

Lokalplan nr. 544

**Boligområde sydvest for Vestergade i
Møldrup**

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. 544 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den 4. marts til den 1. april 2021.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 1. april 2021.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden www.viborg.dk/LP544 via boksen "Indsend høringssvar".

Forslag til lokalplan nr. 544
Boligområde sydvest for Vestergade i Møldrup

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

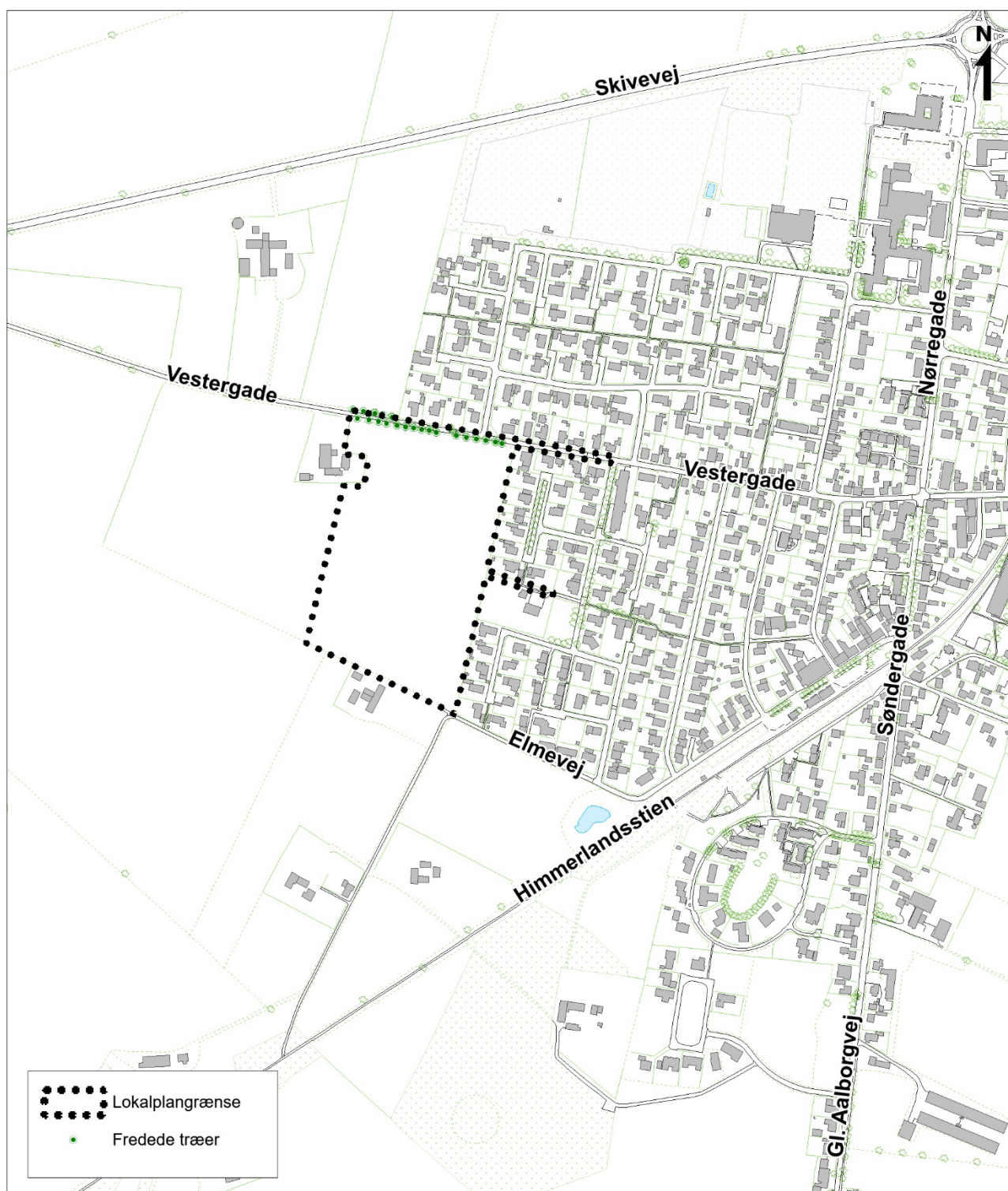
	OVERSIGTSKORT	6
A.	LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL.....	7
	LUFTFOTO	8
B.	EKSISTERENDE FORHOLD	9
	ILLUSTRATIONSPLAN.....	10
C.	LOKALPLANENS INDHOLD.....	11
E.	BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET.....	16
F.	MILJØVURDERING.....	17

Bestemmelser

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

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 7.500

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om, at give mulighed for at byudvikle i den vestlige del af Møldrup i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Lokalplanen er en del af Viborg Kommunes byggemodningsprogram.

Formål

Lokalplanen har til formål, at udlægge området til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse med tilhørende fællesopholdsareal og stiforbindelser. Vejadgang bliver fra Vestergade.



Lufffoto ca. 1: 5.000



Området set fra Vestergade, når man kører ind i Møldrup



Området set fra Vestergade, når man kører ud af byen.



Området set fra Vestergade.



Områdets sydlige afgrænsning.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området er beliggende sydvest for Vestergade i Møldrup, i naturlig forlængelse af eksisterende boligområder.

Området afgrænses mod nord af Vestergade, mod øst af eksisterende boligområde ved Ahornvej, samt mod syd og vest af marker og mindre landejendomme.

I boligområdet øst for området ligger der desuden en spejderhytte.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 6,5 ha. Lokalplanen omfatter en del af matr.nr 5bu, V. Tostrup By, V. Tostrup.

Området ligger i landzone og anvendes i dag til landbrugsdrift.

Landskab og beplantning

Området er relativt fladt og er på niveau med resten af byen.

Der er en fredet allébeplantning langs Vestergade.

Historisk baggrund

Møldrup by er i kommuneplanen 2017-2029 udpeget som værdifuldt kulturmiljø, da byen har den klassiske struktur for en mindre dansk stationsby.

Stationsbyens grundstruktur med en station hvor banen krydsede landevejen, er fortsat relativt intakt. Sporene på jernbanen blev taget op i 2005, og banelegemet er indviet som cykelsti. Det karakteristiske billede med stationsbygningen liggende over for gæstgiveriet findes tillige, om end stationsbygningen har fået fremmedartede tilføjelser, mens kroen/hotellet og flere andre bygninger i bymidten bærer præg af slitage. Der er gennemført omfattende byfornyelse i Møldrup omkring stationen og banestien de seneste par år, bl.a. sansehave, ny plads, fjernet beplantning og etableret ny regnvandssø sydøst for planområdet.

Planområdet ligger i forlængelse af byen med en vis afstand til bykernen. Planområdet påvirker dermed ikke byens kulturmiljø væsentligt.

Bebyggelse og anlæg

Området er ubebygget.

Trafik

Vestergade er en af indfaldsvejene til Møldrup. På Vestergade er der vejbumper for at sænke farten.

Syd for området ligger en grusvej som både er adgangsvej til eksisterende landejendomme, samt stiforbindelse til ny regnvandssø, Himmerlandsstien og stationsområdet i Møldrup. Ved boligområdet Ahornvej er der et eksisterende stisystem, som skaber forbindelse til Møldrup midtby.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres, hvis hele området udstykkes som åben-lav boliger

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen er første del i at udvikle Møldrup mod vest.

Lokalplanen udlægger området til boliger i form af åben-lav og tæt-lav boliger. Igennem området trækkes der grønne kiler, som kan fungere som fælles opholdsareal.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere ca. 11-21 boliger i den nord-østlige del af lokalplanområdet. Resten af området udlægges som rammelokalplan. Der forventes mulighed for yderligere ca. 36-50 boliger i den resterende del af lokalplanområdet, hvilket dog vil kræve ny lokalplanlægning på et senere tidspunkt, da byggemulighederne ikke præciseres med denne lokalplan.

Anvendelse

Lokalplanen inddeler området i 5 delområder. Delområde I til åben-lav og tæt-lav boliger, delområde II til fællesopholdsarealer og delområde III til veje.

Bebyggelse

Bebyggelsesprocenten fastsættes til 30% for åben-lav bebyggelse og 40% for tæt-lav bebyggelse.

Bebyggelsen må etableres i maks. 2 etager med en bygningshøjde på maks. 8,5 m.

Veje, stier og parkeringsforhold

Hele området vejbetjenes fra Vestergade. Da Vestergade er en indfaldsvej til Møldrup, er det nødvendigt, at der etableres trafikdæmpende foranstaltninger af hensyn til trafiksikkerheden. Eksisterende fortovej langs Vestergade kan forlænges således, at vejanlægget får samme udseende som den resterende del af Vestergade.

Indkørsel til området etableres i umiddelbar forbindelse med eksisterende bump. Der udlægges en overordnet stamvej i området. Fra stamvejen etableres der boligveje ind til de enkelte boligområder.

Der udlægges nye stier i området, som skaber forbindelse til eksisterende stisystem ved Ahornvej (ved spejderhytten), og grusvejen Elmevej som ligger syd for lokalplanområdet. Dermed sikres der gode stiforbindelser til den øvrige by.

Ubebyggede arealer

Der udlægges fællesopholdsarealer og stiforbindelser, som er med til at binde det nye boligområde sammen med ny regnvandssø, Himmerlandsstien og stationsområdet i Møldrup.

Lokalafledning af regnvand (LAR)

Overfladevand fra veje og stier skal afledes til åbne grøfter langs den ene side af stamvejen og boligvejene.

D. Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Beskyttelse af vandmiljøet

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

Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Beskyttelse af grundvandet

Øst for planområdet ligger der et indvindingsopland til Bjerregrav Vandværk. Indvindingsoplandet berører perifert det fremtidige boligområde. Det vurderes, at der ikke vil ske påvirkning af drikkevandet ved at etablere boliger i området.

På det grundlag vurderes, at planerne er i overensstemmelse med statens interesser for beskyttelse af drikkevandsinteresser.

Natura 2000-områder

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

Planområdet ligger ca. 2,1 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. nr. 30, Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, Skravad Bæk, og Fuglebeskyttelsesområde nr. 24, Hjarbæk Fjord og Simsted Fjord. Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og den mindre ændring i områdets karakter ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

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 MØLD.B4.01 og MØLD.B4.05_16 i Kommuneplan 2017-2029. Områderne er udlagt til blandede boliger med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 7 Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger
- 8 Landbrug og fiskeri
- 12 Lavbundsarealer
- 14 Klimatilpasning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplaner

En lille del af området er omfattet af byplanvedtægt nr. 16, der udlægger dette område til offentligt formål til eksisterende spejderhus. Byplanvedtægten fastlægger hvor der skal etableres stier. Etablering af en ny sti som forbinder det nye boligområde og det eksisterende stisystem ved Ahornvej, kræver således, at der vedtages en ny lokalplan.

Den resterende del af området, ligger i landzone, og er ikke omfattet af en lokalplan.

Servitutter

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

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

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

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

På grunden længst mod nordvest (delområde Ib) er der tinglyst en kloakledning til ejendommen Vestergade 35. I forbindelse med byggemodning skal der tages stilling til evt. omlægning.

Zonestatus

Området ligger delvis i byzone og landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres hele området til byzone.

Drikkevandsinteresser

En mindre del af området ligger inden for den nordligere del af Indvindingsoplandet til Bjerregrav Vandværk. Da det er den yderste zone af indvindingsoplandet, vurderes det uden betydning i forhold til at etablere boliger i området.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

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

- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, f.eks. ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lods ejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

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

- at kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- at kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- at kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- at kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- at ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- at byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- at ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- at kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved takstation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbrin-

ges 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 Møldrup Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning i dag.

Hvis området ønskes forsynet med fjernvarme kræver det, at der udarbejdes et projekt efter varmforsyningsloven, som belyser, om der er basis for at udvide Møldrup varmegærdets distributionsnet, så det dækker området, eller om området fortsat skal være udlagt til individuel varmforsyning. Forsyningen af det enkelte område skal ske efter et projekt godkendt af Viborg Kommune efter varmforsyningsloven.

Spildevand

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

Området er planlagt spildevandskloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som spildevandskloak. Det vil sige, at hus- og industrispildevand skal tilkobles ejendommens skelbrønd til spildevandsystemet.

Regnvandshåndtering

Alt tag- og overfladevand skal nedsives i området. Fra de enkelte boliger kan tag- og overfladevand enten nedsives på egen grund eller afledes til fælles nedsivningsanlæg. Overfladevand fra veje og øvrige fællesanlæg skal afledes til fælles nedsivningsanlæg, der ejes og vedligeholdes af grundejerforeningen. Spildevandsplanens og lokalplanens krav til afløbskoefficienter og befæstelsesgrad skal overholdes.

Tag- og overfladevand kan nedsives i faskiner, regnbæde, permeable belægninger og nedsivningsbassiner. Derudover kan mængden af tag- og overfladevand reduceres ved at minimere befæstet areal eller ved at etablere grønne tage eller lignende.

Affald

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan.

Antenneanlæg

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

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

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

Viborg Museum 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.

Fredede Allébeplantning

Ændringer af de fredede træer langs Vestergade (jf. oversigtskort side 6), kræver tilladelse fra Fredningsnævnets. Hvis der er modstrid med fredningsbestemmelser, kræves Fredningsnævnets dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 50. Fredningsnævnets sekretariat er Naturstyrelsen Vestjylland.

Landbrugspligt

Matrikelnummer 5bu, V. Tostrup By, V. Tostrup er omfattet af landbrugspligt. Den berørte ejendom er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

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

Veje

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

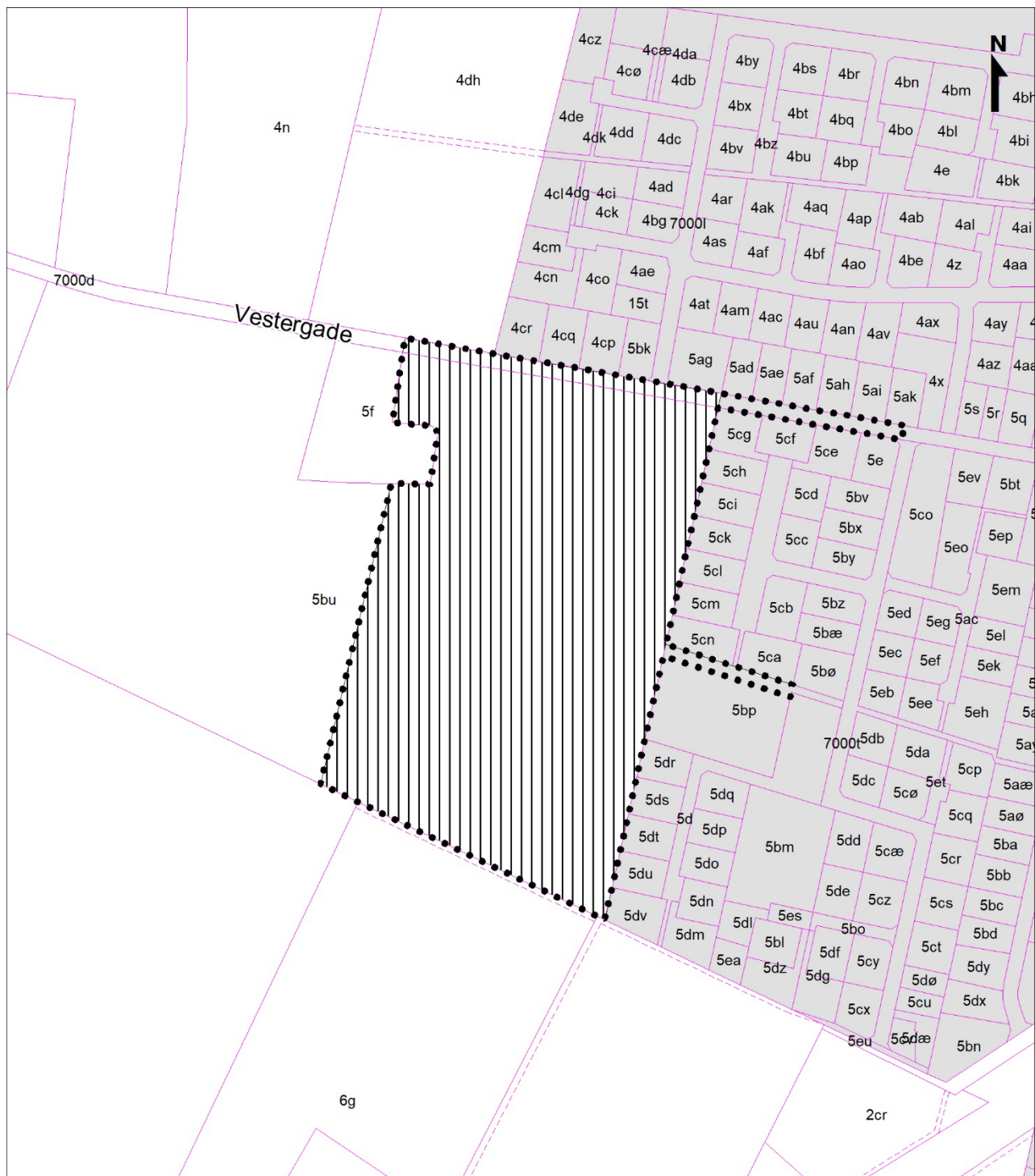
Planforslaget er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslaget giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde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

- Omfanget af byggeriet ikke afviger væsentligt fra omkringliggende bebyggelse.
- Naturinteresserne er begrænsede
- Trafikbelastningen ikke øges væsentligt

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



-  Lokalplanområde
-  Matrikelskel
-  Vejudlæg
-  Byzone
-  Område der overføres til byzone

Lokalplan nr. 544
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:4.000
Viborg Kommune, januar 2021

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 544 FOR ET BOLIGOMRÅDE SYDVEST FOR VESTERGADE I MØLDRUP

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 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 åben – lav og tæt – lav bebyggelse,
- at udlægge areal til stiforbindelser,

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter dele af matrikelnummer 5bu, 5bp og 7000d, V. Tostrup By, V. Tostrup, samt alle parceller, der efter januar 2021 udstykkes inden for området.

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

Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealer vist på kortbilag 1 til byzone.

Matr.nr. 5bu, V. Tostrup By, V. Tostrup: ca. 6,3 ha.

Matr. nr. 7000d, V. Tostrup By, V. Tostrup: ca. 3.500 m².

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, som er vist på kortbilag 2a og 2b. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde Ia	Åben-lav og tæt-lav boliger i form af rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse og lign..
Delområde Ib	Rammelokalplan for åben-lav og tæt-lav boliger ¹
Delområde IIa	Fælles opholdsareal
Delområde IIb	Rammelokalplan for fælles opholdsareal ¹
Delområde III	Vej

¹ En nærmere præcisering af anvendelsen i delområderne Ib, IIb og IIIb vil blive fastlagt i en kommende lokalplan. Bestemmelser for delområderne er således en rammelokalplan, og der kan ikke opføres bebyggelse i delområderne før der er vedtaget en ny lokalplan.

En rammelokalplan er en overordnet plan, der udelukkende oplyser om, hvilke anvendelsesbestemmelser der gælder for området, og hvor der skal etableres vejadgange. En rammelokalplan indeholder ikke detaljerede bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og udseende.

- 3.3 Inden for delområde I må der kun indrettes én bolig i hver selvstændig bygning.
- 3.4 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 åben-lav bebyggelse skal den nødvendige parkering etableres på egen grund.
- 3.5 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,5 m² med virksomhedens navn, logo og adresse.
- Skiltet skal monteres på facaden og tilpasses denne. Bygningsdetaljer, vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tagfod.
- Der kan opsættes et skilt på terræn på egen grund. Skiltet må højst være 1 m højt og må have en skilteflade på højst 0,5 m².

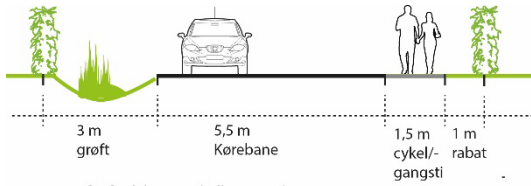
§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2a og 2b.
- Udstykninger må fravige den på kortbilag 2 viste udstykningsplan, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede disponering og vejstruktur
- 4.2 Grunde til åben-lav bebyggelse i delområde Ia skal have et areal på mindst 750 m² og højst 1.400 m².
- 4.3 Tæt-lav bebyggelse i delområde Ia kan udstykkes som enkelt grunde med tilhørende haver, storparceller eller som sokkelgrunde til tæt-lav bebyggelse (jf. § 3.2).
- Grunde til tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse, kædehuse, dobbelthuse mv skal have et areal på mindst 350 m².
- Der kan kun udstykkes sokkelgrunde til tæt-lav boliger, hvis der udlægges fælles opholdsareal svarende til 1,5 gange det bebyggede areal inden for delområdet.
- 4.4 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikforhold afskæres.

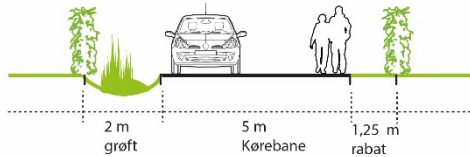
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Vej A-A (Vestergade) som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til nye veje som vist på kortbilag 2.²

² Vej B – B og C - C forventes udlagt som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.



Principsnit for fordelingsvej (udlæg 11 m)



Principsnit for boligveje (udlæg 8,25 m)

- 5.3 Fordelingsvej B-B udlægges i en bredde på 11 m. Der etableres en 5,5 m kørebane med cykel/gangsti og græsrabat i den ene side og afvandingsgrøft i den anden side.
- 5.4 Boligvejene C-C udlægges i en bredde af 8,25 m. Der etableres en 5 m kørebane med græsrabat i den ene side og afvandingsgrøft i den modsatte side.
- 5.5 Der skal etableres hævede flader ved alle tilslutninger til stamvej A-A, som angivet i princippet på kortbilag 2.
- 5.6 For enden af hver boligvej udlægges areal til vendeplads på mindst 14 x 14 m.
- 5.7 Der skal etableres åbne grøfter/rønder langs fordelingsvej B-B og boligveje C-C.
- 5.8 Den enkelte grund kun vejforsynes med én overkørsel til vej C - C, og må ikke vejforsynes med overkørsler til fordelingsvej B-B og adgangsvej A - A.
- 5.9 Veje må kun belægges med fast belægning som asfalt, betonsten, brosten og lignende.
- 5.10 På Vej A-A (Vestergade) skal der etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger ved indkørsel til byen. Foranstaltningerne kan f.eks. være indsnævring eller vejbump.

Stier

- 5.11 Der udlægges areal til stierne a – a, b – b og c – c, som vist på kortbilag 2.³ Stierne skal følge det naturlige terræn.

Sti a – a udlægges i en bredde af 5 m med en stibredde på mindst 3 m og skal etableres som en cykel-/gangsti med fast belægning.

Stierne b – b udlægges i en bredde af 6 m med en stibredde på mindst 2 m med fast belægning.

Sti c – c udlægges med en stibredde på mindst 2 m med fast belægning.

Der kan, udover de udlagte stier, etableres øvrige mindre stier inden for lokalplanområdet, der kobler sig op på det overordnede stinet.

Langs stierne kan der etableres åbne grøfter/rønder.

Parkering

- 5.12 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte grund, 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 i form af 1 p-plads på egen grund og ½ pr. bolig på fælles parkeringsareal, eller 2 pladser på egen grund

³ Stierne b-b og c-c forventes udlagt som private fællestier i henhold til lov om private fællesveje.

- 5.13 Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal den nødvendige parkering etableres på egen grund jf. § 3.4.
- 5.14 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.

Belysning

- 5.15 Belysning af veje, stier og parkeringsarealer må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboer, og må derudover kun etableres med følgende begrænsninger:
- Vej A – A og B – B: Kun armatur med en lyspunkthøjde på maks. 5 m.
 - Vej C – C: Kun armatur med en lyspunkthøjde på maks. 4 m
 - Belysning af stier må kun etableres med armaturer med lyspunkthøjde på min. 3,5 m.

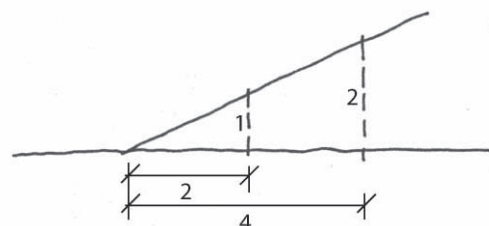
§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet reguleres, så lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.
- 6.2 Efter byggemodning må terrænet reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

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

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

Dette gælder dog ikke ved etablering af regnvandsbassin i delområde III.



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang (Delområde Ia)

- 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 i delområde Ia må ikke overstige:
- 30 % for åben-lav boligbebyggelse
 - 40 % for tæt lav boligbebyggelse

Hvis delområde Ia udstykkes som én storparcel til tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40% for ejendommen som helhed.

Hvis delområde Ia udstykkes i grunde jf. § 4.3 til tæt-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke ikke overstige 40.

Ved sokkelgrunde til tæt-lav boligbebyggelse må bebyggelsesprocenten ikke overstige 100 % ved bebyggelse i 1 etage, 200 % ved

bebyggelse i 2 etager under forudsætning af, at den samlede bebyggelsesprocent for delområdet ikke overstiger 40 % for tæt-lav boliger.

7.3 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.

7.4 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn.

Bygningshøjde på fritliggende garager, mindre bygninger mv. jf. § 7.7 og 7.8 må ikke overstige 5 m målt fra terræn.

Bebyggelsens placering (Delområde Ia og IIa)

7.5 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra naboskel, vejskel og stiskel. Ved bebyggelse i 2 etager, skal afstanden til skel være mindst 5 m.

7.6 Tæt-lav boligbebyggelse kan sammenbygges i naboskel.

Mod vejskel, stiskel og naboskel må tæt – lav bebyggelse uden sammenbygning ikke bygges nærmere end 2,5 m fra skel ved bebyggelse under 2 etager og 5 m fra skel ved bebyggelse i 2 etager.

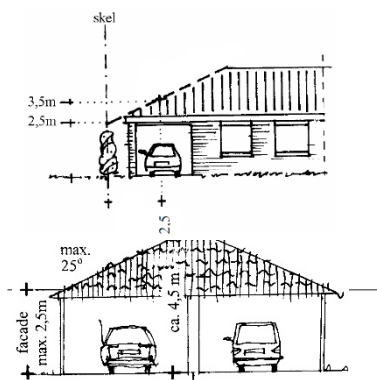
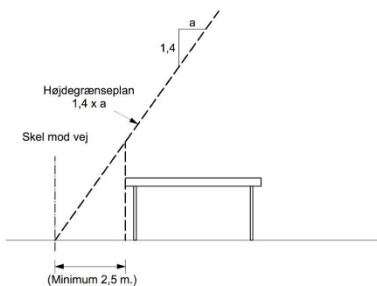
7.7 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og lignende mindre bygninger må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra vejskel.

7.8 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure og lignende mindre bygninger skal 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 (jf. illustration). Højder måles fra terræn.

Ved tæt-lav boligbebyggelse kan garager, carporte, redskabsskure, cykelskure og lignende mindre bygninger dog sammenbygges i skel. Taghældning kan være højst 25°, og højden i naboskel må højst være 4,5 m målt fra terræn.

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

7.10 Inden for delområde IIa må der kun opføres legehuse, legepladser og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse til rekreative formål.



§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade (Delområde Ia og IIa)

8.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), træ, beton, metal, ophængte/monterede facadematerialer /beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader (puds-systemer).

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

8.4 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.

- 8.5 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder og lignende kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2.
- 8.6 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op-hænges på eller integreres i facader.
- 8.7 Ved tæt-lav boligbebyggelse skal der ved sammenbygning af mere end 3 boliger (rækkehuse) ske en indbyrdes forskydning af bygningerne på mindst 1 m efter hver 3. bolig, eller facaderne på den enkelte bygning skal bearbejdes med frem- og tilbagerykninger på mindst 0,5 m, så bebyggelsen ikke opleves som en mur i området.
- 8.8 Tilbygninger til tæt-lav boligbebyggelse skal udføres med samme materialer som beboelsesbygningen, og de skal udføres med samme form og taghældning som beboelsesbygningen.
- 8.9 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.10 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen, som vist i bilag 1, eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Tage

- 8.11 Tage skal udføres som sadeltage, med ensidig taghældning, med forskudte tagflader eller med fladt tag.
- 8.12 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° 45°.
- 8.13 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer i røde, sorte eller grå nuancer.
- Tagpap uden listedækning må ikke anvendes på boligbebyggelse med mindre taghældningen er under 10°.
- Alternativt kan tage, der udføres som grønne tage, beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.
- Udestuer og drivhuse kan opføres med glas.
- 8.14 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.
- Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer (*Delområde Ia og IIa*)

- 9.1 Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, stier eller parkering, skal fremstå som grønne områder.
- Grønne områder kan benyttes som nedsivningsarealer for regnvand.
- 9.2 Delområde IIa udlægges som fælles opholdsareal.

Hegn og beplantning

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

Levende hegn kan indadtil suppleres med trådhegn.

Hegn i naboskel kan etableres som levende hegn eller faste hegn.

Ved tæt-lav bebyggelse skal faste hegn etableres med et ensartet udtryk og et sammenhængende materialevalg for det enkelte del-område.

Oplag

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

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

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

- 10.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

- 10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Antenner

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

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

Regnvandshåndtering

- 10.7 Tag- og overfladevand (regnvand) skal nedsives i området.

I delområde IIa kan der etableres et regnvandsbassin.

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 MILJØFORHOLD

- 11.1 Ved ny bebyggelse og ændring af anvendelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj:

- Boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende: L_{den} 58 dB

§ 12 OPHÆVELSE AF BYPLANVEDTÆGT

- 12.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves byplanvedtægt nr. 16 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 544.

§ 13 GRUNDEJERFORENING

- 13.1 Der skal oprettes grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i området.
- 13.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af veje, vendepladser, fælles parkeringsarealer, stier, belysning af veje og stier, beplantning, og fælles opholdsarealer i området jf. § 5, § 9.1 og 9.2.
- Efter anlæg af området skal grundejerforeningen desuden varetage nyetableringer i de fælles opholdsarealer.
- 13.3 Grundejerforeningen skal ligeledes varetage drift og vedligeholdelse af åbne spildevandsanlæg i området, herunder fællesanlæg til lokal afledning af tag- og overfladevand (LAR) (græsklipning, fjerne affald og lignende omkring regnvandsbede og bassiner). Ansvar for drift og vedligehold af spildevandsanlæg kan varetages af et selvstændigt spildevandslav (-laug).
- 13.4 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.
- 13.5 Den enkelte grundejerforening skal oprettes, når højst 30 % af delområde Ia og IIa er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.
- 13.6 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 13.7 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

- 14.1 Ny bebyggelse i delområde Ia må ikke tages i brug⁴, før⁵:
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.3 og § 10.4.
 - Veje, stier og parkering i delområde Ia, IIa og III er etableret jf. § 5.
 - Fælles opholdsarealer er anlagt i delområde IIa jf. 9.2.

⁴ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁵ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

§ 15 Tilladelser fra myndigheder

- 15.1 Træer langs Vestergade er fredet. Evt. ændringer vil kræve tilladelse fra Fredningsnævnet (Naturstyrelsen Vestjylland), jf. naturbeskyttelsesloven § 50.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 544 er godkendt til offentlig fremlæggelse den
24. februar 2021

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt den

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

Der kan foretages ekspropriation af private 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
1

Vestergade

A

Ib

B

a

C

C

c

C

C

B

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

b

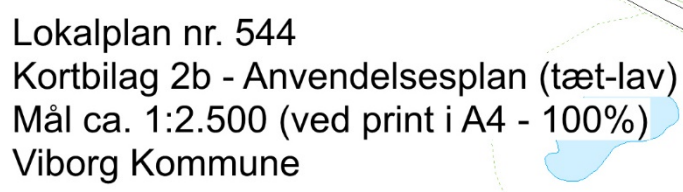
b

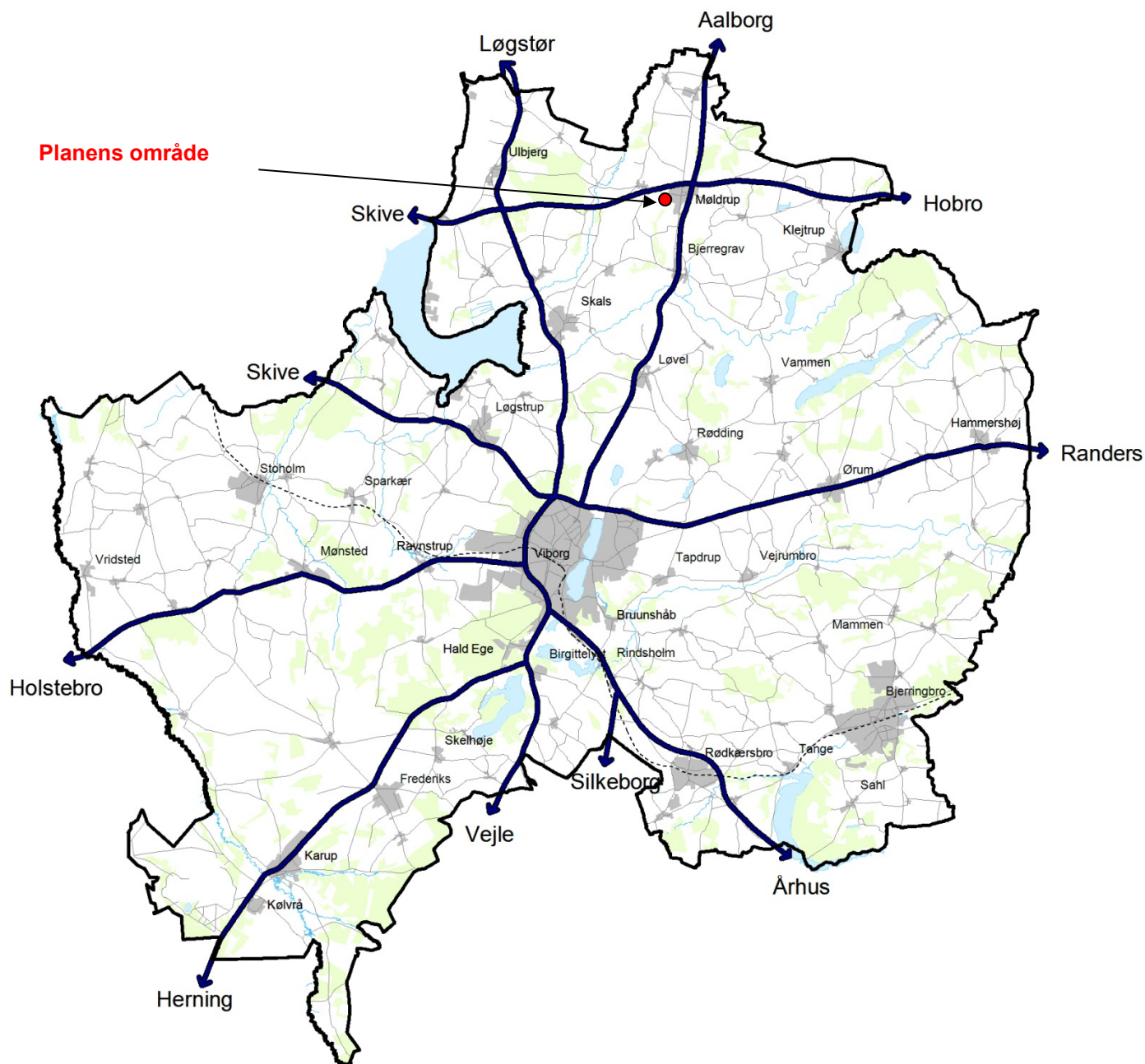
b

b

b

b

N
1



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk

