

Lokalplan nr. 497

Boligområdet Fjordglimt i Ulbjerg

Forslag



Lokalplanområdet Fjordglimt, Ulbjerg.



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. 497 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 9. maj 2019 til den 6. juni 2019.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 6. juni 2019.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen "Indsend dine bemærkninger".

Forslag til lokalplan nr. 497
Boligområdet Fjordglimt i Ulbjerg, Viborg

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

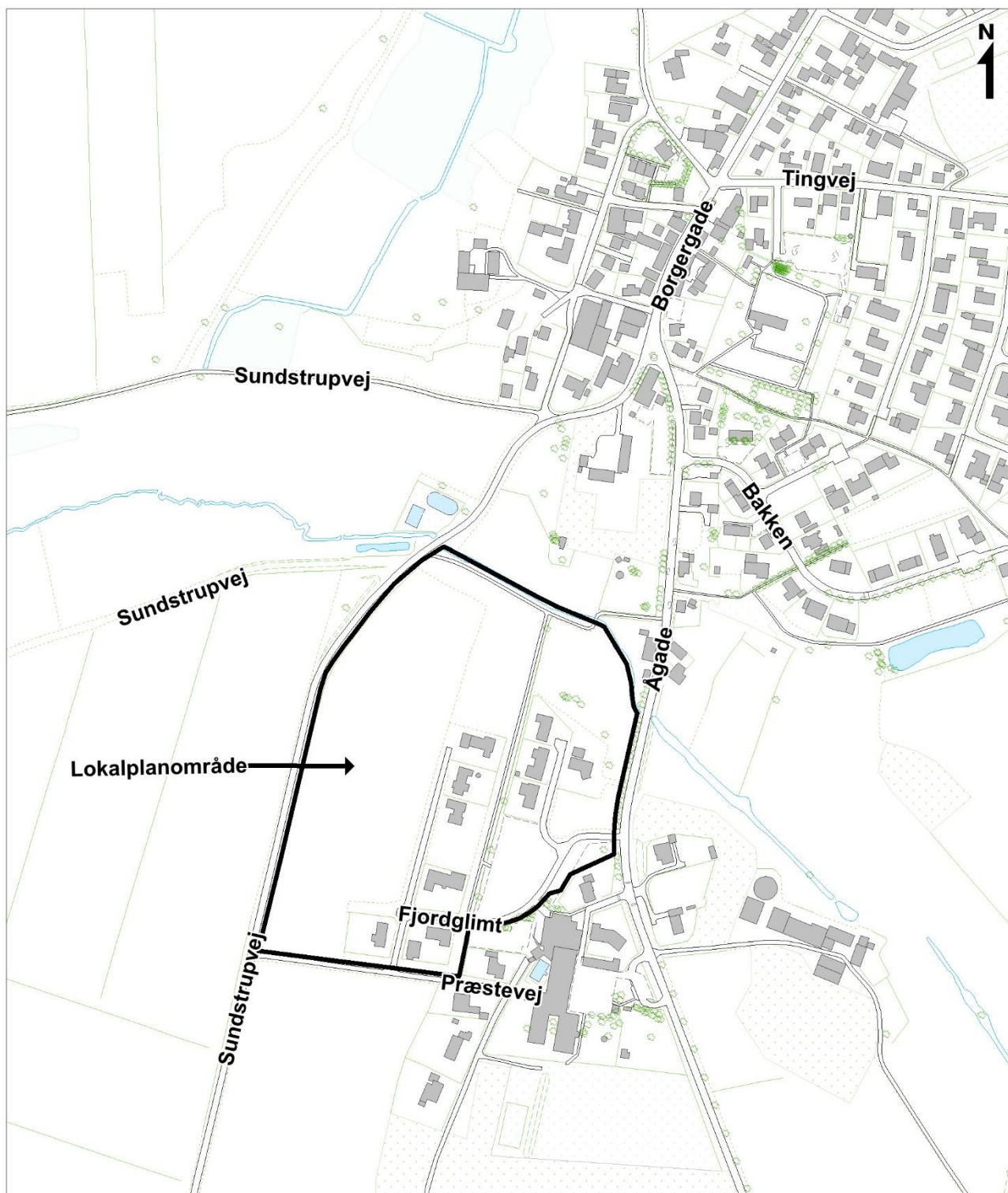
	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	11
C.	Lokalplanens indhold	11
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	15
E.	Bindinger på planområdet	18
F.	Miljøvurdering	19

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	22
§ 1	Lokalplanens formål	23
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	23
§ 3	Anvendelse	23
§ 4	Udstykning	24
§ 5	Veje, stier og parkering.....	24
§ 6	Terrænregulering	25
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	26
§ 8	Bebyggelsens udseende	26
§ 9	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	27
§ 10	Tekniske anlæg	28
§ 11	Grundejerforening.....	28
§ 12	Servitutter	29
§ 13	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	29
§ 14	Ophævelse af lokalplan nr. B.22.36-86	29
	Vedtagelse	30
	Lokalplanens retsvirkninger	31
	Kortbilag 2	32
	Bilag 1 - Jordfarveskala	353

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund



Foto viser del af eksisterende bebyggelse i Fjordglimt. Areal til venstre i billedet udlægges til ny bebyggelse.

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at fremme udviklingen i Ulbjerg, herunder at fremme salget af grunde i det eksisterende boligområde ved Fjordglimt.

Området er omfattet af lokalplan nr. B.22.36-86, der blev vedtaget af Møldrup Kommunalbestyrelse i 2002. I forbindelse med arkæologisk prøvegravning af området er der registreret arkæologiske interesser på et ca. 7000 m² areal i den vestlige del af lokalplanområdet, hvilket påvirker det udlagte arealudlæg til boliger og veje. Det betyder, at anvendelses- og udstykningsplan i lokalplan B.22.36-86 ikke kan gennemføres. Derfor udnytter Byrådet retten i planloven til at lade en ny lokalplan udarbejde.

Formål



Foto viser den nordligste del af lokalplanområdet, som skråner ned mod Møllebækken. I baggrunden ses boligerne Fjordglimt 6 og 26.

Lokalplanen udlægger areal til boligområde med mulighed for forskellige boligtyper i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse samt areal til fælles grønt område. Mod nord udlægges et areal til naturområde mellem boligområdet og Møllebækken, hvorved der sikres en harmonisk overgang mellem byen og naturen.

Der udlægges endvidere et mindre areal til parkering, da der er brug for flere p-pladser i forbindelse med Ulbjerg Kultur og Fritidscenter.

Lokalplanen fastlægger endvidere placering og udformning af bebyggelse, der dels sikrer, at ny bebyggelse tilpasses den omkringliggende bebyggelse og dels sikrer en god afgrænsning af byen mod det åbne land.



Luffoto ca. 1: 4.000



Foto viser Sundstrupvej og lidt af Præstevej, der er den vestlige adgang til boligområdet Fjordglimt, Ulbjerg skole samt fritids- og kulturcenter.



Foto af boligområdet Fjordglimt. Til venstre i billedet ses areal, hvor der kan opføres tæt-lav boliger.



Foto ud over lokalplanområdet. I baggrunden ligger Sundstrupvej og landbrugsarealer ud mod Lovns Bredning.



Foto viser Ulbjerg Skole samt Kultur- og Fritidscenter, der ligger umiddelbart syd-øst for boligområdet Fjordglimt.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Ulbjerg ligger øst for Lovns Bredning i kystnært område. Byen ligger ca. 5 km fra Skals, 10 km fra Møldrup og 20 km fra Viborg, og den har naturskønne omgivelser med udsigt over fjorden, ådalen, Ulbjerg Klint og Sundstrup Høje.

Ikke langt fra Ulbjerg er der en put and take sø, golfbanen ved Lynderup, Ulbjerg Camping på østsiden af fjorden samt lystbådehavn ved Virksund.

Lokalplanområdet ligger i den syd-vestlige del af Ulbjerg.

Mod nord afgrænses området af Møllebækken, mod øst af Ågade, mod syd-øst af Ulbjerg Skole og fritidscenter, mod syd af Præstevej og mod vest af Sundstrupvej.

Den ubebyggede del af lokalplanens areal har indtil for nylig været dyrket landbrugsmæssigt.

Området

Lokalplanen dækker et område på ca. 7,7 ha.

Planen indeholder med vedtagelsen af denne lokalplan nedenstående ejendomme:

1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t og 1u, del af 1d og 2l samt del af vejlitra 7000b, alle Tolstrup by, Ulbjerg.

Vejlitra angiver udskilte veje, som ikke har et matrikelnummer, men anføres som 7000 + bogstav.

Landskab og beplantning

Ulbjerg er som nævnt smukt beliggende tæt på Limfjorden.

Lokalplanområdet er et højtbeliggende areal med god udsigt til Lovns Bredning mod vest, til Ulbjerg By mod nordøst og et grønt kig til ådalen mod øst. Lokalplanområdet skræner mod Sundstrupvej og Møllebækken.

Områdets terræn ligger i en højde på 12 - 25 m over havoverfladen. Arealer, som kan bebygges, ligger i kote 20 m - kote 25 m.

Bebyggelse og anlæg

Områdets historie kan føres 3500 år tilbage i tiden. Historiske udgravninger har vist bosætning omkring byen tilbage i bronzealderen. Nyere arkæologiske fund har afsløret en gravplads fra vikingetiden i den vestlige del af lokalplanområdet.

Ulbjerg er en traditionel landsby, der opstod omkring byens kirke. Byen har et mindre, rekreativt anlæg i tilknytning til kirken. Der er endvidere grønne kiler fra det åbne landskab ind i byen.

I Ulbjerg bor der ca. 500 indbyggere.

Byen har Ulbjerg Skole beliggende Fjordglimt 3. Skolen er en velfungerende et-sporet skole bestående af 7 klasser fra børnehaveklasse til 6. klasse. Derefter fortsætter eleverne på Skals Skole. Der er SFO på Ulbjerg Skole.

Børnehaven Møllebakken er en del af Ulbjerg SDI - den samvirkende institution (BH, SFO, SKOLE), der har til huse i den tidligere lærerbolig Ågade 8. Ulbjerg Kultur- og Fritidscenter ligger Fjordglimt 1. Byen har dagligvarebutik, sparekasse, forsamlingshus og bibliotek.

Lokalplanområdet ligger umiddelbart nord-vest for Ulbjerg Skole. Ca. halvdelen af planområdet er udstykket til parcelhuse og omfatter grundene Fjordglimt 2, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 12, 14, 16, 18, 20, 22, 24 og 26.

Trafik

Adgang til lokalplanområdet Fjordglimt sker dels fra Sundstrupvej via Præstevej, dels fra Ågade via vejen Fjordglimt.

Boligområdets trafiksystem er udformet, så fodgængere, cyklister og bilister færdes sammen. Der er etableret en gang- og cykelsti langs med og vest for det nord-syd gående dige, der binder cykelstien fra Sundstrup sammen med stiforbindelser i boligområdet Bakken til Ulbjerg by.

Ulbjergs hovedgader er:

- den nord-sydgående Borgergade/Ågade, der begge fører til Løgstørvej
- den vestgående Tingvej, der også fører til Løgstørvej
- den østgående Sundstrupvej, der dels fører ud til Skivevej, dels til Tolstrupvej, der ender ved Ulbjerg Klint.



Foto af Ågade. Fjordglimt ligger til venstre i billedet.



Foto viser en del af bebyggelsen i Fjordglimt, som ligger ud mod cykel- og gangsti langs med det beskyttede dige midt i lokalplanområdet.

Teknik

Lokalplanområdet er delvist byggemodnet og bebygget. Derfor findes der diverse forsyningsledninger i en del af området - fjernvarmeledning samt vandleddninger og kabler til belysning.

Lokalplanen er ikke i konflikt med disse forsyningsledninger.



Foto viser sti i boligområdet, der bl.a. fører til Ulbjerg Skole.



Foto af Fjordglimt ved adgang fra Ågade.



ILLUSTRATIONSPLAN

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til boligformål i form af åben-lav bebyggelse og tæt-lav bebyggelse.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for, hvordan arealet inden for planens område må bebygges og bruges, bl.a. hvordan bebyggelse skal placeres og udformes, så bygninger tilpasses de omkringliggende boliger.

Disponering

Delområde I disponeres til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse.

En del af lokalplanområdet er udstykket, og der er pt. opført 10 parcelhuse. Den resterende del af delområdet er beliggende i lokalplanens nordvestlige og sydvestlige del - i forlængelse af den eksisterende bebyggelse - jf. illustrationsplan på side 11 og kortbilag på side 32.

Hver grund skal udstykkes i en størrelse på min. 900 m².

De viste grunde kan ikke udstykkes yderligere.

Bebyggelse må opføres i max. 1 etage og med en højde på max. 6 m.

De 4 byggegrunde beliggende vest for Fjordglimt nr.18 - 26 pålægges en 15 m byggelinje fra vejskel, hvor der ikke må opføres bebyggelse. Det er aftalt på møde mellem grundejere i Fjordglimt og Viborg Kommune omkring principper for revideret bebyggelsesplan i Fjordglimt.

Delområde II disponeres til tæt-lav boligbebyggelse i form af række- og eller dobbelthuse, der kan udstykkes som en storparcel eller som mindre grunde med en størrelse på 300 - 400 m².

10% af delområdets areal skal udlægges til fælles opholdsareal.

Bebyggelse må opføres i max. 1 etage og med en højde på max. 6 m.

Delområde III omfatter flere grønne arealer, der tilsammen udgør ca. 30.000 m². Området opdeles i delomr. IIIa, IIIb og IIIc.

Delomr. IIIa omfatter dels mindre fælles opholdsarealer mod syd og vest, dels det arkæologiske interesseområde, der er på ca. 7.000 m². Da dette arealet er omkostningstungt at udgrave, friholdes det for bebyggelse og andet anlægsarbejde.

Delomr. IIIb omfatter et areal på ca. 750 m² beliggende nord for Fjordglimt 26. Arealet udlægges til grønt areal. Det kan eventuelt tilskødes nr. 26 under forudsætning af, at der kan opnås enighed herom mellem ejer af Fjordglimt nr. 26 og Viborg Kommune.

Delomr. IIIc omfatter den nordligste og østligste del af lokalplanområdet (ca. 23.000 m²), der udlægges til naturområde, og som indgår som friareal for områdets og byens borgere. Der må etableres naturstier i arealet samt opstilles bænke.

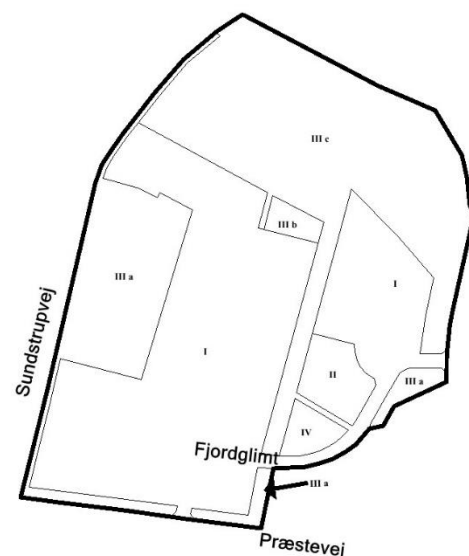
Delområde IV udlægges til parkering, da der er brug for flere p-pladser ved Ulbjerg Kultur og Fritidscenter. Det er den udstykkede byggegrund Fjordglimt nr. 16, der nedlægges og ændres til parkeringsplads.

Anvendelse

Lokalplanen udlægger 6 delområder for at sikre en struktur i området og forskellige anvendelser.

Delområde I skal anvendes til åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse med 1 bolig pr. grund. Når området er fuldt udbygget, vil det indeholde 22 parcelhuse.

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30%.



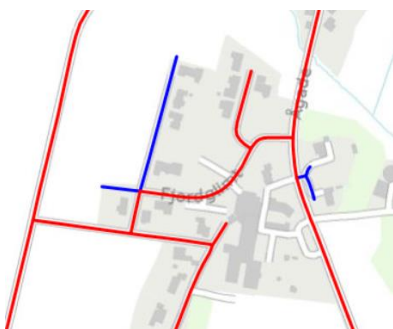
Figuren viser lokalplanområdets opdeling i delområder.



Foto viser adgangsvejen Ørnevej. Til venstre i billedet ligger Ørnevej 2 og til højre Ørnevej 3. Bagerst i billedet anes Dollerupvej.



Foto taget ved Ulbjerg Skole over mod ubebyggede Fjordglimt grunde.



Kortet viser, hvilke vejstrækninger der pt. er udlagt som kommuneveje, og hvilke der er udlagt som private fællesveje.

De "røde" strækninger er kommuneveje, og de "blå" er private fællesveje.



Foto viser en del af kommunevejen Fjordglimt. I baggrunden ligger Ulbjerg Skole samt Kultur- og Fritidscenter.

Der kan maksimalt opføres bebyggelse på i alt 300 m² på grunde, der er større end 1400 m².

Delområde II skal anvendes til tæt-lav bebyggelse i form af række-, dobbelt- og/eller kædehuse. Der kan opføres max. 5 boliger på grunden. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40%.

Fælles for delomr. I og II er, at taghældningen skal være mellem 0° og 30°. Afstanden fra bebyggelse til skel skal være min. 2,5 m.

Delområde IIIa, IIIb og IIIc udlægges til opholdsarealer. Delområderne vil have karakter af friareal, dels i form af rekreativt grønt område, dels som naturområde. Arealerne må ikke bebygges.

Delområde IV udlægges til parkeringsareal.

Bebyggelse

Fælles for områdets bebyggelse er, at husenes ydre fremtræden hovedsageligt skal bestå af materialer som tegl og træ. Materialerne skal holdes i farver indenfor jordfarveskalaen for at indpasse bebyggelsen til omgivelsernes natur. Der henvises til bilag 1.

Tage skal fremstå sorte, grå eller røde. Der kan også etableres grønne tage med f.eks. mos-sedum o.lign. - også på garager og småskure. Grønne tage er en byggeteknisk definition for brug af græsser, mos og stenurtsplanter, der forsinket regnvandet.

Der kan opsættes solceller/solfangere på bygninger i hele området. Det er en forudsætning, at de monteres parallelt med facade eller tag.

Arkitektur

Lokalplanen fastsætter forholdsvis mange bestemmelser for bebyggelsens udformning og udseende for så vidt angår maksimale bygningshøjder, etageantal, bebyggelsesprocenter, materialevalg og farver.

Der fastsættes en 15 m byggelinje fra vejskel for de 4 parcelhusgrunde, der ligger umiddelbart vest for Fjordglimt nr. 18 - 26. Der kan ikke opføres bebyggelse mellem byggelinje og vejskel.

Veje, stier og parkeringsforhold

Det eksisterende vejnet kan håndtere trafikken fra området, da der kun vil være tale om en mindre stigning i trafikmængder.

Planområdet har vejadgang fra den eksisterende vej Fjordglimt. Vejen forlænges mod nord og syd og ender blindt i 2 vendepladser - som vist på illustrationsplan og kortbilag 2.

Boligvejene anlægges som opholds-/legeområder.

Vejen Fjordglimt er asfaltbelagt. Vejens forlængelse vil også blive udført med asfalt.

Lokalplanens veje udlægges i en bredde på 10 m, hvoraf kørebanen udgør min. 5 m. Planen giver mulighed for, at der langs denne vej kan etableres grøft/rende og eller regnvandsbede. Det kan bidrage til en øget landskabeliggørelse af området og til en forsinkelse af regnvand.

Områdets nuværende boligveje er udlagt dels som kommuneveje, dels som private fællesveje.

Forlængelse af de eksisterende veje udlægges som private fællesveje.

Vejadgang til boligområdet Fjordglimt sker enten fra:

Sundstrupvej via Præstevej, eller fra Ågade via vejen Fjordglimt.

Lokalplanen indeholder bestemmelser for omfanget af parkering i tilknytning til den anvendelse, der kan være i lokalplanområdet. Ved åben-lav boligbebyggelse skal der etableres mindst 2 p-pladser på egen grund, hvoraf mindst 1 plads skal etableres i det fri.

Ved tæt-lav bebyggelse skal der etableres mindst 1½ p-pladser pr. bolig, hvor min. 1 p-plads skal etableres ved bolig og de resterende p-pladser på et fælles parkeringsareal.

Der må ikke parkeres campingvogne, autocampere, større varevogne, lastbiler og lystbåde på veje og ubebyggede arealer i lokalplanområdet.

Der etableres en minimum 4 m bred trampesti i græs i forlængelse af vejen Fjordglimt mod nord - ud til det grønne naturområde.

Ligeledes etableres en 4 m bred trampesti i græs fra den sydvestlige vendeplads - ind til fælles friareal.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger større friarealer - enten i form af fælles opholdsarealer eller naturarealer. Plejeniveauet for disse vil være forskellig. Det arkæologiske interesseområde udlægges med græs.

Lokalplanen fastlægger, at hegning skal være levende.

Grunde, der grænser ud mod vej, sti, fællesareal og naturareal skal have løvfældende hække/træer, der etableres på egen grund - for at opnå et nogenlunde ensartet udtryk og for at understrege det grønne udtryk og landskabet.

Langs Sundstrupvej er lokalplanområdet afgrænset af et lægivende plantebælte. Hegnet er ikke bevaringsværdigt, men det skal bevares.



Foto viser den nordligst bebyggede del af lokalplanområdet. Lovns Bredning anes i baggrunden.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder.

I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for:

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Det vurderes, at bevaringsstatus for udpegningsgrundlag i det nærliggende Natura 2000-område nr. 30 (ca. 720 m mod vest-sydvest) samt Natura 2000-netværket i øvrigt ikke påvirkes af planforslaget.

Bilag IV-arter og rødlistede arter

Området vurderes ikke at være levested for særlige arter, herunder bilag IV-arter. Der vil derfor ikke være tale om forstyrrelse af fugle og lign. eller ødelæggelse af yngle og rasteområder. Der er heller ikke registreret rødlistede arter (en fortegnelse over de danske plante- og dyrearter, som er i fare for at forsvinde).

Kommuneplanlægning

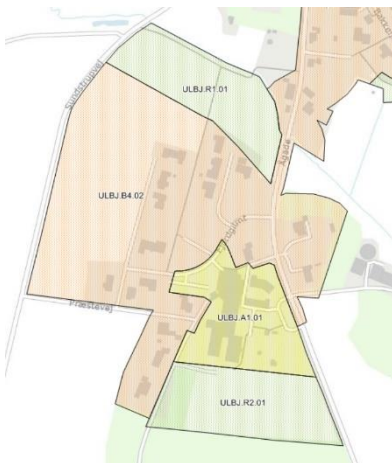
Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde ULBJ.B4.02 i Kommuneplan 2017-2029.

Området udlægges til blandede boliger, hvor boligtypen fastsættes til åben-lav og tæt-lav boliger.

Åben-lav bebyggelse må maksimalt bebygges med 30 %.

Tæt-lav bebyggelse må maksimalt bebygges med 40%.

Planen er i overensstemmelse med kommuneplanlægningen.



Illustrationen viser del af kommuneplanens rammeområde ULBJ.B4.02, som er gældende for boligområdet Fjordglimt.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

Kystlandskaber

5. Kystlandskaber skal friholdes for byggeri og anlæg, der ikke planlægningsmæssigt eller funktionelt er afhængig af en kystnær beliggenhed.
6. Der kan gives tilladelse til byggeri og anlæg, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til værdifulde kystlandskaber.
7. Kystbagland er den del af kystnærhedszonen, som ikke opleves som en væsentlig del af kystlandskabet.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. B.22.36-86 for et boligområde ved Fjordglimt i Ulbjerg.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 497 for boligområdet Fjordglimt, Ulbjerg ophæves lokalplan nr. B.22.36-86 i sin helhed.

Dige

Cirka midt i lokalplanområdet ligger et nord-syd gående beskyttet dige, som er markeret på kortbilag 2. Diget skal bevares.

Den del af diget, der ligger i landzone, er desuden beskyttet af museumslovens § 29a, hvorefter det er forbudt at foretage ændringer i tilstanden af sten- og jorddiger. Hvis det er nødvendigt at gennembyde den del af diget, der ligger i landzone, kræver det også dispensation fra museumsloven.

Borgerplan

Borgerne i Ulbjerg udarbejdede i 2007 "Borgernes Udviklingsplan" i samarbejde med Møldrup Kommune.

Borgerplanen beskriver hovedsagelig Ulbjergs naturværdier samt forslag til forskønnelse af bymidten. Fjordglimt udstykningen er også omtalt i borgerplanen, idet områdets grønne kile bør sikres og friholdes for byggeri.

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. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Viborg Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2. Opmærksomheden henledes endvidere på, at det ikke er sikkert, at alle servitutter vedr. rør, kabler og ledninger er tinglyste. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Størstedelen af området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Det nordligst beliggende naturområde ligger i landzone og skal vedblive at ligge i landzone.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger uden for område med særlig drikkevandsinteresse (OSD) og indvindingsoplande til almene vandforsyninger.

Landbrug

De nærmeste landbrug med produktionstilladelse ligger knap 650 m sydvest for lokalplanområdet. Det vurderes derfor, at der ikke vil forekomme lugtgener fra aktive landbrug ind over lokalplanområdet. Lokalplanen ligger heller ikke begrænsninger på landbrug, der ønsker at udvide besætningen.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor Ulbjerg Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Lokalplanområdet ligger i Ulbjerg Kraftvarmeværks forsyningsområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning (fjernvarme). Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at aftage varme fra anlægget, men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt eventuelt årlige faste afgifter.

Der er således mulighed for, at en bolig og brugsvand eksempelvis kan opvarmes med jordvarmeanlæg, solvarme, biomassefyr eller varmepumper. Såfremt der etableres luft til vandpumpesystem, skal pumpen placeres, så den ikke generer naboer med støj.

Spildevand

Området er optaget i spildevandsplanen som planlagt "spildevandskloak". Spildevand skal afledes via offentlig kloak til rensning på Ulbjerg renseanlæg.

I henhold til spildevandsplanen skal husspildevand tilsluttes kollektiv kloak.

Regnvand fra tage, terrasser og indkørsler skal nedsives på egen grund.

Der skal etableres anlæg til nedsivning af vejvand inden for området.

Klimatilpasning

Lokalplanområdet ligger på areal, der dels skråner mod vest og nord, dels mod syd og øst.

Der forventes ingen udfordringer i forhold til oversvømmelse af lokalplanområdet - ved skybrudshændelser.

Antenneanlæg

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

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

Affaldssortering

Såfremt der ønskes etableret en fælles indsamlingsplads til kildesortering af affald, kan det ske på det grønne areal syd for vejen Fjordglimt, der ligger nær ind- og udkørsel til Ågade - jf. illustrationsplan side 11 og kortbilag 2 side 33.

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

Lokalplanområdet ligger inden for et udpeget kulturarvsareal. Derfor foretog Viborg Museum - i forbindelse med byggemodning af området omkring 2009 - en prøvegravning. Museet fandt væsentlige fortidsminder på det areal, der er markeret med rødt på kortet. Disse skal bevares for eftertiden eller undersøges ved en udgravning.

Arealet skal derfor bevares som ubebygget og henligge som grønt område, da det er omkostningstungt at udgrave. Der må heller ikke foretages anden form for anlægsarbejde i form af anlæggelse af stier, legeplads, regnvandsbassin eller andet, der går dybere i jorden end ca. 20 cm.

Viborg Museum vurderer, at der er ringe risiko for forekomst af ukendte fortidsminder i resten af området. Derfor er arealet frigivet til anlægsarbejde og kan bebygges.

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

Landbrugspligt

Med vedtagelsen af lokalplan nr. B.22.36-86 i 2002 blev landbrugspligten efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme ophævet for den del af matrikelnummer 1d, Tolstrup By, Ulbjerg der kan bebygges.



Den røde farve på kortet viser, hvor der er registreret fortidsminder. Den grønne farver angiver, at der er ringe risiko for arkæologiske fund.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Størstedelen af lokalplanområdet ligger i byzone. Alle arealer er undtaget fra områdeklassificeringen, jf. jordforureningslovens § 50a.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenet jord. Forureningen skal anmeldes til Viborg Kommune, og arbejdet må først genoptages efter 4 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 endelig vedtagelse.

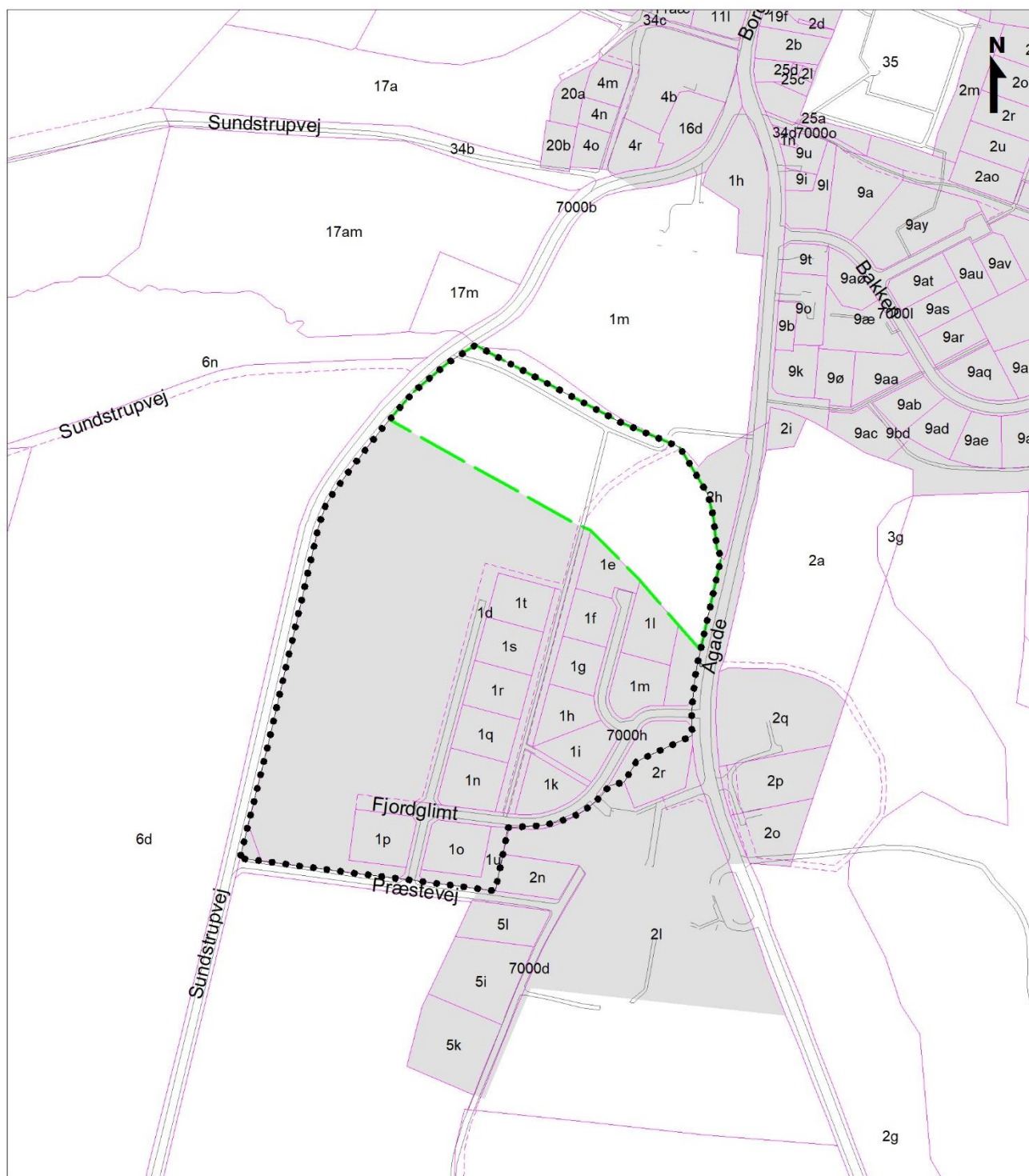
Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan nr. 497 vurderes på baggrund af en screening ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- miljøpåvirkningerne vil være begrænsede som følge af planen. En del af påvirkningerne kan endda have en positiv effekt i forhold til befolkningen,
- forøgelsen af trafikmængder i forbindelse med udvidelse med ca. 12 boliger vurderes at være relativt begrænset,
- der sikres en hensigtsmæssig afvikling af trafikken i området,
- der ikke er naturbeskyttelsesinteresser i området eller i umiddelbar nærhed,
- området vurderes ikke at omfatte forurenede arealer, og derfor kan anvendes direkte til byformål i denne sammenhæng.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



-  Lokalplangrænse
-  Byzone
-  Landzone
-  Matrikelskel
-  Vejudlæg

Lokalplan nr. 497
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:4000
Viborg Kommune, marts 2019

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 497 FOR BOLIGOMRÅDET FJORDGLIMT I ULBJERG

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 og senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål:

- at udlægge området til boligformål,
- at udlægge arealer til fælles opholdsarealer.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter 1e, 1f, 1g, 1h, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, og del af 1d og 2l samt del af vejlitra 7000b, alle Tolstrup by, Ulbjerg samt alle parceller, der efter den 1. april 2019 udstykkes inden for området.

2.2 Størstedelen af lokalplanområdet ligger i byzone og skal forblive i byzone. Dog ligger størstedelen af delområde III c i landzone og skal vedblive at ligge i landzone - jf. kort-bilag 1.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes som boligområde.

3.2 Lokalplanområdet opdeles i 6 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

<u>Delområde I</u>	Åben - lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse.
<u>Delområde II</u>	Tæt - lav boligbebyggelse i form af række-, dobbelt- og/eller kædehuse.
<u>Delområde III a</u>	Fælles opholdsareal.
<u>Delområde III b</u>	Grønt areal.
<u>Delområde III c</u>	Naturområde.
<u>Delområde IV</u>	P-plads.

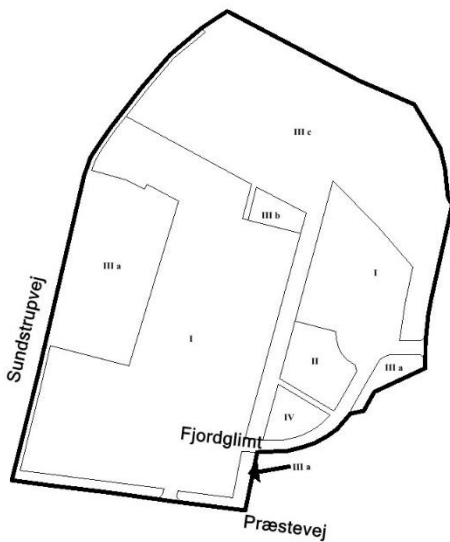
3.3 Inden for delområde I må der højst opføres/indrettes 1 bolig pr. ejendom.

3.4 Inden for delområde II må der højst opføres i alt 5 boliger i form af række-, dobbelt- og/eller kædehuse. Der må højst opføres/indrettes 1 bolig pr. ejendom. Dette gælder ikke ved udstykning af storparcel.

3.5 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:

at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen,

at ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og



Oversigt visende lokalplanens delområder.

at virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.

Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal den nødvendige parkering etableres på egen grund.

Skiltning

- 3.6 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,5 m² med virksomhedens navn, logo og adresse. Skiltet skal monteres på facaden.

Bygningsdetaljer, vinduer, døre o. lign. må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tagryg / tagkant.

Der kan opsættes ét skilt på terræn på egen grund. Skiltet må højst være 1 m højt og må have en skilteflade på højst 0,5 m².

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med principper som vist på kortbilag 2.

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

Delområde I

- 4.2 Grunde til åben-lav boligbebyggelse skal have et areal på mindst 900 m².

Delområde II

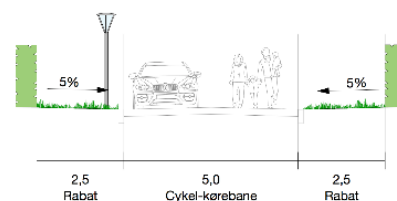
- 4.3 Grunde til tæt-lav boligbebyggelse skal have et areal på mindst 300 m² og højst 400 m² med mindre delområdet udstykkes som storparcel. Såfremt delområdet udstykkes som storparcel til tæt-lav bebyggelse, skal der udlægges fælles opholdsareal svarende til 20% af delområdets samlede areal.

Generelt

- 4.4 Hjørnegrunde skal af hensyn til oversigtsforhold og trafiksikkerhed afrundes.

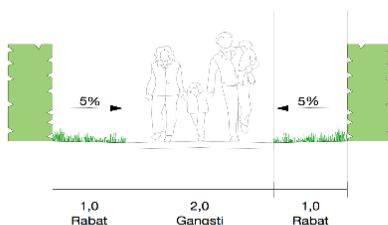
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra de eksisterende veje Præstevej og Ågade, der fører til vejen Fjordglimt efter princippet, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til vej A - A som vist på kortbilag 2. Indenfor lokalplanområdet findes privat fællesvej.¹
- 5.3 Vejen A - A udlægges i en bredde af mindst 10 m med en kørebanebredde på mindst 5 m og græsramme i hver side af vejen (jf. principsnit).



Principsnit for boligvej (udlæg: 10,0 m.)

¹ Nye veje udlægges som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje. Disse veje vedligeholdes af områdets grundejerforeninger.



Principsnit for sti (udlæg: 4,0 m.)

- 5.4 Vejen Fjordglimt ender blindt mod nord og syd. Derfor skal der etableres vendepladser for enden af vejen på mindst 14 x 14 m og med en anlagt bredde på mindst 12 x 12 m.
- 5.5 Vej A-A skal belægges med fast belægning som fx asfalt.
- 5.6 Den enkelte grund må kun vejforsynes med én overkørsel til boligvejen. Overkørsel/indkørsel må maks. være 7 m bred.

Stier

- 5.7 Der udlægges areal til stier som vist på kortbilag 2.² . Stier skal følge det naturlige terræn.

Sti a - a udlægges med en stibredde på min. 4 m, hvoraf min. 2 m er grusbelagt.

På den østlige del af stien ligger beskyttet dige, der skal bevares.

Stien forbinder området med Sundstrupvej og boligområdet Bakken.

Sti b - b udlægges i en bredde af min. 4 m, hvoraf min. 2 m er grusbelagt og med 1 m græsabat på hver side - jf. principsnit.

Sti c - c udlægges i en bredde af 4 m som trampesti i græs.

Parking

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

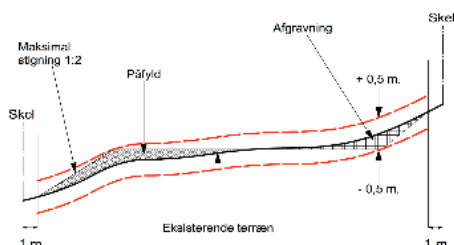
I delområde II skal der etableres 1½ p-plads pr. bolig, heraf mindst 1 p-plads på egen grund. De resterende p-pladser skal etableres på fælles parkeringsplads indenfor delområdet.

Fælles parkeringsareal må ikke etableres som kantstens-/længdeparkering.

- 5.9 Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal den nødvendige parkering etableres på egen grund jf. § 3.5.
- 5.10 Delområde IV udlægges til P-plads med adgang fra vejen Fjordglimt. Den udlægges til parkering til brug for yderligere parkering i forbindelse med Ulbjerg Kultur og Fritidscenter.
- 5.11 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.

Belysning

- 5.12 Belysning af vej A – A må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4,0 m. Armaturer skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.
- 5.13 Der kan opstilles pullert belysning på stier med en lyshøjde på max. 1 m.



Princip for terrænregulering

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Efter byggemodning må terrænet reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.
- 6.2 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.

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

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

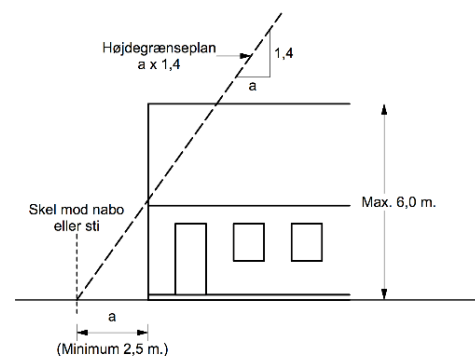
- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige:
- 30% for åben-lav bebyggelse.
Der kan maksimalt opføres bebyggelse på i alt 300 m² på grunde, der er større end 1400 m².
 - 40% for tæt-lav bebyggelse.
- 7.2 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.

Delområde I og II

- 7.3 Bebyggelse må opføres i max. 1 etage og med en højde på max. 6 meter målt fra terræn.
- 7.4 Bygningshøjde på mindre bygninger som garager, carporte mv. må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn.

Bebyggelsens placering

- 7.5 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra nabo- og stiskel.
- 7.6 De 4 byggegrunde beliggende vest for Fjordglimt nr.18 - 26 pålægges en 15 m byggelinje fra vejskel. Der må ikke opføres bebyggelse mellem byggelinje og vejskel.
- 7.7 Ved tæt-lav boligbebyggelse kan garager sammenbygges over naboskel.
- 7.8 Garager og lign. uden sammenbygning skal opføres mindst 0,5 m fra nabo- og stiskel (inkl. udhæng og tagrende).
- 7.9 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.



§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg og farve.
- 8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), beton, ophængte/monterede facadematerialer /beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning og lign. samt som pudsede facader (puds-systemer) eller træ.
- I delområde II skal alle boliger have samme overordnede materialekategori som fx tegl eller træ.
- Mindre dele af facaden kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2 - så som glas, zink, metal, eternit eller andre pladematerialer.
- 8.3 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.
- 8.4 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 30 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

- 8.5 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort, (se bilag 1 - den klassiske jordfarveskala).

Tage

- 8.6 Tage skal udføres som symmetriske saddeltage, med ensidig taghældning, med forskudte tagflader eller med fladt tag.

Bebyggelse skal opføres med en taghældning mellem 0° og 30°.

- 8.7 Tage må kun udføres i rød, sort og grå nuancer.

- 8.8 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, sort tagpap, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer.

Ved en taghældning på højst 15° kan tage udføres som grønne tage og beklædes med f.eks. mos-sedum, græstørv o.lign.

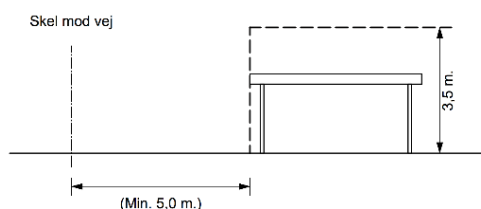
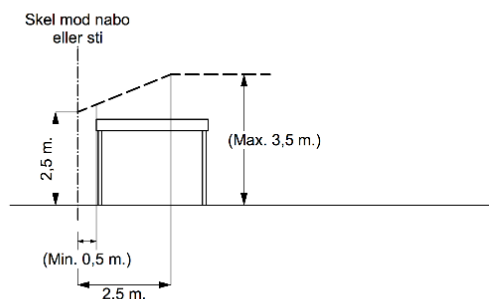
Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning monteres på taget. De skal integreres i tagflader eller have samme hældning som taget.

- 8.9 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20³. Dette gælder dog ikke solceller, solfangere eller ved glastage på udestuer.

Garager, mindre bygninger mv.

- 8.10 Højden må ikke overstige en skrå linje fastlagt fra 2,5 meters højde i skel til 3,5 meters højde i en afstand af 2,5 meter fra skel - jf. illustration. Højder måles fra terræn.

- 8.11 Garager og lign. skal opføres med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, glas eller zink.



§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 9.1 Arealer, der ikke anvendes til veje, stier, terrasser, opholdsarealer eller parkering, skal fremstå som grønt areal.

Inden for delområde III a må der ikke graves dybere end 30 cm af hensyn til arkæologiske interesser. Der kan etableres sandkasser, boldbane mv. på arealet.⁴

Hegn, beplantning og afskærmende jordvold

- 9.2 Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn (hække)⁵.

Hegn langs sti-, vej- og mod fælles fri- og opholdsareal må kun etableres som levende hegn og holdes på egen grund og må ikke plantes nærmere skel end 50 cm.

Levende hegn kan indadtil suppleres med trådhegn.

³ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

⁴ Delområde III b kan eventuelt tilskødes Fjordglimt nr. 26.

⁵ Medfører at der ikke kan etableres faste hegn inden for 1,75 m fra skel.

- 9.3 Beplantningsbælte mod Præstevej og Sundstrupvej skal bevares.

Oplag

- 9.4 Der må ikke udendørs parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg i området eller på egen grund.
- 9.5 I delområde I må indregistrerede campingvogne og andre påhængskøretøjer kun parkeres på egen grund.
I delområde II må parkering af indregistrerede campingvogne og andre påhængskøretøjer ikke finde sted.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

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

Forsyning

- 10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

- 10.4 Området skal tilsluttes kollektivt i henhold til gældende spildevandsplan.
- 10.5 Tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund.

Antenner

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

Affaldssortering

- 10.8 En fælles indsamlingsplads til kildesortering af affald skal etableres inden for det angivne areal som vist på illustrationsplan side 11 og på kortbilag 2 side 33.

§ 11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes én grundejerforening for delområde I og delområde II.
Der er medlemspligt for alle boligejendomme inden for lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af boligveje, interne stier, vendepladser, beplantning og fælles opholdsarealer inden for lokalplanområdet (jf. § 5.3, 5.4, 5.7, 10.1 og 10,3).
- 11.3 Grundejerforeningen skal senest oprettes, når 50 % af lokalplanområdets grunde er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.

- 11.4 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune.
Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 11.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

§ 12 SERVITUTTER

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

§ 13 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug⁶, før⁷:
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3.
 - Veje, stier og vendepladser er etableret jf. § 5.3, 5.4, 5.5, 5.7 og 5.10 og kortbilag 2.

§ 14 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN NR. B.22.36-86 FOR BOLIGOMRÅDE VED FJORDGLIMT I ULBJERG

- 14.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves lokalplan nr. B.22.36-86 i sin helhed.

⁶ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

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

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 497 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 1. maj 2019.

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplan nr. 497 er endeligt vedtaget 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.

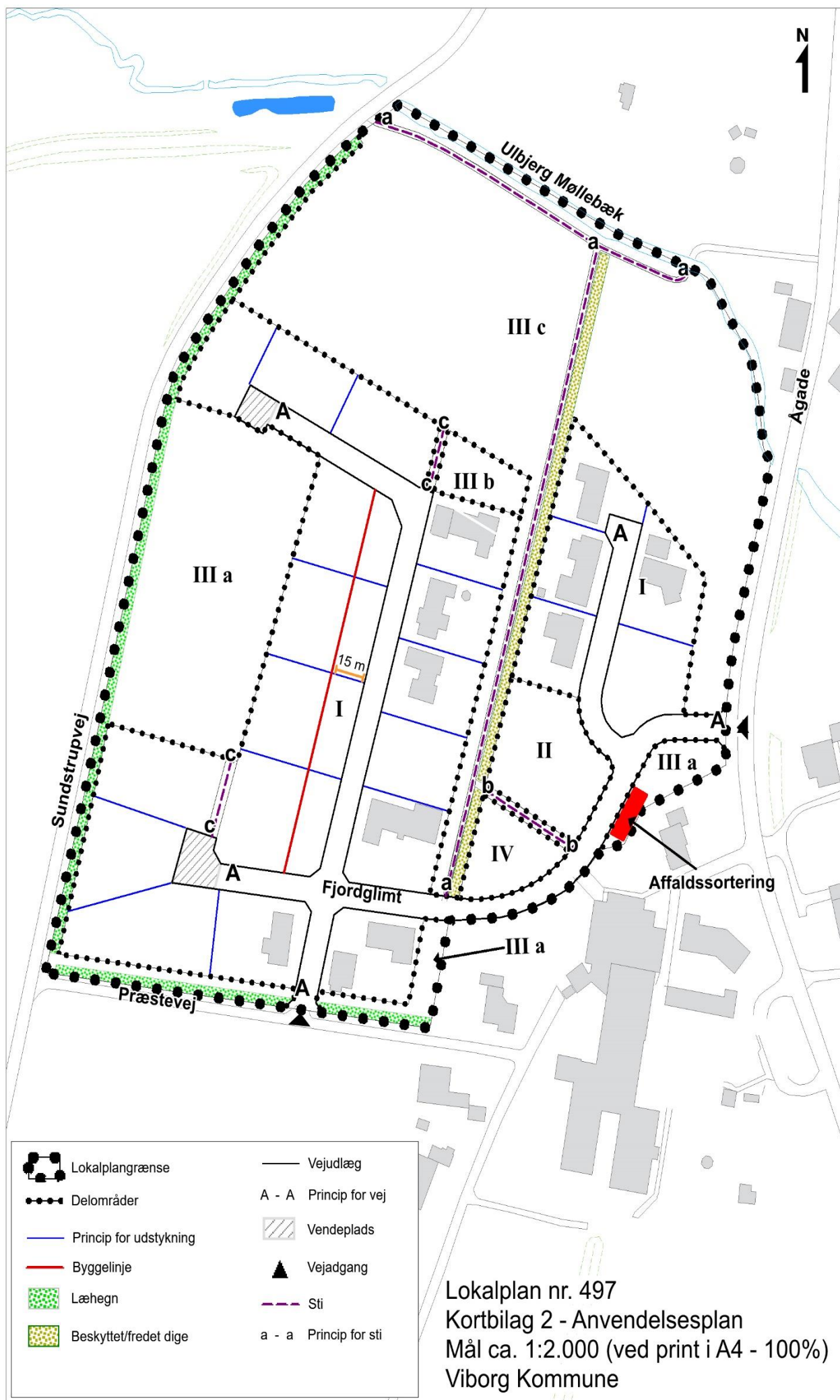
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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.

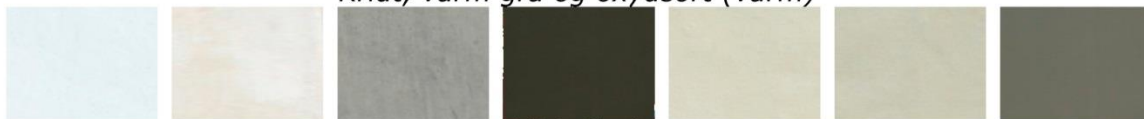
Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

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

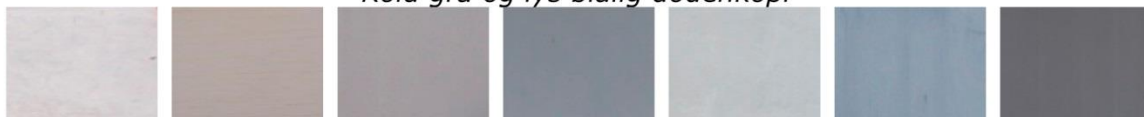


BILAG 1 - JORDFARVESKALA

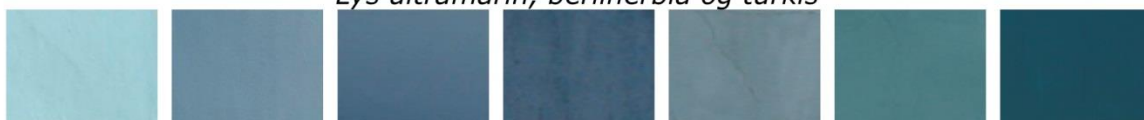
Kridt, varm grå og oxydsort (varm)



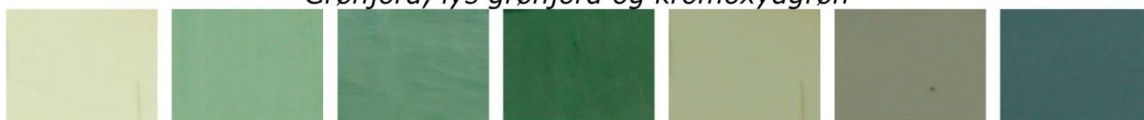
Kold grå og lys blålig dodenkopf



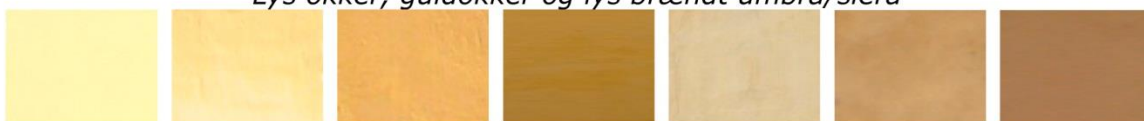
Lys ultramarin, berlinerblå og turkis



Grønjord, lys grønjord og kromoxydgrøn



Lys okker, guldokker og lys brændt umbra/siera

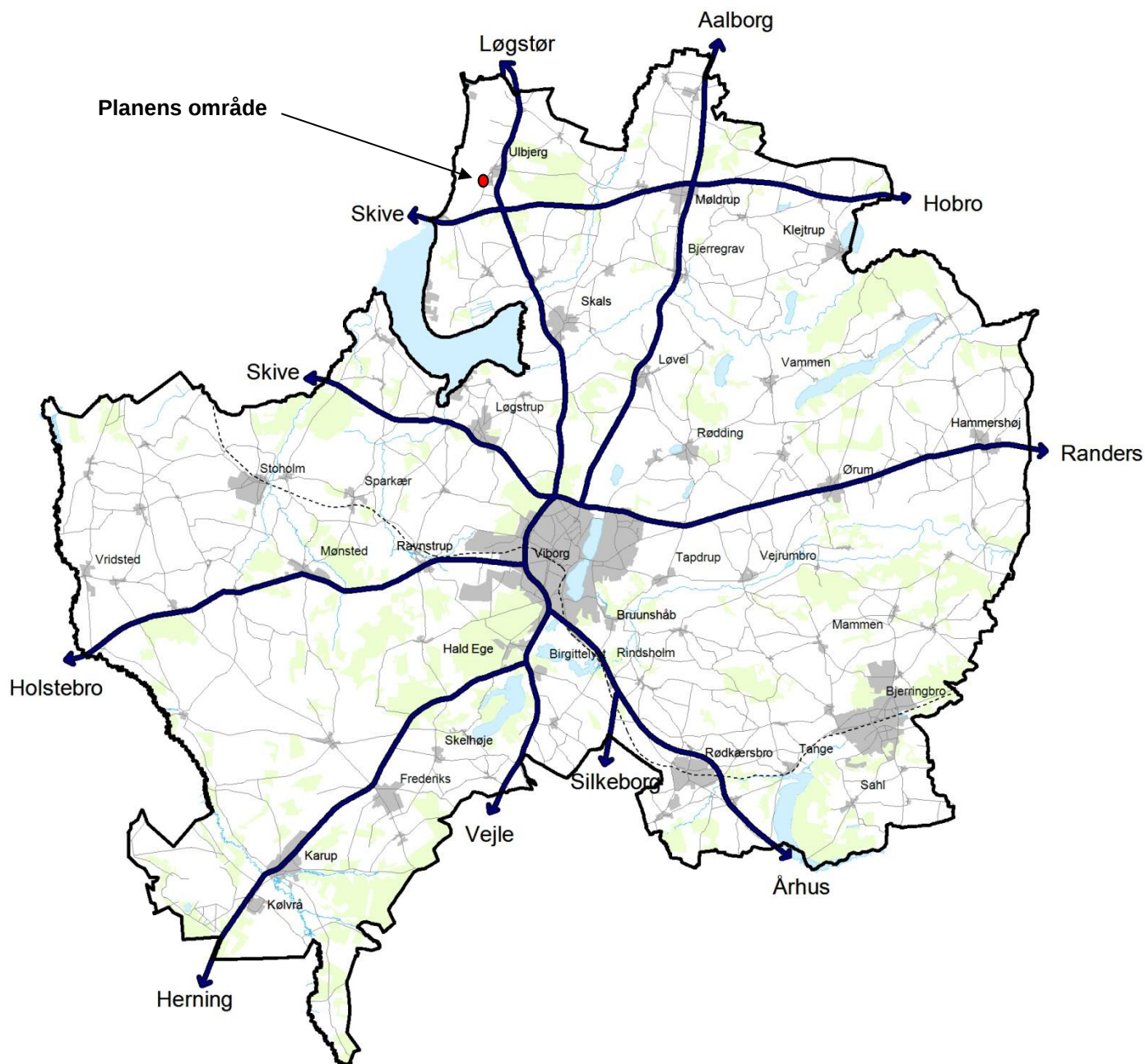


Lys okkerrød, okkerrød, engelskrød og lys engelskrød



Varm kridt, varm siera/okkerrød og dodenkopf





VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

