

Lokalplan nr. 491

**Boligområde ved Hindbærkrattet
i Bjerringbro**

Forslag



vibORG
KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal i offentlig høring. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

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

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

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 491 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 22. marts til den 18. april 2018.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 18. april 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. 491
Boligområde ved Hindbærkrattet i Bjerringbro

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

OVERSIGTSKORT	6
A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	7
LUFTFOTO	8
B. EKSISTERENDE FORHOLD	9
ILLUSTRATIONSPLAN	10
C. LOKALPLANENS INDHOLD	11
D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING ..	13
E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	15
F. MILJØVURDERING	16

Bestemmelser

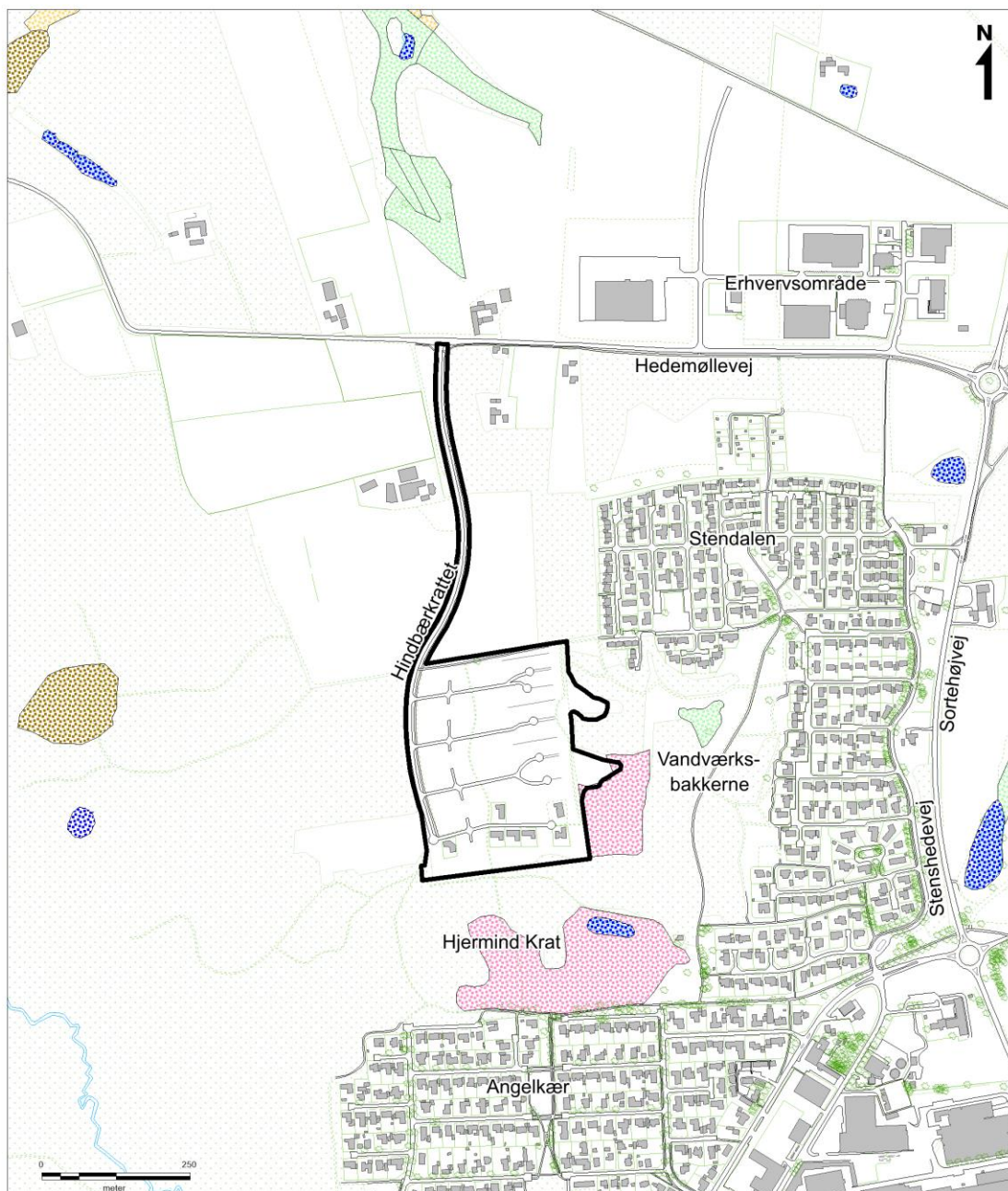
KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT	18
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	19
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	19
§ 3 ANVENDELSE	19
§ 4 Udstykning	20
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	21
§ 6 TERRÆNREGULERING	22
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	22
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	23
§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.	24
§ 10 TEKNISKE ANLÆG	25
§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	26
§ 12 GRUNDEJERFORENING	26
§ 13 SERVITUTTER	27
§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER	28
VEDTAGELSE	29
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	30
KORTBILAG 2A – ANVENDELSESPLAN	31
KORTBILAG 2B – ANVENDELSESPLAN	33

Bilag

BILAG 1 - JORDFARVESKALAEN	35
----------------------------------	----

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

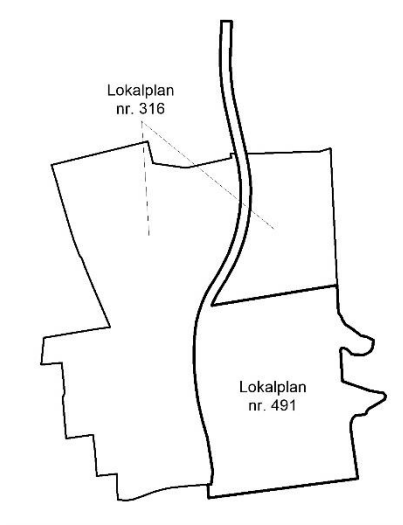
LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1:10.000

Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Beskyttet naturtype: eng
-  Beskyttet naturtype: hede
-  Beskyttet naturtype: mose
-  Beskyttet naturtype: sø
-  Eksisterende bebyggelse
-  Skov



Placering af første etape ved Hindbærkrattet.



Illustrationsplan for øvrige tre etaper af området ved Hindbærkrattet.

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

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

Området er omfattet af en lokalplan, der blev vedtaget i 2006. Salget af grunde har været begrænset, og Byrådet har derfor udnyttet retten i planloven til at lade en ny lokalplan udarbejde.

Lokalplanen er blevet til på baggrund af en fordebat og en åben workshop samt i et samarbejde mellem forvaltningen og en følgegruppe, der har bestået af repræsentanter fra områdets grundejere, Bjerringbro Byforum og et boligselskab.

Formål

Lokalplanen giver fortsat mulighed for etablering af et boligområde ved Hindbærkrattet, der skal være første etape ud af fire. De tre øvrige etaper er omfattet af lokalplan nr. 316. Lokalplan nr. 491 er mindre restriktiv end den tidligere lokalplan, og der er udlagt et større areal til fællesareal.

Lokalplanen udlægger areal til et boligområde med mulighed for forskellige boligtyper og et sammenhængende centralt beliggende fællesareal. Mod syd og øst udlægges areal til naturområde, der skal sikre en harmonisk overgang mellem byen og den omkringliggende natur.



Luftfoto ca. 1:10.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD



Området set fra stamvejen. Eksisterende bebyggelse ligger mod syd og ses bagerst i fotoet.

Området afgrænses mod nord af det åbne land. Mod vest er der marker og plantager. Området afgrænses mod øst af det markante slugtområde Stenshedekilen/Vandværksbakkerne, som er delvist bevokset med skov. Mod syd er ligeledes markante skrænter med en skovbevoksning (del af Hjerminde Krat), der danner en præcis grænse til lokalplanområdet.

Mod nordøst ligger det eksisterende boligkvarter på Stenshede med en blanding af åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Længere mod nordøst ligger et nyetableret skovareal med erhvervsområdet "Stenshede Erhverv" på den anden side af Hedemøllevej.

Området ligger i den nordlige del af Bjerringbro. Lokalplanområdet udgør 1. etape i udbygningen af et større boligområde, der er planlagt mod vest og nord (lokalplan nr. 316).

Området

Lokalplanen udgør et område på ca. 11 ha, og omfatter ejendommene Hindbærkrattet 1-145.

Området er udlagt til boligområde, men fremstår kun i et begrænset omfang som bebygget.

Landskab og beplantning

Området ligger mod syd og øst, på kanten til et markant landskab, der i stor udstrækning er et resultat af isens afsmeltning under den seneste istid. Området ligger således på et moræneplateau ved kanten af de karakteristiske bakker og skrænter langs Gudenådalen.

I den nordøstlige del af området findes 11 gabionsmure i en højde på 1,2 m (stengærder af marksten fastholdt af galvaniserede metalgitre). Murene er etableret på baggrund af lokalplan nr. B.048-1 med den hensigt at understrege landskabet.

Området er åbent med kun den beplantning, som beboere har anlagt, og allétræer langs stamvejen.

Terrænet falder mod syd og øst.

Bebyggelse og anlæg

Området fremstår overvejende ubebygget. Mod syd findes dog et mindre antal parcelhuse opført omkring 2012.

Trafik

Vejadgang til området sker fra Hedemøllevej og en stamvej, hvorfra fire boligveje forgrener sig i området og afsluttes med vendepladser. Stamvejen er offentlig vej, mens boligvejene er private fællesveje.

I den nordlige del af området, langs det eksisterende fællesareal og langs lokalplanområdets afgrænsning mod øst er der anlagt stier, som forbinder området med boligområderne ved Stendalen, Stenshedevej og Angelkær. Via disse stier er der ca. 1,5 km til Bjerringbro bymidte.

Teknik

Området er byggemodnet, hvorfor der findes diverse forsyningsledninger i området. Desuden findes i den nordlige del af området en transformerstation.



Gabionsmure der udgør et markant landskabselement og afgrænsning af grunde.



Vandværksbakkerne øst for området.



Vandværksbakkerne øst for området og bebyggelse ved Stendalen mod nordøst.



ILLUSTRATIONSPLAN

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Disponering

Området er disponeret ud fra, at tæt-lav boligbebyggelse opføres i den nordlige del af området nær den øvrige tæt-lav boligbebyggelse – både i form af allerede etableret rækkehusbebyggelse ved vejen Stendalen og fremtidig tæt-lav bebyggelse indenfor senere etaper af Hindbærkrattet. Tæt-lav boligbebyggelse opføres omkring en af boligvejene, hvilket øger muligheden for at fremme et fællesskab blandt beboerne. Derudover gives der mulighed for at opføre et mindre antal boliger i tæt-lav bebyggelse centralt i området med umiddelbar nærhed til det fælles opholdsareal.

Længere mod syd og orienteret mod skoven og Vandværksbakkerne placeres områder til åben-lav boligbebyggelse og dermed en mere åben bebyggelsesstruktur.

Et større fællesareal gennemskærer området, hvormed der skabes "luft" i området, variation langs boligvejene og kort afstand fra alle boliger til fællesarealer. Udformningen af fællesarealer medvirker til at sikre en variation og mulighed for at etablere legeplads, bålplads/bålhytte, borde/bænke mv.

Mod syd og øst udlægges et areal til naturområde, der skal sikre en harmonisk overgang mellem byen og naturen. Dette giver samtidig mulighed for udsigt fra de grunde, der ligger yderst.

Anvendelse

Lokalplanen udlægger seks delområder for at sikre områdets struktur og forskellige anvendelser.

Delområde I skal anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse. Delområde II skal anvendes til tæt-lav boligbebyggelse. Tæt-lav boligbebyggelse er huse som helt eller delvis er bygget sammen med en eller flere bygninger af tilsvarende art (kædehuse, rækkehuse, dobbelthuse og lign.) med lodret lejlighedsskel.

Delområderne III må anvendes til enten åben-lav boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse. Dette betyder, at der ikke er taget endelig stilling til, hvilken boligtype der skal opføres indenfor delområdet som helhed. Denne fleksibilitet overlader valget mellem de forskellige alternativer til ejeren af det pågældende delområde.

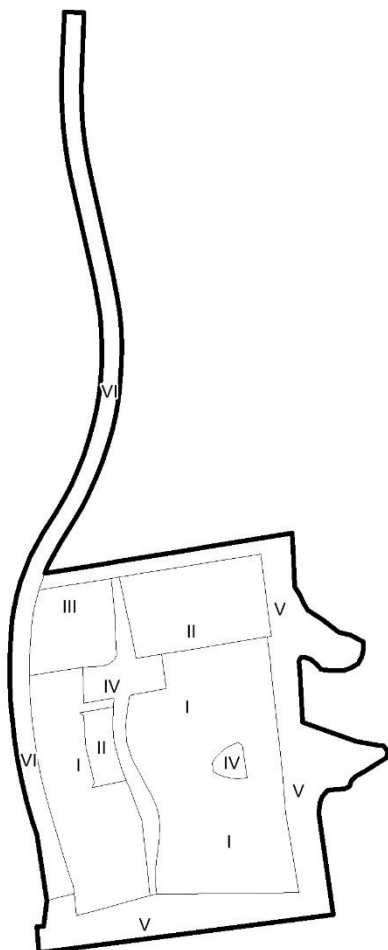
I delområderne til boligformål er det tilladt at opføre kollektive anlæg såsom fælleshuse.

Delområde IV skal anvendes til fællesarealer, mens delområde V skal anvendes til naturområde. Begge delområder vil have karakter af friarealer, men de vil få et forskelligt udtryk. Hvor delområde IV kan anlægges med legeplads, bålplads mv, der understøtter fællesskabet, vil delområde V mere få karakter af et naturområde, hvilket understøttes af nærheden og overgangen til skoven og naturarealerne i Vandværksbakkerne.

Delområde VI skal anvendes til stamvejen, der skal forsyne alle fire etaper af boligudviklingsområdet.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres ca. 43 parcelhuse og ca. 25 række-/dobbelthuse – afhængig af det valgte alternativ indenfor delområderne III. Lokalplanen fastlægger for alle boligtyper, at de kan



Illustrationen viser lokalområdets inddeling i delområder.

opføres i op til 2 etager og med en højde på op til 8,5 m. Lokalplanen sikrer, at materialerne holdes i farver indenfor jordfarveskalaen for at indpasse bebyggelsen til omgivelsernes natur.

Det er ikke tilladt at opføre bebyggelsen med valmede tage, da de ikke giver et nutidigt bygningsudtryk. Samtidig er det svært at tilpasse solpaneler til skråt afskårne tagflader på en harmonisk måde.

Bebyggelsen må ikke opføres som bjælkehuse, dels fordi denne boligtype traditionelt ikke hører hjemme i danske boligkvarterer, dels for at opnå en vis ensartethed i bebyggelsen. Bebyggelse må dog gerne opføres som træhuse.

For området til tæt-lav boligbebyggelse gælder særligt, at bebyggelsen skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve mv. for at sikre en vis ensartethed i delområdet.

Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanen ændrer ikke på den overordnede, eksisterende vejstruktur. Realisering af lokalplanen forudsætter dog, at de mindre, eksisterende stikveje erstattes af boliggrunde eller fællesarealer. Lokalplanen giver mulighed for, at der langs veje kan etableres grøfter/render og/eller regnvandsbede. Dette vil både bidrage til en øget landskabeliggørelse af området og til en forsinkelse af regnvandet.

Placeringen af stier opretholdes.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger større arealer til friarealer – enten i form af opholdsarealer eller naturarealer. Plejeniveauet for disse forventes at være forskellig for at sikre en harmonisk overgang til det åbne land og de omkringliggende naturområder.

Der vil være adgang til naturområderne mod syd og øst. Opstilling af borde/bænke eller lignende, der inviterer til ophold, vil dog kun være tilladt indenfor et mindre areal, ud imod vandværksbakkerne, udlagt til dette formål.

Lokalplanen giver mulighed for, at gabionsmurene, der blev etableret i forbindelse med byggemodningen af den tidligere lokalplan, kan fjernes. Begrundelsen er, at strukturen i området er ændret, og murene derfor kan være uhensigtsmæssigt placeret ift. ny bebyggelse. Desuden kan naboer fjerne murene til fordel for beplantning.

Lokalplanen fastlægger, at hegning skal være levende for at understrege landskabet og bidrage til et grønt udtryk. Hegning mod delområde V skal etableres og opretholdes i en højde på 1,3 m, som vil medvirke til at skabe et ensartet og åbent udtryk mod det omkringliggende landskab og natur.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Der gælder følgende landsplanlægning:

Vandområdeplan

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

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.

Der er ingen Natura 2000-område indenfor og i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Bilag IV-arter

Lokalplanen vurderes ikke at påvirke levesteder for særlige arter som bilag IV-arter og rødlistede arter.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde BBRO.B4.07 og BBRO.R1.03 i Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 8 Landbrug og fiskeri
- 9 Skovrejsningsområder og områder hvor skovrejsning er uønsket
- 10 Naturområder og økologiske forbindelseslinjer
- 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. B.048-1 for et boligområde ved Stenshede i Bjerringbro. Desuden er en mindre del af området omfattet af lokalplan nr. 316.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 491 ophæves lokalplan nr. B.048-1, med undtagelse af de af planens bestemmelser, der vedrører grundejerforeningen. Derudover ophæves den del af lokalplan nr. 316, som nærværende lokalplan dækker. Dette drejer sig om den nordligste del af lokalplanområdet, der omfatter en sti, der løber fra stamvejen i vest og i en østgående retning (se illustrationsplan s. 10).

Fordebat

Byrådet har fra den 17. august 2017 til den 13. september 2017 indkaldt idéer og forslag til planlægningen. I perioden blev der afholdt en work-

shop. Byrådet modtog i alt fem høringssvar. Efterfølgende har der været nedsat en følgegruppe. Lokalplanen er et resultat af borgerinddragelsen.

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. I området er der bl.a. deklarationer vedr. kloakhovedledninger og tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. Ingen servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanens vedtagelse.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Området ligger i og forbliver i byzone.

Drikkevandsinteresser

Området ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Landbrug

Med lokalplan nr. 491 ændres der ikke i den eksisterende byzone-grænse, hvorfor der ikke sker yderligere ændringerne i forholdene for de nærmest beliggende landbrugsejendomme med dyrehold.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Bjerringbro Fælles Vandværks forsyningsområde.

Ifølge Kommunes Vandforsyningsplan 2012-2022 skal bebyggelse tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Varmeforsyning

Området ligger i Bjerringbro Varmeværks forsyningsområde.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at skulle aftage varme fra anlægget men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt evt. årlige faste afgifter.

Spildevand

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

Området er p.t. separatkloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående

ejendomme udføres som separatkloak. Det vil sige med separate kloakledninger for henholdsvis hus- og industrispildevand samt for tag- og overfladevand (regnvand).

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

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres regnvandsbassiner, og at der langs veje kan etableres regnvandsgrøfter og/eller -bede. I forbindelse med områdets byggemodning, blev der etableret et regnvandsbassin syd for skovarealerne syd for området.

Affald

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan 2014-2019.

Ifølge denne skal affaldshåndteringen for parcel- og rækkehuse og lign. ske som decentral indsamling og med en øget grad af sortering.

På sigt kan det for parcel- og rækkehuse og lign. blive relevant med central indsamling af en eller flere affaldsfraktioner

Antenneanlæg

Af hensyn til landskabet må der ikke placeres antenner og paraboler på bygningsdele. De skal i stedet placeres på terræn, dog mindst 5 m fra skel af hensyn til naboer.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

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

Museet vurderer, at der er ringe sandsynlighed for fortidsminder i området, som derfor er frigivet til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27.

Da museet har frigivet området, er det ifølge museumslovens § 27 stk. 5 staten, der skal afholde udgifterne til eventuelle undersøgelser.

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

Fredskov

Lokalplanområdet afgrænses af fredskov mod sydøst og syd. Ændringer i fredskoven kræver tilladelse fra Naturstyrelsen i henhold til skovloven.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

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 fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Skovbyggelinje

Skovene og fredskovene omkring lokalplanområdet afkaster en skovbyggelinje på 300 m jf. naturbeskyttelseslovens § 17. Denne blev i forbindelse med lokalplan nr. B048-1 ophævet.

Etablering af borde/bænke eller lignende indenfor delområde V forudsætter dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Den ændrede skovbyggelinje er vist på kortet her på siden og på kortbilag 2a og 2b.

Beskyttet natur

Ændringer i tilstanden af hedearealet øst for lokalplanområdet kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Beskyttet natur er vist på oversigtskortet side 6.

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

Lokalplan nr. 491 vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Der ikke inddrages jomfruelig jord
- Naturinteresserne er begrænsede
- Trafikbelastningen ikke øges væsentligt
- Afledningen som følge af et større befæstet areal ikke øges væsentligt

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

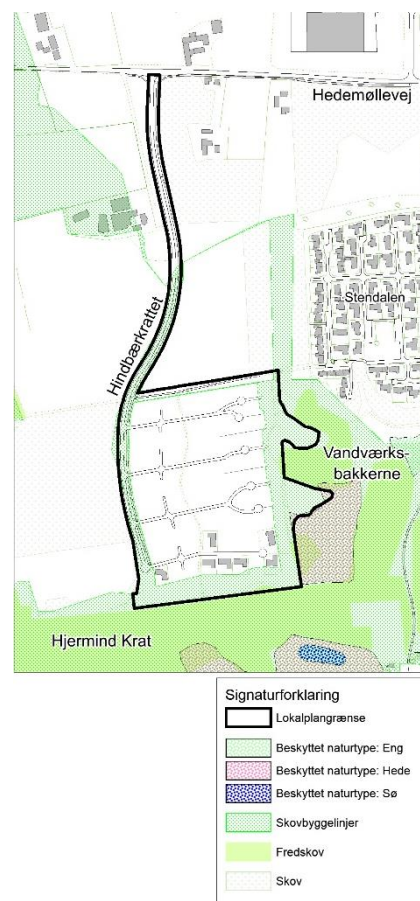
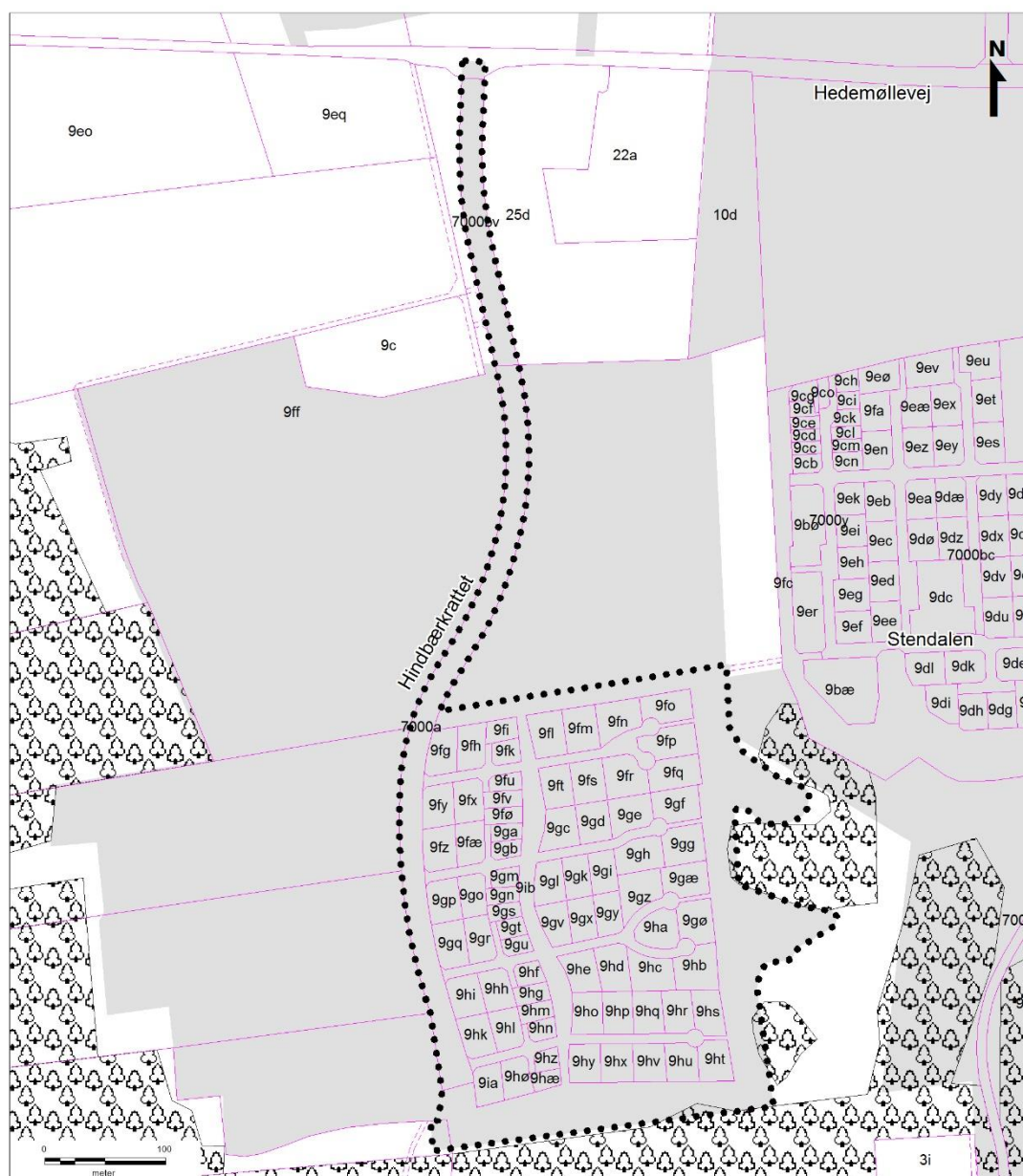


Illustration viser beskyttelseslinjer og forskellige beskyttede naturtyper.

**LOKALPLANENS
BESTEMMELSER**



Signaturforklaring

-  Eksisterende skel og matrikelnummer
 Vejudlæg
 Lokalplangrænse
 Byzonegrænse
 Fredskov

Lokalplan nr. 491
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:5.000
Viborg Kommune, december 2017

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 491 FOR ET BOLIGOMRÅDE I BJERRINGBRO

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til boligformål,
 - at sikre en harmonisk overgang til det åbne land,
 - at udlægge areal til fælles opholdsareal.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 9fg, 9fh, 9fi, 9fk, 9fl, 9fm, 9fn, 9fo, 9fp, 9fq, 9fr, 9fs, 9ft, 9fu, 9fv, 9fx, 9fy, 9fz, 9fæ, 9fø, 9ga, 9gb, 9gc, 9gd, 9ge, 9gf, 9gg, 9gh, 9gi, 9gk, 9gl, 9gm, 9gn, 9go, 9gp, 9gq, 9gr, 9gs, 9gt, 9gu, 9gv, 9gx, 9gy, 9gz, 9gæ, 9gø, 9ha, 9hb, 9hc, 9hd, 9he, 9hf, 9hg, 9hh, 9hi, 9hk, 9hl, 9hm, 9hn, 9ho, 9hp, 9hq, 9hr, 9hs, 9ht, 9hu, 9hv, 9hx, 9hy, 9hz, 9hæ, 9hø, 9ia, 7000a og 7000bv, dele af matrikelnummer 9ib og 7000t, Hjerminde By Hjerminde, samt alle parceller, der efter den 08.12.2017 udstykkes inden for området.

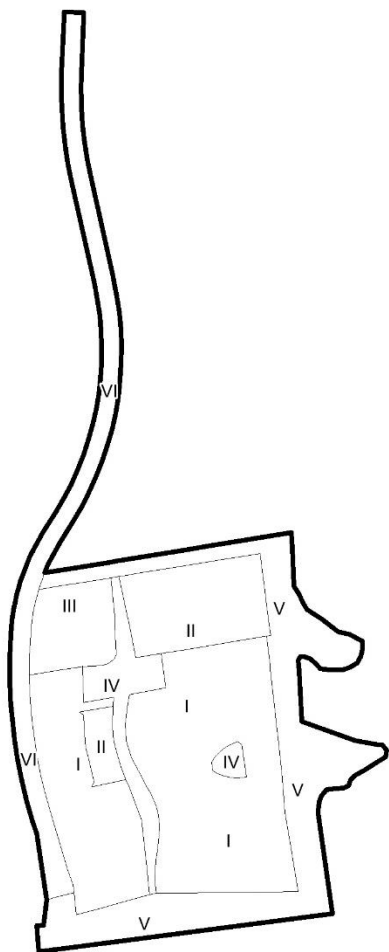
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

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

Delområde I	Åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse
Delområde II	Tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse eller lignende.
Delområde III	Enten åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse eller tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse eller lignende.
Delområde IV	Rekreativt formål
Delområde V	Naturområde
Delområde VI	Stamvej

- 3.3 I delområde I må der højst opføres eller indrettes 1 bolig pr. ejendom.
- 3.4 I delområde III må der højst opføres eller indrettes 1 bolig pr. ejendom, såfremt delområdet anvendes til åben-lav boligbebyggelse.



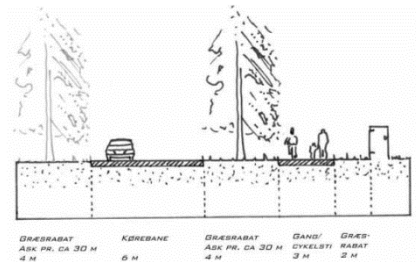
- 3.5 I områder med tæt-lav bebyggelse kan der opføres kollektive anlæg såsom fælleshus.
- 3.6 Erhvervsdrift fra boliger¹ kan etableres under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen
 - at** ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og
 - at** virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.
- Ved erhvervsdrift fra åben-lav bebyggelse skal den nødvendige parkering etableres på egen grund.
- 3.7 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,5 m² med virksomhedens navn, logo og adresse.
- Skiltet skal monteres på facaden og tilpasses denne. Bygningsdetaljer, vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tagfod.
- Der kan opsættes et skilt på terræn på egen grund. Skiltet må højst være 1 m højt og må have en skilteflade på højst 0,5 m².

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med principper som vist på kortbilag 2a og 2b.
- Udstykninger må fravige de på kortbilag 2a og 2b viste udstykningsplaner, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede disponering og vejstruktur.
- 4.2 Grunde til åben-lav boligbebyggelse skal have et areal på mindst 750 m² og højst 1.200 m².
- 4.3 Grunde til tæt-lav boligbebyggelse skal have et areal på mindst 350 m² og højst 500 m².
- 4.4 Delområde II og/eller delområde III kan udstykkes som storparcel til tæt-lav bebyggelse under forudsætning af, at minimum 20% af det enkelte delområdes samlede areal udlægges som fælles opholdsareal, jf. § 9.2.

¹ Erhverv i egen bolig er tilladt, når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Som eksempler på sådanne erhverv kan nævnes frisør, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende liberale erhverv samt dagpleje o.lign.

² Når der opføres mere end ét enfamilieshus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang jf. byggelovens § 10A. Dette gælder dog ikke, når bebyggelsen fx opføres med støtte efter lov om almene boliger.



Princip snit for stamvej A-A.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Hedemøllevej som vist på kortbilag 2a og 2b.
- 5.2 Der udlægges areal til veje som vist på kortbilag 2a og 2b.
- 5.3 Vej A-A³ udlægges i en bredde på min. 18 m og med en kørebanebredde på min. 6 m, græsribat på hver side med allé-træer i form af ask (*Fraxinus excelsior*, dansk type) pr. 30 m forskudt, kombineret cykel/gangsti på min. 3 m langs den østlige side, samt græsribat på min. 2 m.
- 5.4 Vejene B-B udlægges i en bredde på min. 8 m og med en kørebanebredde på min. 5 m.
- 5.5 For enden af blinde veje udlægges areal til vendepladser.
- 5.6 Ved vejtilslutninger skal der etableres oversigtsarealer og hjørneafskæring.
Inden for oversigtsarealerne må der ikke etableres bebyggelse, beplantning, hegn, anlæg o.lign. med en højde på over 0,8 m.
- 5.7 Veje kan i ribatten etableres med grøfter og regnvandsbede.
- 5.8 Veje må kun belægges med asfalt.
- 5.9 Den enkelte grund må kun vejforsynes med én adgang.
- 5.10 Der må ikke etableres vejadgang fra den enkelte grund til vej A-A.

Stier

- 5.11 Der udlægges areal til stier, som vist i princippet på kortbilag 2a og 2b.
- 5.12 Sti a-a udlægges i en bredde på min. 4 m og med en belægning i stenmel på min. 2 m.
- 5.13 Sti c-c udlægges i en bredde på min. 4 m og med en belægning i asfalt på min. 2,5 m.
- 5.14 Stierne b-b og d-d udlægges i en bredde på min. 3 m. Stierne skal fremstå som trampestier.

Parkering

- 5.15 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:
 - Ved åben-lav boligbebyggelse: 2 p-pladser på egen grund, heraf mindst 1 plads i det fri.
 - Ved tæt-lav boligbebyggelse: 1½ p-plads pr. bolig.

Parkeringspladser til tæt-lav boligbebyggelse må etableres helt eller delvist på fælles parkeringsareal for flere ejendomme indenfor det enkelte delområde. Fælles parkeringsarealer må ikke etableres som kantstens-/længdeparkering.

³ Vej A-A er den eksisterende stamvej, der forsyner vejene B-B. Vej A-A er udlagt som en offentlig vej.

Belysning

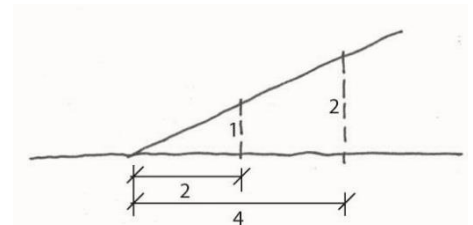
- 5.16 Belysning af stier, veje og parkeringsarealer må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på maks. 4 m.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Terrænet må reguleres med $\pm 0,5$ m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel. Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.

Dette gælder dog ikke ved etablering af regnvandsbassiner i delområde V.

- 6.2 Der må ikke terrænreguleres indenfor en afstand på 2 m fra ledninger.
- 6.3 Terrænregulering i form af påfyldning på grunde, hvor bebyggelse skal fremstå i mindst to etager mod laveste terræn eller med forskudte etager, må udføres med $\pm 1,5$ m indtil 3 m fra skel.

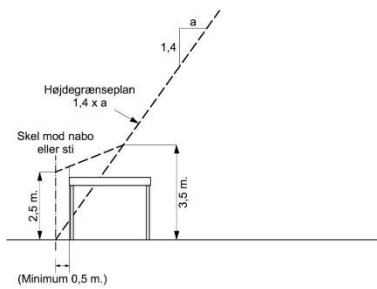
**§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Bebyggelsens omfang**

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 % for åben-lav boligbebyggelse.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40 % for tæt-lav boligbebyggelse.
- 7.3 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.
- 7.4 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.
- 7.5 Bebyggelse må opføres med en højde på højst 8,5 m målt fra terræn.

Bebyggelsens placering

- 7.6 Boligbebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra nabo-skel, vejskel, stiskel og fri- og opholdsarealer. Ved bebyggelse i to etager ikke nærmere end 5 m.
- 7.7 I delområde II og III fastlægges byggelinjer på 2,5 m langs vej B-B som vist på kortbilag 2a og 2b.
- Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse mellem førnævnte byggelinjer og vej B-B.
- 7.8 Bebyggelse må ikke opføres nærmere skoven mod øst end 30 m, som vist på kortbilag 2a og 2b.
- 7.9 Ved tæt-lav bebyggelse kan bygninger sammenbygges over skel. Facader skal forskydes for mindst hver 25. m.
- Højst 5 boliger må sammenbygges.
- Afstanden mellem boliger, som ikke er sammenbyggede, skal være mindst 5 m.

Garager, mindre bygninger mv.



Viser hvordan garager og lignende mindre bygninger må placeres i forhold til nabo-skel og stiskel.

- 7.10 Garager og lignende mindre bygninger skal opføres mindst 0,5 m fra naboskel og stiskel (inkl. udhæng og tagrende) og jf. § 7.8. 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 m fra skel (jf. illustration). Højder måles fra terræn.

Ved tæt-lav boligbebyggelse må garager og carporte dog sammenbygges over skel.

- 7.11 Garager og lignende mindre bygninger skal endvidere opføres mindst 2,5 m fra vejskel.
- 7.12 Der må etableres tagterrasser på garager og carporte, når afstanden til skel er mindst 5 m, eller når bebyggelsen er sammenbygget over skel.
- 7.13 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.

Delområde IV og V

- 7.14 Indenfor delområde IV må der kun opføres legehuse, bålhytte, shelters, legepladser og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse til rekreative formål samt opføres tekniske anlæg til fjernvarme, transformerstationer og lignende.
- 7.15 I delområde IV må der opføres maks. 2 shelters på hver maks. 10 m² og maks. 1 bålhytte på maks. 50 m². Shelters og bålhytte må have en højde på maks. 4 m.
- 7.16 Indenfor delområde V må der kun opføres borde/bænke eller lignende, der inviterer til ophold samt tekniske anlæg til fjernvarme, transformerstationer og lignende.
- 7.17 I delområde V må borde/ bænke eller lignende kun placeres indenfor arealet, som er skraveret på kortbilag 2a og 2b.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Generelt

- 8.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom i delområde I skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve mv.
- 8.2 Bebyggelse i delområde II skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve mv.

Ovenstående gør sig også gældende for delområde III, såfremt det anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

Facader

- 8.3 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset, vandskuret eller tyndpudset tegl), beton eller træ.
- Mindre dele af facaden kan udføres i andre materialer som glas, zink, metal, eternit eller andre pladematerialer.
- 8.4 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning – undtaget er dog shelters og bålhytter jf. § 8.15.
- 8.5 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op-hænges på eller integreres i facader.

- 8.6 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.7 Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende farvevalg for ejendommen under ét. Facader skal fremstå som en helhed og have et ensartet farvevalg.
- 8.8 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver eller i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort jf. bilag 1.

Tage

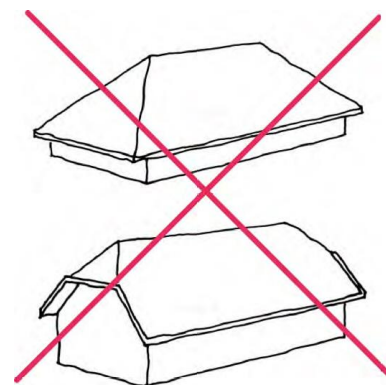
- 8.9 Tage må kun udføres med en taghældning på op til 45°.
- 8.10 Tage må ikke udføres med valm (skrå flade mod gavlene).
- 8.11 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten i sorte og grå nuancer, beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, eternit, skifer, eternitskifer eller tage kan fremstå som grønne tage.
- Ved en taghældning på mindre end 10° kan der desuden anvendes sort tagpap uden listedækning.
- 8.12 Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader. Solceller og solfangere må dog udgøre maks. 25 % af tagfladen.

Monteres solceller og solfangere på taget, skal de have samme hældning som taget eller skjules bag murkrone.

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

Garager, mindre bygninger mv.

- 8.14 Garager og mindre bygninger som udhuse, drivhuse og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, glas eller zink.
- 8.15 Shelters og bålhytter må kun fremstå med facader i træ, bjælker eller rundtømmerbeklædning. Shelters og bålhytter må kun fremstå med grønne tage, træ eller tage med tagpap. Shelters og bålhytter må kun fremstå i træets naturlige farve eller i sort.



Eksempler på valmede tage.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.⁵

Ubebyggede arealer

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

Opholdsarealer

- 9.2 Ved etablering af storparcel indenfor delområde II og/eller delområde III, skal min. 20 % af det samlede delområdes areal udlægges som fælles opholdsareal.

⁴ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

⁵ I området findes en række ledninger, hvor der indenfor en respektafstand ikke må bygges, terrænreguleres, lægges faste belægninger, plantes træer eller på anden måde risikeres skade på ledningerne.

Det enkelte opholdsareal skal være mindst 200 m² og sammenhængende.

- 9.3 Ved udstykning af grunde til tæt-lav bebyggelse skal min. 10 % af det samlede areal, indenfor det pågældende delområde, udlægges som fælles opholdsareal.

Hegn og beplantning

- 9.4 Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn.
- 9.5 Hegn langs stiskel, vejskel og mod fælles fri- og opholdsarealer må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.

Hegn mod delområde V må kun etableres som levende hegn, der stedse holdes i en højde på max. 1,3 m og holdes på egen grund.

- 9.6 Gabionsmure indenfor delområde II kan fjernes.
- 9.7 Faste hegn må kun etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for bebyggelsen under et efter en samlet plan for delområde II.

Det samme gælder for delområde III, såfremt det udlægges til tæt-lav bebyggelse.

Delområde IV

- 9.8 Delområdet udlægges til rekreativt formål og fælles opholdsareal for hele lokalplanområdet. Delområdet skal fremstå som et åbent græsareal med mulighed for etablering af legeplads, bålhytte, shelters og lignende jf. §§ 7.14-7.15. Der kan dog etableres afskærmende/lægivende beplantning ved legeplads, bålbytte, shelters og lignende.

Delområde V

- 9.8 Delområdet udlægges til naturområde. Delområdet skal fremstå som et åbent ekstensivt plejet græs- og urteareal. I delområdet kan der jf. §§ 7.16-7.17 etableres, borde/bænke eller lignende, der inviterer til ophold i naturområdet ud imod Vanværksbakkerne. Der må ikke etableres afskærmende/lægivende hegning eller beplantning.

Oplag

- 9.9 På vejarealer må der ikke parkeres, foretages oplagring og henstilling af uindregistrerede køretøjer og større både.
- 9.10 På fri- og opholdsarealer må der ikke foretages oplagring, henstilling og parkering af større både, campingvogne, køretøjer over 3.500 kg (lastbiler, busser mm) og uindregistrerede køretøjer.
- 9.11 På ubebyggede arealer i tilknytning til boligen må der ikke foretages oplagring, henstilling og hjemmeparkering af større både, campingvogne, køretøjer over 3.500 kg (lastbiler, busser mm) og uindregistrerede køretøjer.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

Forsyning

- 10.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning⁶.
- 10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.
- 10.4 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Antenner

- 10.5 Antenner og paraboler må ikke placeres på bygningsdele.
- 10.6 Antenner og paraboler skal placeres på terræn og mindst 5 m fra skel.

Regnvandshåndtering

- 10.7 I delområde V kan der etableres regnvandsbassiner.
Regnvandsbassiner skal udformes, så de fremtræder som en naturlig sø, og skråningsanlæg omkring bassinerne må ikke udføres med en hældning, der er stejlere end 1:5.

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 11.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. B.048-1 i sin helhed, med undtagelse af § 12 vedr. grundejerforening.
For eksisterende ejendomme i lokalplanområdet gælder fortsat bestemmelser vedr. grundejerforening jf. § 12.
- 11.2 Med den endelige vedtagelse af lokalplanen, ophæves en mindre del af lokalplan nr. 316. Dette drejer sig, jf. kortbilag 2a og 2b, om den nordligste del af lokalplanområdet, som omfatter stien, der løber fra stamvej A-A i en østgående retning.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

- 12.1 For lokalplanområdet gælder fortsat bestemmelser vedr. grundejerforening jf. § 12 i lokalplan nr. B.048-1.
 - 12.1 *Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle til enhver til værende ejere af ejendomme indenfor delområde I, II, IIIa og IIIb⁷.*
 - 12.2 *Grundejerforeningen skal oprettes på grundejernes initiativ, når de første 15 boliger er opført, eller når Byrådet kræver det.*
 - 12.3 *Grundejerforeningens rettigheder og forpligtelser skal fremgå af foreningens vedtægter. Foreningens vedtægter skal godkendes af Byrådet og skal være i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.*

⁶ 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.

⁷ Svarende til delområderne I, II og III i lokalplan nr. 491.

12.4 Grundejerforeningen kan slutte sig sammen med de nye grundejerforeninger, der vil blive oprettet i forbindelse med færdigudbygningen af rammeområde B.048, således at der på sigt kan dannes en samlet grundejerforening for hele rammeområdet.

12.5 Bjerringbro kommune⁸ som eventuel ejer af ejendomme i området er ikke pligtig til at være medlem af grundejerforeningen, så længe ejendommen er ubebygget.

12.6 I forbindelse med byggemodningen anlægger Kommunen:

- stamvejen (A1-A2), som beskrevet i § 5.1,
- boligvejene (B1-B2-B3) og stikvejene (C1-C2) som beskrevet i § 5.2,
- stierne a-a, b-b, c-c, d-d-d, og e-e, som beskrevet i §§ 5.5 og 5.6.
- de grønne/rekreative områder (delområderne IV og V) som beskrevet i §§ 8.4 og 8.5
- samt de øst/vestgående gabionsmure i delområderne IIIa og IIIb som beskrevet i § 8.3.

Kommunen driver og vedligeholder stamvejen A-A1 med tilhørende rabatter, allé-beplantning og belysning indenfor delområde VI, stierne c-c og e-e, samt de to regnvandsbassiner indenfor delområde V. Stamvejen optages som offentlig vej.

12.7 Grundejerforeningen driver og vedligeholder:

- boligvejene B1-B2-B3 med vendepladser samt boligvejene C1-C2. Boligvejene udlægges som private fællesveje.
- stier indenfor delområde I, IIIa, IIIb, IV og V, bortset fra c-c og e-e.
- det fælles friareal, svarende til delområde IV.
- det grønne område, svarende til delområde V.

12.8 Gabionsmurene indenfor delområde IIIa og IIIb skal vedligeholdes af den/de enkelte grundejer/e indenfor delområderne.

§ 13 SERVITUTTER

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

⁸ Nu Viborg Kommune.

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før⁹:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. §§ 10.2-10.4.¹⁰
- Veje og stier er etableret jf. §§ 5.2-5.6 og 5.11-5.14
- Fælles parkeringsarealer er etableret jf. § 5.15.

14.2 Ny bebyggelse i delområde III må ikke tages i brug, før:

- Fælles opholdsarealer er anlagt jf. §§ 9.2-9.3.

Tilladelser fra myndigheder

14.2 Tilstandsændringer (herunder ændret anvendelse, byggeri, matrikulære ændringer, beplantning og anlæg) inden for skovbyggelinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 i hvert enkelt tilfælde¹¹.

14.3 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.

⁹ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

¹⁰ Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

¹¹ Gælder fx for bebyggelse indenfor delområde V.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 491 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 14. marts 2018.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

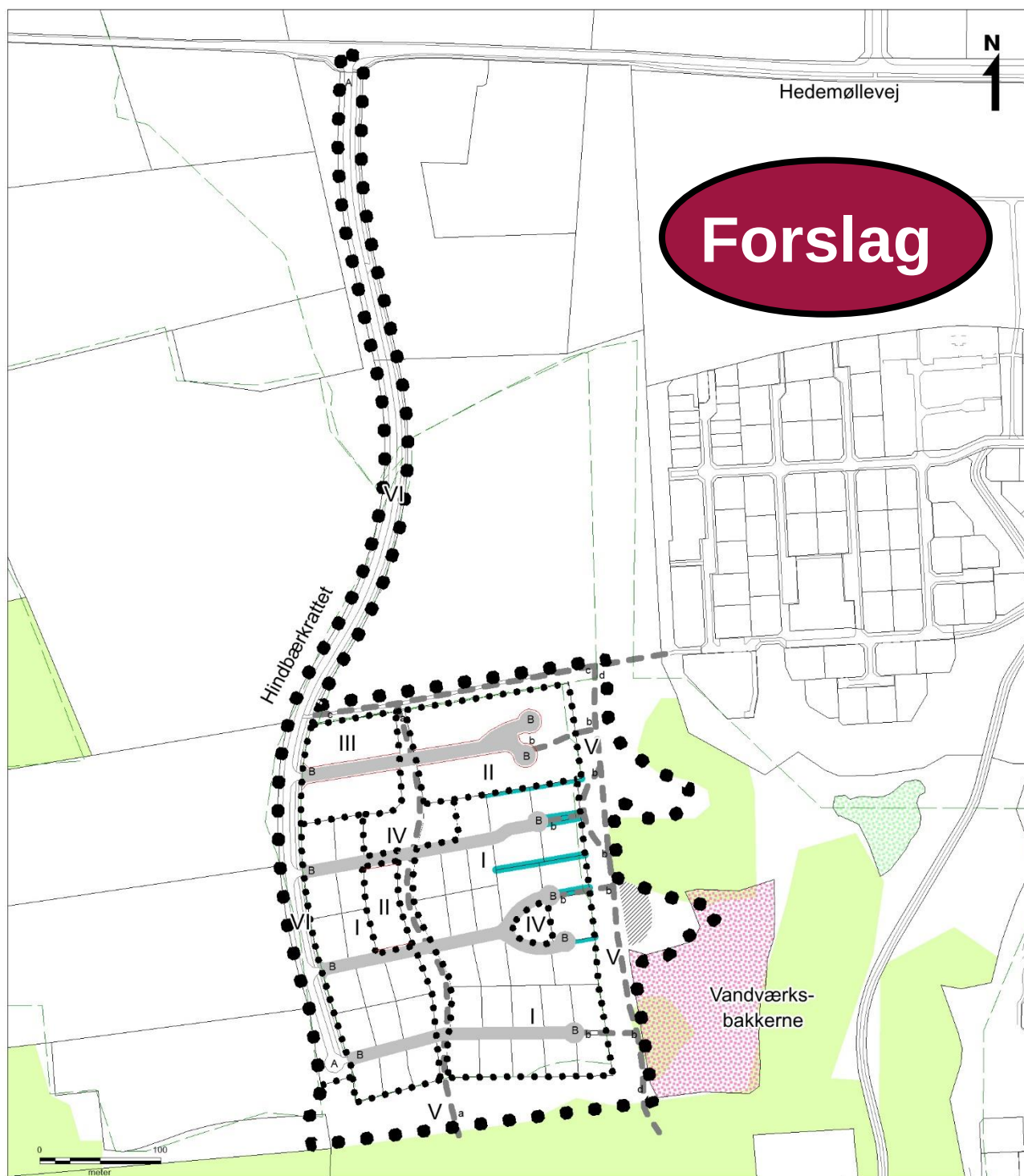
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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

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

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

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.



Signaturforklaring



Lokalplangrænse



Delområdegænse



Udstykningsprincip



Areal til borde/bænke eller lignende



Veje



Stier



Gabionsmure

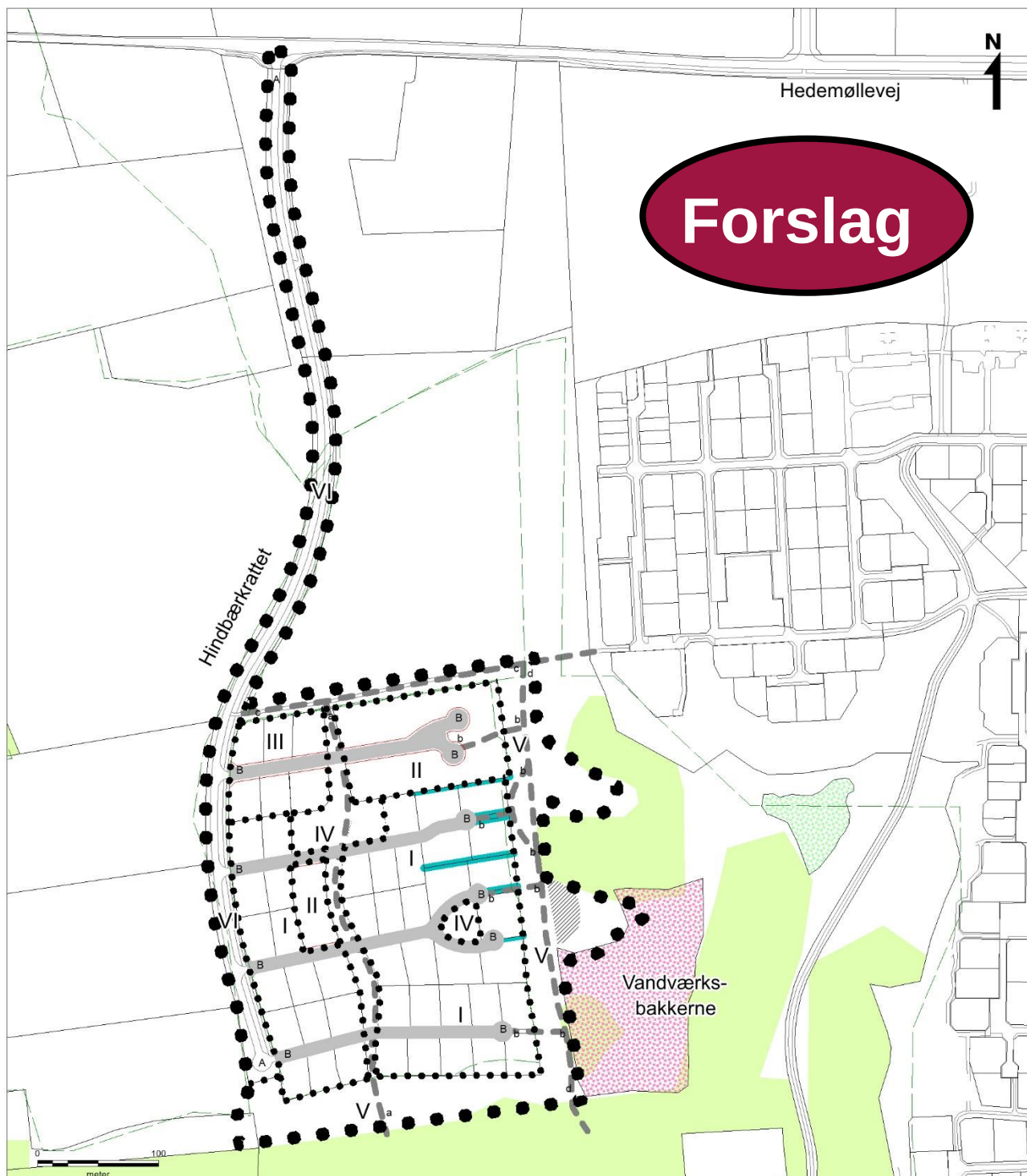


Skovbyggelinjer

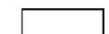


Byggelinje

Lokalplan nr. 491
Kortbilag 2a
Anvendelsesplan (tæt-lav)
Mål ca. 1:5.000
Viborg Kommune



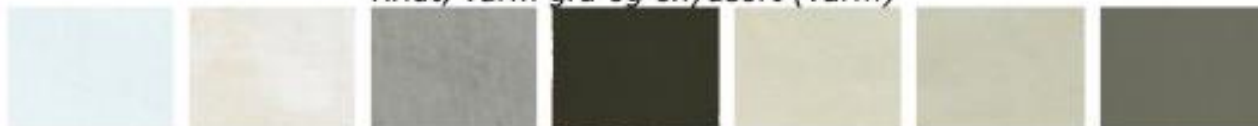
Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Delområdegænse
-  Udstykningsprincip
-  Areal til borde/bænke eller lignende
-  Veje
-  Stier
-  Gabionsmure
-  Skovbyggelinjer
-  Byggelinje

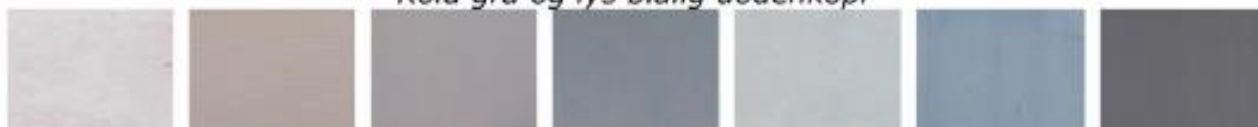
Lokalplan nr. 491
Kortbilag 2b
Anvendelsesplan (åben-lav)
Mål ca. 1:5.000
Viborg Kommune

BILAG 1 - JORDFARVESKALAEN

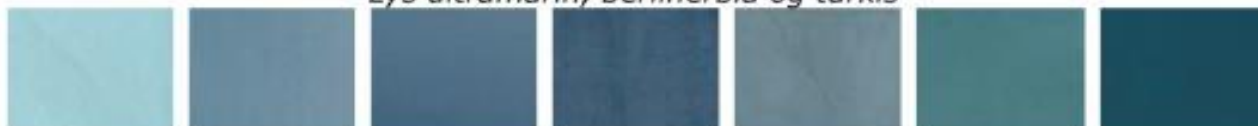
Kridt, varm grå og oxydsort (varm)



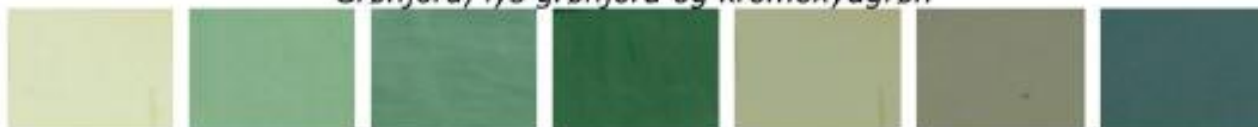
Kold grå og lys blålig dodenkopf



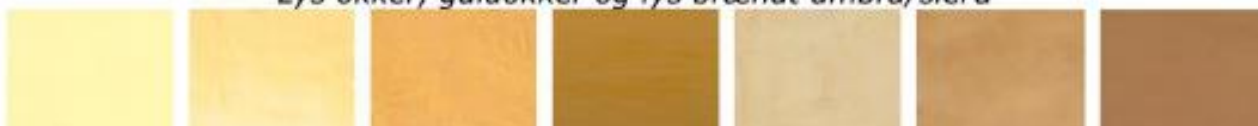
Lys ultramarin, berlinerblå og turkis



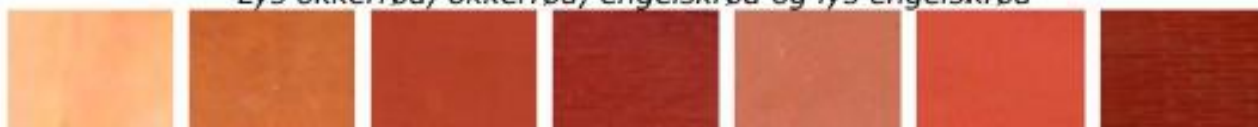
Grønjord, lys grønjord og kromoxydgrøn



Lys okker, guldokker og lys brændt umbra/siera



Lys okkerrød, okkerrød, engelskrød og lys engelskrød



Varm kridt, varm siera/okkerrød og dodenkopf



