Lokalplan nr. 566

Tæt - lav og åben - lav boligområde ved Østergade i Ørum

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. 566 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 19. august til den 16. september 2021.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 16. september 2021.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan og Byggeri via hjemmesiden www.viborg.dk/LP566 via boksen ”Indsend høringssvar”.

Forslag til lokalplan nr. 566
Tæt - lav og åben - lav boligområde ved Østergade i Ørum

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Oversigtskort ... 6
a. Lokalplanens baggrund og formål ... 7
Luftfoto ... 8
b. Eksisterende forhold ... 9
Illustrationsplan ... 10
c. Lokalplanens indhold ... 12
e. Bindinger på planområdet ... 18
f. Miljøvurdering ... 20

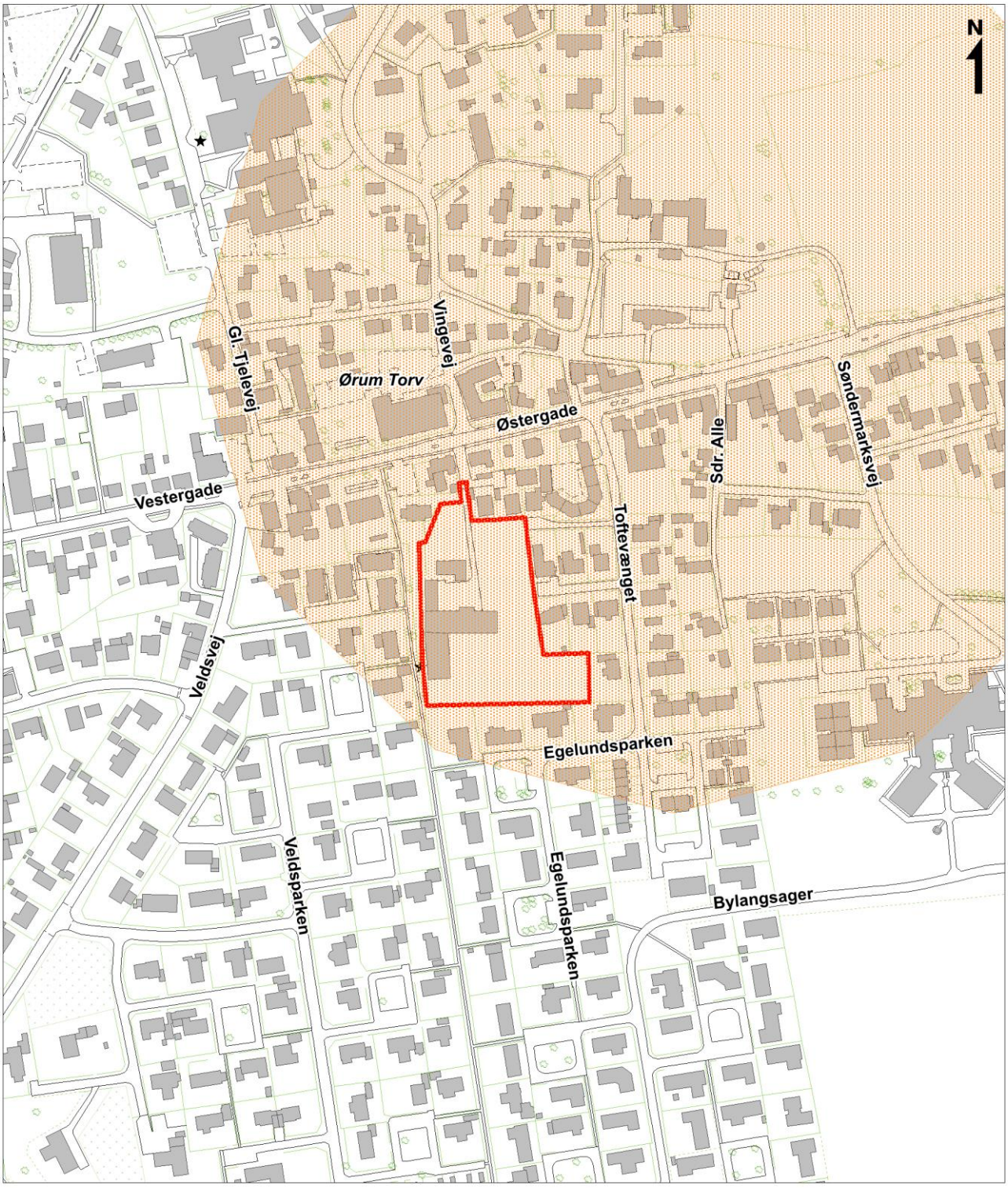
Bestemmelser

Kortbilag 1 - Matrikelkort ... 23
§ 1 Lokalplanens formål ... 24
§ 2 Afgrænsning og zonestatus ... 24
§ 3 Anvendelse ... 24
§ 4 Udstykning ... 25
§ 5 Veje, stier og parkering ... 25
§ 6 Terrænregulering ... 26
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering ... 26
§ 8 Bebyggelsens udseende ... 28
§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.m. ... 28
§ 10 Tekniske anlæg ... 29
§ 11 Ophævelse af lokalplan ... 29
§ 12 Grundejerforening ... 30
§ 13 Servitutter ... 30
§ 14 Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder ... 30
Vedtagelse ... 32
Lokalplanens retsvirkninger ... 33
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan ... 34

Bilag 1 - Den klassiske jordfarveskala

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Landinspektørfirmaet LE34 A/S.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 4.000

Lokalplangrænse

Kirkebyggelinje

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt for tæt – lav bebyggelse på Østergade 14 i Ørum.

Området rummer i dag et nedlagt landbrug med én beboelsesbygning i form af et stuehus og tilhørende staldbygning samt maskinhuse. Der gives med lokalplanen mulighed for at nedrive eksisterende bebyggelse.

Lokalplanen sikrer, at der med afsæt i områdets centrale placering gives mulighed for etablering af boliger som tæt - lav byggeri i form af rækkehuse og dobbelthuse, og/eller at området kan disponeres med boliger, som åben - lav bebyggelse i form af fritliggende parceller, i overensstemmelse med den hidtidige planlægning for området.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udformning inden for området, som er vist på oversigtskortet på side 6.

Formål

Lokalplan nr. 566 giver mulighed for at etablere et attraktivt tæt - lav boligområde med rækkehuse og dobbelthuse, alternativt kan området anvendes til åben - lav boligbebyggelse.

Hensigten er, at bebyggelsen fremstår samlet og i funktionelt samspil med den øvrige bykerne og omkringliggende boligområder.

Planen fastlægger, at området skal vejbetjenes fra Toftevænget, som forlænges mod vest frem til lokalplanens område. Samtidig sikrer planen, at området via nye stier kobles til det eksisterende stisystem i Ørum.



Luftfoto ca. 1: 4.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD



Lokalplanens område set fra Østergade.

Omgivelser og beliggenhed

Området er centralt beliggende tæt på torvet og kirken i Ørum på Østergade 14. Området ligger umiddelbart syd for Østergade, hovedlandevej 26.

Mod nord afgrænses lokalplanområdet af villabebyggelse langs Østergade. Mod syd og øst afgrænses området af åben - lav parcelhusbebyggelse. Afgrænsningen mod vest udgøres af en kommunal sti, der fører fra hovedlandevejen Østergade og videre mod syd til Egelundsparken. Stien ender i boligområdet Søndertoften.



Lokalplanens område set fra Toftevænget.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1,1 ha.

Området omfatter en del af matrikelnummer 13a Ørum By, Ørum samt alle parceller, der efter den 1. april 2021 udstykkes inden for området.

Landskab og beplantning

Områdets terræn fremstår forholdsvis fladt med et jævnt terrænfald fra ca. kote 58 i syd til ca. kote 57 i nord.

Området fremstår delvist åbent med grønne arealer vest for den eksisterende bebyggelse samt beplantning - hovedsageligt inden for den private have i tilknytning til den private bolig.

Bebyggelse og anlæg

Området anvendes i dag til boligområde og udgør et nedlagt landbrug på adressen Østergade 14. Den eksisterende bebyggelse består af én beboelsesbygning i form at et stuehus med tilknyttede længer med maskinhuse samt staldbygning.

Nærværende lokalplan giver mulighed for, at eksisterende bebyggelse kan nedrives.

Trafik

Området trafikbetjenes via den private fællesvej / sidevej til Østergade og hovedlandevej 26, som er statsvej.

Teknik

Der er tinglyst fjernvarmeledning og antennekabel inden for lokalplanens område. Antennekablet forudsættes omlagt i forbindelse med lokalplanens realisering.



Ikke målfast

Illustrationsplan – Tæt-lav boliger

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres.



Ikke målfast

Illustrationsplan – Åben-lav boliger

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at anvende området til boliger i form af tæt - lav bebyggelse som rækkehuse og dobbelthuse. Der er endvidere mulighed for, at der kan opføres åben - lav boligbebyggelse.

Lokalplanen sikrer bl.a., at ny bebyggelse inden for lokalplanområdet indpasser sig i den eksisterende omkringliggende bebyggelse, hvad angår omfang, placering og materialer.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om udlæg af et rekreativt grønt fælles opholdsareal ved tæt-lav bebyggelse - til områdets beboere.

Anvendelse

Lokalplanens område må kun anvendes til boligformål i form af tæt - lav bebyggelse med tilhørende fælles opholdsareal eller åben - lav boliger.

Disponering

Området kan disponeres med tæt - lav boligbebyggelse i form af rækkehuse og dobbelthuse og med et fælles grønt opholdsareal, som angivet i princippet på kortbilag 2.

Dobbelthusene forventes opført i den nordlige del af området, mens rækkehusene indrettes mod syd. Det grønne fælles opholdsareal udlægges centralt i området ved indgangen til området.

Lokalplanen fastsætter en minimum grundstørrelse på 200 m² for rækkehuse og 350 m² for dobbelthuse.

For at sikre variation i bebyggelsen stiller lokalplanen krav om, at der ved tæt - lav bebyggelse skal ske forskydning i facaden for minimum hver tredje bolig.

Der er med lokalplanen mulighed for, at området fremfor tæt – lav bebyggelse kan disponeres med åben - lav bebyggelse i form af fritliggende parceller med en minimum grundstørrelse på 700 m².

Bebyggelse

Lokalplanen sikrer, at der maksimalt må opføres 27 tæt-lav boliger med et etageantal på 1, og at bygningshøjden ikke overstiger 7 meter.

For åben – lav boliger må bebyggelsesprocenten ikke overstige 30, mens den for tæt - lav bebyggelse ikke må overstige 40.

Bebyggelse skal opføres i en afstand fra skel på minimum 2,5 meter. Tæt-lav boliger kan dog sammenbygges i skel.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse opføres med facader af tegl eller teglignende materiale samt puds, eternitbeklædning eller lignende for at tilpasse sig eksisterende bebyggelse i området. Farver skal holdes indenfor jordfarveskalaen, som er angivet på Bilag 1.

Ny bebyggelse opføres med saddeltag med en hældning på maksimalt 15 º – 35 º. Tage udformes i tagpap, tegl, betontagsten eller lignende materiale i røde, grå eller sorte nuancer inden for jordfarveskalaen. Der er desuden også mulighed for at etablere grønne tage på bygninger med en hældning på mellem 0 - 20 º.

Der kan opsættes solceller/solfangere på husenes tage. Det er en forudsætning, at de opsættes parallelt med den flade, de monteres på.

Mindre bygninger herunder garager, udhuse, skure, carporte mv. kan opføres nærmere skel end 2,5 meter og kan sammenbygges. Disse bygninger vil kunne opføres med en anden tag- og facadebeklædning end bebyggelsen og med en anden taghældning, fx med fladt tag. Bygningshøjden på mindre bygninger må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn.

Veje, stier og parkeringsforhold

Adgang til området vil ske via vejen Toftevænget, beliggende mod øst, der forlænges mod vest og frem til lokalplanområdet.

Den eksisterende vejadgang til området via Østergade vil blive lukket, så den udelukkende fungerer som gang- og cykelsti samt adgangsvej for nabobebyggelsen på Østergade 10.

Der etableres en ny intern vej i området med et udlæg på minimum 7 m og med en kørebanebredde på minimum 5 m. Herudover skal der anlægges 1 m rabat i hver side af vejen.

I hver ende af den interne vej skal der etableres vendeplads på minimum 14 x 14 m for at sikre, at renovationsvogne mv. kan vende inden for området.

Veje belægges med asfalt, græsarmeringssten, betonsten, brosten eller lignende fast belægning.

Der sikres med lokalplanen udlæg af nye stier, så der skabes adgang gennem området med videre forbindelse til den kommende cykel- og gangsti mod nord og til det eksisterende stisystem mod vest. De nye stiforbindelser a - a og b - b er vist i princippet på kortbilag 2.
Den eksisterende sti mod vest fører fra hovedlandevejen Østergade og videre mod syd til Egelundsparken. Stien ender i boligområdet Søndertoften. Nye stier skal anlægges med fast belægning.

Den nye interne vej inden for lokalplanens område forventes udlagt som privat fællesvej, og nye stier forventes udlagt som private fællesstier.

Lokalplanen stiller krav om 1½ p-plads pr. bolig ved tæt – lav bebyggelse samt 3 handicapparkeringspladser. Parkeringspladserne skal etableres inden for planområdet.
Ved åben – lav bebyggelse er kravet 2 p-pladser på egen grund pr. bolig.

Ubebyggede arealer

Inden for området skal der etableres et fælles udendørs opholdsareal på ca. 950 m^2 udlagt som i princippet på kortbilag 2. Det fælles opholdsareal skal fremstå grønt og kan fx indrettes med legeplads, borde og bænkesæt, petanquebane og regnbede.

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

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

Klimatilpasning og Lokal afledning af regnvand (LAR)

For at sikre mod oversvømmelser ved skybrud fastsætter lokalplanen, at regnvand kan nedsives lokalt. Det fremgår endvidere af lokalplanens bestemmelser en maksimal befæstelsesgrad på 60 for de enkelte boliggrunde. Dog må der kun anvendes belægningstyper og tagtyper, så afløbskoefficienten for den enkelte boliggrund ikke overstiger 50%. Belægningstyper som grus, græsarmering, pigsten og træterrasser er belægningstyper, som er med til at bringe afløbskoefficienten ned, ligesom grønne tage ikke har en afløbskoefficient på 100%.

Viborg Kommune opfordrer grundejere og beboere til ikke at anvende pesticider til bekæmpelse af ukrudt.

Der henstilles til, at der ikke anvendes pesticider og andre miljøfremmede stoffer på f.eks. terrasser og i indkørsler, da det medfører en risiko for forurening af grundvandet.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Beskyttelse af vandmiljøet

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.5 Randers Fjord.

Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Beskyttelse af grundvandet

Der er ingen særlige drikkevandsinteresser inden for lokalplanområdet.

Natura 2000-områder

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

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

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

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde ØRUM.B4.01 i Kommuneplan 2017-2029. Kommuneplanrammen udlægger området til åben - lav og tæt - lav boliger.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1. Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling.

Grunde til tæt - lav boligbebyggelse, dobbelthuse, skal have et areal på mindst 350 m². Hvis der udstykkes/opføres mere end 4 boliger, skal der etableres et fælles opholdsareal på mindst 5 % af områdets samlede areal.

Grunde til tæt - lav boligbebyggelse, rækkehuse, skal have et areal på mindst 200 m². Når der opføres mere end 4 boliger, skal der etableres et fælles opholdsareal på mindst 10 % af områdets samlede areal.

Grunde til åben - lav boligbebyggelse, fritliggende parceller, skal have et areal på mindst 700 m².

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser.

Lokalplaner

Området er omfattet af Lokalplan nr. 36 ”For del af område 25 samt områderne 13 og 58 i Ørum” vedtaget d. 12. november 1985.

Nærværende lokalplans område ligger inden for delområde III i lokalplan nr. 36, som udlægger området til åben - lav bebyggelse. En anvendelse til tæt - lav bebyggelse er således ikke mulig med lokalplan nr. 36.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 566 ophæves lokalplan nr. 36 for det område, hvor de to planer er sammenfaldende.

Servitutter

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

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

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

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

Der er på matr. nr. 13a Ørum By, Ørum tinglyst en offentligretlig servitut om fjernvarmeledning og antennekabel med en beskyttelseszone på 2 meter på hver side af ledningerne, som vist på kortbilag 2. Ledningerne skal respekteres eller omlægges i forbindelse med opførelse af ny bebyggelse.

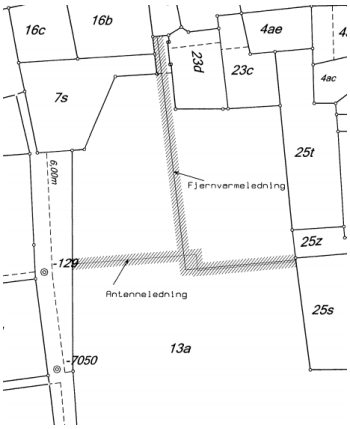
I forbindelse med lokalplanens realisering forudsættes antennekablet omlagt. Omlægningen må kun ske med de påtaleberettigedes accept.

Servitutter på matr.nr. 13a Ørum By, Ørum:

Dok om skel mv.
08.12.1898-923375-69
Påtaleberettiget: Ikke anført.

Lokalplan nr. 36
25.02.1986-4238-69
Påtaleberettiget: Viborg Kommune

Fjernvarmeledning og antennekabel
03.03.2011-1002387866
Påtaleberettiget: Ørum Varmeværk a.m.b.a. samt Antenneforeningen Ørum



Ikke målfast

Zonestatus

Området ligger i byzone og skal forblive i byzone.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

- Der skal foreligge en vedtaget, offentligt bekendtgjort lokalplan/byplanvedtægt på tidspunktet, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.

- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.

- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.

- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.

- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.

- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, f.eks. ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer.

Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.

- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er byrådet, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal byrådet følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- at kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,

- at kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,

- at kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,

- at kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,

- at ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,

- at byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,

- at ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og

- at kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og - i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen - senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

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

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Ørum Vandværks forsyningsområde.

Ifølge Kommunes Vandforsyningsplan 2012-2022 skal planområdet forsynes af Ørum Vandværk.

Varmeforsyning

Området ligger i Ørum Varmeværks forsyningsområde.

Spildevand

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

Området er p.t. fælleskloakeret.

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).

Affald

Området er omfattet af Viborg Kommunes Affaldshåndteringsplan.

Antenneanlæg

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

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

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

Viborg Museum har meddelt, at hele området tidligere er administrativt frigivet. Museet vurderer dog, at der er risiko for fortidsminder i den ubebyggede del af området og har foretaget en prøvegrave på denne del.

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

Museet har den 10. marts 2021 oplyst, at der er prøvegravet og fundet væsentlige fortidsminder.

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 udarbejdes, hvis museet får mulighed for at foretage en forundersøgelse af det berørte areal. Museet anbefaler, at en prøvegravning gennemføres i god tid inden anlægsarbejdet skal påbegyndes.

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

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

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.

Kirkebyggelinje

Byggeri over 8½ meters højde inden for 300 meter omkring Ørum Kirke kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 19.

Den planlagte bebyggelse må i henhold til lokalplanens bestemmelser ikke overstige en højde på 7 meter, hvorfor der ikke kræves dispensation fra kirkebyggelinjen.

Veje

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

F. MILJØVURDERING

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

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

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

- de tilstødende veje vurderes at kunne håndtere den fremtidige trafik.
- der ikke sker en væsentlig påvirkning af dyre- og plantelivet
- der sker ikke en påvirkning af Ørum Kirke.

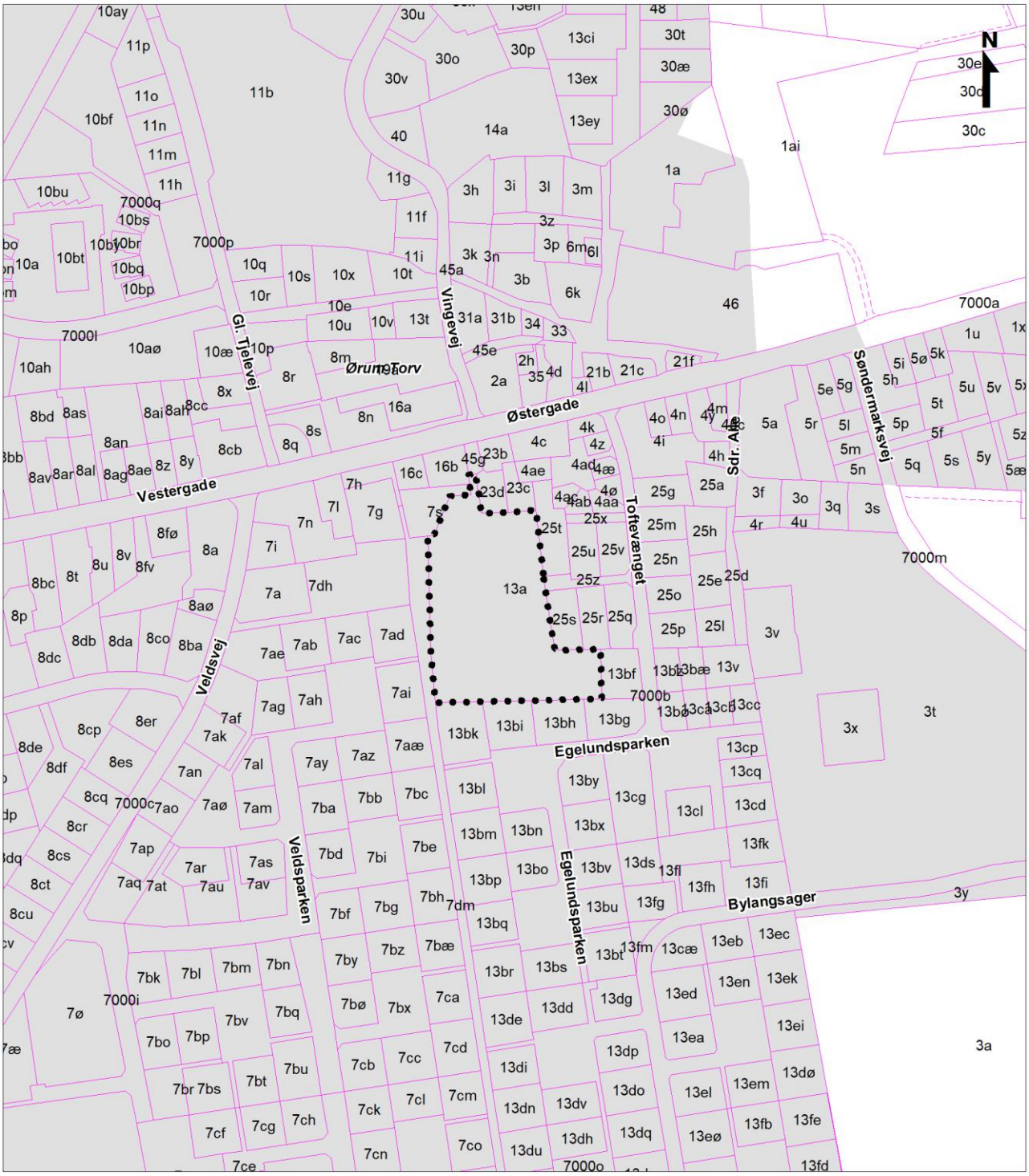
Afgørelsen om, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering, offentliggøres sammen med planforslaget og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

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

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

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplanområde

Matrikelskel

Vejudlæg

Byzone

Lokalplan nr. 566
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:4.000
Viborg Kommune, april 2021

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 566 FOR TÆT - LAV OG ÅBEN - LAV BEBYGGELSE VED ØSTERGADE I ØRUM

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål

at udlægge området til boligområde i form af tæt - lav og/eller åben - lav bebyggelse,

at lokalplanområdet vejbetjenes fra Toftevænget,

at udlægge areal til stiforbindelser.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer del af matrikelnummer 13a Ørum By, Ørum samt alle parceller, der efter den 11. aug. 2021 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdets anvendelse fastlægges til:

Boligformål i form af tæt - lav bebyggelse, herunder rækkehuse og dobbelthuse eller åben - lav bebyggelse med fritliggende parceller med én bolig pr. grund.
Der må højest opføres 27 boliger i området.

Rekreativt grønt område i form af fælles opholdsareal.

3.2 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.

3.3 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 2, som storparceller eller til grunde til åben-lav bebyggelse.

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

4.2 Grunde til tæt - lav boligbebyggelse, rækkehuse, skal have et areal på mindst 200 m².

4.3 Grunde til tæt - lav boligbebyggelse, dobbelthuse, skal have et areal på mindst 350 m².

4.4 Grunde til åben - lav boligbebyggelse, fritliggende parceller, skal have et areal på mindst 700 m².

4.5 Ejendomme til tekniske anlæg, transformere og lignende kan udstykkes med mindre grundstørrelser, dog mindst så grunden svarer til anlæggets sokkelflade + 1 m herom.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Toftevænget som vist på kortbilag 2 ved placering A.

5.2 Der udlægges areal til ny intern veje som vist i princippet[1] på kortbilag 2.[2]

5.3 Vej A-A er ny intern vej, der udlægges i en bredde af minimum 7 m med en kørebanebredde på minimum 5 m og en rabat på 1 m i hver side.

5.4 For enden af den intern vej udlægges areal til vendepladser på mindst 14 x 14 m.

5.5 Den enkelte grund må kun vejforsynes med én adgang til veje omhandlet i § 5.3.

5.6 Veje må kun belægges med asfalt, græsarmeringssten, betonsten, brosten etc.

Stier

5.7 Der skal udlægges areal til stiforbindelserne a - a og b - b med en placering, som vist i princippet på kortbilag 2.[3]

5.8 Stierne a - a og b - b udlægges i en bredde af mindst 3 m med en stibredde på mindst 2 m og med mindst 0,5 m rabat på hver side. Stierne skal anlægges med fast belægning.

Parkering

5.9 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:

---

[1] Med "i princippet" menes, at vejen kan flyttes nogle meter i forbindelse med den endelige projektering.

[2] Veje forventes udlagt som privat fællesvej i henhold til lov om private fælleveje.

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

- Ved åben - lav boligbebyggelse: 2 p-pladser på egen grund.

- Ved tæt - lav boligbebyggelse: 1½ p-plads pr. bolig. Heraf mindst ½ p-plads pr. bolig i det fri.

5.10 Der skal etableres minimum 3 handicapparkeringspladser - hver på min. 3,5 x 5 m - ved opførelse af tæt - lav boligbebyggelse.

5.11 Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal den nødvendige parkering etableres på egen grund jf. § 3.2.

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

Belysning

5.14 Belysning af vej A - A, stier og parkeringsarealer må kun etableres med en lyspunktshøjde på max. max. 4 m, og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.

Lavere belysning som pullert kan anvendes på rekreative stier, hvis den ikke benyttes som transportsti eller pendlersti.

§ 6 TERRÆNREGULERING

6.1 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

7.1 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke.

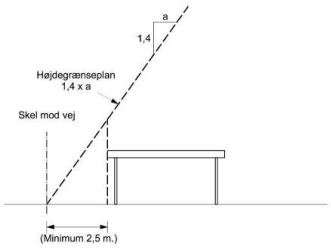
7.2 Bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke må ikke overstige

30 % for åben - lav boligbebyggelse.

40 % for tæt lav boligbebyggelse.

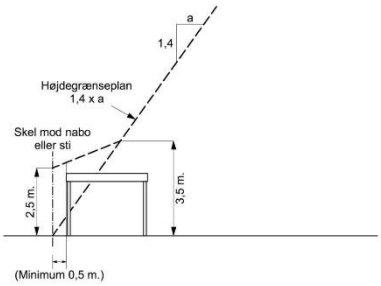
7.3 Der må kun etableres fast belægning på maksimalt 60% af den enkelte grunds areal. Dette omfatter tagflader, parkering, fliser og lignende[4].

Dette omfatter ikke grønne tage og permeable belægninger.



Illustrationen angiver det skrå højdegrænseplan som er gældende jf. Bygningsreglementet.

[4] Der sættes en begrænsning på det befæstede areal for at give mulighed for at en højere andel af regnvandet nedsives lokalt. Grønne tage kan binde regnvand og medvirke til en øget fordampning. Belægninger som grus, græsarmering, pigsten og træterrasser betragtes som gennemtrængelige overflader og tæller i beregningen af afløbskoefficient ikke som 100% tætte arealer (afløbskoefficient på 1), fx har grønne tage en afløbskoefficient på 0,4 - 0,6, og græsarmering typisk en på 0,9. Tagflader måles vandret (som det areal, taget dækker).



Hvis en ejendom ønskes befæstet mere end 60%, skal vandet forsinkes på grunden i rørbassin eller lignende, så den maksimale vandafledning fra ejendommen svarer til en befæstelse på 60%[5].

7.4 Bebyggelse må opføres i højst 1 etage.

7.5 Bygningshøjden må ikke overstige 7 m målt fra terræn.

Bygningshøjde på mindre bygninger, såsom garager, udhuse, carporte mv. må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn.

Bebyggelsens placering

7.6 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra nabo-, vej- og stiskel.

7.7 Ved tæt - lav bebyggelse kan bygninger sammenbygges i skel.

Mod vejskel, stiskel og naboskel uden sammenbygning må tæt - lav bebyggelse ikke bygges nærmere end 2,5 m fra skel.

7.8 Ved tæt – lav bebyggelse skal der ske forskydning i facaden for minimum hver tredje bolig.

7.9 Ved åben-lav bebyggelse skal garager, udhuse, skure, carporte og lignende mindre bygninger opføres mindst 0,5 m fra naboskel 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 af 2,5 m fra skel. Højder måles fra terræn. (jf. illustrationen øverst på siden).

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

7.11 Ved tæt-lav bebyggelse kan garager, udhuse, skure, carporte og lignende mindre bygninger sammenbygges over skel og skal opføres min. 0,5 m fra skel mod vej og sti. 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. Højder måles fra terræn. (jf. illustrationen øverst på siden).

7.12 Areal disponeret til fælles opholdsareal som vist på kortbilag 2 må ikke bebygges. Der kan dog opføres legehuse, shelters, legeplads, tekniske anlæg jf. § 10.1 og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse til fælles fri- og opholdsareal.

---

[5] Befæstelsesgrad er en faktor mellem 0 og 1, som udtrykker, hvor stor en andel af et givent oplandsareal som er befæstet, og hvorfra der umiddelbart må forventes afledning af regn til kloak.
Bebyggelsesprocent er et udtryk for bebyggelsesgraden, men her indregner man også samtlige etagers arealer (inkl. kælder), lukkede overdækninger og større småbygninger.
Afløbskoefficient angiver, hvor stor en del af regnen fra et område som afledes til kloak. Det beregnes på baggrund af befæstelsesgraden, tilslutningsgraden og befæstelsens egenskaber i forhold nedsivning, forsinkelse, fordampning osv.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

8.1 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl eller teglignende materiale, puds, eternitbeklædning eller lignende. Mindre dele af facaden kan fremtræde i andre materialer træ, metal eller lignende, dog maks. 50% af den enkelte facade. Tilbygninger til tæt-lav bebyggelse skal udføres med samme materialer som beboelsesbygningen.

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

Farver skal holdes indenfor jordfarveskalaen, som er angivet på Bilag 1.

8.3 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.

8.4 Solceller og solfangere kan uanset krav til facadematerialer ophænges på eller integreres i facader.

8.5 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 30 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

Tage

8.6 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 15° - 35°.

8.7 Tage skal udføres som (symmetriske) saddeltage, med ensidig taghældning eller med forskudte tagflader.

8.8 Til tagbeklædning må kun anvendes tagpap med listedækning teglsten, beton/cementtagsten, eternit eller natur- eller eternitskifer i røde, grå eller sorte nuancer efter Jordfarveskalaen, jf. Bilag 1. Alternativt kan tage med en hældning på op til 20°, der udføres som grønne tage, beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning opsættes parallelt med tagfladen. De kan også integreres i tagflader.

8.9 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.[6]

Dette gælder dog ikke glastage på udestuer og drivhuse.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

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

9.2 Der skal etableres fælles opholdsareal med en placering angivet i princippet[7] på kortbilag 2.

---

[6] Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

[7] Med i princippet menes, at det primære opholdsareal skal placeres centralt i området og kan flyttes nogle meter og udformes med en anden form i forbindelse med en endelige projektering. De samlede arealer til fælles opholdsareal inden for området må dog ikke gøres mindre.

Hegn og beplantning

9.3 Hegn i naboskel og langs naboskel må kun etableres som levende hegn. Ved tæt-lav bebyggelse må der i skel mod nabo i stedet for levende hegn etableres faste hegn[8]. Hegnet skal placeres op til facaden og må have en højde på maks. 1,8 m og en længde på maks. 3,5 m.

Det tillades, at der etableres låger med en bredde på maks. 1,2 m mod stier.

9.4 Faste hegn langs skel til lokalplanområdets interne veje må ikke etableres med større højde end 1,2 m.

9.5 Faste hegn langs skel må kun etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for bebyggelsen under et.

Oplag

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

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

10.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning eller espalier.

10.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

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

Antenner

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

10.5 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres højere end 1,5 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

Ledninger

10.6 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

Regnvandshåndtering

10.7 På fælles opholdsareal kan der etableres anlæg til lokal nedsivning af regnvand, herunder regnbede og faskiner.

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

11.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 36 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 566.

[8] Faste hegn kan udføres i fx træ, samme materialer som facaden eller komposit.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

12.1 Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i området, såfremt området udstykkes.

12.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af vej, stier, vendepladser og fælles fri- og opholdsarealer i området jf. §§ 5.2, 5.7, 5.9, 5.14, 9.1 og 9.2.

12.3 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

12.4 Grundejerforeningen skal oprettes, såfremt området udstykkes, eller når Viborg Kommune kræver det.

12.5 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.

12.6 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

§ 13 SERVITUTTER

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

Der aflyses ingen servitutter med lokalplan nr. 566.

Der er en tinglyst offentligretlig servitut om fjernvarmeledning og antennekabel beliggende inden for lokalplanens område. Ledningerne skal respekteres eller omlægges i forbindelse med ny bebyggelse.

En eventuel omlægning af ledninger skal ske med den påtaleberettigedes accept.

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug[9], før[10]:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. §§ 10.2 og 10.3.
- Veje, stier og parkeringsarealer er etableret, jf. § 5.2, 5.7, 5.9 og 5.14.
- ½ af fælles opholdsareal er anlagt, jf. § 9.2. Når 2/3 af området er bebygget, skal hele det fælles opholdsareal være etableret.
- Levende hegn er etableret langs skel mod eksisterende sti og eksisterende nabobebyggelse.

[9] Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

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

Tilladelser fra myndigheder

14.2 Hvis et areal er kortlagt som forurenet eller områdeklassificeret, skal Viborg Kommune:

- godkende al flytning af jord fra de pågældende områder,

- give tilladelse til ændret anvendelse eller påbegyndelse af et bygge- og anlægsarbejde til følsom arealanvendelse dvs. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller institution.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 566 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 11. aug. 2021.

Ulrik Wilbek Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt 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.

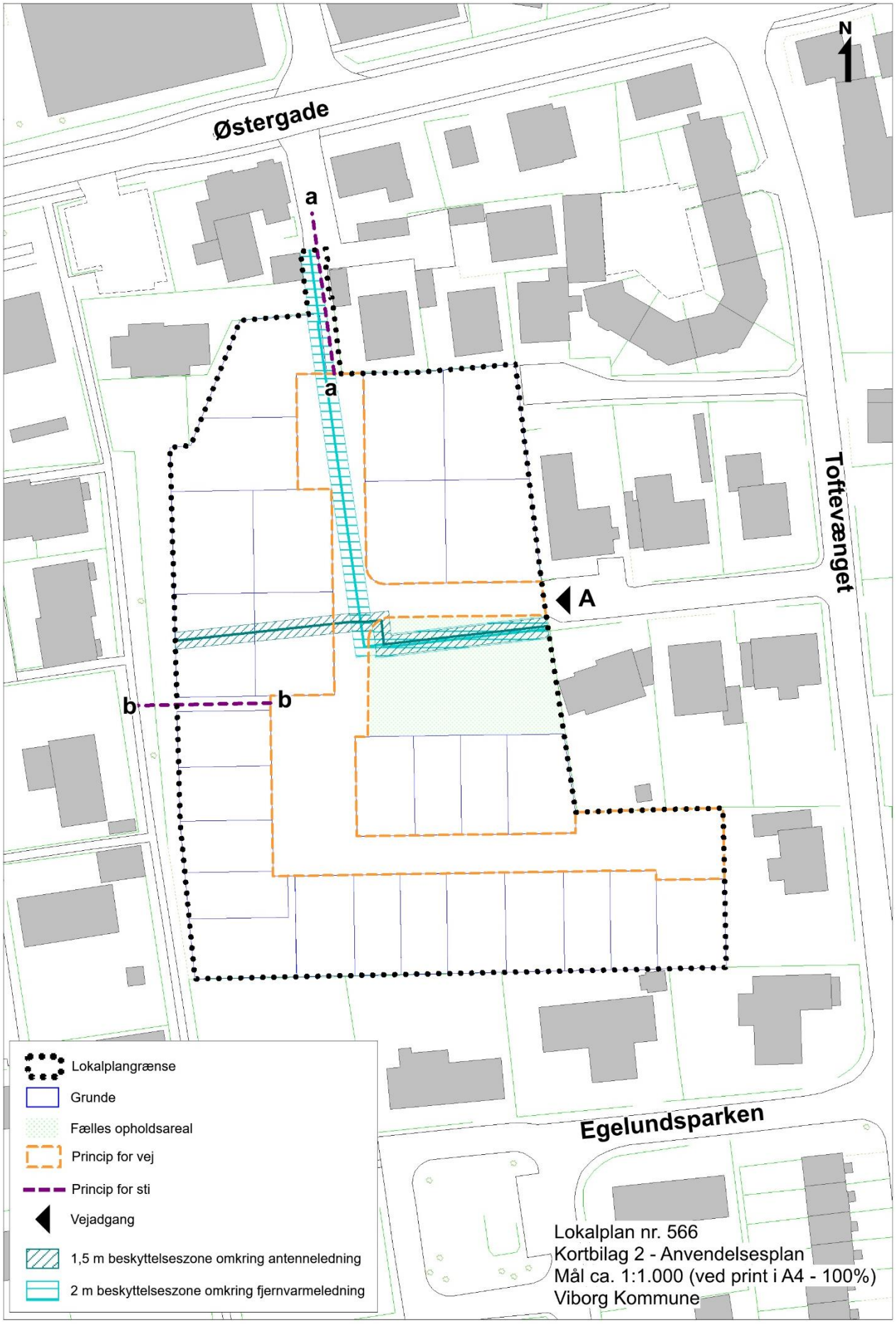
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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.

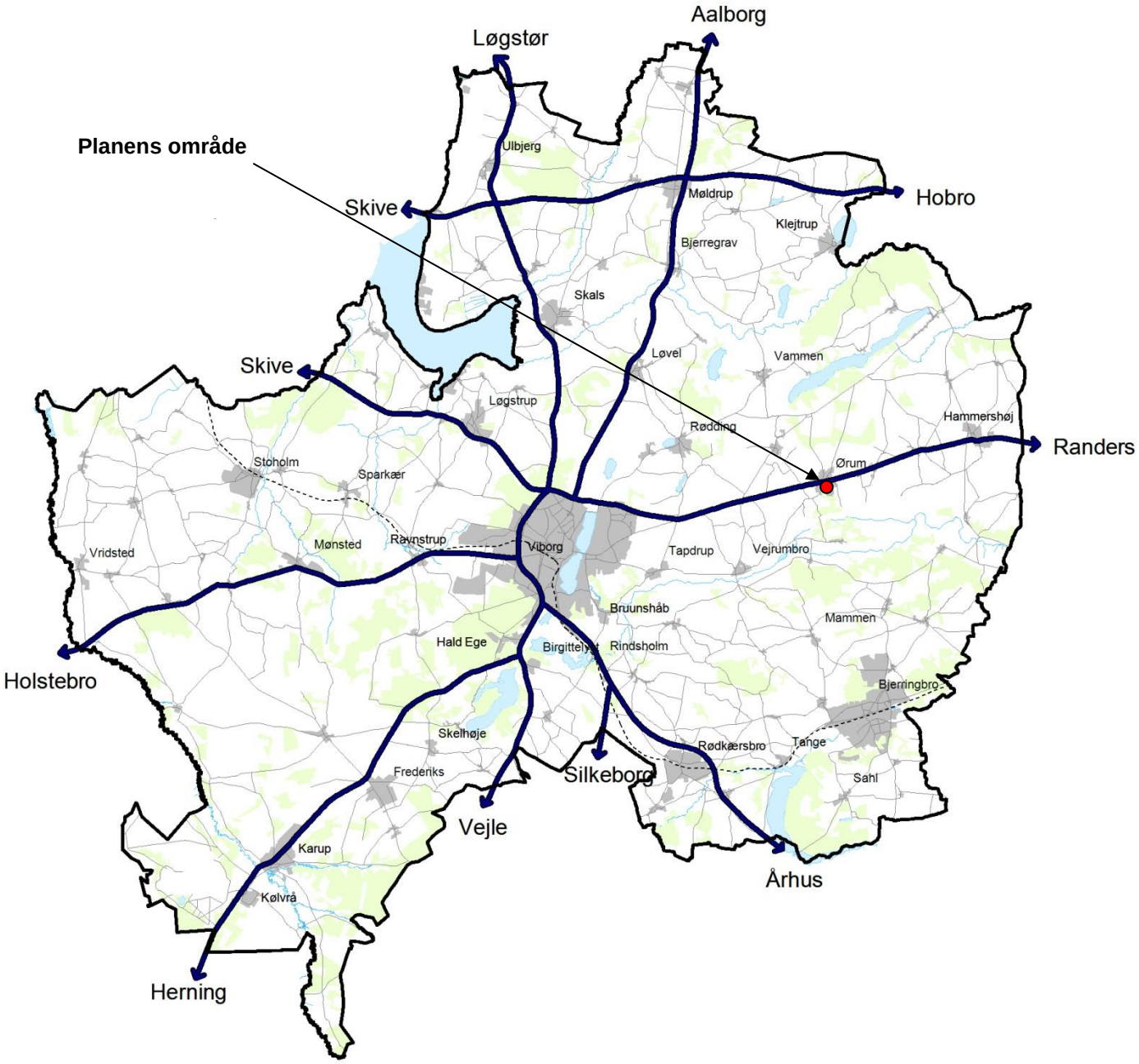
Forslag


N
Østergade
a
a
Toftevænget
A
b
b
Egelundsparken
Lokalplangrænse
Grunde
Fælles opholdsareal
Princip for vej
Princip for sti
Vejadgang
1,5 m beskyttelseszone omkring antenneledning
2 m beskyttelseszone omkring fjernvarmeledning
Lokalplan nr. 566
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:1.000 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Den klassiske jordfarveskala

BILAG 1





VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan og Byggeri

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

planogbyggeri@viborg.dk
www.viborg.dk