde (den eksisterende fabrik "Skalma") til et område til bolig- og centerformål.

Formål

Formålet med lokalplanen er at sikre en gennemgående og rekreativ stiforbindelse fra nord til syd for at skabe en forbindelse fra Skals Naturpark mod nord til Himmerlandsstien mod syd. Dette understøttes ved, at boligområdernes opholdsarealer placeres primært i tilknytning til den gennemgående stiforbindelse.

Herudover er formålet at lokalplanområdet tilpasses den omkringliggende by. Derfor udlægges de byggeretsgivende delområder i denne lokalplan til tæt-lav boligbebyggelse i højst 1½ etage.

Lokalplanen gøres kun byggeretsgivende for en del af lokalplanområdet (delområde I, II og III). Herved kan den eksisterende fabrik (Skalma) fortsætte sin drift i en årrække inden for den øvrige del af lokalplanområdet.

Når fabrikken på et tidspunkt lukker, skal der laves en ny byggeretsgivende lokalplan for den resterende del af lokalplanområdet, før der kan opføres ny bebyggelse, hvor der vil ske en nærmere præcisering af områdets udformning, anvendelse osv.



Luftfoto ca. 1: 3.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses mod nord af Vesterled, mod øst af Skalmavej og nogle eksisterende parcelhuse og mod syd af Himmerlandsstien (se luftfoto på side 8).

Mod vest grænser området op til nogle eksisterende parcelhuse og landbrugsbygninger og ligger derudover ud til det åbne land.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 4 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommen Nyvej 4.

Området anvendes i dag til fabrik (Skalma).

Skalma er grundlagt i 1904, hvor den startede med en produktion af tangmadrasser og senere møbler. Den har haft en markant indvirkning på byens udvikling.

Landskab og beplantning

Hovedparten af områdets terræn er forholdsvis fladt.

I områdets sydvestlige hjørne begynder terrænet at falde med ca. 1 m ud mod det åbne land, hvor faldet fortsætter i retning mod Løgstørvej.

I områdets nordvestlige hjørne stiger terrænet ca. 2 m i retning mod de eksisterende parcelhuse.

Der er kun minimal beplantning inden for lokalplanområdet. Hovedparten af området er asfalteret eller bebygget.

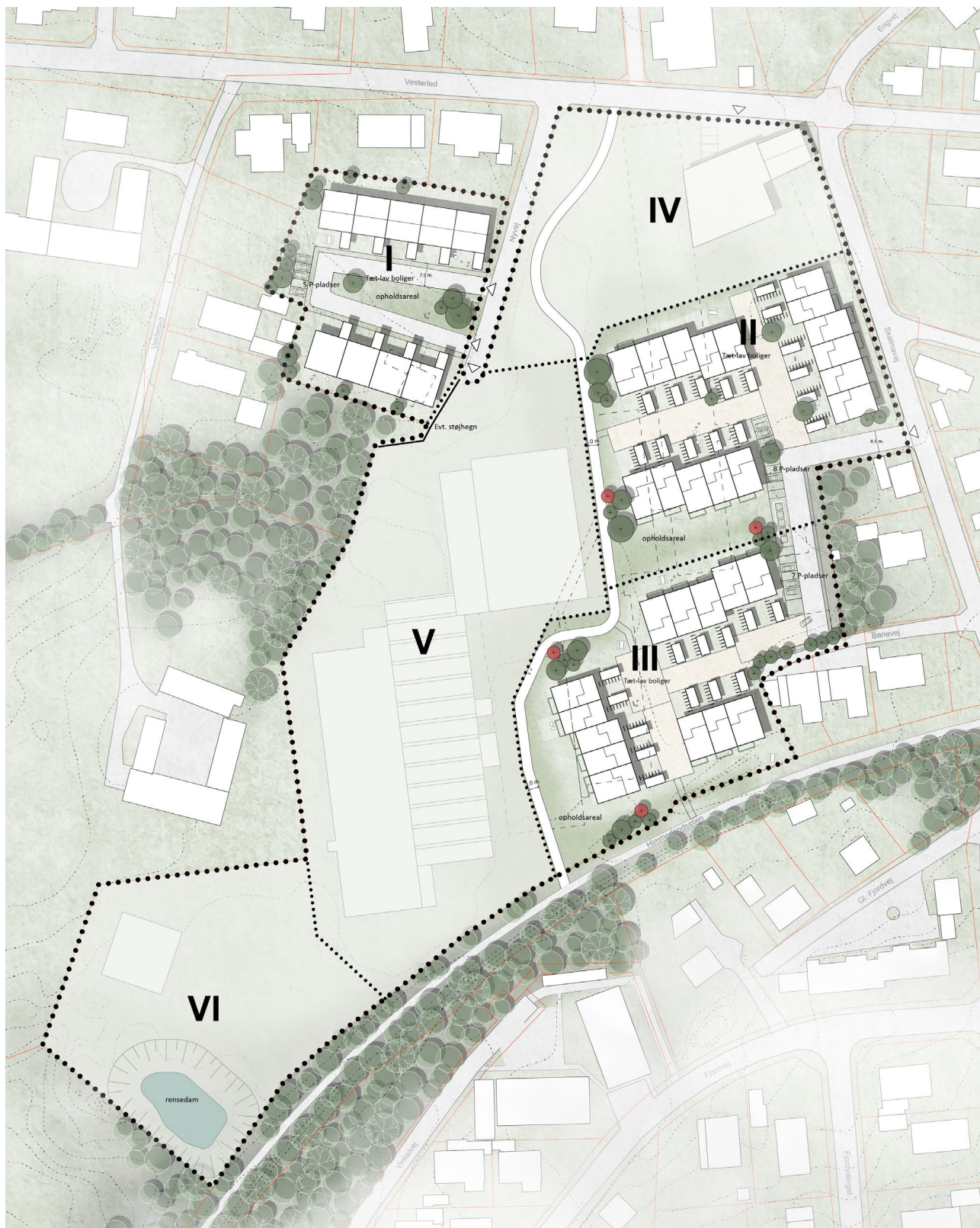
Bebyggelse og anlæg

Områdets bebyggelse består af industribygninger, der delvis er taget ud af drift. I områdets nordøstlige hjørne ligger noget af fabrikkens tidligste bebyggelse og administrationsbygninger.

Trafik

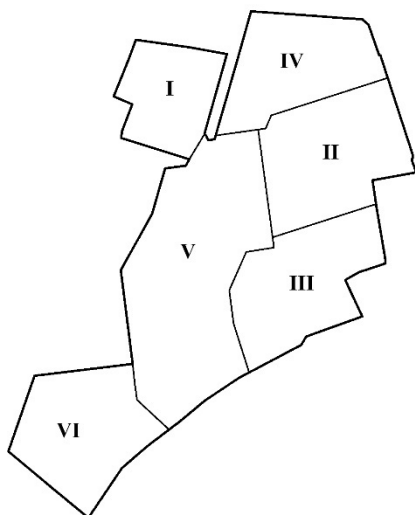
Der er ikke eksisterende stier eller veje inden for området bortset fra en mindre del af Banevej, der vejbetjener nogle eksisterende parcelhuse uden for lokalplanområdet.

Området har i dag vejadgang fra Nyvej og Skalmavej. Herudover er der nogle parkeringsarealer, der ligger ud til Vesterled og har adgang herfra.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres



Lokalplanens delområder.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for at der kan opføres tæt-lav boliger i delområde I, II og III.

En nærmere præcisering af anvendelsen i delområderne IV, V og VI vil først blive fastlagt i en efterfølgende lokalplan. Bestemmelser for delområderne er således en rammelokalplan, og der kan ikke opføres bebyggelse i delområderne, før der er vedtaget en ny lokalplan. Der kan dog etableres anlæg til regnvandshåndtering, veje, stier, grønne områder og lignende inden for delområderne uden ny lokalplan.

Disponering

Lokalplanen udlægger areal til en gennemgående og rekreativ stiforbindelse fra nord til syd, for at skabe en forbindelse fra Skals Naturpark mod nord til Himmerlandsstien mod syd.

Boligområdernes opholdsarealer placeres primært i tilknytning til den gennemgående stiforbindelse for at skabe et rekreativt forløb og for at skabe en sammenhæng i området med mulighed for fællesskaber.

Boliggrundene skal have en grundstørrelse på mindst 1,5 gange det bebyggede areal (dog mindst 200 m²), med mindre de udstykkes som storparcel/sokkelgrunde.

Hvis boliger udstykkes som storparceller/sokkelgrunde, skal der til gengæld etableres et fælles opholdsareal på mindst 1,5 gange det bebyggede areal.

Bebyggelse

Lokalplanen udlægger byggefeltet, som bebyggelsen skal opføres indenfor.

I delområde II og III er byggefeltet placeret med særligt fokus på, at der skabes forbindelser og kig fra boligområderne til det rekreative forløb.

I delområde I er byggefeltet placeret med særligt fokus på, at der sikres en afstand til de eksisterende boliger uden for lokalplanområdet.

For at tilpasse den nye bebyggelse til den eksisterende bebyggelse uden for lokalplanområdet, må ny bebyggelse opføres i højst 1½ etage og med en højde på højst 7,5 m ved bebyggelse i 1½ etage og højst 6,5 m ved bebyggelse i 1 etage.

For at skabe en sammenhæng i området skal al boligbebyggelse opføres med facader af enten træ, tegl eller tegllignende materialer.

For at skabe en sammenhæng i den enkelte boligrække skal der bruges samme facademateriale inden for det enkelte byggefelt.

Veje og stier

Vejadgang til delområde I må kun ske fra Nyvej.

Vejadgang til delområde II og III må kun ske fra Skalmavej med højst én adgang.

Lokalplanen udlægger en gennemgående stiforbindelse fra nord til syd, og lokalplanen sikrer, at boligområderne kobles op på denne stiforbindelse.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Beskyttelse af vandmiljøet

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden.

Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 0,7 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk" og Fuglebeskyttelsesområde nr. 24 "Hjarbæk Fjord og Simested Fjord". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at planen på grund af afstanden - hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer – ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller i områdernes integritet.

Bilag IV-arter

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

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde SKAL.E2.01_T50 i Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

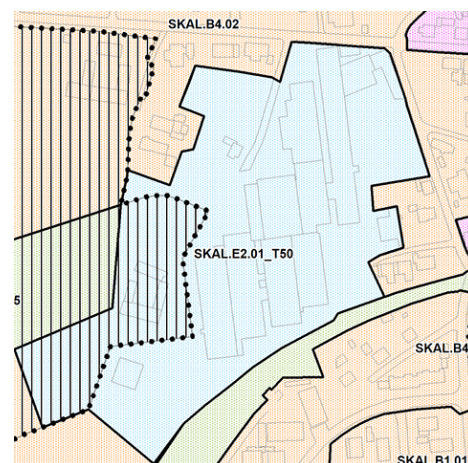
- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår rammebestemmelser.

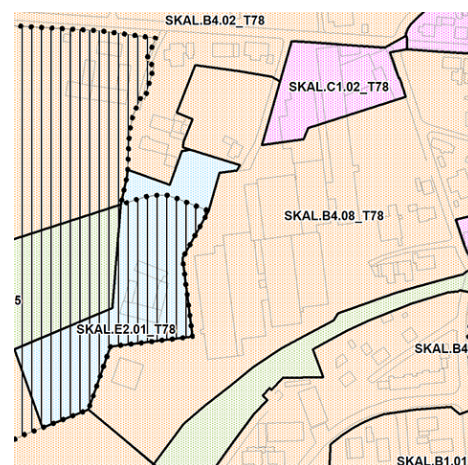
Der er udarbejdet et tillæg nr. 78 til Kommuneplan 2017-2029.

Tillægget medfører, at der udlægges to nye rammeområder SKAL.C1.02_T78 og SKAL.B4.08_T78, samt at der sker en indskrænkning af de eksisterende rammeområder SKAL.E2.01_T50 og SKAL.B4.02 som en konsekvens heraf (se illustration med eksisterende og nye rammer).

Det betyder, at der indenfor rammeområde SKAL.C1.02_T78 kan planlægges for centerformål (boliger, almen service, liberale erhverv mv.) og at der indenfor rammeområde SKAL.B4.08_T78 kan planlægges for blandet boligbebyggelse.



Eksisterende rammer (udsnit af kort fra kommuneplantillæg).



Nye rammer efter vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 78 (udsnit af kort fra kommuneplantillæg).

Anvendelsen af rammeområde SKAL.E2.01_T50 og SKAL.B4.02 forbliver uændret.

Forslag til tillæg nr. 78 til Kommuneplan 2017-2029 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget, er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplantillægget medfører en større ændring af kommuneplanens rammebestemmelser. Byrådet har derfor fra den 20. maj til den 17. juni 2021 indkaldt idéer og forslag til planlægningen.

Under idéfasen modtog kommunen 4 høringssvar, der primært omhandlede trafik i krydset Vesterled/Skalmavej og mulighed for 3 etagers bebyggelse i centerområdet.

Lokalplan nr. 547 udlægger centerområdet ved Vesterled/Skalmavej som en rammelokalplan, og der vil derfor først senere blive vedtaget en byggeretsgivende lokalplan, hvor der vil blive taget stilling til den trafikale løsning. Her kan bemærkningerne indgå i overvejelserne.

Forvaltningen vurderer, at muligheden for 3 etagers bebyggelse i centerområdet skal fastholdes i kommuneplanen. Området ligger i tilknytning til det eksisterende centerområde (SKAL.C1.01), hvor der ligeledes er mulighed for bebyggelse i op til 3 etager, og bebyggelsen vil desuden ligge ud til vejene Skalmavej og Vesterled, hvorfor der vil være en naturlig afstand til eksisterende nabobebyggelse.

Lokalplaner

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Borgerplan/udviklingsplan

Der er udarbejdet en udviklingsplan for Skals.

Udviklingsplanen peger bl.a. på et ønske om omdannelse af Skalmagrunderen, og på at omdannelsen kan være med til at binde byen bedre sammen via en grøn rekreativ forbindelse gennem området, der forbinder fra Skals Naturpark mod nord til Himmerlandsstien mod syd.

Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med udviklingsplanen.

Servitutter

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

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

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør,

kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Der er i lokalplanområdet tinglyst en spildevandsledning med en beskyttelseszone på 2 meter langs ledningen – beliggende i umiddelbar sydvestlig forlængelse af Nyvej.

Der skal tages højde for ledningens placering ved disponering af området, og ledningsejer (Energiviborg) skal kontaktes før opførelse af byggeri eller anlæg inden for beskyttelseszonen.

Der er ligeledes tinglyst en fjernvarmeledning - beliggende i umiddelbar sydvestlig forlængelse af Nyvej.

Tinglysningen er uaktuel, da den er etableret til brug af Skalma A/S. Der bør dog tages højde for ledningens placering ved disponering af området. Skals Varmeværk skal kontaktes for yderligere oplysninger.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Kystnærhedszonen

Lokalplanområdet ligger inden for kystnærhedszonen. Ifølge planlovens § 16, stk. 4 skal der ved lokalplanlægning i kystnærhedszonen redegøres for en evt. visuel påvirkning af kysten.

Området ligger ca. 1,8 km fra kysten. Området omfatter en eksisterende fabrik, der ønskes omdannet til et boligområde med grønne opholdsarealer og en mindre massiv bebyggelse end den eksisterende. Området ligger desuden i et eksisterende byområde.

Lokalplanen giver alene mulighed for bebyggelse i op til 7,5 meter. Dermed vil ny bebyggelse ikke afvige fra den omkringliggende bebyggelse.

Det vurderes på baggrund af afstanden til kysten, maks. bebyggelseshøjde samt at der er tale om et allerede udbygget område, at der ikke vil ske en visuel påvirkning af kysten.

Ifølge planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 1 skal der ved lokalplanlægning i kystnærhedszonen være en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre mulighed for omdannelse af et område med en eksisterende fabrik, der er på vej til at lukke ned for sin produktion. Området indgår i Skals by, og det er derfor aktuelt at få omdannet arealet ud fra nutidens aktuelle behov for boligbebyggelse og centerformål, frem for på sigt at have tomme fabriksbygninger stående midt i byen.

Følsom anvendelse

Der er lavet en støjredegørelse for den eksisterende virksomhed (Skalma).

På baggrund af støjredegørelsen sikrer lokalplanen, at der skal etableres et støjhegn langs delområdet I, hvis det viser sig nødvendigt, for at kunne overholde de vejledende støjgrænser mod boligområdet.

Landbrug

Nærmeste husdyrbrug har tilladelse til et mindre kødkvæghold. Husdyrbrugets lugtgeneafstand strækker sig ikke ind over planområdet.

Viborg Kommune vurderer, at der ikke vil ske en påvirkning af landbrugsejendommen, som følge af kommuneplantillægget.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget, offentligt bekendtgjort lokalplan/byplanvedtægt på tidspunktet, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
 - Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
 - Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
 - Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
 - Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
 - Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, f.eks. ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lods ejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
 - Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.
- Det er byrådet, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal byrådet følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:
- at kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
 - at kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
 - at kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
 - at kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,

- at ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- at byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- at ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- at kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og - i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen - senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Skals Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området ligger i Skals Varmeværks forsyningsområde.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan, og spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes.

Området er p.t. fælleskloakeret, men skal separatkloakeres i forbindelse med realiseringen af lokalplanen.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som separatkloak. Det vil sige med separate kloakledninger for henholdsvis hus- og industrispildevand samt for tag- og overfladevand (regnvand) frem til separate skelbrønde og tilslutningspunkter.

I forbindelse med regnvandskloakeringen af lokalplanområdet skal der etableres et regnvandsbassin i delområde VI, som vist på kortbilag 2.

Affald

Området er omfattet af affaldshåndteringsplan.

Antenneanlæg

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

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

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 vurderet, at der er ringe sandsynlighed for fortidsminder i området, som derfor 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.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

Lokalplanområdet ligger i byzone. Alle arealer er områdeklassificeret, hvilket indebærer, at de kan være lettere forurennet.

Der er registreret mulig forurening (vidensniveau 1) på matr. nr. 118a, Skals by, Skals.

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

Flytning af jord fra et kortlagt forurennet areal skal forinden anmeldes til kommunen. Ønsker man at genbruge opgravet forurennet jord, skal der søges tilladelse hos Viborg Kommune.

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

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje §§ 49-50 og lov om private fællesveje §§ 62-63.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planforslagene er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslagene giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslagene påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

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

- Planforslaget ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.
- Der ikke er grundvands- eller drikkevandsinteresser, der kan blive påvirket af de aktiviteter, der planlægges for i området.
- Det sikres med lokalplanlægning, at der skal etableres en støjafskærmning i et omfang, så de vejledende støjgrænser for virksomheden mod det nye boligområde kan overholdes.
- Der sikres med lokalplanlægning, at der er en hensigtsmæssig trafikafvikling i området.

Afgørelsen om, at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering, offentliggøres sammen med planforslagene og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

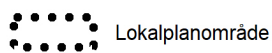
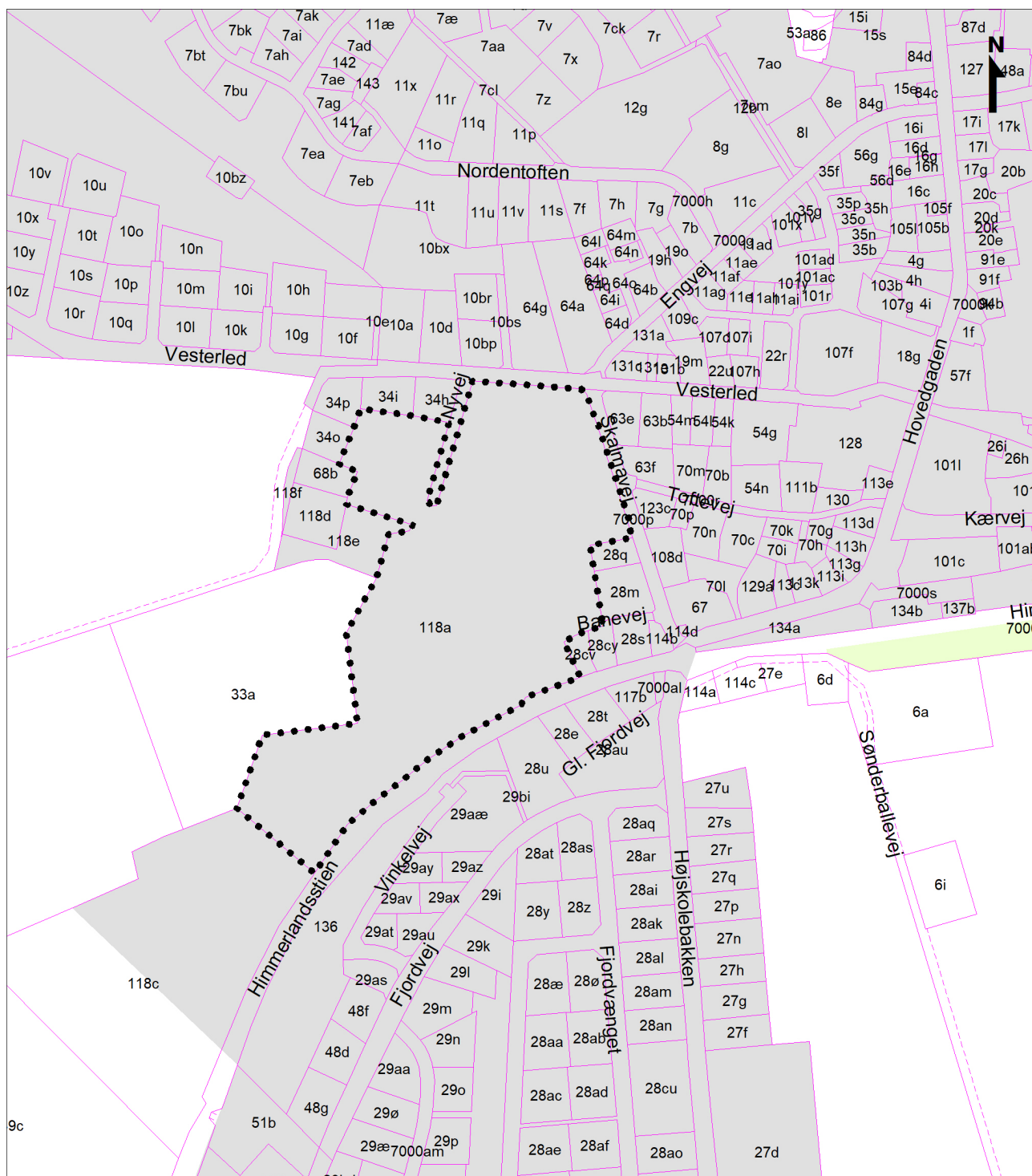
Miljøkonsekvensvurdering af konkrete projekter (VVM)

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøkonsekvensvurdere konkrete projekter og anlæg. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Det vurderes, at planlægningen ikke giver mulighed for konkrete projekter, der kan medføre krav om en screening og evt. efterfølgende miljøkonsekvensrapport.

Der vil blive taget stilling til, om evt. projekter skal miljøkonsekvensvurderes ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplanområde



Matrikelskel



Vejudlæg



Byzone



Fredskov

Lokalplan nr. 547
 Kortbilag 1 - Matrikelkort
 Mål ca. 1:4.000
 Viborg Kommune, juni 2021

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 547 FOR ET OMRÅDE TIL BOLIG- OG CENTERFORMÅL VED SKALMAVEJ I SKALS

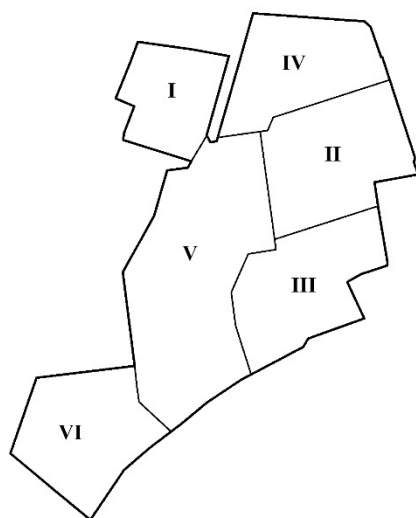
Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til bolig- og centerformål
- at udlægge areal til en gennemgående stiforbindelse fra nord til syd
- at sikre udlæg til opholdsarealer

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 118a og del af matrikel 7000p Skals By, Skals samt alle parceller, der efter den 1. juni 2021 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.



Lokalplanens delområder.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde og centerområde.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 6 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I-III	Tæt-lav boligbebyggelse
Delområde IV	Rammelokalplan for centerområde i form af etageboliger, tæt-lav boliger, almen service, liberale erhverv og lignende ¹
Delområde V-VI	Rammelokalplan for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse ¹

- 3.3 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.

¹ En nærmere præcisering af anvendelsen i delområderne IV, V og VI vil blive fastlagt i en kommende lokalplan. Bestemmelser for delområderne er således en rammelokalplan, og der kan ikke opføres bebyggelse i delområderne, før der er vedtaget en ny lokalplan. Der kan dog etableres mindre tilbygninger/bygningsændringer til den eksisterende fabrik under forudsætning af at de ikke påvirker de omkringliggende boligområder miljømæssigt samt anlæg til regnvandshåndtering, veje, stier, grønne områder og lignende inden for delområderne uden ny lokalplan.

- 3.4 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 områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Grunde til tæt – lav boligbebyggelse (rækkehuse o.lign.) skal have en grundstørrelse på mindst 1,5 gange det bebyggede areal (dog mindst 200 m²), med mindre de udstykkes som storparcel/sokkelgrunde jf. § 4.3.
- 4.3 De enkelte delområder kan udstykkes som storparceller/sokkelgrunde under forudsætning af at bebyggelsen opføres i henhold til § 5, § 6, § 7, § 8 og § 10 (herunder bestemmelser om fælles opholdsarealer) samt principperne vist på kortbilag 2.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til delområde I må kun ske fra Nyvej med højst to adgange - efter princippet som vist på kortbilag 2.
- Vejadgang til delområde II og III må kun ske fra Skalmavej med højst én adgang - efter princippet som vist på kortbilag 2.
- Der må ikke etableres vejadgang fra Banevej til de nye boligområder i delområde II og III. Gennemkørende trafik skal forhindres med beplantning jf. § 9.5 – placeret efter princippet som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til vejene A – A, B – B og C – C efter princippet som vist på kortbilag 2.²
- Herudover udlægges der areal til den eksisterende Banevej i delområde III.
- 5.3 Vej A – A udlægges i en bredde af mindst 9 m med en kørebanebredde på mindst 6 m.
- Vej B – B og C – C: udlægges i en bredde af mindst 8 m med en kørebanebredde på mindst 5 m.
- 5.4 De enkelte grunde må kun vejforsynes fra enten vej A – A, B – B eller C – C og kun med én vejadgang.
- 5.5 Veje må kun belægges med fast belægning som asfalt, græsarmeringssten, betonsten, brosten og lignende.

² Vej A-A, B-B og C-C forventes udlagt som private fællesveje i henhold til lov om private fællesveje.

Stier

- 5.6 Der udlægges areal til stierne a – a og b – b efter princippet, som vist på kortbilag 2.³
- 5.7 Sti a – a udlægges i en bredde af mindst 5 m med en stibredde på mindst 3 m.
- Sti b – b udlægges i en bredde af mindst 3 m med en stibredde på mindst 2 m.
- 5.8 Sti a – a og b – b må kun belægges med fast belægning, der er egnet for cyklister, kørestolsbrugere osv. – fx asfalt, OB-belægning, fliser og lignende.
- Der skal bruges samme type belægning til stierne a – a og b – b.
- 5.9 Der skal etableres fortov langs en del af delområde II (mod Skalmavej) som vist på kortbilag 2.

Parkering

- 5.10 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:
- Ved tæt-lav boligbebyggelse:
 - o 2 p-pladser pr. bolig på egen grund, heraf mindst 1 plads i det fri eller
 - o 1½ p-plads pr. bolig i form af 1 p-plads på egen grund og ½ pr. bolig på fælles parkeringsareal eller
 - o 1½ p-pladser pr. bolig på fælles parkeringsareal.
- 5.11 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.

Belysning

- 5.12 Belysning af veje og parkeringsarealer må kun etableres med en lyspunktshøjde på max. 5 m., og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.
- 5.13 Belysning af stier må kun etableres med en lyspunktshøjde på max. 4 m., og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.

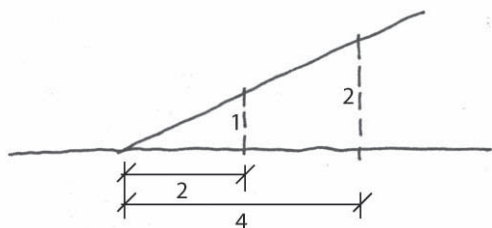
§ 6 TERRÆNREGULERING

- 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 Efter byggemodning må terrænet reguleres med højst +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

Dette gælder dog ikke ved etablering af regnvandsbassiner og øvrige anlæg til regnvandshåndtering på fælles områder.

- 6.3 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2 (se illustration), og der må dermed ikke etableres støttemure.

Dette gælder dog ikke ved etablering af regnvandsbassiner på fælles områder.



³ Stierne a – a og b – b forventes udlagt som private fællesstier i henhold til lov om private fællesveje.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Byggemuligheden for de enkelte delområder fremgår af nedenstående skema:

Delområde	Max. antal m ² bebyggelse inden for de samlede udlagte byggefeltet i hvert delområde
I	1530 m ² bruttoetageareal
II	1975 m ² bruttoetageareal
III	1860 m ² bruttoetageareal

Den samlede byggemulighed i delområde I svarer til en bebyggelsesprocent på højst 40 % for delområdet under et.

Den samlede byggemulighed i delområde II svarer til en bebyggelsesprocent på højst 30 % for delområdet under et.

Den samlede byggemulighed i delområde III svarer til en bebyggelsesprocent på højst 30 % for delområdet under et.

- 7.2 Der kan udover de angivne kvadratmeter i skemaet (jf. § 7.1) etableres mindre bygninger som garager, carporte, skure og lignende inden for de udlagte byggefeltet jf. beregningsreglerne i bygningsreglementet ift. hvad der ikke skal medregnes ved udregning af en bebyggelsesprocent.
- 7.3 Boligbebyggelse må opføres i højst 1½ etage (en etage med udnyttet tagetage).
- Øvrig bebyggelse må opføres i højst 1 etage.
- 7.4 Bygningshøjden på boligbebyggelse må ikke overstige 6,5 m ved bebyggelse i 1 etage og 7,5 m ved bebyggelse i 1½ etage. Bygningshøjden måles fra terræn.
- Bygningshøjde på garager, mindre bygninger mv. jf. § 7.2 må ikke overstige 4,5 m målt fra terræn og sidefacader må ikke overstige 3 m målt fra terræn.

Bebyggelsens placering

- 7.5 Bebyggelse må kun placeres inden for de byggefeltet, der er vist på kortbilag 2.

Bebyggelse inden for byggefeltet kan bygges helt til skel og kan sammenbygges i skel.

Dog kan der udenfor byggefeltet, i tilknytning til vejarealer, opføres fælles faciliteter som redskabsskure, cykelskure og lignende, samt mindre tekniske anlæg og anlæg til affaldssortering. Disse skal placeres mindst 1 m fra naboskel.

På fælles opholdsarealer må der kun opføres legehuse, legepladser, shelters og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse til rekreative formål. Disse skal placeres mindst 5 m fra de udlagte byggefeltet.

- 7.6 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Udvendige bygningssider skal udføres i træ, tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl) eller tegllignende materialer (fx skærmtegl).

Der skal bruges samme facademateriale til al boligbebyggelse inden for det enkelte byggefelt.

Facader kan begrønnes med klatreplanter og lignende.

- 8.2 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, fibercement, beton, kobber eller zink.

Glas og glaslignende materialer kan benyttes ved opførelse af drivhuse.

Mindre bygninger skal opføres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materiale- og farvevalg for bygningen under et.

- 8.3 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.

- 8.4 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, brystninger og lignende kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.1.

- 8.5 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op hænges på eller integreres i facader.

- 8.6 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

- 8.7 Ved sammenhængende rækkehusbebyggelse skal udvendige bygningssider fremtræde med et sammenhængende farvevalg for bygningsrækken under ét.

- 8.8 Stærke signalfarver må kun anvendes på mindre bygningsdele jf. § 8.5.

- 8.9 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Tage

- 8.10 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 45°.

- 8.11 Til tagbeklædning på boligbebyggelse må der ikke anvendes plast, gummi eller ståltage.

Tagpap uden listedækning må ikke anvendes på boligbebyggelse med mindre taghældningen er under 10°.

- 8.12 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.⁴

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.

⁴ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, terrasser eller parkering, skal fremstå som grønne områder.

- 9.2 I delområde I, II og III skal der inden for det enkelte delområde etableres fælles udendørs opholdsareal på terræn svarende til mindst 10 % af delområdetets samlede areal.

I delområde I skal det fælles opholdsareal etableres som et sammenhængende areal, der frit kan placeres inden for delområdet.

I delområde II og III skal fælles opholdsarealer etableres inden for det område, der på kortbilag 2 er markeret som opholdsareal.

Hvis boliger udstykkes som storparceller/sokkelgrunde, skal der etableres et fælles opholdsareal på mindst 1,5 gange det samlede bebyggede areal.

- 9.3 Der kan etableres mindre private haver/terrasser i tilknytning til den enkelte bolig (også inden for arealet, der på kortbilag 2 er markedet som opholdsareal). Disse kan ikke tælles med som fælles opholdsareal.

Hegn og beplantning

- 9.4 Hegn langs stiskel, vejskel og mod fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.

Der kan dog etableres faste hegn i form af vækstskeer i forbindelse med støjafskærmning.

Levende hegn kan indadtil suppleres med trådhegn.

Hegn i naboskel⁵ kan etableres enten som levende hegn eller faste hegn. Faste hegn skal etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for den enkelte strækning.

- 9.5 Gennemkørende trafik fra Banevej til de nye boligområder skal forhindres ved at der etableres/opretholdes beplantning – placeret efter princippet som vist på kortbilag 2.
Beplantningen skal have en tæthed og udstrækning, så den skærmer for lysgener fra biler på vej A – A mod de eksisterende boliger på Banevej.

Oplag

- 9.6 Der må ikke udendørs parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg i området.
- 9.7 Affaldsstationer, udendørs oplag og lignende skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning eller med faste hegn, der er begrønnet med beplantning.

⁵ Eller til adskillelse mellem naboer, hvis grundende ikke udstykkes, og der dermed ikke er et reelt skel.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles i området, når de indhegnes med hækbeplantning eller espalier.
- 10.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Antenner

- 10.5 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.
- 10.6 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres højere end 2 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

Affaldssortering

- 10.7 Der skal udlægges et fællesareal til kildesortering af affald for delområde II og III. Arealet skal udlægges i tilknytning til vej A – A, og må ikke placeres inden for opholdsarealet som vist på kortbilag 2.

Regnvandshåndtering

- 10.8 I delområde VI skal der etableres et regnvandsbassin efter princippet som vist på kortbilag 2.

Der kan ligeledes etableres regnvandsbassiner, regnvandsbede og lignende inden for den resterende del af lokalplanområdet.

Regnvandsbassiner skal udformes, så de fremtræder som en rekreativ sø, og skråningsanlæg omkring bassinerne må ikke udføres med en hældning, der er stejlere end 1:5 – evt. terrasserende.

§ 11 MILJØFORHOLD

Støjafskærmning

- 11.1 Krav til den eksisterende virksomheds støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.⁶
- 11.2 Der udlægges areal til støjafskærmning mod den eksisterende virksomhed i delområde V som vist på kortbilag 2.⁷

Støjafskærmning skal placeres på egen grund med en udstrækning og højde, så de vejledende støjgrænser for virksomheder mod boligområdet i delområde I kan overholdes.

⁶ Virksomheden må som udgangspunkt ikke overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Ved lokalplanens udarbejdelse fremgår de vejledende grænseværdier af Miljøstyrelsens vejledninger nr. 5/1984 og 3/2003. De vejledende grænseværdier er: 55/45/40 d(A) for centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder og 45/40/35 dB(A) for boligområder med åben-lav bebyggelse.

⁷ Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberegning.

Støjafskærmningen skal etableres som en vækstskaerm og beplantes, så afskaermningen fremstaar som en sammenhaengende beplantering.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening for delomraade I, II og III med medlemspligt for alle ejere af ejendomme inden for delomraaderne.
- 12.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af veje (undtaget Banevej), stier, faelles parkeringspladser, faelles faciliteter, belysning af veje og stier, faelles arealer til kildesortering af affald og faelles opholdsarealer inden for delomraade I, II og III, samt de udlagte stier inden for delomraade IV jf. § 5.2, 5.6, 5.10, 5.12, 5.13, 7.5, 9.2 og 10.7.
- Efter anlaeg af omraadet skal grundejerforeningen desuden varetage nyetableringer i de faelles opholdsarealer.
- Grundejerforeningen skal ligeledes varetage den almindelige drift af eventuelle aabne regnvandsanlaeg i delomraade I, II og III (graesklipning, fjerne affald og lignende omkring regnvandsbede og bassiner).
- 12.3 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestaaende grundejerforeninger for tilgraensende omraader eller opdele foreningen i to eller flere selvstaendige foreninger.
- 12.4 Grundejerforeningen skal oprettes, naa hojst 30 % af bebyggelsen i delomraade I, II og III som helhed er ibrugtaget, eller naa Viborg Kommune kraever det.
- 12.5 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtaegter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Aendringer af vedtaegter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 12.6 Grundejerforeningerne skal i oevrigt udfoe de opgaver, som i medfoer af lovgivningen henlaegges til foreningerne.

§ 13 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 13.1 Ny bebyggelse ma ikke tages i brug⁸, foer⁹:
- Stier er etableret jf. § 5.6 og 5.7.
 - Parkeringsarealer er etableret i tilknytning til det enkelte delomraade jf. § 5.10.
 - Faelles opholdsarealer er anlagt i tilknytning til det enkelte delomraade jf. § 9.2.
 - Bebyggelsen pa den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.3 og 10.4.

⁸ Ibrugtagning fastsaettes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller faerdigmelding efter bygningsreglementet.

⁹ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation goeres betinget af, at der stilles sikkerhed for faerdiggorelse af de naevnte anlaeg.

13.2 Ny bebyggelse i delområde I må ikke tages i brug⁷, før⁸:

- Vej C – C er etableret jf. § 5.2 og 5.3.
- Støjafskærmning¹⁰ er etableret jf. § 11.2.

13.3 Ny bebyggelse i delområde II og III må ikke tages i brug⁷, før⁸:

- Vej A – A og B – B er etableret jf. § 5.2 og 5.3.
- Fortov er etableret jf. § 5.9.
- Beplantning til forhindring af gennemkørende trafik til/fra Banevej er etableret/opretholdt jf. § 9.5.
- Der er etableret et regnvandsbassin i delområde VI jf. § 10.8.

Tilladelser fra myndigheder

13.4 Hvis et areal er kortlagt som forurenede eller områdeklassificeret, skal Viborg Kommune:

- godkende al flytning af jord fra de pågældende områder
- give tilladelse til ændret anvendelse eller påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde til følsom arealanvendelse dvs. bolig, rekreativt område og lignende.

¹⁰ Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberegning.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 547 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt den X

Ulrik Wilbek	/	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.

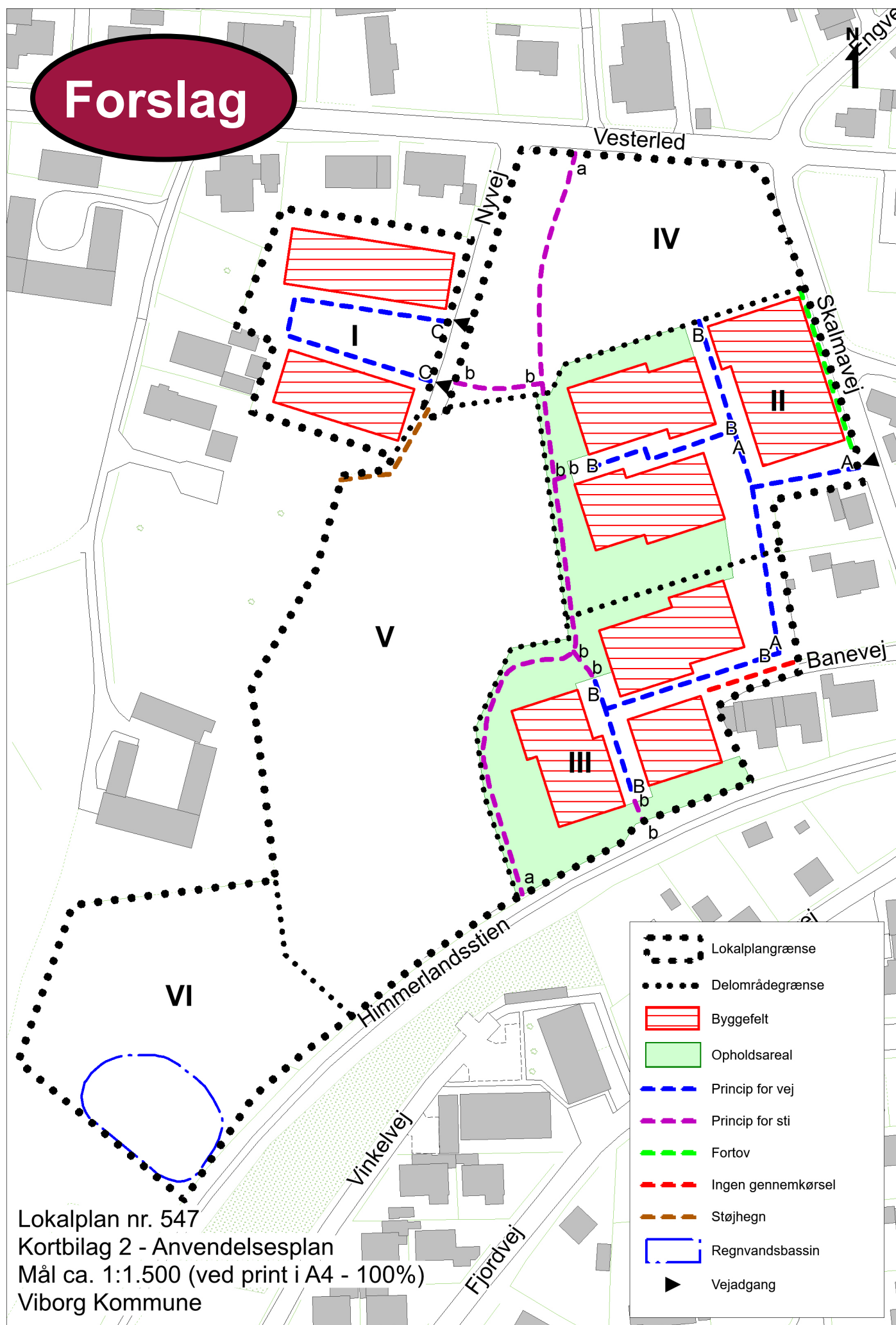
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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 Planklagenævnet 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.

Forslag



Lokalplan nr. 547
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:1.500 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Tillæg nr. 78 til Kommuneplan 2017-2029

Rammebestemmelser for "Skalmagrunden" i Skals
Rammeområde SKAL.B4.02_T78, SKAL.B4.08_T78,
SKAL.C1.02_T78 og SKAL.E2.01_T78

Forslag



VIBORG
KOMMUNE

LÆSEVEJLEDNING

Kommuneplanens indhold

Kommuneplanen er byrådets plan for den fysiske udvikling af kommunen de kommende 12 år. Den formidler byrådets prioriteringer for arealanvendelsen af byerne og det åbne land. En kommuneplan består af fire dele:

- *Hovedstruktur og retningslinjer* - angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen
- *Rammer for lokalplaners indhold* - angiver de overordnede bestemmelser for et mindre geografisk område i form af anvendelse, omfanget af fremtidigt byggeri og fremtidig zone
- *Redegørelse* - angiver forholdet til anden lovgivning og planlægning
- *Kort*

Reglerne for kommuneplanen er fastlagt i planloven.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen revideres hvert 4. år. Hvis en udvikling ikke går som forventet, eller byrådet ønsker en anden udvikling, er der mulighed for at udarbejde et tillæg. Desuden kan byrådet udarbejde et tillæg for udvalgte temaer i kommuneplanen, som gives et særskilt fokus. Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen, og indarbejdes heri, når det er vedtaget.

Kommuneplanens og tillægs retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Kommuneplanen forpligter derimod byrådet. Det betyder, at Viborg Kommune skal fremme tiltag, som er i overensstemmelse med planen. Det kan f.eks. ske ved at udstede tilladelser eller lade lokalplaner udarbejde, som muliggør realisering af kommuneplanen.

Det betyder samtidig, at byrådet kan modsætte sig udstykning og bebyggelse i byzone, som er i strid med kommuneplanens bestemmelser om rækkefølgen af udbygningen af bolig- og erhvervsområder – med mindre der er en gældende lokalplan for området. Rammeområderne er nummeret fortløbende. Med mindre andet er nævnt, angiver nummeret rækkefølgen for udbygningen (eks. xxxx.B4.09 før xxxx.B4.10).

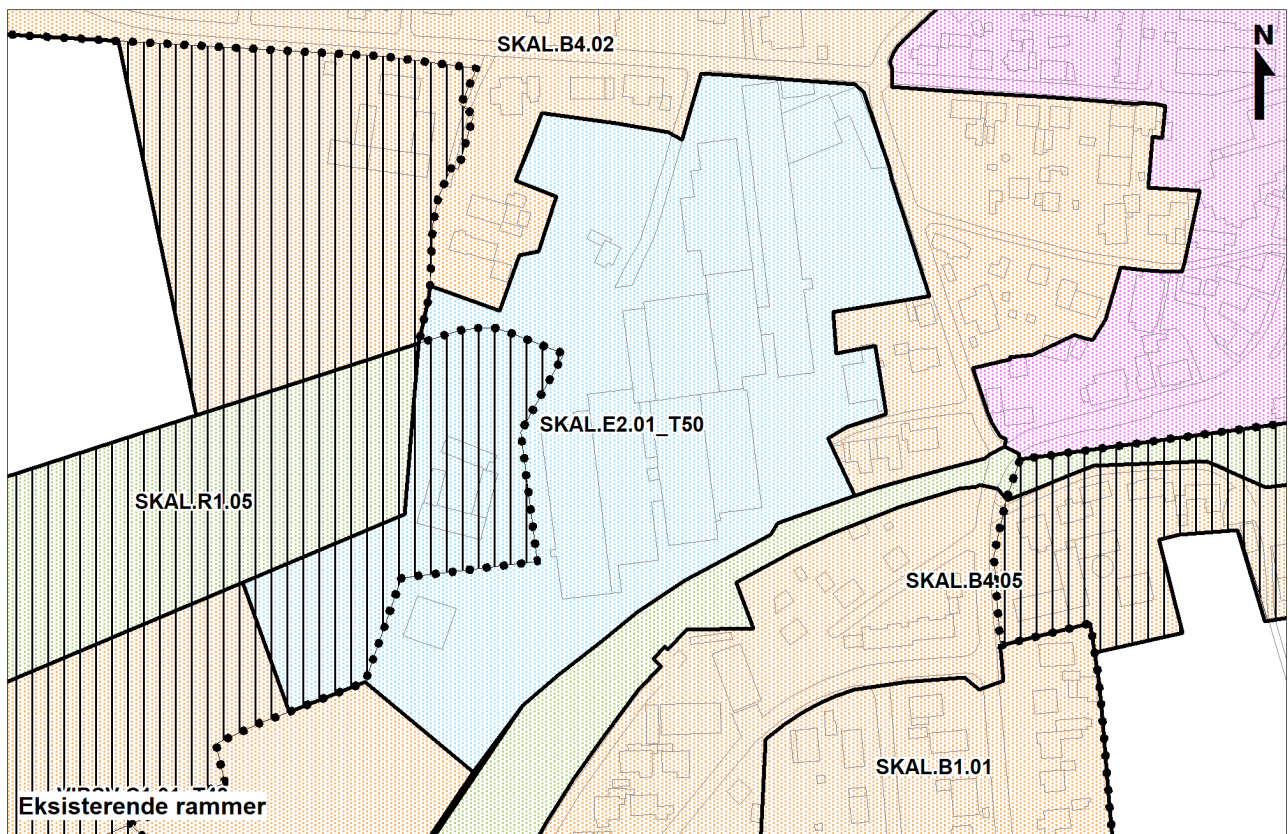
Byrådet kan også modsætte sig bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer i byzone og sommerhusområder, hvis det er i strid med kommuneplanens rammedel – medmindre området er udlagt til offentligt formål, eller området er omfattet af en gældende lokalplan.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

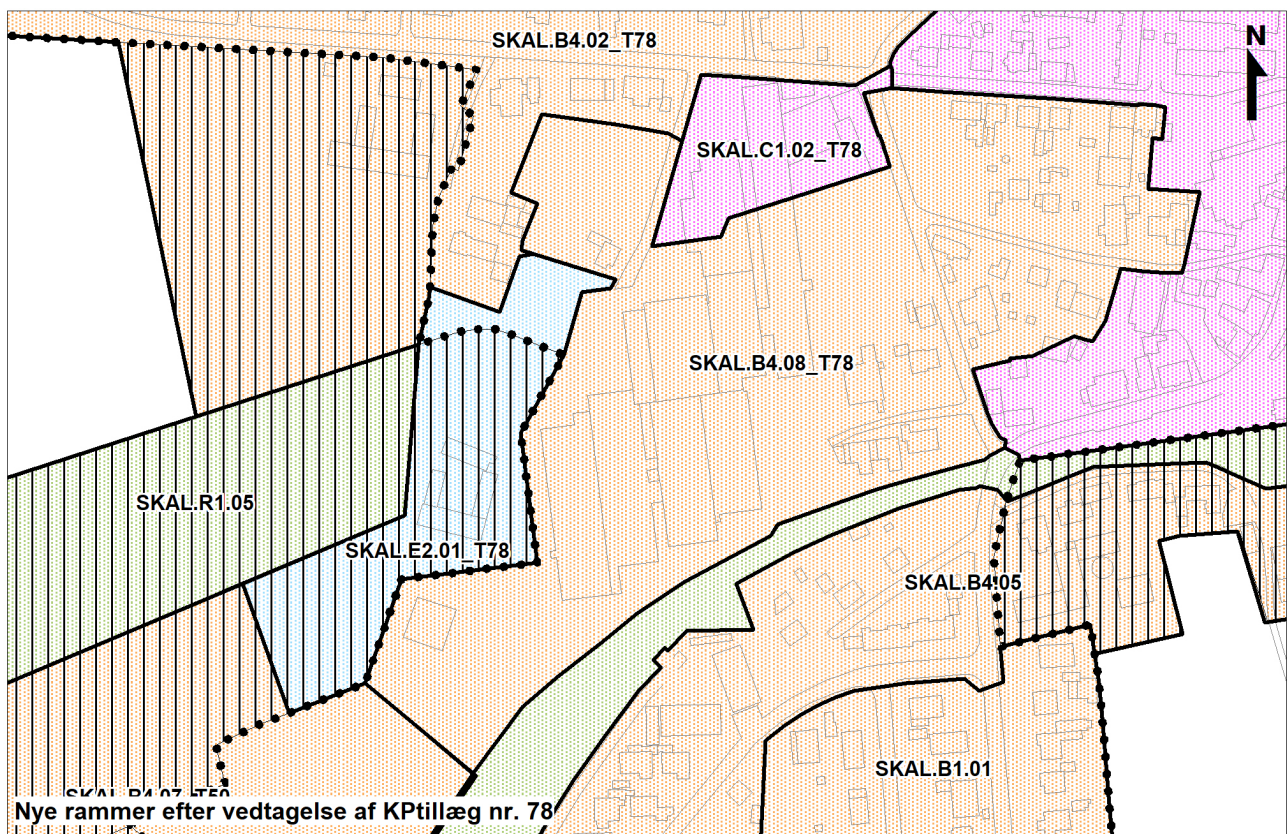
Når et område er udlagt i kommuneplanen, kan der udarbejdes en lokalplan. Et område kan kun overføres fra landzone til byzone ved lokalplanlægning. Lokalplanen fastlægger mere detaljerede bestemmelser for udstykning og bebyggelse af et område.

INDHOLD

Indledning	5
Retningslinjer	5
Rammer	5
Redegørelse for anden planlægning	10
Miljøvurdering	11
Vedtagelse og offentliggørelse	12



- | | | |
|--|---|--|
|  Boligområde |  Erhvervsområde |  Byzonegrænse |
|  Blandet bolig og erhverv |  Rekreativt område |  Overføres til byzone ved lokalplanlægning |



INDLEDNING

Formål

Byrådet ønsker at fremme et konkret projekt for omdannelse af "Skalmagrunderen" fra erhvervsområde til fremtidig bolig- og centerområde. Dette forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2017-2029.

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 547, som omfatter et mindre område end kommuneplantillæggets område.

Idéfase

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har byrådet fra den 20. maj til den 17. juni 2021 indkaldt idéer og forslag til den kommende planlægning i henhold til planlovens § 23 c. Under idéfasen modtog kommunen 4 høringssvar, der primært omhandlede trafik i krydset Vesterled/Skalmavej og mulighed for 3 etagers bebyggelse i centerområdet.

Lokalplan nr. 547 udlægger centerområdet ved Vesterled/Skalmavej som en rammelokalplan, og der vil derfor først senere blive vedtaget en byggeretsgivende lokalplan, hvor der vil blive taget stilling til den trafikale løsning. Her kan bemærkningerne indgå i overvejelserne.

Forvaltningen vurderer, at muligheden for 3 etagers bebyggelse i centerområdet skal fastholdes i kommuneplanen. Området ligger i tilknytning til det eksisterende centerområde (SKAL.C1.01), hvor der ligeledes er mulighed for bebyggelse i op til 3 etager, og bebyggelsen vil desuden ligge ud til vejene Skalmavej og Vesterled, hvorfor der vil være en naturlig afstand til eksisterende nabobebyggelse.

RETNINGSLINJER

For de nye rammeområder SKAL.C1.02_T78 og SKAL.B4.08_T78 gælder følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber

RAMMER

Tillægget medfører, at der udlægges to nye rammeområder SKAL.C1.02_T78 og SKAL.B4.08_T78, samt at der sker en indskrænkning af de eksisterende rammeområder SKAL.E2.01_T50 og SKAL.B4.02 som en konsekvens heraf (se kortbilag med eksisterende og nye rammer).

Det betyder, at der indenfor rammeområde SKAL.C1.02_T78 kan planlægges for centerformål (boliger, almen service, liberale erhverv mv.) og at der indenfor rammeområde SKAL.B4.08_T78 kan planlægges for blandet boligbebyggelse.

Anvendelsen af rammeområde SKAL.E2.01_T50 og SKAL.B4.02 forbliver uændret.

NummerSKAL.C1.02_T78

NavnSkals Bycenter og bydelscenter

DistriktSkals

Generel anvendelse

Centerområde

Specifik anvendelse er angivet til åben-lav boligbebyggelse, tæt-lav boligbebyggelse, etageboligbebyggelse, kontor- og serviceerhverv, let industri og håndværk, offentlige formål, kulturelle institutioner

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav, tæt-lav og etage

Almen service: Ja.

Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. [RETNINGSLINJE 2](#).

Liberale erhverv: Ja.

Egentlige erhverv: Kun mindre produktion og værksted i tilknytning til øvrige funktioner.

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maks. bebyggelsesprocent er 30 % for åben-lav for det enkelte jordstykke, 40 % for tæt-lav og 100 % for øvrige anvendelser af området som helhed

Maks. antal etager er 3, for åben-lav og tæt-lav boliger: 2

Maks. højde er 12 m, for åben-lav og tæt-lav boliger: 8,5 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres i med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 2

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Der kan i særlige tilfælde indpasses enkeltstående butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder jf. [RETNINGSLINJE 2](#).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

NummerSKAL.B4.08_T78

NavnSkals Blandede boliger

DistriktSkals

Generel anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Specifik anvendelse er angivet til åben-lav og tæt-lav boliger

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja

Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.

Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgsvarer-butikker til områdets daglige forsyning jf. [RETNINGSLINJE 2](#).Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. [RETNINGSLINJE 1](#).

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1 samt mindre tekniske anlæg

ZonestatusPlanlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maks. bebyggelsesprocent er 30 % for åben-lav, 40 % for tæt lav og 40 % for øvrige (for det enkelte jordstykke).

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres i med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 2

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Der kan i særlige tilfælde indpasses enkeltstående butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder jf. [RETNINGSLINJE 2](#).

UdstykningRammen regulerer ikke udstykning.

NummerSKAL.B4.02_T78

NavnSkals Blandede boliger

DistriktSkals

Generel anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Specifik anvendelse er angivet til åben-lav og tæt-lav boliger

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja

Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.

Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgsvarer-butikker til områdets daglige forsyning jf. [RETNINGSLINJE 2](#).Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. [RETNINGSLINJE 1](#).

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1 samt mindre tekniske anlæg.

ZonestatusPlanlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maks. bebyggelsesprocent: Maks. bebyggelsesprocent er 30 % for åben-lav, 40 % for tæt lav og 40 % for øvrige (for det enkelte jordstykke).

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres i med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 2

*Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.*Der kan i særlige tilfælde indpasses enkeltstående butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder jf. [RETNINGSLINJE 2](#).

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

NummerSKAL.E2.01_T78

NavnSkals Erhverv

DistriktSkals

Generel anvendelse

Generel anvendelse er erhvervsområde

Specifik anvendelse er angivet til let industri og håndværk, produktionsvirksomheder og transport- og logistikvirksomheder

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.

Almen service: Nej.

Detailhandel: Nej.

Liberale erhverv: Nej.

Egentlige erhverv: Ja. Desuden engros og salg af egne produkter jf.

[RETNINGSLINJE 2.](#)Øvrige formål: Kun tekniske anlæg.

ZonestatusPlanlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Maksimal bebyggelsesprocent er 50 % af det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er 2

Maksimal højde er 12 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 3

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er 5

Klasse 5 omfatter virksomheder og anlæg, som er ret belastende for omgivelserne, og derfor skal placeres i industriområder. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 150 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning.

REDEGØRELSE FOR ANDEN PLANLÆGNING

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 0,7 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk" og Fuglebeskyttelsesområde nr. 24 "Hjarbæk Fjord og Simested Fjord". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at planen på grund af afstanden - hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer – ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller i områdernes integritet.

Bilag IV- og rødlistede arter

I planlægningen af nye områder skal der tages særligt hensyn til udvalgte dyre- og plantearter, som er sjældne og i fare for at forsvinde eller allerede er forsvundet.

Viborg Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag IV arter og andre rødlistede og andre beskyttede arter (fredede arter) i området. Planen vurderes ikke at påvirke yngle- og rasteområder for disse.

Beskyttelse af vandmiljøet

Planområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden. Planen er i overensstemmelse hermed.

Oversvømmelse og erosion

Viborg Kommune vurderer jf. klimatilpasningsplanen (retningslinje 14 i Kommuneplan 2017-2029), at planområdet ikke ligger indenfor arealer, hvor der er risiko for oversvømmelse eller erosion.

Beskyttelse af grundvandet

Kommuneplantillægget udlægger nye rammeområder til centerformål og boligformål i et område uden særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Landsplandirektiver

Planområdet er ikke omfattet af et landsplandirektiv.

Kystnærhedszonen

Planområdet er i kystnærhedszonen og ligger ca. 1,8 km fra kysten. Ifølge planloven skal kystområderne friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed. Der skal ved planlægning for nye arealer i byzone og anlæg i landzone være en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Planen udlægger ikke nye arealer i byzone, men omfatter et eksisterende rammeområde i byzone, der i dag er udlagt til erhverv med en eksisterende fabrik, der indgår i en udbygget del af Skals by. Dette område ønskes med ny planlægning omdannet til bolig- og centerområde.

Området indgår i Skals by, og det er derfor aktuelt at få omdannet arealet ud fra nutidens aktuelle behov for boligbebyggelse og centerformål, frem for på sigt at have tomme fabriksbygninger stående midt i byen.

Området omfatter en eksisterende fabrik, der ønskes omdannet til et boligområde med grønne opholdsarealer og en mindre massiv bebyggelse end den eksisterende. Området ligger desuden i et eksisterende byområde.

Lokalplanen giver alene mulighed for bebyggelse i op til 7,5 meter. Dermed vil ny bebyggelse ikke afvige fra den omkringliggende bebyggelse.

Det vurderes på baggrund af afstanden til kysten, maks. bebyggelseshøjde samt at der er tale om et allerede udbygget område, at der ikke vil ske en visuel påvirkning af kysten.

Råstofplan

I Råstofplan 2016 eller forslag til Råstofplan 2020 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgraveområder eller råstofinteresseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet.

Landbrug

Nærmeste husdyrbrug har tilladelse til et mindre kødkvæghold. Husdyrbrugets lugtgenæafstand strækker sig ikke ind over planområdet.

Viborg Kommune vurderer, at der ikke vil ske en påvirkning af landbrugsejendommen, som følge af kommuneplantillægget.

Produktionsvirksomheder

Viborg Kommune vurderer, at kommuneplantillægget ikke indebærer en påvirkning af produktionsvirksomheder. Der er lavet en støjredegrørelse for den eksisterende virksomhed inden for planområdet. Det sikres med lokalplanlægning, at der skal etableres en støjafskærmning (såfremt det viser sig nødvendigt) med en udstrækning og højde, så de vejledende støjgrænser for virksomheden mod det nye boligområde kan overholdes. Herved vil virksomhedens produktion kunne fortsætte.

MILJØVURDERING

Planforslagene er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslagene giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslagene påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

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

- Planforslaget ikke påvirker et internationalt naturbeskyttelsesområde.
- Der ikke er grundvands- eller drikkevandsinteresser, der kan blive påvirket af de aktiviteter, der planlægges for i området.
- Det sikres med lokalplanlægning, at der skal etableres en støjafskærmning i et omfang, så de vejledende støjgrænser for virksomheden mod det nye boligområde kan overholdes.
- Der sikres med lokalplanlægning, at der er en hensigtsmæssig trafikafvikling i området.

Afgørelsen om, at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering, offentliggøres sammen med planforslagene og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 78 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den **X 202X**.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt den **X 202X**.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

OFFENTLIGGØRELSE

Forslag til tillæg nr. 78 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 202X.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den **x 202X**.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan og Byggeri via hjemmesiden viborg.dk/indflydelse via boksen "Indsend høringssvar" - vælg "Kommuneplan" under emne.

Offentlig høring

Et forslag til kommuneplantillæg skal i offentlig høring i mindst 4-8 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et forslag til kommuneplantillæg ændres. 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 planforslaget offentliggøres igen.

