

# Lokalplan nr. 495

**Boligområde vest for Ørnevej og Falkevej,  
Skelhøje i Viborg**

**Forslag**



Lokalplanområde ved Ørnevej i Skelhøje.



**VIBORG**  
KOMMUNE

## Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

## Pligt til at lave en lokalplan

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

## Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

## Offentlig høring

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

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

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

### Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 495 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den xx. xxx. 2018 til den xx. xxx. 2018.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til forslag til lokalplan og forslag til kommuneplantillæg skal være modtaget senest den xx. xx. 2018. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg -  
gerne pr. e-mail: plan@viborg.dk

**Forslag til lokalplan nr. 495**  
**Boligområde vest for Ørnevej i Skelhøje, Viborg**

**Indholdsfortegnelse**

**Redegørelse**

|    |                                                  |    |
|----|--------------------------------------------------|----|
|    | Oversigtskort.....                               | 6  |
| A. | Lokalplanens baggrund og formål .....            | 7  |
|    | Luftfoto.....                                    | 8  |
| B. | Eksisterende forhold .....                       | 9  |
|    | Illustrationsplan.....                           | 11 |
| C. | Lokalplanens indhold .....                       | 12 |
| D. | Lokalplanens forhold til anden planlægning ..... | 14 |
| 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 .....                           | 23 |
| § 8  | Bebyggelsens udseende .....                                      | 24 |
| § 9  | Skiltning .....                                                  | 25 |
| § 10 | Ubebyggede arealer, beplantning m.m. ....                        | 25 |
| § 11 | Tekniske anlæg .....                                             | 25 |
| § 12 | Miljøforhold .....                                               | 26 |
| § 13 | Grundejerforening.....                                           | 26 |
| § 14 | Servitutter .....                                                | 26 |
| § 15 | Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder .... | 27 |
| § 16 | Ophævelse af del af ældre lokalplan nr. 4.5 for Skelhøje by ..   | 27 |
|      | Vedtagelse.....                                                  | 27 |
|      | Lokalplanens retsvirkninger.....                                 | 28 |
|      | Kortbilag 2 - anvendelsesplan .....                              | 29 |
|      | Bilag 1 - jordfarveskala .....                                   | 31 |

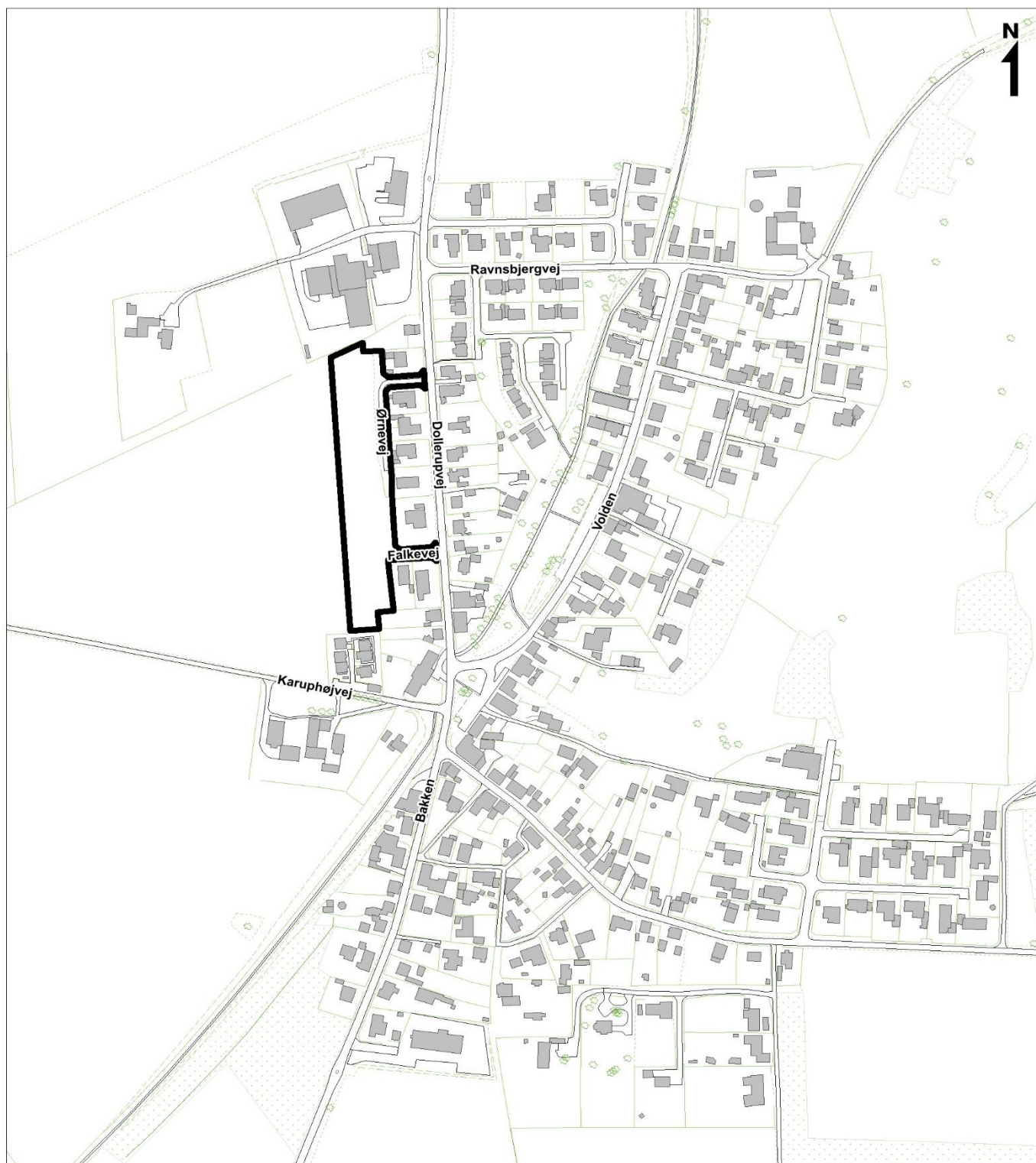
**Kommuneplantillæg**

Forslag til tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2017 - 2029 er vedlagt bagerst.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.



## **LOKALPLANENS REDEGØRELSE**



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000



## A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

### Baggrund



Foto viser ind- og udkørsel til Ørnevejen fra Dollerupvej.

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for realisering af et boligprojekt i Skelhøje, så der kan sikres byudvikling i en af de mindre bysamfund omkring Viborg.

Ovennævnte er i overensstemmelse med hovedstrukturen for kommunens langsigtede byudvikling i Kommuneplan 2017 - 2029 for Viborg Kommune.

Det er Byrådets overordnede mål, at der skal være et varieret udbud af boligmuligheder i Viborg Kommune. Skelhøje ligger nær arbejdspladser og tilbud i Viborg, og byen har potentiale til en mindre boligudbygning.

Udbygningen af Skelhøje skal ske, så der sikres en naturlig sammenhæng med den eksisterende bebyggelse i byen.

Denne lokalplan er udarbejdet for at sikre de planmæssige rammer for byudviklingen i den vestlige del af Skelhøje og for at sikre en god trafikbetjening af det nye boligområde.

### Formål



Foto viser den nordligste del af Ørnevej. Området der ønskes udlagt til boligformål ses bagerst i billedet.

Lokalplanens formål er at give mulighed for, at der kan etableres et boligområde vest for Ørnevej og Falkevej med op til maks. 7 åben-lav boliger (parcelhuse) eller maks. 5 parcelhuse og maks. 5 tæt-lav boliger i form af række og/eller dobbelthuse.

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



Luftfoto ca. 1: 2000





Foto viser den nordligste del af lokalplanområdet. Skelhøje Vognfabrik ligger bag beplantningen længst væk i billedet.



Foto af rækkehusbebyggelsen Karuphøjparken.



Foto af lokalplanområdet. Området grænser mod syd op til Karuphøjparken.



Foto viser den nordligste del af lokalplanområdet. Bag træækken ligger Skelhøje Vognfabrik.

## B. EKSISTERENDE FORHOLD

### Omgivelser og beliggenhed

Skelhøje ligger 14 km syd-vest for Viborg, 16 km nord-øst for Karup og 37 km nord-øst for Herning.

Lokalplanområdet ligger i den vestlige del af Skelhøje som en fortsættelse af boligområdet ved Ørnevej og Falkevej.

Mod nord afgrænses området af Skelhøje Vognfabrik A/S, mod øst af parcelhusområde ved Ørnevej og Falkevej og mod syd af boligerne i Karuphøjparken.

Arealet vest for området anvendes til landbrug. Det er en del af dette landbrugsareal, der inddrages til boligformål.

### Området

Lokalplanen omfatter et område på knap 9000 m<sup>2</sup> og er en del af matr. nr. 5c Dollerup By, Dollerup.

Lokalplanområdet er privatejet.

### Landskab og beplantning

Skelhøje ligger på kanten af Dollerup Bakker - et meget kuperet og naturskønt område. Landskabet blev formet under sidste istid, hvor isens hovedopholdslinje var mellem Hald Sø og Skelhøje. Derved blev der nordøst for Skelhøje skabt bakker og dybe dale, mens området vest for byen er åbent og fladt.

Skelhøje omslutter en dyb tunneldal (Skeldalen), som har en brat slutning nær bymidten.

Lokalplanområdet er relativt fladt og ligger i kote 76,5 m - 77,5 m. Området afgrænses mod nord og vest af et løvfældende hegn.

### Bebyggelse og anlæg

Pr. 1. jan. 2017 bor der 511 indbyggere i Skelhøje.

Byen opstod i 1906, da man byggede Skelhøje Station i forbindelse med anlæggelsen af Herning - Viborg banen. Byen udviklede sig omkring stationen frem til 1940'erne. I 1950'erne blev den nordøstlige del af byen ved Brinken udbygget, og fra 1970 etableredes parcelhuse i den sydøstlige del af byen.

Byen har i dag en købmand - "Skelhøje Købmandsgaard", som en gruppe borgere er gået sammen om at oprette - som en forening, hvor butikken drives som en socialøkonomisk virksomhed. Byens tidligere kro drives af en lokalejet fond samt støtteforening og udgør "Skelhøje kultur- og forsamlingshus".

Den kommunale børnehave ligger Blomstervej 11, Skelhøje.

Den kommunale folkeskole ligger i Frederiks - 3 km fra Skelhøje.

## Trafik

Byens hovedveje - den nord-sydgående Dollerupvej/Bakken og den øst-vestgående Lysgårdvej/Karuphøjvej mødes i ét kryds for enden af Skeldalen, hvor også "Hærvejen" løber igennem. Her ligger byens funktioner ved en lille parkeringsplads.

Midt igennem Skelhøje går også den nedlagte jernbane, Alhedestien, som nu er cykelsti mellem Viborg og Herning.



*Foto af Karuphøjvej, der er den vestlige indkørsel til Skelhøje.*

## Teknik

Skelhøje forsynes med naturgas, og der løber en naturgasledning samt vandledninger og kabler til belysning gennem byen.

Lokalplanen er ikke i konflikt med disse ledninger.



*Foto af hovedgaden Dollerupvej/Bakken med den tidlige mejeribygning til venstre og stationsbygning samt kro til højre. Sidst nævnte bygninger ligger udenfor billedet.*



*Foto af det lille anlæg ved Alhedestien og Hærvejsruten.*



*Foto af Dollerupvej i den nordligste del af Skelhøje.*





### 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 bebyggelsens placering, udformning og omfang, som skal sikre bebyggelsens tilpasning til de omkringliggende bebyggelser.

#### Disponering

Delområde I udstykkes med højst 5 grunde til åben-lav boligbebyggelse. Hver grund skal udstykkes i en størrelse på minimum 750 m<sup>2</sup> og højst 1200 m<sup>2</sup>. Åben-lav bebyggelse udlægges vest for den eksisterende parcelhusbebyggelse langs Ørnevej.

Bebyggelse må opføres i max. 1 etage og med en højde på max. 7 m.

Delområde II kan udstykkes som en storparcel til tæt-lav boligbebyggelse eller som mindre grunde på 250 - 400 m<sup>2</sup> til tæt-lav boligbebyggelse.

Ved tæt-lav boligbebyggelse kan der højst etableres 5 boliger på arealet. 10% af delområdets areal skal udlægges til fælles opholdsareal.

Bebyggelse må opføres i max. 1 etage og med en højde på max. 7 m.

#### Anvendelse

Lokalplanen inddeles i III delområder.

Delområde I skal anvendes til åben-lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse med 1 bolig pr. grund.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30%.

Delområde II skal anvendes til tæt-lav bebyggelse i form af række- og eller dobbelthuse.

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40%.

Såfremt det viser sig, at der ikke er interesse for etablering af tæt-lav boligbebyggelse, kan arealet udstykkes til max. 2 parcelhusgrunde.

Delområde III udlægges til fælles grønt friareal i form af et rekreativt område, der mod nord afgrænses af en støj- og jordvold ind mod virksomheden Skelhøje Vognfabrik A/S. Jordvolden skal fremstå grøn med græs, eventuelt suppleret med spredt busk- og træbeplantning.

#### Fællesbestemmelser for delområde I og II

Huse må opføres i max. 1 etage og med en max. højde på 7 m.

Afstanden fra bebyggelse til skel skal være min. 2,5 meter.

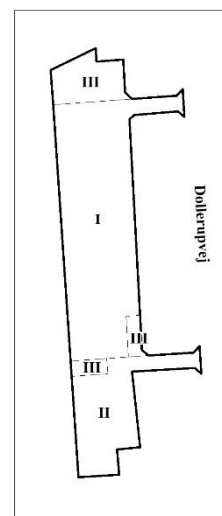
Taghældningen skal være mellem 0° og 30°.

#### Materialer

Bebyggelsens ydre fremtræden skal hovedsageligt bestå af materialer som tegl og træ. Huse med rundtømmer er ikke tilladt i området.

Der kan 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 forsinker regnvandet.

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



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 viser adgangsvejen Falkevej og  
bolig på Falkevej 2.  
Dollerup ligger til højre i billedet.



Foto viser parcelhuset Ørnevej 7, der  
ligger for enden af den blinde Ørnevej.



Foto viser den nordlige del af lokal-  
planområdet. Bag træerne ligger  
Skelhøje Vognfabrik A/S.

### Arkitekturpolitik

Der er bestemmelser for bebyggelsens maksimale bygningshøjder, etageantal, bebyggelsesprocenter, materialevalg og farver. Bestemmelser for bebyggelsens udseende er forholdsvis fleksible.

### Veje, stier og parkeringsforhold

Det vurderes, at det eksisterende vejnet kan håndtere trafikken fra området, da der kun vil være tale om en mindre stigning i trafikmængden. Planområdet skal have vejadgang fra de eksisterende veje, Ørnevej og Falkevej. Lokalplanen ændrer således ikke på den allerede udlagte stikveje i området. Dog vil disse grusveje blive forsynet med fast belægning.

Lokalplanens nord-syd gående veje udlægges i en bredde på 8 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. Ørnevej og Falkevej er blinde, hvorfor de begge forsynes med vendeplads - som vist på illustrationsplan og kortbilag 2. Boligveje udlægges som private fællesveje.

Vejadgang til lokalplanområdet sker fra:

- Dollerupvej via Ørnevej mellem ejendommene Ørnevej 1 og 2,
- Dollerupvej via Falkevej mellem ejendommene Falkevej 2, 3 og 7.

Boligvejene anlægges som opholds-/legeområder.

Veje inden for lokalplanområdet skal udlægges med fast belægning.

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 1 p-plads kan 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 3,5 m bred sti i forlængelse af boligvejenes vendepladser, så delområde I og II forbindes internt. Stien skal udlægges i 2 meters bredde med fast belægning. På hver side af stien udlægges 0,75 m bred græsabat.

### Ubebyggede arealer

Delområde III anvendes til fælles grønt friareal for lokalplanområdet.

Arealet skal tilsås med græs, og det kan beplantes med spredte træer og buske.

På det nordligst beliggende delområde III kan der opføres legehus samt etableres legeområde, bålplads og lignende.

Grunde, der grænser ud mod vej, stier, opholdsarealer og mark, skal have løvfældende hække/træer, der etableres på egen grund - for at opnå et nogenlunde ensartet og grønt udtryk.

Mod nord afgrænses opholdsarealet af en græsklædt jord- og støjvold ind mod Skelhøje Vognfabrik.

Der er udarbejdet en støjreddegørelse, der anviser, hvordan Miljøstyrelsens minimumskrav til virksomhedsstøj i forhold til boliger kan overholdes.

## 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, trafikanlæg, tekniske anlæg m.v.

Der er ingen Natura 2000-område inden for lokalplanområdet. Planområdet ligger ca. 200 m vest for EU-habitatområde nr. 35 – ”Hald Ege, Stanghede og Dollerup Bakker”.

Skelhøje by ligger mellem planområdet og habitatområdet. Derfor vurderes det, at arealets udnyttelse til boligområde ikke vil påvirke habitatområdet væsentligt.

#### *Bilag IV-arter og rødlistede arter*

Der er ikke registreret bilag IV-arter i området. 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 SKEL.B4.01 i Kommuneplan 2017-2029.

Planen er i overensstemmelse med kommuneplanlægningen.

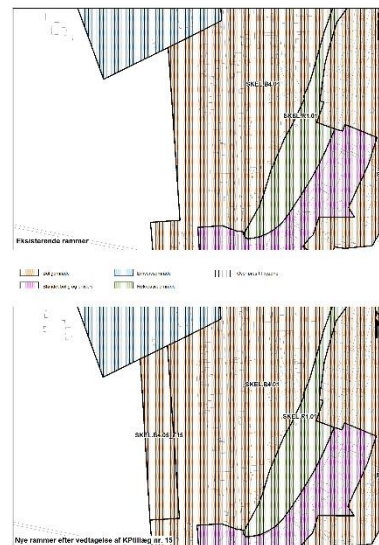
Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

8 Særligt værdifuldt landbrugsområde.

Lokalplanområdet omfatter et areal på knap 9000 m<sup>2</sup>, som grænser op til den eksisterende bebyggelse ved Ørnevej, Falkevej og Karuphøjvej.

### Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2017 - 2029

Af hensyn til udviklingen af Skelhøje er det væsentligt, at der gives mulighed for, at der fremadrettet og når lokalplanområde 495 er udbygget - gives mulighed for, at der kan inddrages endnu et stykke landbrugsareal til boligformål. Derfor er der udarbejdet et tillæg til kommuneplanen, der giver mulighed for dette. Området betegnes SKEL.B4.05\_T15.



Den øverste illustration viser kommuneplanens eksisterende rammeområder for del af Skelhøje.

Den nederste illustration viser kommuneplanens eksisterende rammer for del af Skelhøje samt et nyt fremtidigt rammeområde for Skelhøje (SKEL.B4.05\_T15).

Illustrationerne ses tydeligt bagerst i planen under forslag til tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2017 - 2029.

### Lokalplaner

Området er ikke omfattet af en lokalplan, bortset fra vejene Ørnevej og Falkevej, der er medtaget i lokalplan nr. 4.5 for Skelhøje by. Denne lokalplan grænser mod øst op til lokalplan nr. 4.5, der blev vedtaget af Karup Byråd i 1981.

Ørnevej og Falkevej er aldrig blevet etableret i overensstemmelse med bestemmelserne i lokalplan 4.5. Derfor medtages de i denne lokalplan. Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 495 erstattes bestemmelser for vejene E - G i lokalplan nr. 4.5 - med bestemmelser i lokalplan nr. 495.

### Borgerplan

Borgerne i Skelhøje udarbejdede i 2007-2008 Skelhøje Byplan i samarbejde med Grobund APS og Grafikkeriet. Lokalplanområde nr. 495 er ikke vist som et potentielt boligudviklingsområde i borgerplanen.

### 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

Området ligger i landzone. Med vedtagelsen af lokalplan nr. 495 overføres det på kortbilag 1 markerede område til byzone.

### Drikkevandsinteresser

Den sydligste del af planområdet ligger i et indvindingsopland til Skelhøje Vandværk (særlig drikkevandsinteresse område), jf. Miljøministeriets grundvandskortlægning. Inden for en 300 m beskyttelseszone fra Skelhøje Vandværks vandboring skal grundvandet beskyttes. Det følsomme indvindingsområde er desuden udpeget som indsatsområde med hensyn til nitrat.

Det er vigtigt, at kommende husejere er opmærksomme på, at de bor inden for et indvindingsopland til Skelhøje Vandværk. Viborg Kommune opfordrer derfor alle grundejere, der bor ovenpå deres drikkevand - til at udvise omtanke i forhold til nedsivning på grunden. Derfor anmodes om, at der ikke anvendes f.eks. pesticider til bekæmpelse af ukrudt eller rensningsmiddel til afrensning af tage, da det kan skade grundvandet og hermed vandkvaliteten i Skelhøje.



## Landbrug

De nærmeste produktionslandbrug ligger mere end 500 m væk fra 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

Området ligger i Skelhøje Vandværks forsyningsområde

Ifølge Kommunens Vandforsyningsplan 2012 - 2022 skal området forsynes med drikkevand fra Skelhøje Vandværk.

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning, men grænser op mod et forsyningsområde med naturgas.

Umiddelbart forventes området ikke udlagt med kollektiv varmforsyning og dermed ingen tilslutningspligt til naturgas eller fjernvarme.

I mindre byer og landdistrikter udlægges områder ofte til vedvarende individuelle opvarmningsformer, hvor boliger og brugsvand eksempelvis 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".

I henhold til spildevandsplanen skal husspildevand tilsluttes kollektiv kloak, mens tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund. Vejvand nedsives i området.

Såfremt det viser sig nødvendigt, vil det være muligt at etablere ledningsanlæg i delområde III.

### 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.

## **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**

Viborg Museum vurderer, at der er risiko for forekomst af ukendte fortidsminder i området, der berøres af ovennævnte anlægsarbejde.

For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder i området, er det nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning).

En juridisk bindende udtalelse i henhold til museumslovens § 25 kan derfor kun fremsendes, såfremt museet får mulighed for at foretage en forundersøgelse af det berørte areal. Museet foreslår, at en prøvegravning gennemføres i god tid, inden anlægsarbejdet skal påbegyndes.

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.

#### **Landbrugspligt**

Matrikelnummer 5c, Dollerup by, Dollerup er omfattet af landbrugspligt. Den berørte ejendom er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommen kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

#### **Veje**

Vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om private fællesveje §§ 62 - 63.

Vejadgang til lokalplanområdet etableres fra Dollerupvej via Ørnevej og Falkevej.

Det nye boligområde vil medføre en mindre forøgelse af trafikmængden på Ørnevej og Falkevej.

#### **Virksomhedsstøj**

Ved planlægning af ny arealanvendelse i kommune- og lokalplaner skal der sikres et tilfredsstillende støjniveau i støjfølsomme områder. Støjfølsomme områder er først og fremmest boligområder og sommerhusområder med tilhørende udenomsarealer.

Lokalplanområdet udlægges til boligformål og ligger umiddelbart syd for Skelhøje Vognfabrik, Dollerupvej 15, Skelhøje, 7470 Karup.

Derfor fastsætter lokalplanen bestemmelser, så Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for ovennævnte områdekategori er:

- Virksomhedsstøj, dag/aften/nat: 45 / 40 / 35 dB(A).

Lokalplanområdet støjbeskyttes ved afskærmning i form af en jord- og støjvold i 1,5 meters højde - med en topkote på 78,5 meter. Herved er det muligt at opføre 1 etages huse i hele lokalplanområdet.

Jordvolden etableres på den nordlige del af det grønne område ind mod Skelhøje Vognfabrik A/S. Volden skal fremstå græsklædt og kan beplan-tes med buske/planter, hvorved voldens sider stabiliseres yderligere.

Skelhøje Vognfabrik deltager positivt i forhold til byens udviklingsplaner, idet virksomheden foretager tiltag i form af støjdemping af svejse udsugning.

Med den nuværende driftsform ved Skelhøje Vognfabrik sikrer oven-nævnte, at støjgrænserne for hele boligområdets opholdsarealer og ved facader kan overholdes.

Virksomheden er ikke i drift uden for dagperioden på hverdage, og der arbejdes ikke i weekender.

## 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. 495 vurderes på baggrund af en screening ikke at få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfat-tet 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 af max. 7 parcelhuse / eller max. 5 parcelhuse og 5 tæt-lav 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 ikke omfatter forurenede arealer, og derfor kan anvendes direkte til byformål i denne sammenhæng.
- grundejere anmodes om ikke at anvende sprøjtemidler, da den sydligste del af lokalplanområdet ligger inden for 300 m zonen til Skelhøje Vandværk.

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

## **LOKALPLANENS BESTEMMELSER**





Lokalplangrænse



Matrikelskel



Vejudlæg



Overføres til byzone med vedtagelse af lokalplan nr. 495



Overføres til byzone ved lokalplanlægning

Lokalplan nr. 495

## Kortbilag 1 - Matrikelkort

Mål ca. 1:2000

Viborg Kommune, december 2017

## FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 495 FOR ET BOLIGOMRÅDE VEST FOR ØRNEVEJ OG FALKEVEJ I SKELHØJE

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 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 i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse.

### § 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter del af matrikel nr. 5c, Dollerup by, Dollerup samt alle parceller, der efter den 15. feb. 2018 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone. Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealet til byzone- jf. kortbilag 1.

### § 3 ANVENDELSE

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

|                           |                                                                                                              |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <u>Delområde Ia og Ib</u> | Åben - lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse.                                                |
| <u>Delområde II</u>       | Tæt - lav boligbebyggelse i form af række- eller dobbelthuse eller som åben - lav bebyggelse som parcelhuse. |
| <u>Delområde III</u>      | Fælles grønne områder.                                                                                       |

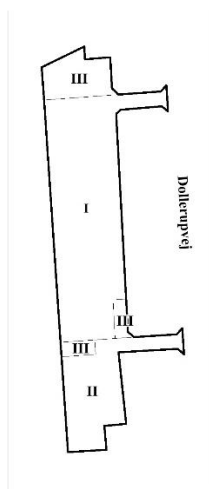
- 3.3 Inden for delområde I må der højst opføres 5 parcelhuse.
- Inden for delområde II må der højst opføres 5 række- eller dobbelthuse.
- Såfremt der ikke viser sig interesse for etablering af tæt-lav bebyggelse, må arealet udstykkes til max. 2 parcelhusgrunde.
- 3.4 Der må højst opføres/indrettes 1 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

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

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



Oversigt visende lokalplanens delområder.

## § 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, vejstruktur og udstykningsprincipper.
- 4.2 Grunde til åben-lav boligbebyggelse skal have et areal på mindst 750 m<sup>2</sup> og højst 1200 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Grunde til tæt-lav boligbebyggelse kan udstykkes som mindre grunde på 250 m<sup>2</sup> - 400 m<sup>2</sup> eller som en stor-parcel. Ved tæt-lav boligbebyggelse skal 10% af delområdets areal udlægges til fælles opholdsareal.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Ørnevej og Falkevej som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til nye veje som vist på kortbilag 2.<sup>1</sup>
- 5.3 Vejen A - A udlægges i en bredde af 8 m med en kørebanebredde på 5 m og græsribat på 1,5 m i hver side (jf. illustration).
- 5.4 Vejen B - B udlægges i en bredde af 8 m med en kørebanebredde på 5 m og græsribat på 1,5 m i hver side (jf. illustration).
- 5.5 Ørnevej og Falkevej er blinde. Derfor etableres vendepladser for enden af vejene på mindst 14 x 14 m og med en anlagt bredde på mindst 12 x 12 m.
- 5.6 Vej A-A og vej B-B skal belægges med fast belægning.
- 5.7 Den enkelte grund må kun vejforsynes med én overkørsel til boligvejen. Overkørsel/indkørsel må maks. være 6 m bred.

### Stier

- 5.8 Der udlægges areal til sti som vist på kortbilag 2.<sup>2</sup>
- Sti a - a udlægges i en bredde af 3,5 m - heraf stibredde på mindst 2 m og med 0,75 m græsribat på hver side. Sti belægges med fast belægning eller stenmel.

### Parkering

- 5.9 Der skal etableres parkeringspladser på den enkelte grund. 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. tæt-lav bolig på egen grund, eller i form af 1 p-plads på egen grund og 0,5 p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal.
- 5.10 Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal parkering etableres på egen grund jf. § 3.5.

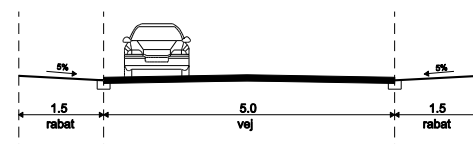


Illustration visende princip for boligveje.

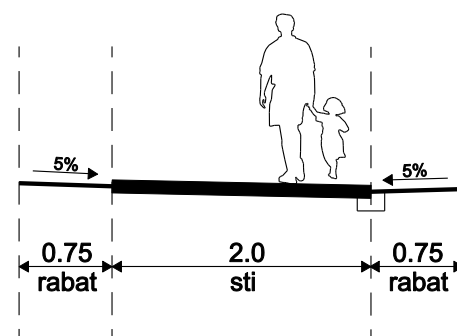


Illustration visende princip for sti.

<sup>1</sup> Vejene udlægges som private fællesveje i henhold til lov om private fællesveje. Vejene vedligeholdes af områdets grundejerforeninger.

<sup>2</sup> Sti udlægges som privat fællessti i henhold til lov om private fællesveje.

- 5.11 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.

### Belysning

- 5.12 Belysning af boligvejene må kun etableres ved opstilling af park-armatur med en lyspunktshøjde på max. 3,5 m. Armaturer skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.
- 5.13 Der kan opstilles pullert belysning på sti mellem Ørnevej og Falkevej med en lyshøjde på max. 1 m.

## § 6 TERRÆNREGULERING

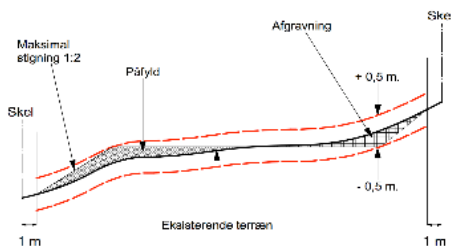
- 6.1 Ved byggemodning af området skal det tilstræbes, at der skabes jordbalance inden for delområde I, II og III.

I tilfælde af overskudsjord fra byggemodningen skal det fordeles jævnt på de indre friarealer og bruges til en 1,5 m høj jord- og støjvold på den nordligste del af delområde III.

- 6.2 Ved byggemodning af området kan terrænet i områder, hvor der kan udstykses grunde, reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnnes og tilpasses det omkringliggende terræn.

- 6.3 Efter byggemodning må terrænet reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel. Dette gælder ikke ved etablering af jord- og støjvold.

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



Princip for terrænregulering

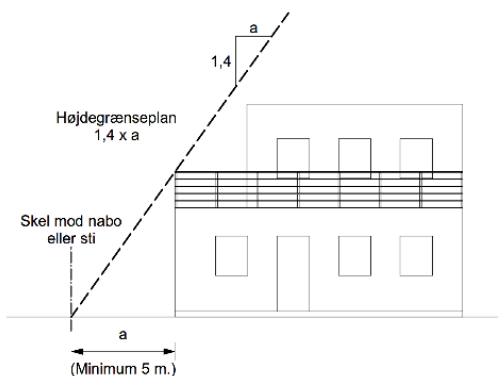
## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Bebyggelsens omfang

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige:  
30% for åben-lav bebyggelse,  
40% for tæt-lav bebyggelse.
- 7.2 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.
- 7.3 I delomr. I og II må bebyggelse opføres i max. 1 etage og max. 7 meters højde.
- 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-, vej- og stiskel.
- 7.6 Garager og lign. skal opføres mindst 0,5 m fra nabo- og stiskel (inkl. udhæng og tagrende). Højden må ikke overstige en skrå linje fastlagt fra 2,5 meters højde i skel til 3,5 meters højde i en afstand på 2,5 m fra skel (jf. skitse). Højder måles fra terræn. Ved tæt-lav boligbebyggelse kan garager sammenbygges over naboskel.
- 7.7 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 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.
- 8.2 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.
- 8.3 Mindre bygninger som udhuse, garager og lign. skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, zink eller lign.
- 8.4 Mindre bygningsdele som fx kviste, altaner, partier med vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brøstninger og skodder kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.1 - så som glas, zink, metal, eternit eller andre pladematerialer.
- 8.5 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.6 Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende materiale- og farvevalg for ejendommen under ét.
- 8.7 Stærke signalfarver må kun anvendes på mindre bygningsdele jf. § 8.4.
- 8.8 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

- 8.9 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°.
- 8.10 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.
- 8.11 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20<sup>3</sup>. Dette gælder dog ikke solceller, solfangere eller ved glastage på udestuer.

---

<sup>3</sup> Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.



## § 9 SKILTNING

- 9.1 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,5 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup>.

## § 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

### Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede arealer, der ikke anvendes til veje, stier, terrasser, opholdsarealer eller parkering, skal fremstå som grønt område.

Delområde III udlægges som fælles opholdsareal.

### Hegn, beplantning og afskærmende jordvold

- 10.2 Der skal etableres en 1,5 m høj jord- og støjvold i skel mod matr. nr. 5eu, Dollerup By, Dollerup med en principiel placering som vist på kortbilag 2. Jordvolden skal opbygges med en hældning på mindst 1:2. Toppen af jordvolden skal være mindst 1 m bred. Volden skal tilsås med græs og kan beplantes med buske.

- 10.3 Hegn i naboskel og langs naboskel må kun etableres som levende hegn (hække)<sup>4</sup>.

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

Levende hegn kan indadtil suppleres med trådhegn.

### Oplag

- 10.4 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.

## § 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Transformere og lignende kan opstilles, når de indhegnes med hækbepantning eller espalier.

- 11.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler<sup>5</sup>.

- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

---

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

<sup>5</sup> I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal Byrådet meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Hermed forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for deres opførelse opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibygninger i bygningsreglementet.

**Kloakering**

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

**Antenner**

- 11.5 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.
- 11.6 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.

**§ 12 MILJØFORHOLD****Støj og vibrationer**

- 12.1 Ved ny bebyggelse og ændring af anvendelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes.
- Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra virksomhedsstøj:
- Virksomhedsstøj, dag/aften/nat: 45 / 40 / 35 dB(A).
- 12.2 I den nordligste del af delområde III skal der etableres en jord- og støjvold med en hældning på 1: 2. Volden skal være 1,5 meter høj og mindst 7 meter bred. Topkoten skal være 78,5 meter.

**§ 13 GRUNDEJERFORENING**

- 13.1 Der skal oprettes én grundejerforening for delområde I og én grundejerforening for delområde II.  
Der er medlemspligt for alle boligejendomme inden for lokalplanområdet.
- 13.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af boligveje, interne stier, vendepladser, beplantning og grønt fællesareal inden for lokalplanområdet (jf. § 5.3, 5.4, 5.6, 5.8, 10.1, 10,3 og 10,4).
- 13.3 Grundejerforeningen skal oprettes, når 50 % af lokalplanområdets grunde er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.
- 13.4 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune.  
Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 13.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

**§ 14 SERVITUTTER**

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

## § 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

15.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug<sup>6</sup>, før<sup>7</sup>:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3 og 11.4.
- Veje, stier og vendepladser er etableret jf. § 5 og kortbilag 2 i det enkelte delområde.
- Jord- og støjvold er etableret.
- Grønt fælles areal mod nord anlægges senest, når halvdelen af grundene er bebygget - jf. kortbilag 2.

## § 16 OPHÆVELSE AF DEL AF ÆLDRE LOKALPLAN NR. 4.5 FOR SKELHØJE BY

Karup Byråd vedtog den 23. feb. 1982 lokalplan nr. 4.5 for Skelhøj By. Den del af lokalplanens § 5.2 der omhandler bestemmelse om vejstykke E-G samt sti - beliggende vest for boliger på Ørnevej og Falkevej - ophæves.

## VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 495 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den xx. xxx. 2018.

Ulrik Wilbek  
Borgmester

/

Lasse Jacobsen  
Kommunaldirektør

Lokalplan nr. 495 er endeligt vedtaget den X.

Ulrik Wilbek  
Borgmester

/

Lasse Jacobsen  
Kommunaldirektør

---

<sup>6</sup> Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

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

## 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.

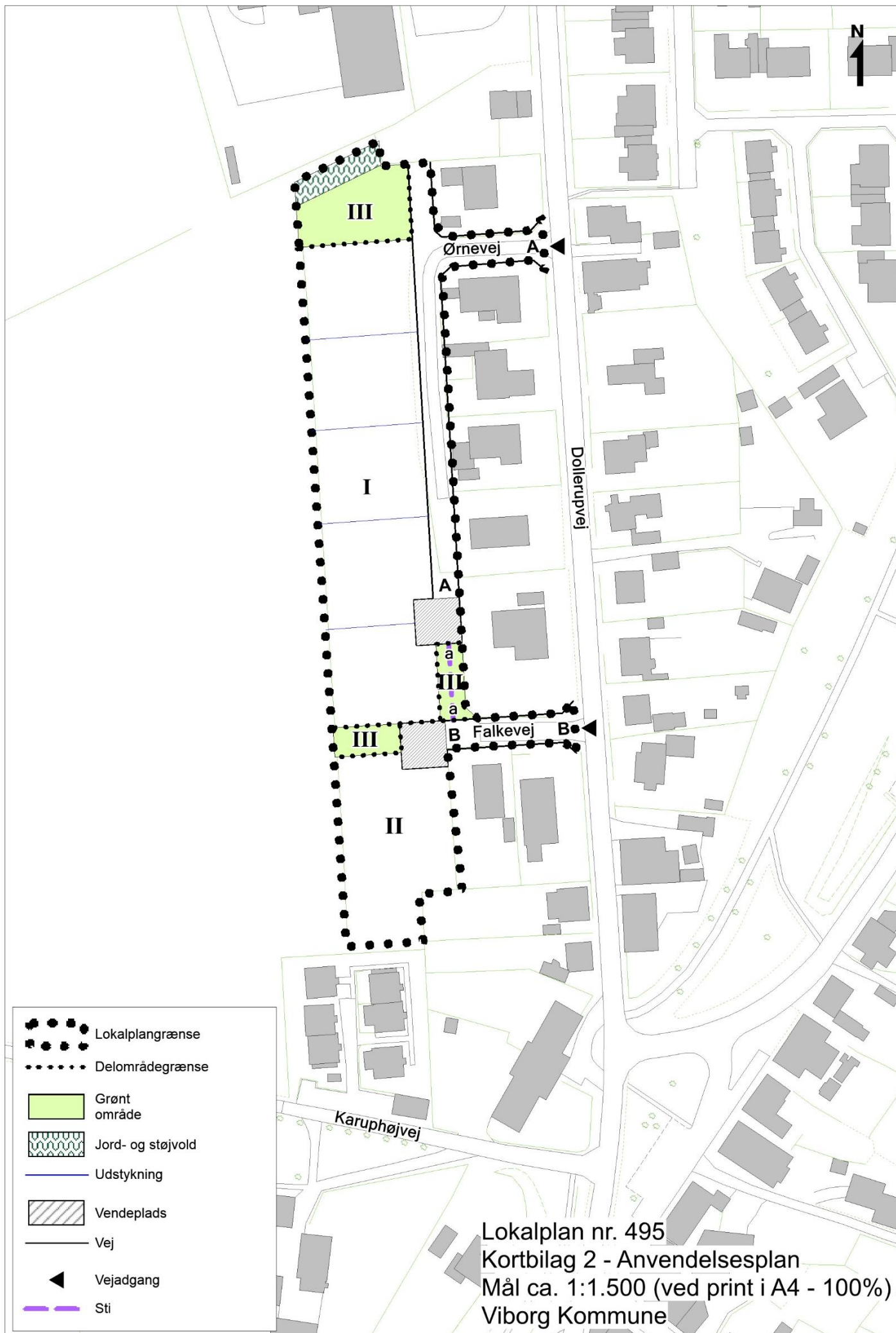
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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.

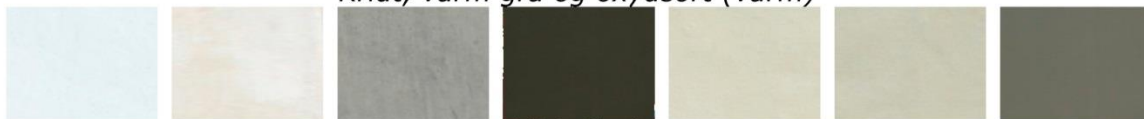




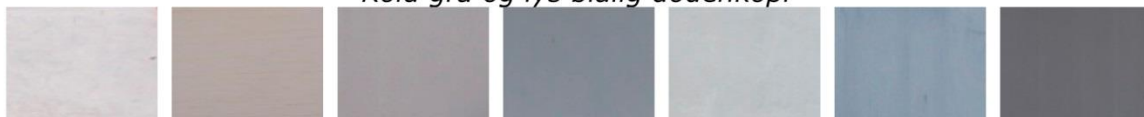


## BILAG 1 - JORDFARVESKALA

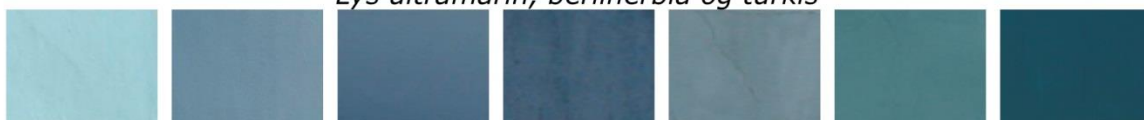
*Kridt, varm grå og oxydsort (varm)*



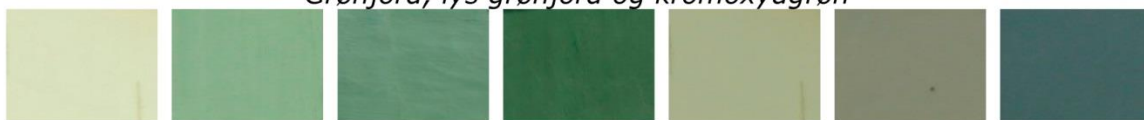
*Kold grå og lys blålig dodenkopf*



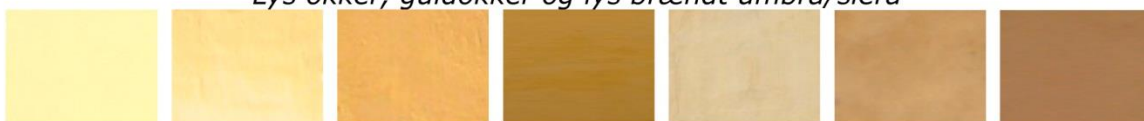
*Lys ultramarin, berlinerblå og turkis*



*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*





# Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2017-2029

Rammebestemmelser for  
område SKEL.B4.05\_T15

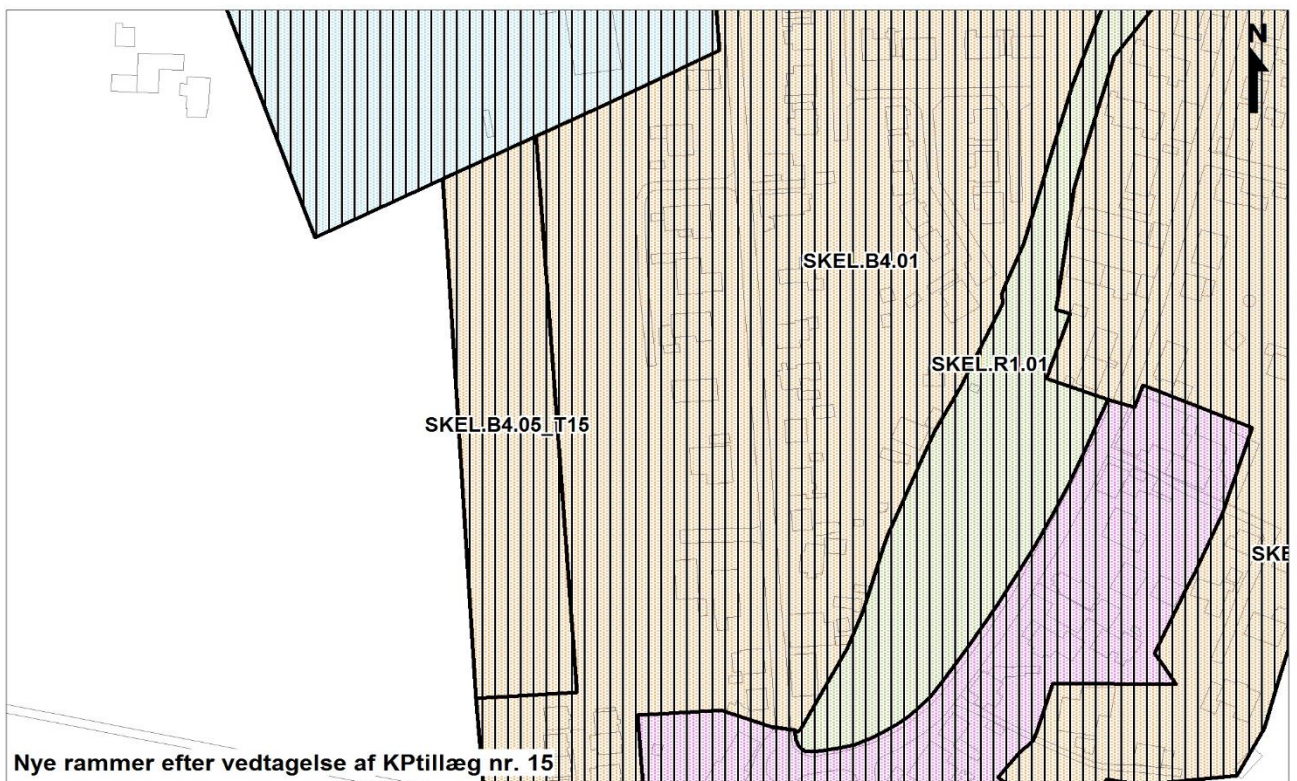
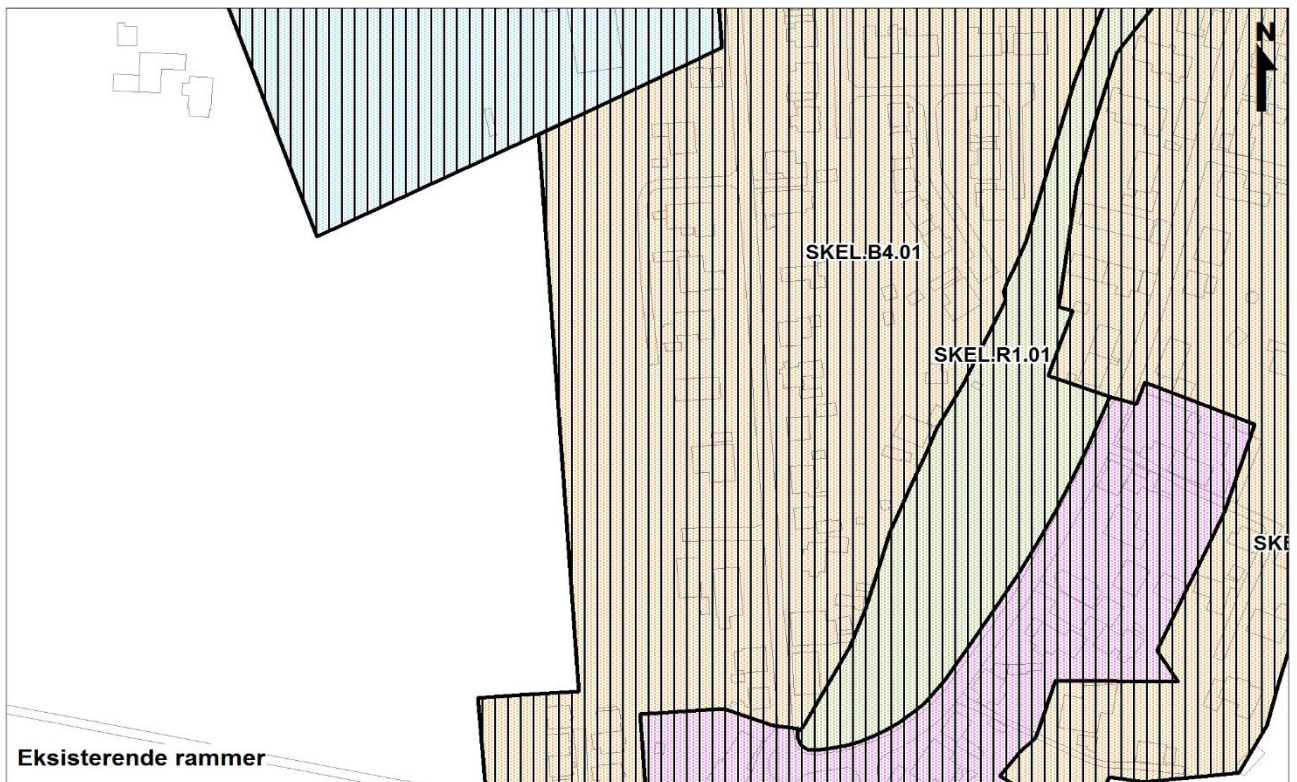
**Forslag**

Tillæggets område



**VIBORG**  
KOMMUNE





## REDEGØRELSE

### Formål

Byrådet ønsker med planlægningen at sikre mulighed for udstykning af attraktive byggegrunde i Skelhøje.

Formålet med dette tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2017 - 2029 er at ændre bestemmelsen for et mindre landbrugsareal, så det kan udnyttes til boligformål.

Der oprettes et nyt rammeområde i kommuneplanen, hvor arealet udlægges som rammeområde SKEL.B4.05\_T15, der giver mulighed for opførelse af bebyggelse til både åben-lav og tæt-lav boliger på del af matr. nr. 5c Dollerup By, Dollerup - beliggende vest for Ørnevej og Falkevej i Skelhøje.

### Nuværende planforhold

#### Landsplanlægning

*Natura 2000-områder og bilag IV-arter.*

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

*(Et EU-habitatområde er et naturområde, der er beskyttet efter EU's Habitatdirektivet fra 1992 (Rådets direktiv om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter med senere ændringer), som forpligter EU's medlemsstater til at bevare naturtyper og arter, som er af betydning for EU).*

*(Et Ramsarområde er et internationalt beskyttet vådområde (naturreservat). For at beskytte de mest værdifulde vådområder blev der i 1971 indgået en international aftale i Ramsar i Iran).*

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.

Planområdet ligger ca. 200 m vest for EU-habitatområde nr. 35 - "Hald Ege, Stanghede og Dollerup Bakker".

Skelhøje by ligger mellem planområdet og habitatområdet. Det vurderes derfor, at overførelsen af arealet fra landzone til byzone ikke vil påvirke habitatområdet væsentligt.

#### Bilag IV-arter

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

Planen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

#### Kommuneplanlægning

Lokalplanområde 495 er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017 - 2029, idet området er udlagt til blandede boliger. Her må der bygges indtil 30% ved åben-lav bebyggelse og 40% ved øvrig anvendelse af grundens areal og i max. 8,5 meters højde.



### Fremtidige planforhold

Såfremt der viser sig interesse for at bygge boliger vest for lokalplan-område 495, vil det være muligt, idet der udlægges et nyt areal - et tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2017 - 2029, som tildeles rammenummer SKEL.B4.05\_T15. Området svarer størrelsesmæssigt til lokalplan-område nr. 495.

Arealet er i Kommuneplan 2017 – 2029 omfattet af:

Retningslinje 8 – Særligt værdifuldt landbrugsområde.

Området er i den gældende Kommuneplan 2017 - 2029 udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Området omfatter et mindre areal, som grænser op til en kommende bebyggelse ved Ørnevej/Falkevej.

Af hensyn til udviklingen af Skelhøje er det væsentligt at have attraktive byggegrunde i byen, så det er muligt at opretholde den nuværende offentlige- og private service. Derfor vurderes, at tillæg nr. 15 ikke er i modstrid med retningslinje 8.

For det nye rammeområde SKEL.B4.05\_T15 gælder:

- Der må kun opføres åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.
- Byggeri må opføres i max. 2 etager.
- Maksimal bygningshøjde på 8,5 m.
- Maksimal bebyggelsesprocent på 30 ved åben-lav og 40 ved tæt-lav.

### 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, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2017 - 2029 vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer og programmer.

Begrundelsen for afgørelsen er:

- At de naturmæssige interesser er begrænsede, og der vil ikke ske en væsentlig påvirkning af habitatområde nr. 35.
- At der ikke vil ske en væsentlig øget trafikpåvirkning

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

**RAMMEBESTEMMELSER**

For rammeområde SKEL.B4.05\_T15 gælder de generelle rammebestemmelser for kommuneplanens B4 områder:

|                          |                                                                                                                                                                                           |
|--------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Generelle anvendelse     | Boligområde                                                                                                                                                                               |
| Boligtype                | Blandede boliger (B4) – åben-lav og tæt-lav                                                                                                                                               |
| Bebyggelsesprocent, max. | åben-lav 30%<br>tæt-lav 40%                                                                                                                                                               |
| Etageantal, max.         | 2 etager                                                                                                                                                                                  |
| Bygningshøjde, max.      | 8,5 meter                                                                                                                                                                                 |
| Detailhandel             | Nej                                                                                                                                                                                       |
| Liberale erhverv         | Nej - kun erhverv i egen bolig                                                                                                                                                            |
| Egentlig erhverv         | Nej                                                                                                                                                                                       |
| Øvrige formål            | Nej                                                                                                                                                                                       |
| Særbestemmelse           | Bebyggelse i 1 etage må opføres i en højde af max. 7,0 m med en taghældning på 0° - 30°.<br><br>Bebyggelse i 2 etager må opføres i en højde af max. 8,5 m med en taghældning på 0° - 45°. |
| Fremtidig zonestatus     | Byzone                                                                                                                                                                                    |

**VEDTAGELSE**

Forslag til tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2017 - 2029 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den xx. xxx. 2018.

Ulrik Wilbek  
Borgmester

/

Lasse Jacobsen  
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den xx. xxx. 2018.

Ulrik Wilbek  
Borgmester

/

Lasse Jacobsen  
Kommunaldirektør

**Offentliggørelse**

Forslag til tillæg nr. 15 til Kommuneplan 2017 - 2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

**fra den x. xxx. 2018 til den xx. xxx. 2018.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den xx. xxx. 2018. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg -  
gerne pr. e-mail: [plan@viborg.dk](mailto:plan@viborg.dk)



