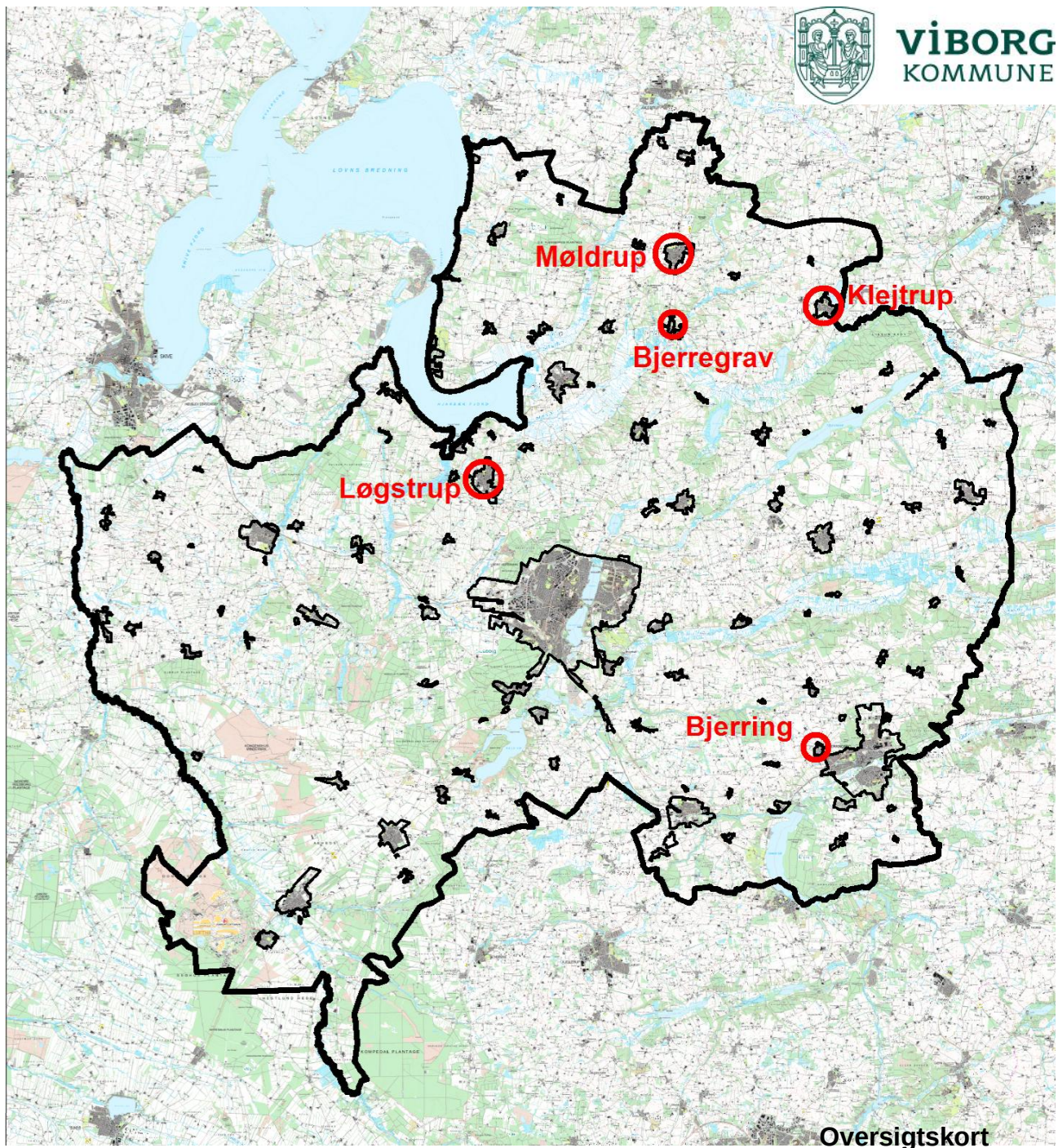
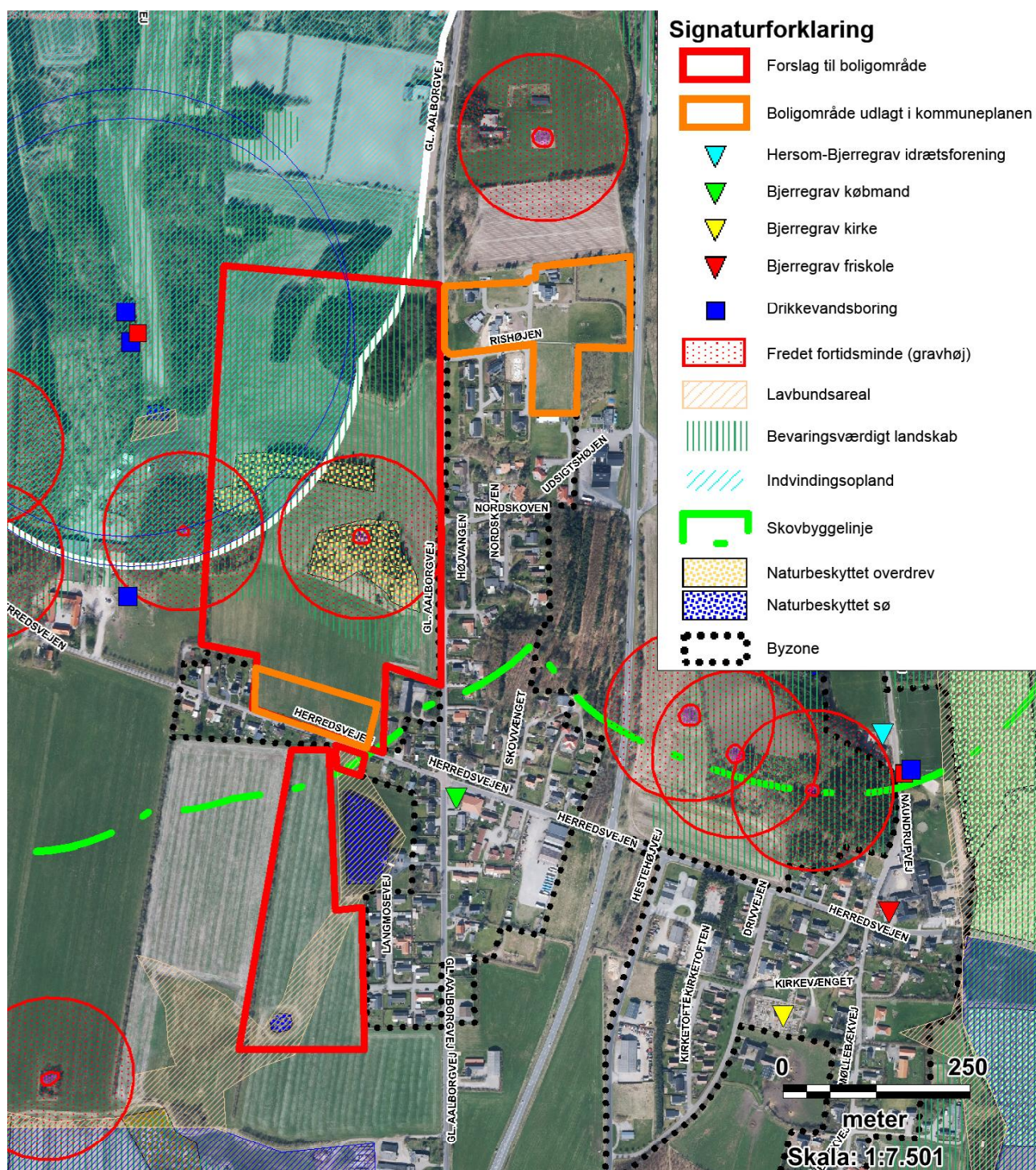




Forundersøgelse af byudviklingsmuligheder i oplandsbyer

Bjerregrav, Bjerring, Klejtrup, Løgstrup og Møldrup

Byrådet besluttede i forbindelse med ny kommuneplan på mødet den 21. juni 2017 ([sag 4](#)) at forvaltningen udarbejder grundlag for igangsætning af planforslag for nye boligområder i Møldrup, Løgstrup, Bjerregrav, Bjerring og erhvervsområde i Klejtrup.



Bjerregrav

Karakteristik

Landsbyen er beliggende i den nordlige del af kommunen langs hovedvejen A13.

Hjemmeside - www.bjerregrav.nu

Borgerplan Borgerplan udarbejdet i 2005.

Ønske

Bjerregrav borgerforening ønsker byudvikling vest for Bjerregrav. En borger ønsker 1-2 dobbelthuse syd for Herredsvejen. 23 ha nord og syd for Herredsvejen i Bjerregrav er undersøgt.

Terræn

Stærkt kuperet terræn nord nord fra kote 5-28. Nordlige del af ansøgningsområdet er småbakket.

Befolkning

2007: 396

2017: 444

2032: 452

Befolkningstallet i Bjerregrav forventes at stige med 1,8 % fra i dag til 2032.

Service

- Bjerregrav Friskole
- Bjerregrav Børnehus (Børnehave og vuggestue med 36 børn)
- Hvolris Jernalderlandsby
- Hersom-Bjerregrav idrætsforening
- Hersom Forsamlingshus (Øst for Bjerregrav)
- 550 m² købmand
- Vester Bjerregrav Kirke
- Hersom-Bjerregrav ældrecenter
- Bus 59 Aalestrup – Møldrup – Viborg kører hver eller hver anden time fra Bjerregrav

Erhverv:

- Protectos A/S – Beskyttelse af bygninger
- Dorte's Diner Transportable – Cateringfirma
- HUT's Dagpleje
- Fiordivino – Vinforretning med italienske vine

Grundsalg

Der er solgt 3 kommunale boliggrunde siden 2012. Der er 8 ledige boliggrunde på Rishøjen som sælges fra: 160.000 – 280.000 kr. (Rishøjen er ikke så attraktiv pga. dets placering tæt på rute 13). Der er 5 boliger til salg i Bjerregrav (12/9/2017). Der er handlet 23 huse + landejendomme siden 2012.

Rummelighed

1 ha af ansøgningsområdet nord for Herredsvejen er udlagt til nyt boligområde i kommuneplanen 2017-2029. Ved Rishøjen er der ca. 3 ha udlagt til boligformål, som er under udbygning. Bjerregrav er lokalplanlagt, men ansøgningsområdet er ikke lokalplanlagt.

Bindinger

Arkæologi: Museet vurderer, at der kan være risiko for væsentlige fortidsminder i det ansøgte område. Der er tidligere registreret bebyggelse fra både sten- og bronzealder ca. 400 m vest for det aktuelle område. Endvidere er der udgravet omfattende bebyggelse fra yngre stenalder, bronzealder og yngre jernalder samt gravplads fra bronzealder og jernalder forud for byggemodning ved Rishøjen lige vest for Gl. Ålborgvej. Midt i det nordlige område ligger to fredede gravhøje. De tilhørende beskyttelseszoner gør et stort "indhug" i området. Arealet syd for Herredsvejen er oplagt til bebyggelse fra bronzealder.

Fredede områder: Der er et registreret overdrev i området nord for Herredsvejen, og der er en sø i området syd for Herredsvejen, som er beskyttede naturtyper i henhold til §3 i Naturbeskyttelsesloven. 2 fredede gravhøje er placeret i området nord for Herredsvejen med en beskyttelseszone på 100 meter omkring højene i henhold til §18 i Naturbeskyttelsesloven.

Drikkevandsinteresser: Den nordvestlige del af ansøgningsområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Bjerregrav vandværk indenfor 300 m zone omkring kildepladsen, som er en potentiel påvirkningszone, hvor der opstår "tragteffekt". Tragteffekten betyder, at forurening kan blive trukket hen mod boring meget hurtigt og eventuelt ende i drikkevandet. Hele indvindingsoplandet er sårbart over for nitrat og andre forurenings typer og udpeget af Staten som indsatsområde, hvilket betyder, at der er konstateret et særligt behov for beskyttelse af vandressourcen til sikring af drikkevand. Byrådet har vedtaget en indsatsplan, som beskriver, at der ikke bør planlægges nye byområder, erhvervsområder, sommerhusområder el. lign indenfor indvindingsoplandet.

Spildevand: Sandsynligvis gode nedsivningsforhold, men evt. separat kloak pga. drikkevandsboring vest for området. Terrænet falder mod syd, og der kan samle sig vand nord for Herredsvejen. Bjerregrav rensningsanlæg har kapacitetsproblemer (på sigt tilkobling til nyt rensningsanlæg i Skals).

Lavbundsarealer: Et lavbundsareal går igennem det ansøgte område syd for Herredsvejen. Okkerklasse 1 i sydlige område.

Skybrudskort: Lavtliggende område med risiko for oversvømming lige nord for Herredsvejen og lige syd for Herredsvejen og omkring søen i det sydlige ansøgningsområde.

Varmeforsyningsområde: I Bjerregrav er der individuel naturgas som forsyning.

Skovbyggelinjer: Det nordlige og dele af det sydlige ansøgningsområde ligger indenfor skovbyggelinjer.

Kommuneplan 2017-2029

Skovrejsning: I den midterste del af det nordlige ansøgningsområde er skovrejsning uønsket.

Bevaringsværdigt landskab: Der er bevaringsværdigt landskab i hovedparten af den nordlige del af ansøgningsområdet.

Værdifuldt landbrugsområde: Hele ansøgningsområdet er karakteriseret som værdifuldt landbrugsområde hvor landbrugsinteresser som udgangspunkt skal beskyttes.

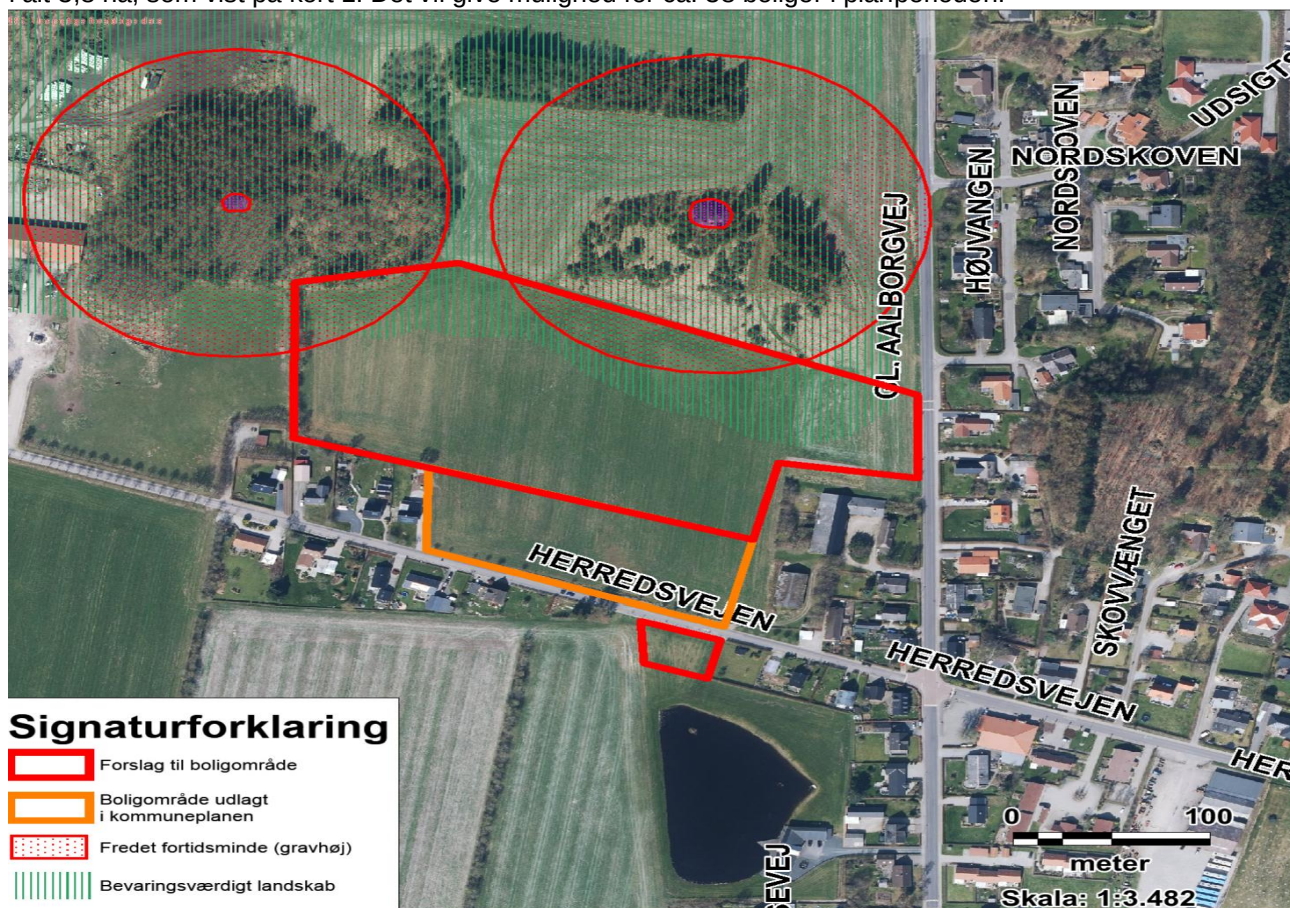
Vurdering

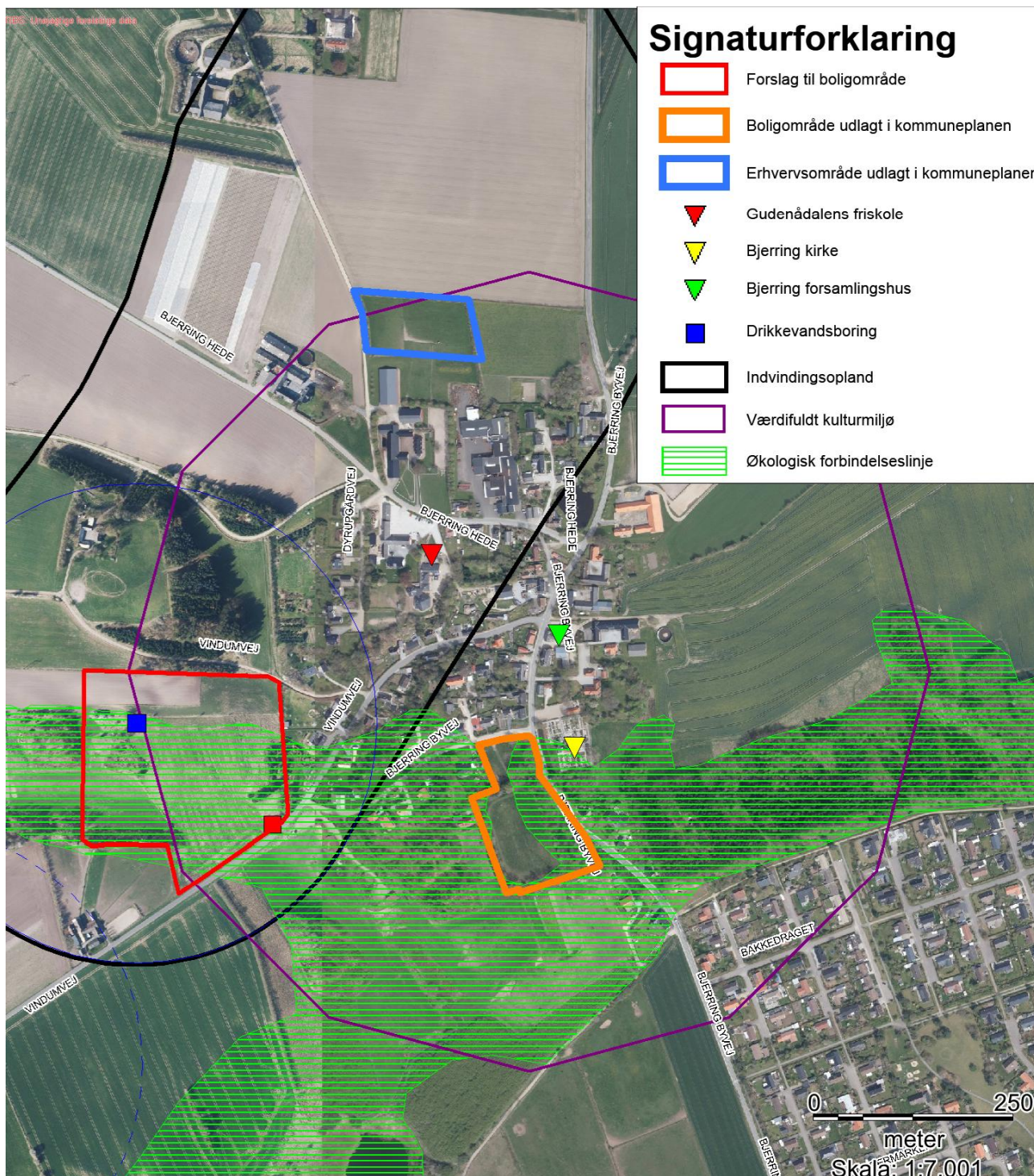
Den nordvestlige del af området har værdifuld natur og drikkevandsinteresser, som skal beskyttes. Der skal tages hensyn til de to fredede gravhøje i området. Arealet mellem Herredsvejen og gravhøjene vurderes muligt at planlægge til boligformål. Området syd for Herredsvejen er mindre attraktivt i forhold til byudvikling, da terrænet ligger lavt, har større risiko for arkæologi, og byggeri vil påvirke naboers udsigtsmulighed.

Anbefaling

Det småbakkede terræn med fredede fortidsminder og beliggenheden indenfor et indsatsområde i forhold til drikkevandsinteresser medfører, at forvaltningen ikke kan anbefale at etablere boliger i den nordvestlige del af området. Området syd for Herredsvejen foreslås ikke planlagt til boligformål bortset fra 2 grunde.

Bjerregrav har en positiv befolkningstilvækst. Forvaltningen foreslår derfor at imødekomme ønsket om byudvikling til boliger på et mindre areal nord for Herredsvejen. Der er allerede udlagt 1 ha i Kommuneplan 2017-2029 og forvaltningen anbefaler, at dette område udvides mod nord til de fredede gravhøje - et areal på i alt 3,8 ha, som vist på kort 1. Det vil give mulighed for ca. 38 boliger i planperioden.





Bjerring

Karakteristik

Landsby i den sydøstlige del af kommunen beliggende nord for Bjerringbro. Byen ligger højt i landskabet og har værdifuldt kulturmiljø.

Borgerplan

Borgerplan udarbejdet i 2006, hvor det beskrives, at Bjerring er vokset sammen med Bjerringbro, men at de stadig formår at bevare Bjerrings landsbypræg.

Ønske

To lodsejere ønsker at byudvikle ca. 5,6 ha nord for Vindumvej i Bjerring.

Terræn

Kuperet terræn med koter fra 30-47. Det ansøgte område ligger højt i området og har stærkt skrånende terræn mod øst og til dels mod syd.

Befolkning

2007: 219

2017: 168

2032: 157

Befolkningstallet i Bjerring forventes at falde med 6,5 % fra i 2017 til 2032.

Grundsalg

Viborg kommune har aldrig haft grunde i Bjerring. 4 huse er pt til salg i Bjerring (11/9/2017). 12 huse + landejendomme er handlet siden 1/1/2012.

Rummelighed

Der er en rummelighed på 1,7 ha syd for Bjerring ved Bjerring Byvej, som er udlagt i kommuneplanen 2017-2029 og et andet areal på 1 ha nord for Bjerring, som er udlagt til udvidelsesmulighed for Bjerring Smedie. Bjerring by er lokalplanlagt (G600-3).

Bindinger

Arkæologi: Store dele af ansøgningsområdet er tidligere blevet prøvegravet, hvor der blev fundet enkelte anlægsspor, og området er dermed frigivet. 500 m vest for området er der dog fundet spor af bebyggelse fra yngre jernalder, som ifølge Viborg Museum kan være ret omfangsrigt.

Spildevand: Der vil samle sig vand nord for Vindumvej, som skal ledes under vejen. Der er naturlige strømningsveje i området som evt. detailplanlægning skal forholde sig til.

Skybrudskort: Lavtliggende område liggende i den sydøstlige del af ansøgningsområdet. Her vil overfladevand samle sig.

Drikkevandsinteresser: Ingen. Ansøgningsområdet ligger indenfor Bjerring vandværks indvindingsopland, men kildepladsen i området er lukket, og i dag sker indvindingen fra en kildeplads, som tilhører Bjerringbro Fælles vandværk beliggende nord for Bjerringbro by.

Støj: Militær skydebane sydvest for ansøgningsområdet, men ansøgningsområdet er ikke indenfor støjzonen. Motocrossbane planlægges evt. etableret 1,9 km fra ansøgningsområdet. Støjzoner vil ikke umiddelbart berøre området.

Varmeforsyning: I Bjerring er der individuel naturgas som forsyning, mens der i Bjerringbro er fjernvarme som forsyning.

Kommuneplan 2017-2029

Økologisk forbindelseslinje: Hovedparten af området er udpeget som økologisk forbindelseslinje særligt de sydlige område. Her er det vigtigt at tage højde for, at der fortsat er en korridor, som sikrer levevilkår for dyr og planter.

Skovrejsningsområde: Skovrejsning er uønsket i områdets østlige del.

Værdifuldt kulturmiljø: Bjerring er i kommuneplanen 2017-2029 karakteriseret som en landsby med særlig kulturhistorie. Nybyggeri bør derfor respektere landsbyens indplacering i det bakkede terræn og landsbyens øvrige bebyggelse.

Værdifuldt landbrugsområde: Hele ansøgningsområdet er karakteriseret som værdifuldt landbrugsområde, hvor landbrugsinteresser som udgangspunkt skal beskyttes.

Service

- Gudenådalens friskole (197 elever)
- Gudenådalens børnehave
- Bjerring kirke
- Bjerring forsamlingshus
- Bus 770 og 75 kører fra Bjerring til hhv. Viborg og Kjellerup flere gange om dagen

Erhverv:

- Bjerring Silo Construction - Smedje og stålmon- tage
- J. O. Tagdækning
- Tømrer og snedker F Lassen

Vurdering

Den væsentligste binding er økologisk forbindelseslinje og hensyn til det bevaringsværdige kulturmiljø herunder landskabelig indpasning. Området er stærkt kuperet og landskabeligt set adskilt fra Bjerring. Ved evt. detailplanlægning skal der tages højde for våde områder og strømningsveje.

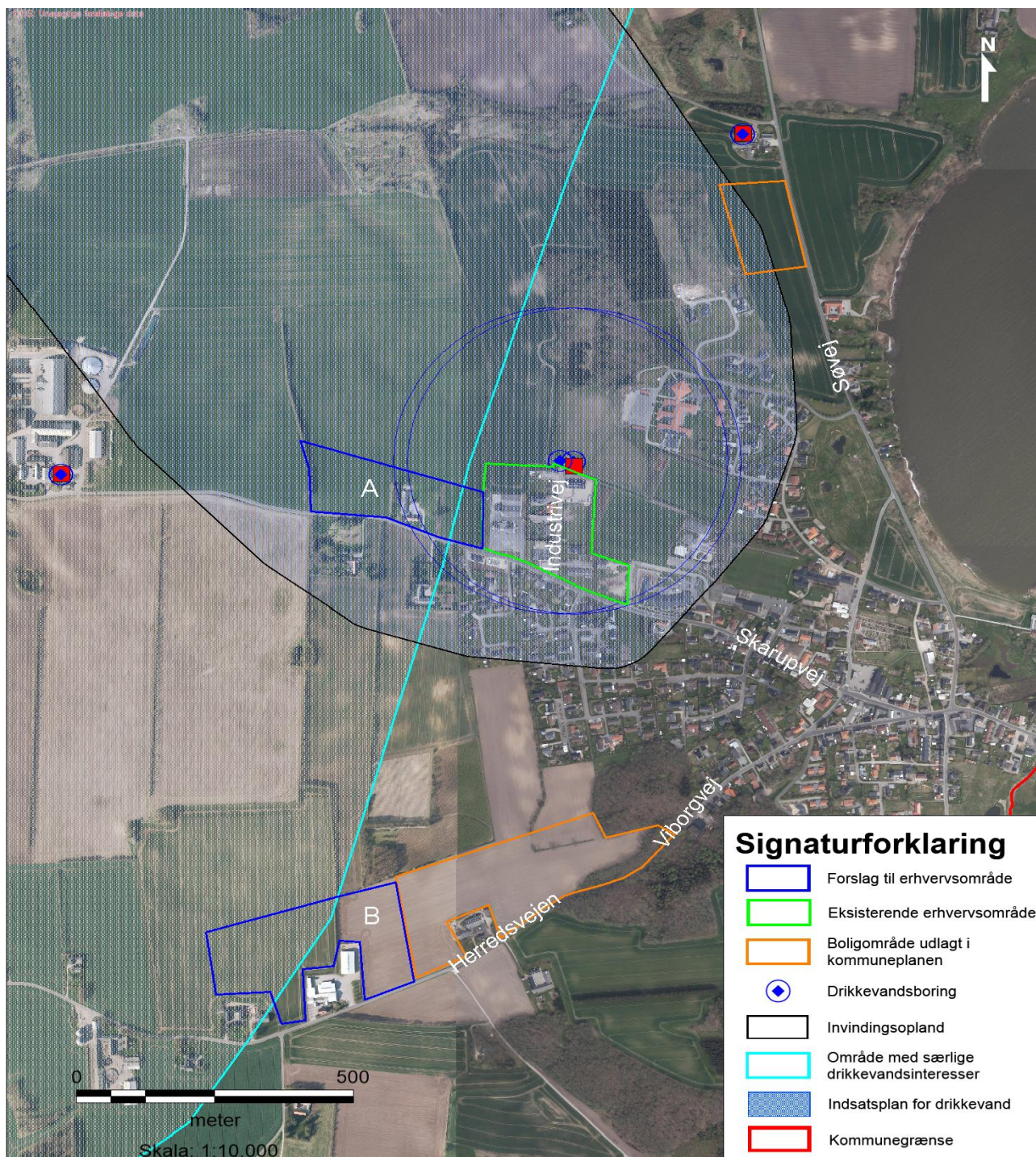
Anbefaling

Befolkningsudviklingen i Bjerring er faldende. Forvaltningen vurderer, at der ikke umiddelbart er behov for ekstra byudviklingsområder i Bjerring, da området ligger tæt på Bjerringbro, hvor der er 91 ha til boligformål og 86 ledige kommunale byggegrunde.

Hvis Byrådet ønsker at tilgodese udvikling af landsbyen Bjerring, foreslår forvaltningen, at der udlægges areal til 8-10 grunde midt i området (ca. 1,8 ha) med vejadgang fra Vindumvej syd for ansøgningsområdet. Terrænet er stærkt skrånende mod øst og ikke egnet til at bygge på. Der skal tages hensyn til våde områder mod syd (strømningsveje se kort 2).



Kort 2



Klejtrup

Karakteristik

Oplandsby i den nordøstlige del af kommunen med positiv befolkningsudvikling. Byen ligger ned til en sø.

Hjemmeside - www.klejtrup-by.dk/

Borgerplan - Ja fra 2008. Planen er fokuseret på ønsket om at prioritere trafikforholdene i byen.

Ønske

En borger ønsker flere erhvervsgrunde i Klejtrup. Der er ikke ansøgt et specifikt areal. 2 områder undersøges: Et område på 3,6 ha ved Skårupvej (A) og et område på 5,6 ha ved Herredsvejen (B).

Terræn

Erhvervsområde ved Skårupvej (A): Terrænet stiger mod nord i særdeleshed mod nordvest.

Erhvervsområde ved Herredsvejen (B): Terrænet stiger mod det nordvestlige hjørne af området.

Service

- Skole (0.-6. klasse)
- Skolefritidsordning
- Daginstitution
- Musikefterskole
- Idrætshal og sportsbaner
- Medborgerhus
- Kirke
- Ældreboliger
- Fripøjehjem
- Dagligvarebutik og udvalgswarebutikker.
- Bus til Viborg, Møldrup og Hobro.

Befolkning

2007: 813

2017: 906

2032: 1.047

Fra 2017 til 2032 forventes befolkningen at stige med 141 indbyggere – en stigning på 16 %

Grundsalg

Kommunen har solgt 1 erhvervsgrund de sidste 10 år. Grunden blev solgt i 2016, den er beliggende ved Industrivej ved Skårupvej og er 2.736 m².

Kommunen har 10.200 m² erhvervsgrund til salg ved Industrivej ved Skårupvej, som sælges for 40 kr./m². Salgsprisen er lavere, end hvad kommunen kan købe jorden til.

Kommunen har solgt 3 boliggrunde siden 2012. Der er 11 ledige grunde ved Komponisthøjen og 1 grund ved Søparken. De koster mellem 200.000 - 320.000 kr.

Der er 1 grund til salg (privat). I 2017 er der handlet 10 boliger i Klejtrup. Derudover er der 13 boliger til salg (13/9 2017).

Rummelighed

Der er udlagt 1 ha i kommuneplanen til erhvervsformål ved Industrivej som nævnt ovenfor. Derudover er der udlagt boligområder ved Herredsvejen/Viborgvej på 6,6 ha og 2 ha vest for Søvej.

Bindings

Drikkevandsinteresser: Område A ligger inden for indvindingsoplandet til Klejtrup Vandværk. Området ligger meget tæt på vandværkets boringer og delvist inden for 300 m zone omkring boringerne. Erhvervsområdet ved Skårupvej ligger indenfor indsatsområdet til Klejtrup Vandværks vandindvinding.

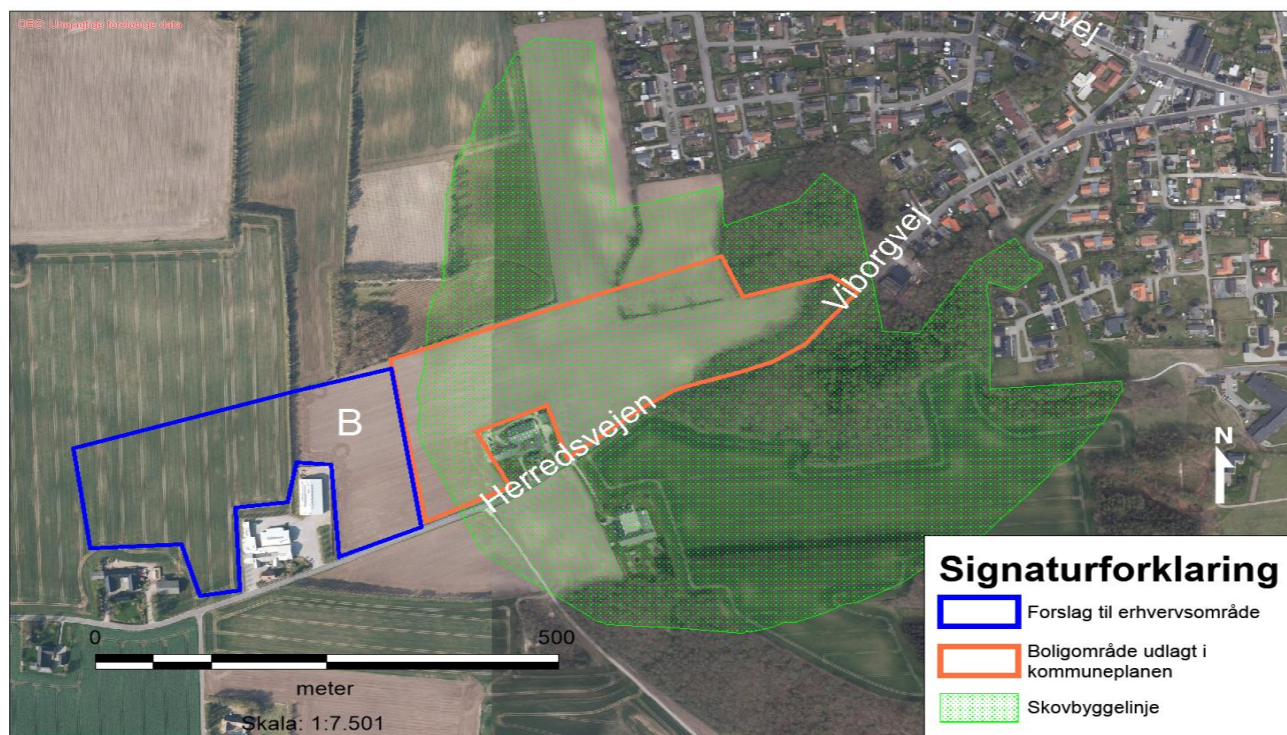
Dette er en potentiel påvirkningszone, hvor der opstår "tragteffekt". Tragteffekten betyder, at forurening kan blive trukket hen mod boringen meget hurtigt og eventuelt ende i drikkevandet. Boringsnært vil aktiviteter og spild/uheld derfor kunne udgøre en stor trussel for drikkevandet, fordi det er så tæt på vandværkets boringer, at vandværket ikke vil kunne nå at reagere og afværge en evt. forurening. Derfor bør der ikke etableres erhvervsområde boringsnært, da det kan medføre øget fare for forurening af vandværkets boringer. I forhold til de statslige vandplaner kan der ikke planlægges til erhvervsformål uden en særlig redegørelse for, at der ikke vil ske påvirkning af drikkevandsinteresser. Kommunen har vedtaget en indsatsplan, som beskriver, at der som udgangspunkt ikke må planlægges nye erhvervsområder inden for indvindingsoplandet.

Den vestlige halvdel af område B ligger på kanten af et område med særlige drikkevandsinteresser men ikke indenfor et indsatsområde. Det vurderes muligt at etablere et erhvervsområde ved Herredsvejen og samtidigt tage hensyn til drikkevandsinteresser.

Arkæologi: Område A ligger vest for Klejtrup Sø mellem de historiske landsbyer Skårup og Klejtrup. Syd for området er der tidligere fundet gruber fra jernalderen. Inden for 500 m er der registreret 3 gravhøje, og de tilknyttede bopladser er ikke fundet. Området skal prøvegraves, inden det kan frigives til anlægsarbejde. Område B ligger på sydvendt skrånende terræn mellem Klejtrup Sø og Hærup Sø. Der er ikke tidligere registreret arkæologiske fund i området, og ved en prøvegravning af en del af området (udvidelse af eksisterende virksomhed) blev der ikke fundet noget væsentligt. Inden for en afstand på 500 m er der registreret 1 gravhøj, hvor den tilknyttede boplads ikke er fundet. Området skal prøvegraves, inden det kan frigives til anlægsarbejde.

Skovbyggelinjer: Øst for område B er en skovbyggelinje. Det berører ikke et eventuelt erhvervsområde (se kort 3).

Spildevand: Ingen særlige forhold.



Kort 3

Kommuneplan 2017-2029

Værdifuld landbrugsområde: Begge områder er værdifuldt landbrugsområde, hvor landbrugsinteresser som udgangspunkt skal beskyttes.

Skovrejsningsområde: Skovrejsning er ønsket i område A og i den vestlige halvdel af område B. Skovrejsning er uønsket på den østlige halvdel af område B.

Vurdering

Området ved Skårupvej (A) vurderes ikke egnet som erhvervsområde pga. nærhed til drikkevandsboringer og hurtig forureningsfare til det dybere grundvandsmagasin ved evt. overfladespild.

Der er 10.200 m² kommunal erhvervsjord til salg i Klejtrup, og der er i de seneste 10 år solgt 1 grund på 2.736 m² i 2016.

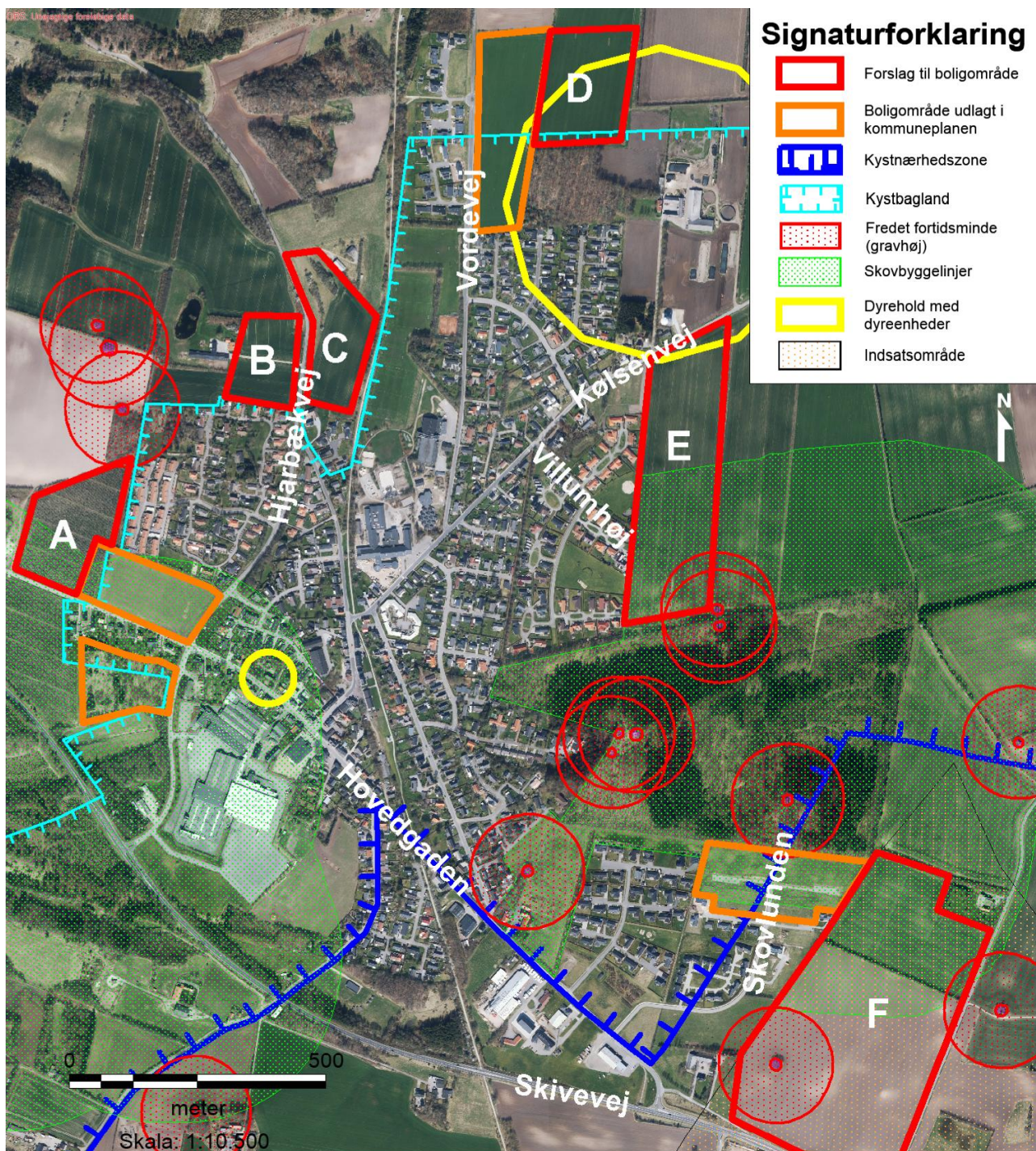
Forvaltningen vurderer, at der ikke er behov for mere erhvervsjord i Klejtrup.

Hvis der skal gives mulighed for at etablere erhverv, vurderes område B ved Herredsvejen bedst egnet. Her ligger i forvejen en tømmer- og emballeringsvirksomhed (AN Tømmer ApS, Herredsvejen 205)

I detailplanlægningen skal der tages hensyn til samspillet mellem erhvervsområdet og det udlagte boligområde i kommuneplanen (KLEJ.B4.04) f.eks. vha. miljøklasser og zoner af virksomhedstyper.

Anbefaling

Forvaltningen vurderer, at der ikke er behov for yderligere erhvervsjord i Klejtrup, ud over de 10.200 m², som kommunen ejer ved Industrivej. Hvis Byrådet alligevel ønsker at etablere mere erhvervsjord i Klejtrup, bør det ske ved Herredsvejen (område B).



Løgstrup

Karakteristik

Oplandsby ca 10 km nordvest for Viborg med en positiv befolkningsudvikling.

Hjemmeside - Løgstrup Borgerforening har en hjemmeside <http://www.8831borger.dk/>

Borgerplan - Nej

Ønske

Repræsentanter fra Socialdemokratiet, Venstre og Borgerforeningen ønsker at sikre større byudviklingsarealer til boligformål i Løgstrup.

- (A) 3,2 ha nord for Hovedgaden
- (B) 2 ha vest for Hjarbækvej
- (C) 3 ha øst for Hjarbækvej
- (D) 3,6 ha øst for Vordevej
- (E) 8,2 ha øst for Villumhøj
- (F) 18 ha øst for Skovlunden

Service

- Skole (0. - 9. kl.)
- Daginstitution og fritidsklub
- Ældreboliger/plejehjem
- Idrætshal/aktivitetspark
- Detailhandel med dagligvarer og udvalgsvarer
- Busforbindelser til Viborg og Skive.

Terræn

- (A) Terrænet falder jævnt mod nordøst mod Fiskbæk Å.
- (B) Området er let kuperet og falder mod øst til Hjarbækvej, dog er der en lille bakke mod nord.
- (C) Den sydlige del af området er forholdsvis plan. Mod nord falder terrænet i to slugte.
- (D) Området falder jævnt mod nord.
- (E) Den nordlige del af området er fladt. Mod syd stiger terrænet kraftigt mod Fægteborg Plantage.
- (F) Området ligger højt og har terrænfald mod sydøst.

Befolkning

2007: 1.608

2017: 1.899

2032: 2.287

Fra 2017 til 2032 forventes indbyggertallet at stige med 388 indbyggere – en stigning på 20 %.

Grundsalg

Kommunen har solgt 4 grunde i Løgstrup siden 2012. Kommunen har 2 grunde til salg henholdsvis på Villumhøj (450.000 kr.) og Vordevej (500.000 kr.).

Der er desuden private, som sælger grunde i Løgstrup. 1. april 2017 var der 35 private grunde til salg og 42 grunde, der ikke er byggemodnede. Dvs. 77 private grunde til salg. Disse grunde sælges for ca. 425.000 - 485.000 kr.

I 2017 er der handlet 12 boliger i Løgstrup. Derudover er der 16 boliger til salg (14/9 2017).

Rummelighed

Der er p.t. mulighed for ca. 70 nye boliger inden for lokalplanlagte områder (ved Vordevej og Skovlunden). Ejere af arealet øst for Vordevej ønsker evt. at dele af lokalplan 318 ændres til tæt-lav boligformål.

Der er desuden udlagt areal til yderligere ca. 45 boliger i kommuneplanen (rummelighed ved Hovedgaden, øst for område A). Forvaltningen er i dialog med lodsejere til arealer nord og syd for Hovedgaden vest om evt. igangsætning af lokalplanlægning. I alt er der således en rummelighed på 115 boliger indenfor gældende planlægning. Ikke udnyttede arealer i kommuneplanen 2017-2029 er:

Syd for Hovedgaden: ca. 2 ha.

Nord for Hovedgaden: ca. 2,7 ha.

Øst for Vordevej: ca. 4,1 ha (lokalplanlagt, men ikke byggemodnet).

Ved Skovlunden: ca. 3,5 ha (boligområde under udbygning).

Bindinger

Kystnærhed: Som udgangspunkt skal byudvikling inden for kystnærhedszonen undgås. Her kan kun byudvikles, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Område F ved Hovedgaden er uden for kystnærhed til Hjarbæk fjord.

Områderne nord for Hovedgaden (A), vest for Hjarbækvej (B), øst for Hjarbækvej (C), øst for Vordevej (D) og området øst for Villumhøj (E) ligger i kystnærhedszonen, hvor der kræves en særlig planmæssig begrundelse for at bebyggelse ikke kan ske andet sted. Områderne er ikke synlige fra kysten. Der skal redegøres for den særlige planmæssige eller funktionelle begrundelse og den visuelle påvirkning for at kunne byudvikle indenfor kystnærhedszonen.

Drikkevandsinteresser: Ingen væsentlige. Der er særlige drikkevandsinteresser i området øst for Skovlunden (F), og området ligger yderst i det udpegede indsatsområde i nordvestlige Viborg (nitratfølsomt indvindingsområde, NFI). Som udgangspunkt skal disse områder holdes planlægningsfri, men det konkrete område ligger i kanten af drikkevandsområdet og vurderes ikke at udgøre nogen hindring af betydning for udnyttelsen af drikkevandsressourcer i området jf. indsatsplan Viborg Nord.

Området øst for Vordevej (D) ligger inden for indvindingsopland til Vorde Vandværk. Vorde Vandværk er et lille B vandværk, og det kan derfor ikke forventes at få flere ejendomme tilsluttet. Det forventes på sigt nedlagt, og forbrugerne skal forsynes fra Viborg Vand. Det vurderes muligt at bygge boliger inden for området.

Gravhøje: Der er en fredet gravhøj i område F med en beskyttelseszone omkring. I område E er en del af det sydlige areal omfattet af beskyttelseszonen af en gravhøj øst for området.

Skovbyggelinjer/fredskov: Område A, E og F er omfattet af 300 m skovbyggelinje.

Fægteborg Plantage er fredskov. Ved lokalplanlægningen kan kommunen søge om at reducere skovbyggelinjen, så byggeri kan placeres ind til vejledende 40 m fra skoven.

Arkæologi:

Nord for Hovedgaden (A)

Området ligger som vestvendt skråning mod Fiskbæk By og Å. Området er ikke undersøgt for arkæologi. Der er størst risiko for forhistorisk bebyggelse i den østlige del af området. Erhvervsområdet vest for er undersøgt for bebyggelse fra bronzealderen. Nord for området er der 5 gravhøje, hvoraf 3 er fredet. En lille del af beskyttelseszonen fra den sydlige gravhøj tangerer området. Området skal prøvegraves, inden det kan frigives til anlægsarbejde.

Ved Hjarbækvej (B) og (C)

Områderne ligger på et højdedrag, der skråner mod nordvest ud mod kuperet terræn mod Hjarbæk Fjord. Syd for området er der fundet bebyggelse fra ældre jernalder. Nordøst for området er der udgravet større bebyggelse fra yngre bronzealder og ældre jernalder ved Vordevej. Området skal prøvegraves, inden det kan frigives til anlægsarbejde.

Øst for Vordevej (D)

Området ligger på den nordlige del af et højdedrag ud mod et mere kuperet terræn mod Hjarbæk Fjord. Der er kendskab til omfattende bebyggelse fra yngre bronzealder og ældre jernalder vest for området (ved Albertevej). Efter udgravning har det dog været muligt at realisere byggemodning af dette område. Der vurderes at være tilsvarende risiko i område D. Inden for 500 m er der tidligere registreret flere gravhøje bl.a. omkring Villumbjerggård sydøst for området. Området skal prøvegraves, inden det kan frigives til anlægsarbejde.

Øst for Villumhøj (E)

Området ligger på den nordøstlige del af et højdedrag ud mod mere kuperet terræn mod Hjarbæk Fjord. Terrænet er oplagt som bosætning for forhistorisk bebyggelse, men der blev ikke fundet noget ved prøvegravning umiddelbart nord for området ved solvarmeanlæg. Der er tidligere registreret over 20 gravhøje inden for 500 m af området og de tilknyttede bopladser er endnu ikke fundet. Museet vurderer, at der kan være fund i området, men at det ikke er urealistisk dyrt at udgrave. Der er 2 fredede gravhøje med beskyttelseszone i den sydlige del af området. Området skal prøvegraves, inden det kan frigives til anlægsarbejde.

Øst for Skovlunden (F)

Området skråner jævnt mod sydvest. Området ligger indenfor et areal, der er udpeget som kulturarv af international betydning (bronzealder). Ved byggemodning af området vest for er der fundet omfattende anlægsspor fra bronzealderen (to enestående gårdsanlæg samt aktivitetsspor og et omfattende kompleks af ild-/kogegruber). Her blev også fundet spor efter bebyggelse fra sen yngre romersk jernalder/tidlig germansk jernalder. Bebyggelsen kan strække sig ind i området. Langs læhegn på østsiden af området er der fundet mange skår og aktivitetsspor.

I den sydlige del af området er der en fredet gravhøj, og en større del af arealet er omfattet af beskyttelses-zonen for denne. Øst for området ligger der også en gravhøj med en beskyttelseszone, der strækker sig ind i området. Der er endvidere en overpløjet gravhøj midt i området. Museet vurderer på baggrund af de mange arkæologiske fund, at der er meget stor risiko for forekomst af væsentlige fortidsminder. Museet har indstillet området til Nationalmuseet som forskningsområde for bronzealder i Viborg Kommune. Området skal prøve-graves, inden det kan frigives til anlægsarbejde.

Spildevand: Der forventes normale muligheder for spildevandskloakering. Overfladevand forventes at skulle nedsives og spildevand ledes til kloak. Dog er der begrænset kapacitet i de nuværende ledninger ved Køls- senvej, hvilket kan berøre området øst for Villumhøj (E).

Beskyttede jord- og stendiger: Der er beskyttede jord- og stendiger på vestlig og østlig side af området øst for Vordevej (D).

Kommuneplan 2017-2029

Bevaringsværdigt landskab: Områderne nord for Hovedgaden (A), vest for Hjarbækvej (B), øst for Hjar- bækvej (C) og øst for Vordevej (D) er udpeget som bevaringsværdigt landskab i kommuneplanen.

Økologiske forbindelser: Ingen af områderne er omfattet af økologiske forbindelseslinjer. Område A og F tangerer zoner, der er udpeget som økologiske forbindelseslinjer.

Værdifuldt landbrugsområde: Alle områder er værdifuldt landbrugsområde, hvor landbrugsinteresser som udgangspunkt skal beskyttes.

Landbrug: Byudvikling af område D og F kan påvirke landbrug med dyrehold over 75 enheder. Køls- senvej 23 har kvægbrug på 164 dyreenheder. Der er en konsekvenszone på 234,2 meter i forhold til lugt fra landbrug. Dette berører område D, men tangerer kun område E. Både område D og E er ejet af kvæg- bruget på Køls- senvej 23. Byudvikling i område E vil ikke begrænse landbrugets udviklingsmuligheder, da der allerede er byzone tættere på landbruget ved Ladehøjvej.

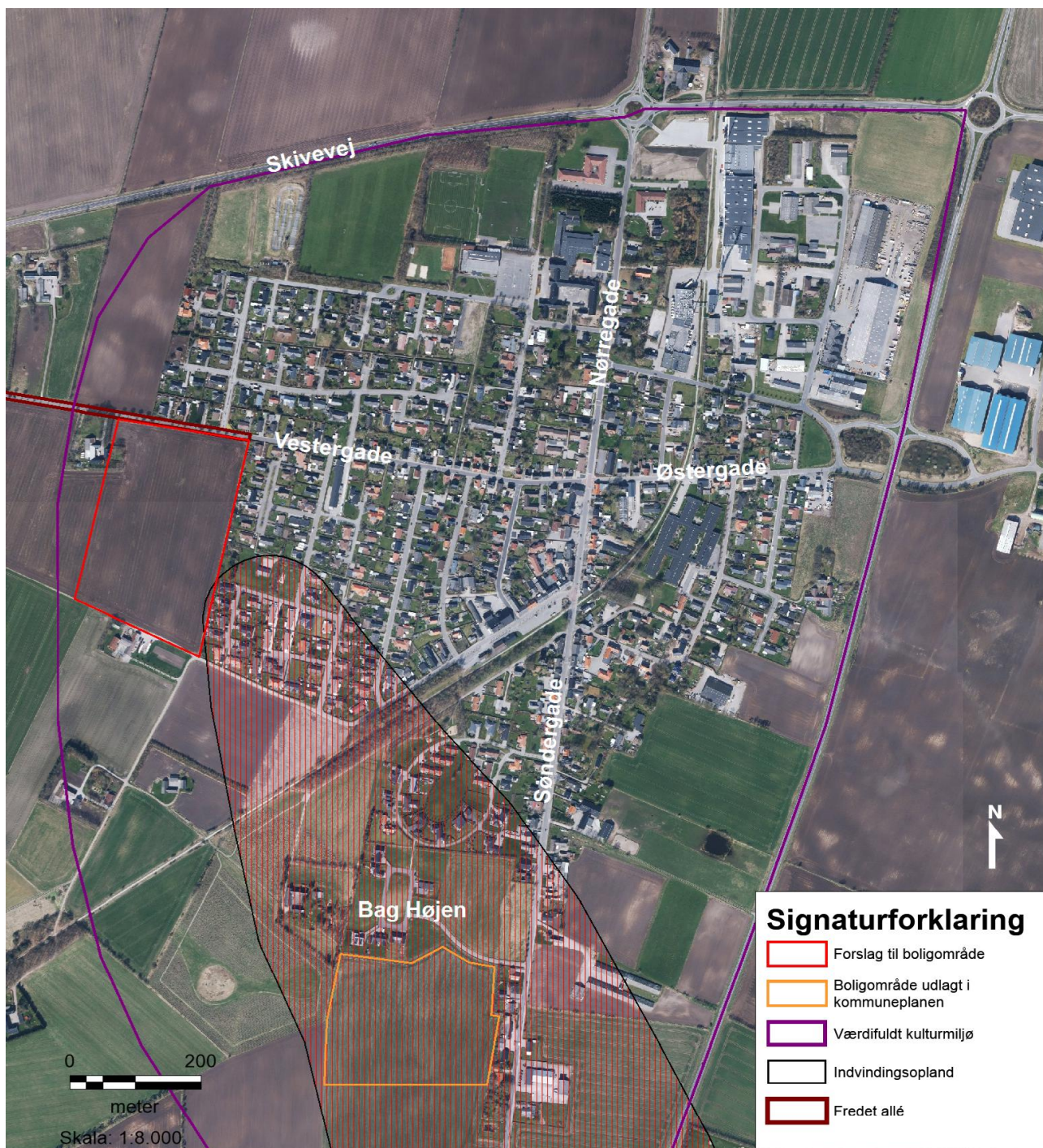
Vurdering

Hvis der skal udlægges nye arealer til byudvikling i Løgstrup vejer hensyn til kystnærhedszonen tungt i forhold til område A, B, C og D. I område F er der meget væsentlige arkæologiske interesser (bronzealder) samt hensyn til en fredet gravhøj. Forvaltningen peger derfor på område E som bedst egnet udviklingsområ- de.

I Løgstrup forventes en befolkningsudvikling på ca. 20 % (388 indbyggere) frem til 2032. Dette giver behov for ca. 184 boliger. Der er i dag 70 grunde til salg privat og 2 kommunalt. Samtidig er der plads til ca. 45 boli- ger indenfor allerede kommuneplanlagte områder ved Hovedgadens vestlige del. Forvaltningen vurderer, at der er behov for ca. 4-6 ha yderligere til boligformål. Område E (øst for Villumhøj) udgør 8,2 ha, hvoraf den sydlige del bør friholdes som afstand til skoven.

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler, at område E øst for Villumhøj udlægges som boligområde i kommuneplanen, og de øvrige områder bevares som perspektivområder. Såfremt der opstår yderligere behov, kan der ved den kom- mende revision af kommuneplanen om 4 år optages yderligere arealer f.eks. område A, B og C. I så tilfælde skal der redegøres for placering inden for kystnærhedszonen herunder, at der ikke er andre muligheder for byudvikling.



Møldrup

Karakteristik

Oplandsby i den nordvestlige del af kommunen med en positiv befolkningsudvikling.

Hjemmeside - Møldrup borgerforening har en hjemmeside <http://moeldrupborgerforening.dk/>

Borgerplan - Ja, udarbejdet i 2006.

Ønske

Møldrup Borgerforening har foreslået at udlægge et nyt boligområde vest for Møldrup (6,4 ha) i stedet for området syd for byen.

Terræn

Fladt falder lidt mod øst

Befolkning

2007: 1.270

2017: 1.300

2032: 1.383

Fra 2017 til 2032 forventes indbyggertallet at stige med 83 indbyggere – en stigning på 6 %

Grundsalg

Kommunen har solgt 4 boliggrunde siden 2012, hvoraf 2 af grundene er solgt i 2017.

Desuden har kommunen 10 grunde ved Bag Højen og 2 grunde ved Rugvænget til salg. De koster mellem 220.000 - 300.000 kr.

Herudover sælger kommunen 71.000 m² erhvervsgrund i Erhvervsparken til 40 kr./pr m².

I 2017 er der handlet 10 boliger i Møldrup. Derudover er der pt. (d. 14/9 2017) 16 boliger til salg i byen.

Rummelighed

I kommuneplanen 2017-2029 er der udlagt ca. 6 ha syd for Bag Højen, svarende til ca. 60 boliger i planperioden.

Bindinger

Drikkevandsinteresser: Et indvindingsopland fra Bjerregrav Vandværk tangerer området mod øst. Da det er den yderste zone af indvindingsoplandet, vurderes det uden betydning i forhold til at etablere boliger i området.

Arkæologi: Området er beliggende på tidligere hedeslette mellem Simested og Skals Å. Der er ikke tidligere registreret arkæologiske fund i området. Der er dog inden for en afstand på 500 m 1 gravhøj, hvor den tilknyttede boplads ikke er fundet. Området skal prøvegraves, inden det kan frigives til anlægsarbejde.

Fredede områder: Fredet allé mellem Tostrup og Møldrup langs nordsiden af området (Vestergade).

Spildevand: Der er generelt gode nedsivningsforhold i Møldrup. Sydvest for området er der ved at blive etableret et større regnvandsbassin i forbindelse med byfornyelse.

Kommuneplan 2017-2029

Værdifuldt kulturmiljø : Møldrup by er udpeget som værdifuldt kulturmiljø i kommuneplanen (Stationsbyen Møldrup).

Værdifuldt landbrugsområde: Området er værdifuldt landbrugsområde, hvor landbrugsinteresser som udgangspunkt skal beskyttes.

Vurdering

Der er ingen bindinger, som forhindrer udlægningen af området. Med en forventet befolkningsudvikling på 6 % vurderer forvaltningen, at der er behov for nye boligområder i Møldrup i størrelsesorden ca. 40 boliger frem til 2032. Arealet syd for Møldrup ved Bag Højen (MØLD.B4.04) har plads til ca. 60 boliger, det er således et spørgsmål om at prioritere mellem de to områder.

Anbefaling

Forvaltningen anbefaler at Møldrup Borgerforenings forslag imødekommes, så det prioriteres at bygge nye boliger ved Vestergade/Elmegade før området syd for Møldrup (Bag Højen). Det bør bemærkes, at Viborg Kommune allerede ejer halvdelen af det udlagte boligområde syd for Bag Højen.

Service

- Skole (0. - 9. klasse)
- Daginstitution
- Skolefritidsordning
- Plejehjem og ældreboliger
- Idrætshal og sportsanlæg
- Kro
- Udvalgsvarerhandel samt dagligvareforretninger.
- Der er bus til Klejtrup, Viborg, Hobro og Ålestrup.