

Retningslinjer og Rammebestemmelser for Vorde Rammeområde VORD.C2.01 T76

Tillæggets område



Kommuneplantillæg nr. 76 for udvidelse af landsbyafgrænsningen i Vorde



Luffoto (2020) af Vorde. Lilla markering er fremtidig landsbyafgrænsning og skraverede arealer markerer udvidelserne i forhold til den hidtidige afgrænsning.

Formål

Byrådet ønsker at fremme udvikling af Vorde ved at muliggøre udstykning af nye boliggrunde. Dette

forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2017-2029. Tillægget medfører, at rammeområde VORD.C2.01 for Vorde udvides. Det betyder, at der indenfor rammeområdet gives mulighed for 4 nye boliggrunde, én grund i område A og op til tre grunde i område B.

Idéfase

Der er i 2020 tidligere blevet indkaldt ideer og forslag til udvikling af Vorde i forbindelse med forslag til tillæg nr. 50 til Kommuneplan 2017-2029. I den forbindelse blev der stillet forslag om udvidelse af Vorde mod syd, hvilket kommuneplantillæg nr. 76 giver mulighed for.

Kommuneplanrammer

Vorde er i dag omfattet af kommuneplanramme VORD.C2.01 - Vorde blandet bolig og erhverv. Se de gældende rammer [her](#)

Retningslinjer

For rammeområde VORD.C2.01 gælder følgende retningslinjer i kommuneplanen:

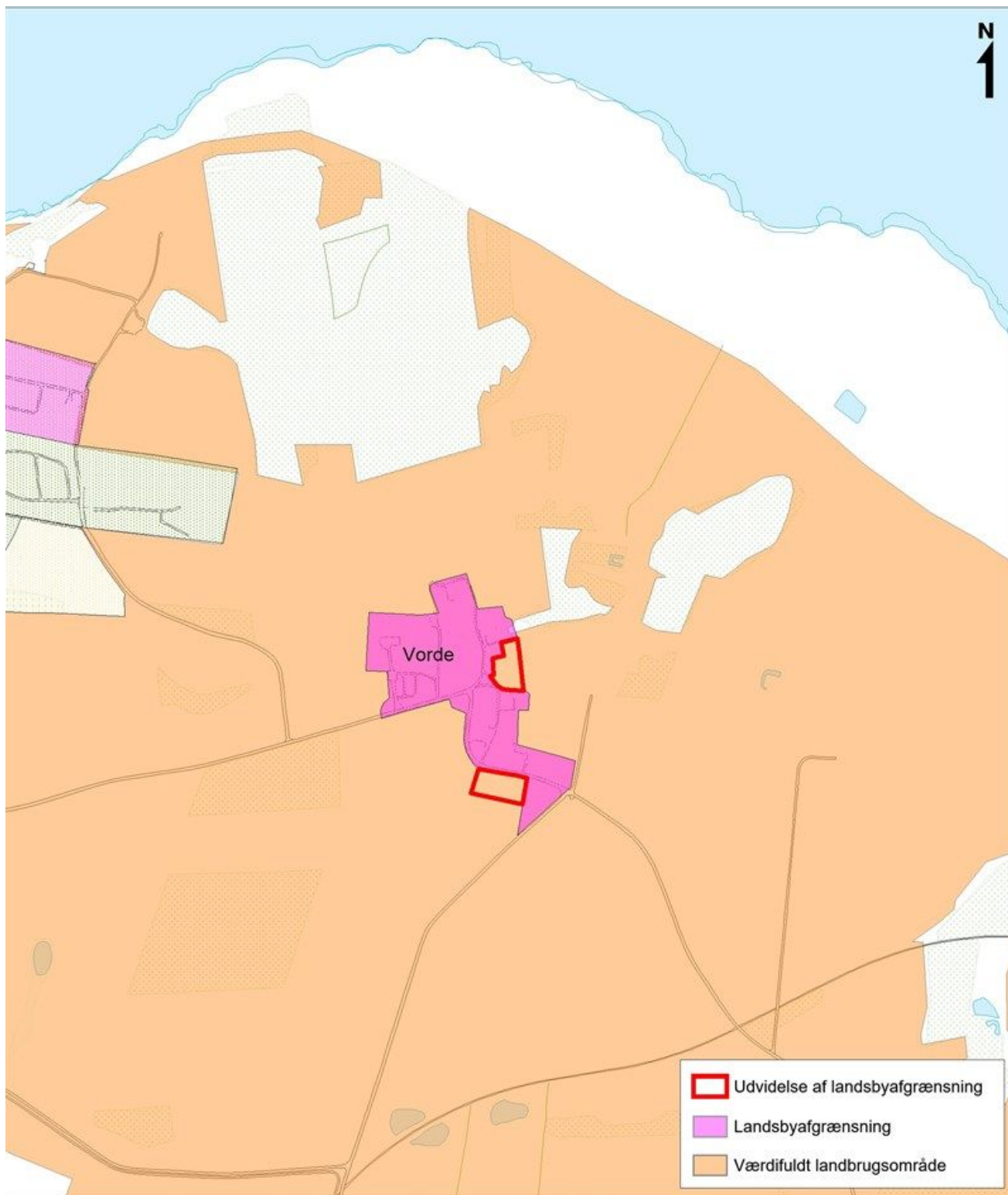
8 Landbrug og fiskeri

11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Værdifuldt landbrugsjord

Alle arealer omkring Vorde (bortset fra skovarealer) er udpeget som værdifuldt landbrugsjord. To mindre udvidelser af landsbyafgrænsningen på tilsammen 0,7 ha vurderes ikke at påvirke udpegningen væsentligt. Det har samfundsmæssig interesse at sikre udvikling af landsbyer, herunder Vorde.

I forbindelse med kommuneplantillæg nr. 76 ændres afgrænsningen af værdifuld landbrugsjord, så de arealer der indgår i kommuneplantillægget udgår af udpegningen som værdifuld landbrugsjord.



Værdifulde landskaber

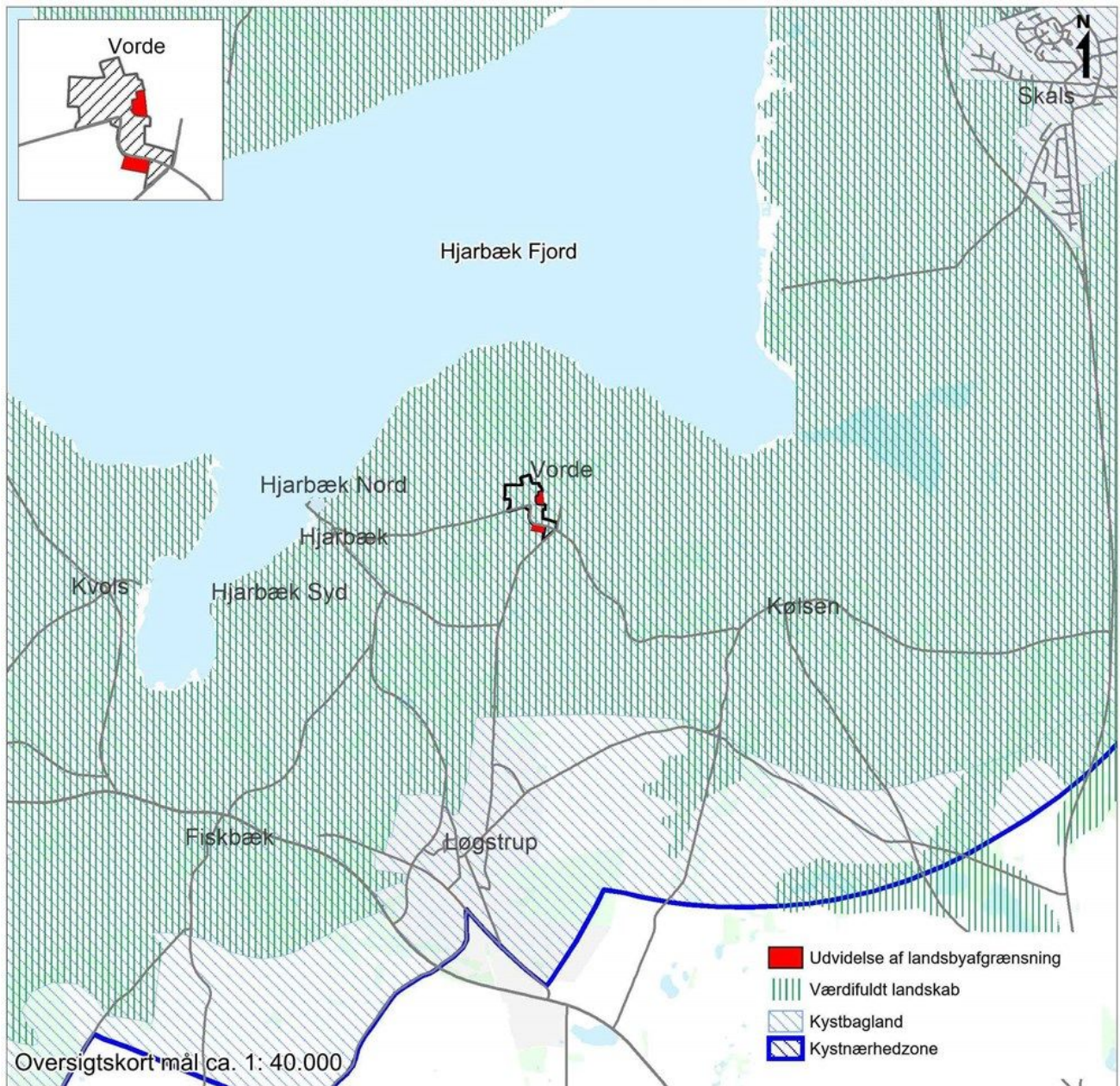
Vorde ligger i et udpeget værdifuldt landskab, som løber langs Hjarbæk Fjord og strækker sig ind i landet langs ådale til bl.a. Bjerregrav. I planlægningen skal der lægges stor vægt på beskyttelseshensynet af det værdifulde landskab. Ny bebyggelse placeres bagved eller på linje med eksisterende bebyggelse i Vorde og vil derfor ikke virke synligt eller markant i landskabet.

Terrænnets form og spredt beplantning vil sløre oplevelsen af 1 bolig mere mod nordøst i Vorde.

Derudover stilles der krav om at ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende landsbybebyggelse med facader i tegl og saddeltage. Det vil medvirke til at ny bebyggelse vil indpasses i landsbyen og ikke skæmme landskabet.

Vorde ligger desuden i et udpeget kystlandskab. Kystlandskaberne skal friholdes for byggeri og

anlæg, der ikke planlægningsmæssigt eller funktionelt er afhængig af en kystnær beliggenhed. For at kunne sikre en udvikling af Vorde er det nødvendigt at udvide landsbyafgrænsningen inden for kystlandskabet. Der er ikke andre umiddelbare arealer indenfor landsbyafgrænsningen som egner sig til nye bebyggelse, da arealerne benyttes til haver eller af kirken.

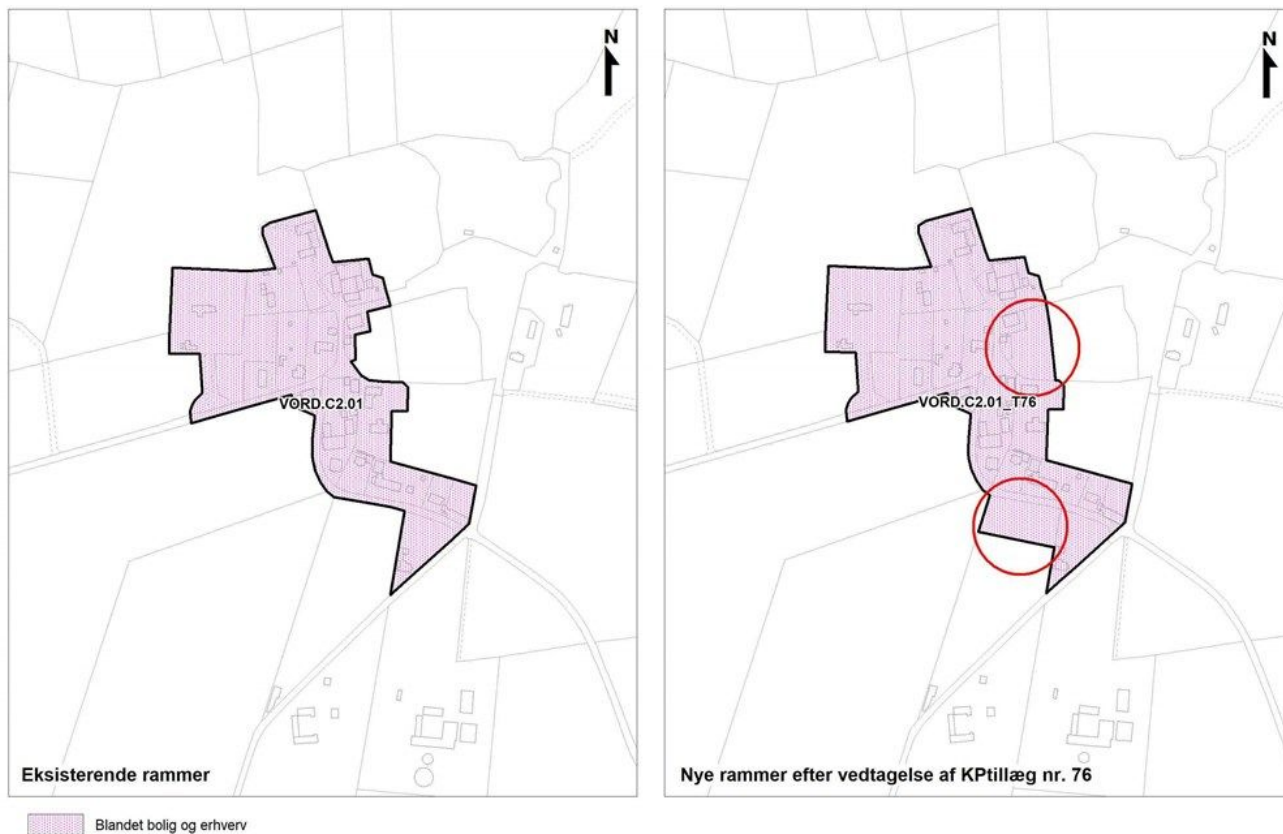


Vordes beliggenhed inden for værdifuldt landskab og kystlandskabet

Påvirkning af landskab og kystlandskab er i øvrigt beskrevet i afsnit "Kystnærhedszonen".

Tillægget er i overensstemmelse med retningslinjerne.

Rammer



Udvidelser af rammeområdet er vist med røde cirkler.

Planen udvider afgrænsningen af VORD.C2.01. Det nye rammeområde VORD.C2.01_T76 har samme rammebestemmelser som det tidligere rammeområde VORD.C2.01, dog tilføjes særbestemmelser om,

- at nye grunde som udstykkes fra matr.nr. 4k, Vorde By, Vorde minimum skal have en grundstørrelse på 1.200 m²,
- at matr.nr. 11b, Vorde By, Vorde ikke må videreudstykkedes, og at boligbyggeri skal opføres på den sydlige halvdel af matriklen.
- at ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende landsbybebyggelse. Udvendige bygningssider skal udføres i tegl og tagform skal være saddeltag.

Ved at stille krav om en minimum grundstørrelse på 1.200 m² for nye grunde, som udstykkes fra matr.nr. 4k, Vorde by, Vorde, opnås en udstykning, som bedst muligt passer ind i det nuværende landsbymiljø. Det ønskes at undgå præg af en parcelhusudstyknings, som der ikke findes lignende af i Vorde i dag. En grundstørrelse på mindst 1.200 m² giver desuden god mulighed for at nedsive regnvand på egen grund.

Matr.nr. 11b, smst. omfatter et areal på ca. 3.300 m², hvilket er en stor boliggrund, men det er i overensstemmelse med den eksisterende udstykningsstruktur i Vorde. Området er i dag udlagt som have.

For at bevare det nuværende landsbymiljø skal fremtidig bebyggelser indpasses i den eksisterende bebyggelse i Vorde ved valg af materialer, tagform og placering.

Redegørelse i forhold til anden planlægning

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. 700 m fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk" og Fuglebeskyttelsesområde nr. 24 "Hjarbæk Fjord og Simested Fjord". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og planens indhold ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Bilag IV- og rødlistede arter

I planlægningen af nye områder skal der tages særligt hensyn til udvalgte dyre- og plantearter, som er sjældne og i fare for at forsvinde eller allerede er forsvundet.

Viborg Kommune vurderer, at planområdet og dets nærområde ikke udgør et oplagt yngle- og rasteområde for Bilag IV-arter eller rødlistede arter.

Beskyttelse af vandmiljøet

Planområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandområde 1.2 Limfjorden. Planen er i overensstemmelse hermed.

Oversvømmelse og erosion

Viborg Kommune vurderer jf. klimatilpasningsplanen (retningslinje 14 i Kommuneplan 2017-2029), at planområdet ikke ligger indenfor arealer, hvor der er risiko for oversvømmelse eller erosion.

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Planforslaget vurderes ikke at give risiko for påvirkning af grundvandet.

Landsplandirektiver

Planområdet er ikke omfattet af et landsplandirektiv.

Kystnærhedszonen

Planområdet er i kystnærhedszonen. Ifølge planloven skal kystområderne friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed. Der skal ved planlægning for nye arealer i byzone og anlæg i landzone være en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Vorde er en afgrænset landsby i landzone. Landsbyafgrænsningen ønsket udvidet med et areal på ca. 3.300 m² mod øst og ca. 4.000 m² mod syd.

Vorde ligger på en østvendt skråning, og byggeri som følge af en udvidet landsbyafgrænsning vil formentlig være synlig fra kysten/Hjarbæk Fjord og Skals Ådal, men sløret af mindre bakker og skov, da der kun gives mulighed for byggeri med en højde på op til 8,5 m.

Den eksisterende bebyggelse i Vorde er samlet i den nordlige del af landsbyen, men den strækker sig langs Bavnevej mod syd. Ny bebyggelse som følge af en udvidet landsbyafgrænsning mod øst

vil ligge i tilknytning til den koncentrerede del af Vorde og virke som en afrunding mod øst. Ny bebyggelse i den sydlige del vil blive placeret ved den gamle skole i Vorde og virke som en afrunding af landsbyen mod syd.

Eksisterende infrastruktur kan benyttes, og der er ikke andre umiddelbare arealer indenfor landsbyafgrænsningen som egner sig til nye bebyggelser, da arealerne benyttes til haver eller af kirken. Det er således nødvendigt at udvide rammeområdet, for at sikre mulighed for udvikling af Vorde.

Udvidelsen af landsbyafgrænsningen vurderes ikke at medføre en væsentlig forringelse af de landskabelige værdier, herunder kystlandskabet.

Råstofplan

I Råstofplan 2016 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgraveområder eller råstofinteresseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet.

Byvækst

Kommuneplantillægget udvider den nuværende ramme for Vorde, således der muliggøres 1 boliggrund i den østlige del og op til 3 i boliggrunde i den sydlige del af Vorde. Den udvidede landsbyafgrænsning kan alternativt også anvendes til lettere erhverv. Der tale om en lille udvidelse på ca. 7000 m², som har til formål at sikre en udviklingsmuligheder af Vorde. Der er ikke reelle udviklingsmuligheder inden for den eksisterende landsbyafgrænsning.

Landbrug

Viborg Kommune vurderer, at lugtgeneafstanden mellem nærliggende landbrugsejendomme og nye områder til følsom anvendelse (fx boliger) er overholdt, og der gives ikke mulighed for følsomme anvendelser tættere på landbrugsejendomme end allerede eksisterende boliger i Vorde. Der vil ikke ske en påvirkning af nærliggende landbrugsejendomme, som følge af kommuneplantillægget. Rammeområdet skal fastholdes i landzone.

Produktionsvirksomheder

Viborg Kommune vurderer, at kommuneplantillægget ikke indebærer en påvirkning af produktionsvirksomheder.

Miljøvurdering

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). Der er udarbejdet en screening for miljø- og sundhedskonsekvenser af kommuneplantillægget. Screeningen viser, at der ikke forventes behov for at udarbejde en miljørapport, da:

- Planens begrænsede omfang og placering ikke medfører risiko for at påvirke udpegningsgrundlaget omkring Hjarbæk Fjord som Natura 2000-område.
- Det har samfundsmæssig interesse at sikre en begrænset udvikling af landsbyer, herunder Vorde. Planmæssigt er det ikke muligt at udvide Vorde udenfor kystnærhedszonen.
- Ny bebyggelse placeres enten bag eller i tilknytning til eksisterende bebyggelse i landsbyen og vil ikke påvirke oplevelsen af de landskabelige værdier.
- Der stilles krav om at tilpasse ny bebyggelse til eksisterende landsbybebyggelse gennem materialer, tagform og placering.

Offentliggørelse og retsvirkninger

Vedtagelse

Forslag til tillæg nr. 76 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 10. marts 2021.

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt den X 202X.

Når kommuneplantillægget er vedtaget endeligt, indarbejdes det i den samlede kommuneplan.

Offentliggørelse

Når byrådet har godkendt et forslag til kommuneplantillæg, skal det i offentlig høring. I den periode har borgerne lejlighed til at komme med bemærkninger, indsigelser eller forslag til ændringer. Når høringen er slut, vurderer byrådet, i hvilken udstrækning, eventuelle indsigelser og ændringsforslag kan imødekommes. Herefter kan tillægget vedtages endeligt.

Hvis byrådet efter den offentlige høring vil foretage så omfattende ændringer, at der reelt er tale om et nyt planforslag, starter proceduren forfra med offentliggørelse af et nyt forslag til kommuneplantillæg.

Forslag til tillæg nr. 76 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 18. marts til og med den 15. april 2021.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den 15. april 2021.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan & Byggeri via hjemmesiden viborg.dk/KPT76 via boksen "Indsend høringssvar".

Retsvirkninger

Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen. Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Byrådet kan dog modsætte sig byggeri og anlæg, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvis der ikke er en gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området. Inden for byzoner eller sommerhusområder, kan byrådet fastlægge rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen og modsætte sig byggeri og anlæg, som er i modstrid med dem.

Kommuneplanen forpligter derimod byrådet. Det betyder, at Viborg Kommune skal fremme tiltag, som er i overensstemmelse med planen. Det kan f.eks. ske ved at udstede tilladelser eller lade lokalplaner udarbejde, som muliggør realisering af kommuneplanen.

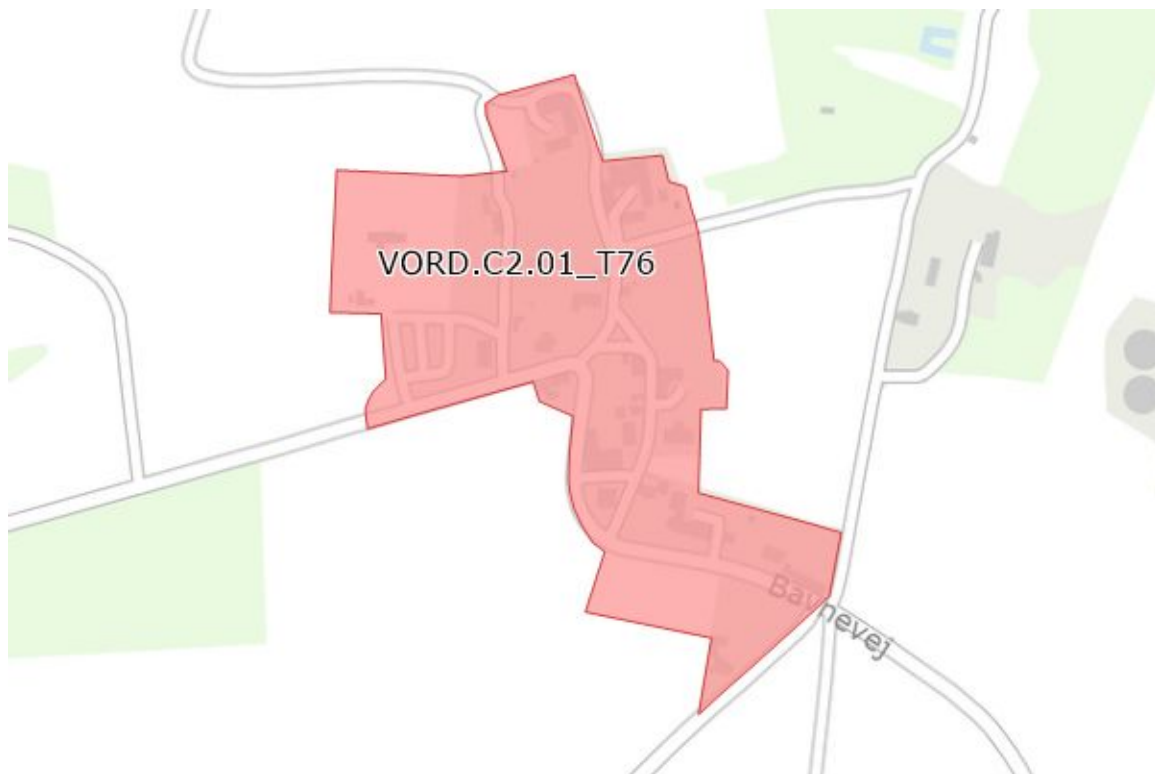
Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplantillæg udarbejdes oftest for at sikre, at en lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for f.eks. anvendelse, bebyggelsesprocent, byggehøjder mv.



Oversigtskort

Læsevejledning

VORD.C2.01_T76 - Vorde Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **landsbyområde**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åbent-lav og tæt-lav boliger

Almen service: Ja

Detailhandel: Dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning efter kriterier i retningslinje 2. om detailhandel.

Liberale erhverv: Ja

Egentlige erhverv: Landbrugserhverv for områder i landzone, og mindre erhvervsvirksomheder

Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse jf. retningslinje 1.2., samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

For åben-lav bebyggelse er maksimal bebyggelsesprocent dog 30% af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

Klasse 3 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i mindre grad, og som bør placeres i erhvervs- eller industriområder, evt. i randzonen tættest ved forureningsfølsom anvendelse. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 50 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

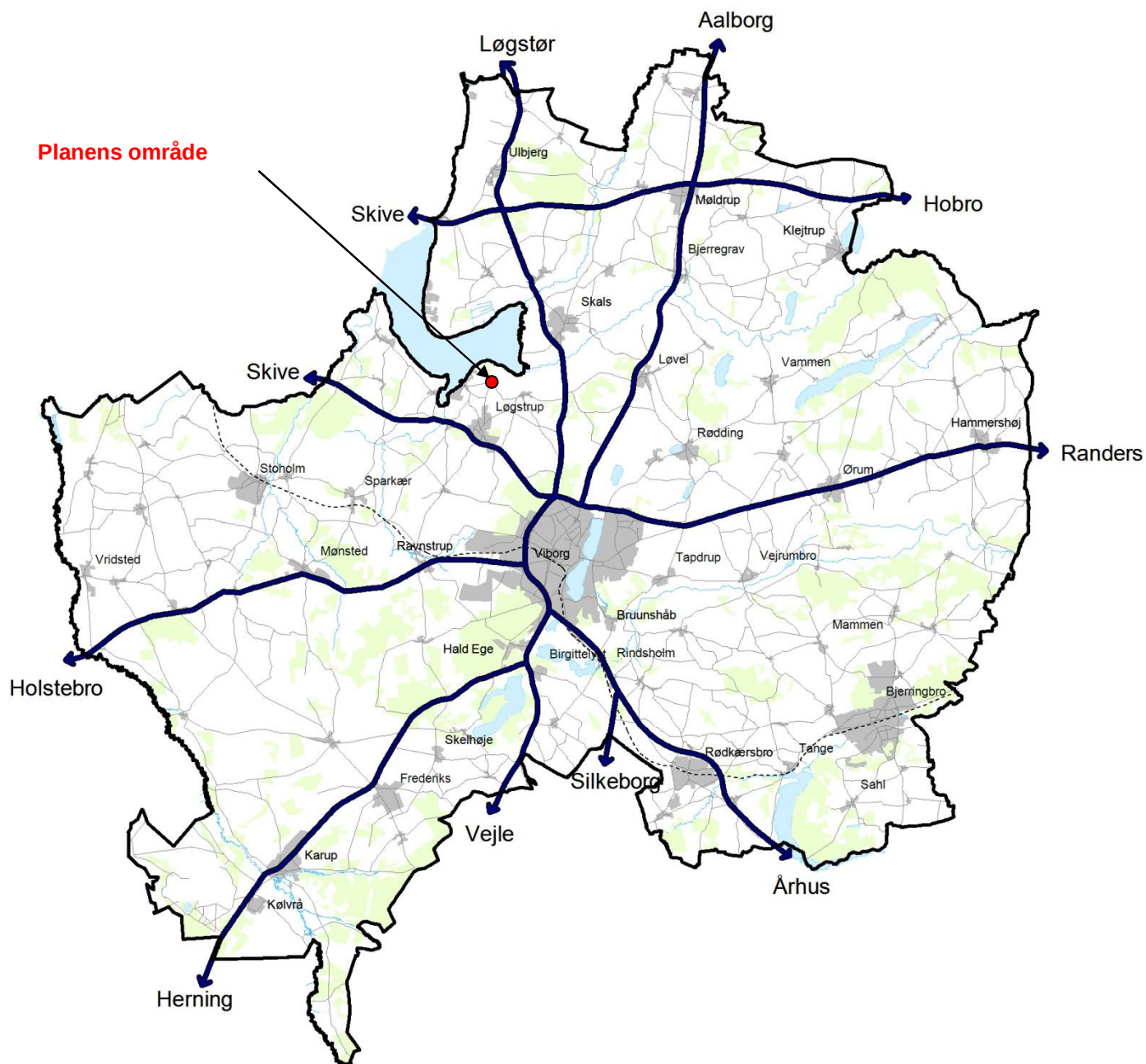
Særlige bestemmelser

Nye grunde som udstykkes fra matr.nr. 4k, Vorde By, Vorde skal som minimum have en grundstørrelse på 1.200 m²

Matr.nr. 11b, Vorde By, Vorde ikke må videreudstykkedes og boligbyggeri skal opføres på

den sydlige halvdel af matriklen.

Ny bebyggelse skal tilpasses den eksisterende landsbybebyggelse. Udvendige bygningssider skal udføres i tegl og tagform skal være saddeltag.



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk