

Lokalplan nr. 538

Boligområde ved Vingevej 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. 538 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den x til den x 202x.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den **x 202x.**

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

Forslag til lokalplan nr. 538
Boligområde ved Vingevej i Ørum

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	11
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
E.	Bindinger på planområdet	16
F.	Miljøvurdering	18

Bestemmelser

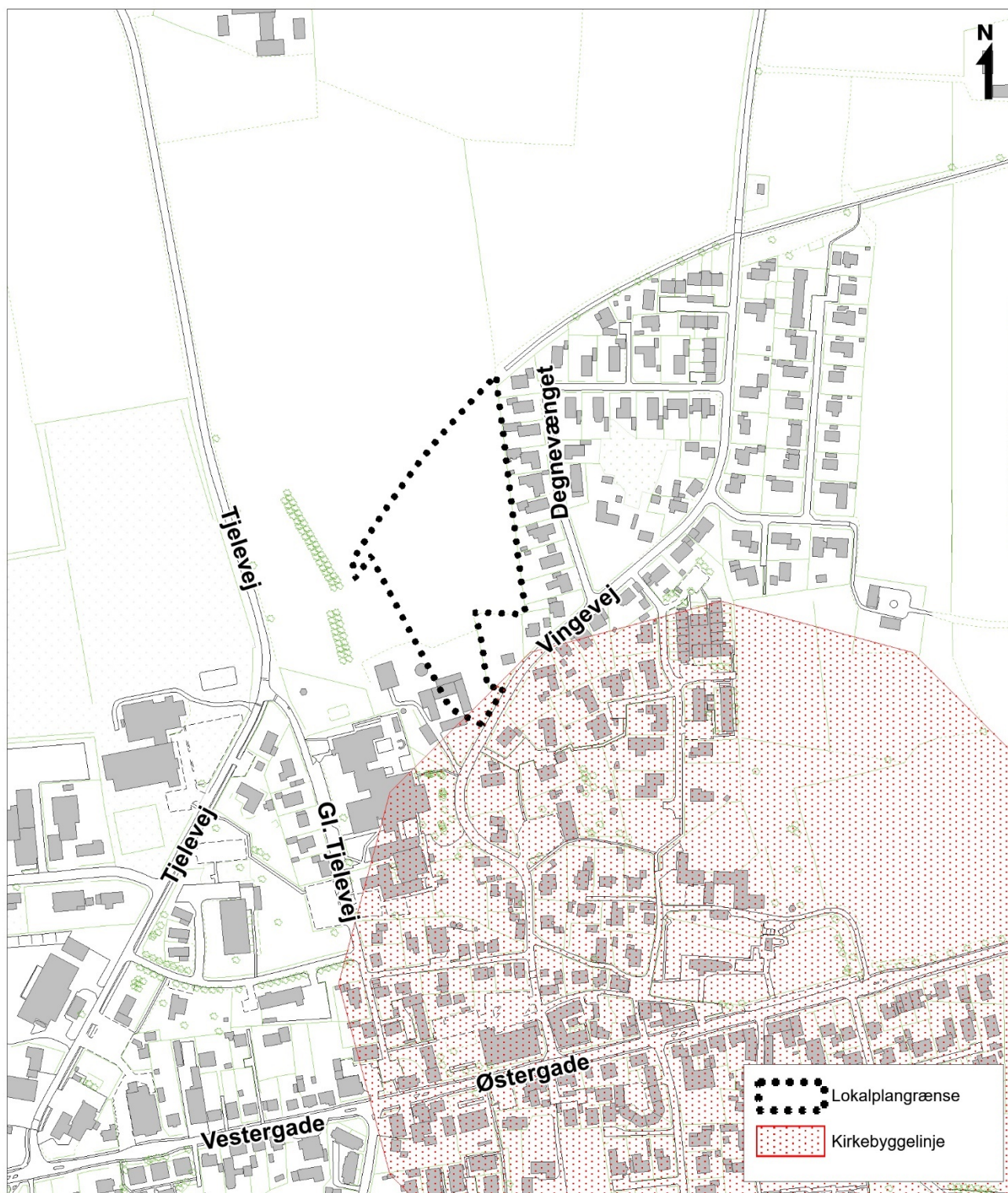
	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	20
§ 1	Lokalplanens formål	21
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	21
§ 3	Anvendelse	21
§ 4	Udstykning	22
§ 5	Veje, stier og parkering.....	22
§ 6	Terrænregulering	23
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 8	Bebyggelsens udseende	24
§ 9	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	24
§ 10	Tekniske anlæg	25
§ 11	Miljøforhold	25
§ 12	Grundejerforening.....	26
§ 13	Servitutter	26
§ 14	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	26
	Vedtagelse.....	28
	Lokalplanens retsvirkninger	29
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	30

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

Bilag

Bilag 1 - Jordfarveskala

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for at byudvikle i den nordlige del af Ørum i form af åben-lav boligbebyggelse. Lokalplanen er en del af Viborg Kommunes bygge-modningsprogram og udspringer af processen omkring en lokal udvik-lingsplan i Ørum.

Formål

Lokalplanen udlægger areal til et boligområde og giver mulighed for at etablere 14 parcelhuse med fælles opholdsareal og stiforbindelse til det eksisterende boligområde Degnevænget samt Ørum Skole og Børne-have.

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for boligernes udformning og pla-cering samt sikrer drikkevandsinteresserne i området i form af nedsvi-ning af tag- og overfladevand til bl.a. regnbede.



Lufffoto ca. 1: 3.000



Foto 1. Området set fra nord, hvor de kommende boliger skal etableres.



Foto 2. Eksisterende bebyggelse, der forudsættes nedrevet med ny planlægning.



Foto 3. Eksisterende stiforbindelse i det gamle jernbanetracé, der forlænges med denne lokalplan.



Foto 4. Vingevej, hvor vejadgang til lokalplanområdet etableres.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet ligger nord for rute 16 og dermed i den nordlige del af Ørum.

Området afgrænses mod øst af boligområdet Degnevænget, som hovedsagligt består af parcelhuse. Vingevej løber syd for området. Mod sydvest afgrænses området af Ørum Skole og Børnehave samt af Ørum MTB teknikbane mod vest. Mod nord afgrænses området af det åbne land.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 21.000 m².

Lokalplanen omfatter dele af ejendommen på Vingevej 15, matr.nr. 12a, Ørum By, Ørum.

Området anvendes i dag til landbrugsdrift og ligger i landzone. Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres området til byzone.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er overvejende fladt og åbent og ligger i kote 52,5-54,5 m. Området skråner mod Vingevej.

Området afgrænses af beplantning bestående af træer mod Ørum Skole og Børnehave samt mod nabobebyggelsen ved Vingevej. Langs skellet mod øst og vest er der beplantning til at afgrænse området i form af hækbeplantning.

Bebyggelse og anlæg

Eksisterende bebyggelse i lokalplanområdet på Vingevej 15 er en landbrugsejendom, der bliver opkøbt og nedrevet, efter vedtagelsen af ny planlægning for området.

Den omkringliggende bebyggelse mod øst er åben-lav boliger, der hovedsagligt er opført i 1970'erne.

Ørum Skole, som ligger sydvest for lokalplanområdet, er opført i 1958 og er blevet udvidet af flere omgange. Lokalplan nr. 506 (vedtaget i 2019) åbner op for endnu en udvidelse af skolen samt etablering af en børnehave i forlængelse af skolen.

Trafik

Den eksisterende vejadgang til området er fra Vingevej, der er anlagt som en kommunevej. Denne lokalplan fastholder vejadgang fra Vingevej, men flyttes lidt længere nordpå.

Nord for lokalplanområdet kan man se det gamle jernbanetracé, som løber gennem landbrugsarealet. Tracéet udlægges i denne lokalplan til stiforbindelse og færdiggør dermed stiforbindelsen i det gamle jernbanetracé i Ørum.

Teknik

Nord for lokalplanområdet ligger en naturgasledning.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at området kan anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse med dertilhørende opholdsareal.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om bebyggelsens placering, udformning og omfang samt sikrer, at der etableres fælles opholdsareal. Der udlægges endvidere areal til stiforbindelser. Lokalplanområdet ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser, og lokalplanen indeholder derfor også bestemmelser omkring grundvandsbeskyttelsen i området.

Disponering

Området indrettes, så der bygges boliger langs det eksisterende matrikskel mod vest og ligeledes mod det åbne land mod nord. Boligerne centrerer sig om det fælles opholdsareal, der placeres i centrum af boligområdet, så alle huse har mulighed for at få adgang til området. Ind mod den kommende Ørum Børnehave anlægges der vej og stisystem, så der skabes afstand mellem boligbebyggelsen og daginstitutionen.

Anvendelse

Lokalplanområdet skal anvendes til boligformål i form af åben-lav boligbebyggelse. Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder med forskellige anvendelsesmuligheder.

Delområde I udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse (parcelhuse) med 1 bolig pr. grund.

Delområde II udlægges til fælles opholdsareal, der kan anvendes til ophold, leg og grønt rekreativt område.

Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan bygges op til 14 åben-lave boliger i 1,5 etager med en bygningshøjde på 8,5 m. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 30 % for det enkelte jordstykke. Det fælles opholdsareal udgør min. 5 % af det samlede areal. Afstanden fra bebyggelse til vej, sti- og naboskel skal være min. 2,5 m.

Veje, stier og parkeringsforhold

Vej:

Vejadgang til lokalplanområdet etableres fra Vingevej. Vejen udlægges som privat fællesvej. På den nyanlagte vej til området skal der i svinget etableres et opmærksomhedsareal med anden belægning f.eks. brosten og lign. for at skabe sikre trafikforhold i lokalplanområdet.

Sti:

Med lokalplanen udlægges areal til to stier. Den ene sti giver adgang fra lokalplanområdet via stien, der anlægges i det gamle jernbanetracé i Ørum. Stien forlænger dermed den eksisterende Nørreåsti og fører ned til Ørum skole og kommende børnehave.

Parkering:

Parkeringspladser skal etableres i henhold til kommunens genelle parkeringskrav. Ved åben-lave boliger skal der sikres 2 p-pladser pr. bolig, hvoraf der mindst skal være 1 p-plads i det fri.

Grundet særlige drikkevandsinteresser i området skal parkeringspladserne samt vejen etableres med tæt bund, så vejvand kan afledes til kloak.

Lokal afledning af regnvand:

Tag- og overfladevand fra beboelse og vejareal indefra det særlige følsomme indvindingsopland må som udgangspunkt ikke nedsives, hvis der er fare for forurening af grundvandet.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen sikrer udlæg til fælles opholdsarealer med delområde II. Lokalplanen udlægger indenfor delområde II mindst 5 % af det samlede areal til fælles opholdsareal. Arealet skal være et sammenhængende område, der generelt skal benyttes til udendørs ophold for områdets beboere i form af bl.a. friluftaktiviteter, legeplads og ophold.

Derudover udlægger lokalplanen en bufferzone på 4 m i den østlige del af lokalplanområdet ind mod bebyggelsen ved Degnevænget. Denne bufferzone må ikke bebygges, men skal anlægges som et grønt areal og skal sikre en passende afstand mellem det eksisterende boligområde og det nye boligområde indenfor lokalplan nr. 538.

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.

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. 1 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30, Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørreådal, Skravad Bæk, og ca. 3,5 km fra Fuglebeskyttelsesområde nr. 16, Tjele Langsø. 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 Habitatt direktivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde ØRUM.B4.03_T47 i Kommuneplan 2017-2029.

Af rammebestemmelserne for rammeområde ØRUM.B4.03_T47 fremgår det, at områdets anvendelse er boligområde i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 8 Værdifulde landbrugsområder
- 9 Skovrejsningsområder og områder hvor skovrejsning er uønsket
- 12 Potentielle vådområder og lavbundsarealer

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Udviklingsplan

I februar 2020 blev en udviklingsplan for Ørum vedtaget af Viborg Byråd. Udviklingsplanen er udarbejdet af borgerne i Ørum og Viborg Kommune, og det gennemgående tema er at "gøre godt bedre" i Ørum, hvilket skal opnås gennem forskellige pejlemærker for Ørum udvikling.

Derudover er der i udviklingsplanen opstillet mål for, hvad Byrådet vil arbejde for, så byudviklingen i Ørum understøttes. To af disse mål er, at planlægge for udbygning af boliger i den nordlige del af Ørum samt at Nørreåstien gennem Ørum gøres sammenhængende.

Disse mål understøttes med denne lokalplan, der udlægger et område til boliger i den nordlige del af Ørum samt muliggør en forlængelse af Nørreåstien mellem Degnevænget og Tjelevej.

Denne lokalplan stemmer derfor overens med udviklingsplanen for Ørum.

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. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

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. i lokalplanområdet. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Området ligger i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres det på kortbilag 1 markerede område til byzone.

Drikkevandsinteresser

Den nordlige del af området ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser samt inden for indvindingsoplandet til Ørum vandværk, som er udpeget som indsatsområde. Viborg Kommune har udarbejdet en indsatsplan for Ørum Vandværk i 2018. I indsatsplanen under indsats 4.4 står fremhævet, at nedsivning af vejvand ikke må ske inden for indvindingsoplandet. Ligeledes anbefales det, at tag og andet overfladevand nedsives gennem en bevokset flade, som fx regnbed, græsplæne og lignende.

Områdetyper:

- Områder med særlige drikkevandsinteresser
- Nuværende eller fremtidigt indvindingsområde for vandværk

Lokalplanen sikrer derfor bestemmelser til grundvandets beskyttelse. Det fastsættes i lokalplanen, at parkeringsarealer skal etableres på tæt bund, og at udendørs oplag skal sikres mod nedsivning. Al tag- og overfladevand kan nedsives til regnbede for at mindske uønskede stoffer i grundvandet se figur 1 for eksempler.

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.



Fig. 1. Eksempler på regnbede.

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

- Der skal foreligge en vedtaget, offentligt bekendtgjort lokalplan/byplan-vedtægt 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 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.

Varmeforsyning

Området er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning.

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

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan. Spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes.

Området er planlagt separatkloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som separatkloak. Det vil sige med separate kloakledninger for henholdsvis hus- og industrispildevand samt for tag- og overfladevand (regnvand).

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

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.



Fig. 2: Oversigt over de arkæologiske interesser i området. Den grønne farve viser, at området er frigivet. Den gule farve viser, at der er risiko for væsentlige fortidsminder.



Fig. 3: Oversigt over områdeklassificeringen i området. Den lyserøde farve viser området med områdeklassificering.

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.

Det er museets vurdering, at der er risiko for forekomst af ukendte fortidsminder i området, der berøres af ovennævnte anlægsarbejde. Området kan ses på figur 2.

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 fremsendes såfremt 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.

Landbrugspligt

Matrikelnummer 12a, Ørum By, Ørum er omfattet af landbrugspligt. Den berørte ejendom er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugs-ejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

Lokalplanen overfører et areal fra landzone til byzone. Området udtages af områdeklassificeringen jf. jordforureningslovens § 50a bortset fra det gamle jernbanetracé, der forbliver områdeklassificeret (jf. figur 3).

Omfanget af områdeklassificeringen, som er beliggende langs det gamle banetracé, undersøges og behandles nærmere i forbindelse med byggemodningen med henblik på at klassificeringen frigives på den del som berører grundene.

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.

Kirkebyggelinje

Byggeri over 8½ meters højde inden for 300 meter omkring Ørum Kirke kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 19. Det kommende byggeri må ikke overstige 8,5 m i højden, hvorfor der ikke skal meddeles dispensation.

Kirkebyggelinjen omkring Ørum Kirke er vist på oversigtskortet side 6.

Veje

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

Varmeforsyning

En realisering af lokalplanen kræver, at Byrådet godkender et projekt herfor efter varmforsyningsloven.

Klimatilpasning og afværgeforanstaltninger

Lokalplanområdet ligger på areal, der skråner jævnt mod syd mod Vingevej. Der forventes ingen udfordringer i forhold til oversvømmelse af lokalplanområdet ved skybrudshændelser.

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).

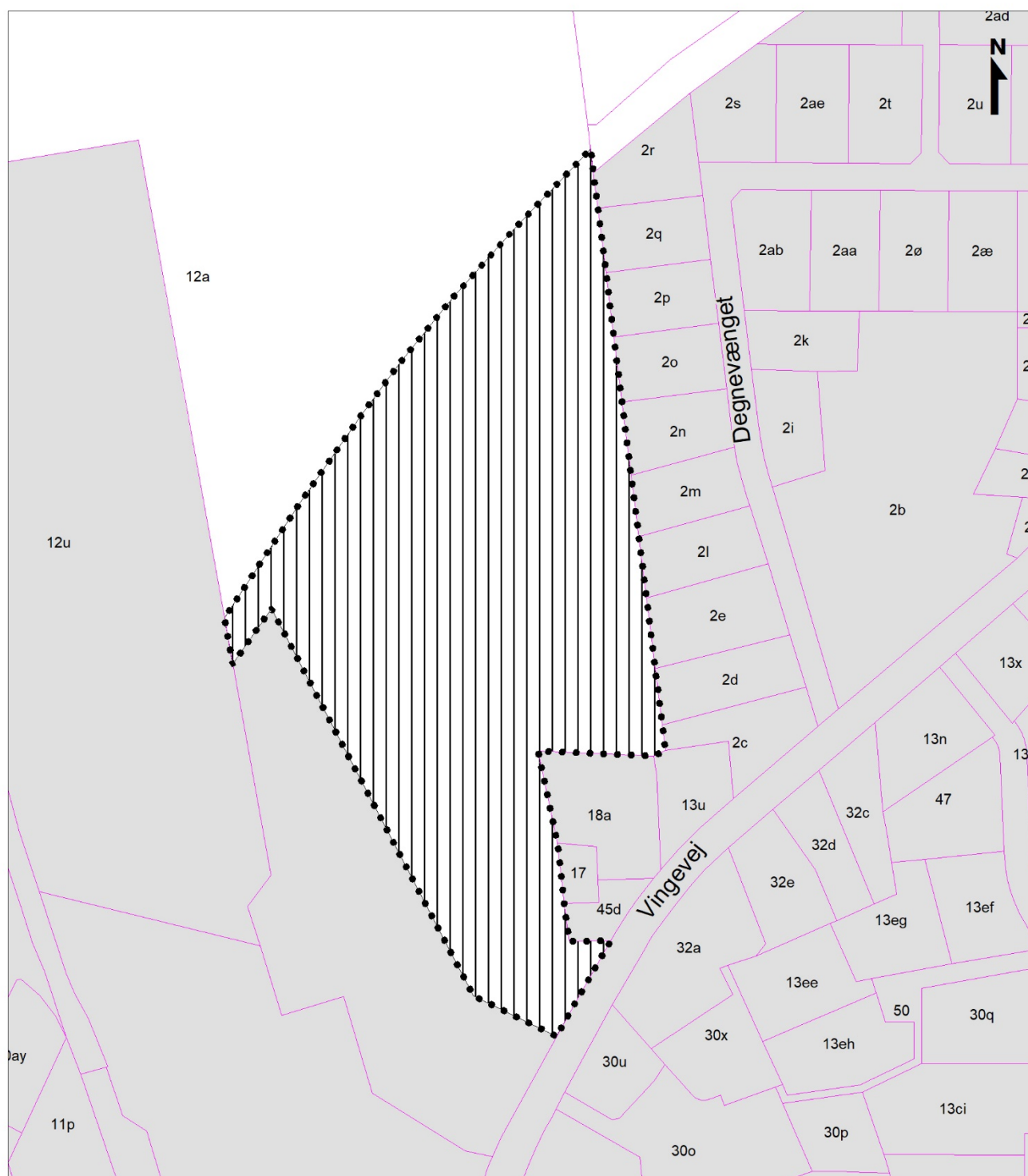
Planforslaget er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslaget giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde 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.
- Parkeringsarealer etableres på tæt bund, og udendørs oplag skal sikres mod nedsivning. Tag- og overfladevand kan nedsives via regnbede.

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



Overføres til byzone

Lokalplan nr. 538
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1: 2.000
Viborg Kommune, januar 2020

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 538 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED VINGEVEJ I ØRUM

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 boligbebyggelse og
- at udlægge areal til stiforbindelser.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter dele af matrikelnummer 12a, Ørum By, Ørum, samt alle parceller, der efter den 1. januar 2020 udstykkes inden for området.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.

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

Areal der overføres fra landzone til byzone:

Dele af matr.nr. 12a, Ørum By, Ørum: ca. 21.000 m².

§ 3 ANVENDELSE

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

Delområde I	Åben-lav boligbebyggelse
Delområde II	Fælles opholdsareal

Der må højst opføres eller indrettes 1 bolig pr. ejendom.

- 3.3 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:

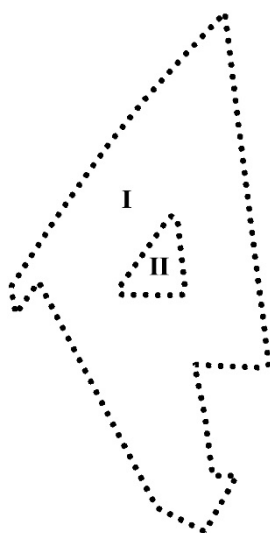
at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen

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.

- 3.4 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.



Oversigt over lokalplanens delområder.

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.
- 4.2 Grunde skal have et areal på mindst 700 m² og maks. 1399 m².
- 4.3 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til oversigtsforhold og trafikforhold afskæres.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Vingevej, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til ny vej som vist på kortbilag 2.¹
- 5.3 Vej A – A udlægges i en bredde af mindst 8,5 m med en kørebanebredde på mindst 5 m. Langs den østlige del af boligvejen fra Vingevej til opmærksomhedsarealet etableres fortov med en fortovsbredde på mindst 1,5 m.
- 5.4 For enden af vej A – A udlægges areal til vendeplads på mindst 14 x 14 m med en anlægsbredde på mindst 12 x 12 m.
- 5.5 Den enkelte grund må kun vejforsynes med én adgang fra vej A – A.
Adgang til hjørnegrunden, der grænser mod Vingevej skal etableres mod vej A – A.
- 5.6 Veje må kun belægges med tæt bund såsom asfalt, betonsten, brosten og lign.
- 5.7 Der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltning i form af et opmærksomhedsareal med anden belægning f.eks. brosten eller lign. på vej A – A, som vist på kortbilag 2.

Sti

- 5.8 Der udlægges areal til sti a – a og sti b – b placeret, som vist på kortbilag 2.²
Sti a – a udlægges i en bredde af 5 m med en stibredde på mindst 3 m og med mindst 1 m græsrabat på hver side.
Sti b – b udlægges i en bredde af 8 m med en stibredde på mindst 3 m og med mindst 2,5 m græsrabat på hver side.

¹ Vej A-A udlægges som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

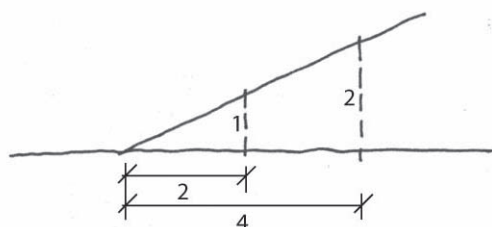
² Sti a – a udlægges som privat fællessti i henhold til lov om private fællesveje. Sti b – b udlægges som offentlig sti i henhold til lov om offentlige veje.

Parkering

- 5.9 Der skal etableres 2 parkeringspladser pr. bolig på egen grund, heraf mindst 1 plads i det fri.
- 5.10 Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal den nødvendige parkering etableres på egen grund jf. § 3.4.
- 5.11 Parkeringsarealer må kun etableres med tæt bund. Regnvand fra vej- og parkeringsareal skal afledes til kloak.

Belysning

- 5.12 Belysning af vej A - A må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 5 m., og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.
- 5.13 Belysning af stier må kun etableres som pullertbelysning med en lyshøjde på maks. 1 m.



Princip for hældning 1:2.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn indtil 1 m fra skel.
- 6.2 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebbyggelsens 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.
- 7.3 Bebyggelse må opføres i højst 1 etage med udnyttet tag-etage.
- 7.4 Bygningshøjden på bolig må ikke overstige 8,5 m målt fra eksisterende terræn.
Bygningshøjde på garager, mindre bygninger mv. jf. § 7.6 må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn.
- 7.5 Befæstelsesgraden (tagflade og befæstede arealer) for den enkelte grund må ikke overstige 40 %.

Bebbyggelsens placering

- 7.6 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra naboskel, vejskel og stiskel.
- 7.7 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og lignende mindre bygninger må ikke placeres nærmere end 2,5 m fra vejskel.
- 7.8 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.
- 7.9 Inden for delområde II må kun opføres legehuse, legepladser og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse til rekreative formål.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

- 8.1 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).
- 8.2 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, fibercement, beton, kobber eller zink.
- 8.3 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.
- 8.4 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 § 8.1.
- 8.5 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op-hænges på eller integreres i facader.
- 8.6 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.7 Udvendige bygningssider skal fremtræde 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

- 8.8 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 45°.
- 8.9 Tage skal udføres som symmetriske saddeltage, med ensidig taghældning, med forskudte tagflader eller med fladt tag.
- 8.10 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.

Af hensyn til områdets drikkevandsinteresser må der ikke anvendes tagmaterialer, der indeholder blødgørende, PAH eller tungmetaller (herunder kobber, tin, bly og zink) eller tagrender af zink eller kobber.

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning monteres på taget. De skal integreres i tagfalder eller have samme hældning som taget.

Alternativt kan tage, der udføres som grønne tage, beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.

- 8.11 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.³

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

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

³ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

- 9.2 Delområde II skal udlægges som fælles opholdsareal, som vist på kortbilag 2.

Hegn og beplantning

- 9.3 Hegn langs naboskel, stiskel, vejskel og mod fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn af hjemmehørende arter og skal holdes på egen grund og må ikke plantes nærmere skel end 50 cm.

Levende hegn kan indadtil suppleres med trådhegn.

- 9.4 Der skal etableres en 4 meter bred bufferzone til afskærmning af lokalplanområdet mod øst mod eksisterende bebyggelse, som vist på kortbilag 2. Bufferzonen må ikke bebygges og skal etableres som grønt areal i form af græs eller lignende.

Oplag

- 9.5 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 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 1 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

§ 11 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

- 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
- 11.2 En del af lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Af hensyn til grundvandsbeskyttelse gælder følgende:

- Der skal etableres tæt bund under veje og parkeringsarealer (jf. § 5.6 og 5.11).
- Tag- og overfladevand kan nedsives via regnbede.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Der skal oprettes grundejerforening lokalplanområdet med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i delområde I.
- 12.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af veje, vendepladser, sti a – a, bufferzonen og fælles opholdsarealer i lokalplanområdet.
- 12.3 Den enkelte grundejerforening skal oprettes, når 50 % af området er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.
- 12.4 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 12.5 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.

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug⁴, før⁵:
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 10.3.
 - Veje, sti a-a og parkeringsarealer er etableret jf. § 5 og kortbilag 2.
 - Fælles opholdsarealer er anlagt i delområde II jf. § 9.2.
 - Der er etableret en bufferzone som grønt areal langs lokalplanområdets afgrænsning mod eksisterende bebyggelse mod øst, jf. § 9.4.
 - Der er lavet afledning af vejvand til kloak, jf. § 5.11.
 - Der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltning i form af et "opmærksomhedsareal" med anden belægning på vej A-A, som vist på kortbilag 2 jf. § 5.7.

Tilladelser fra myndigheder

- 14.2 Hvis et areal er kortlagt som forurenede eller områdeklassificeret, skal Viborg Kommune:
- godkende al flytning af jord fra de pågældende områder.

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.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 538 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt den X

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.

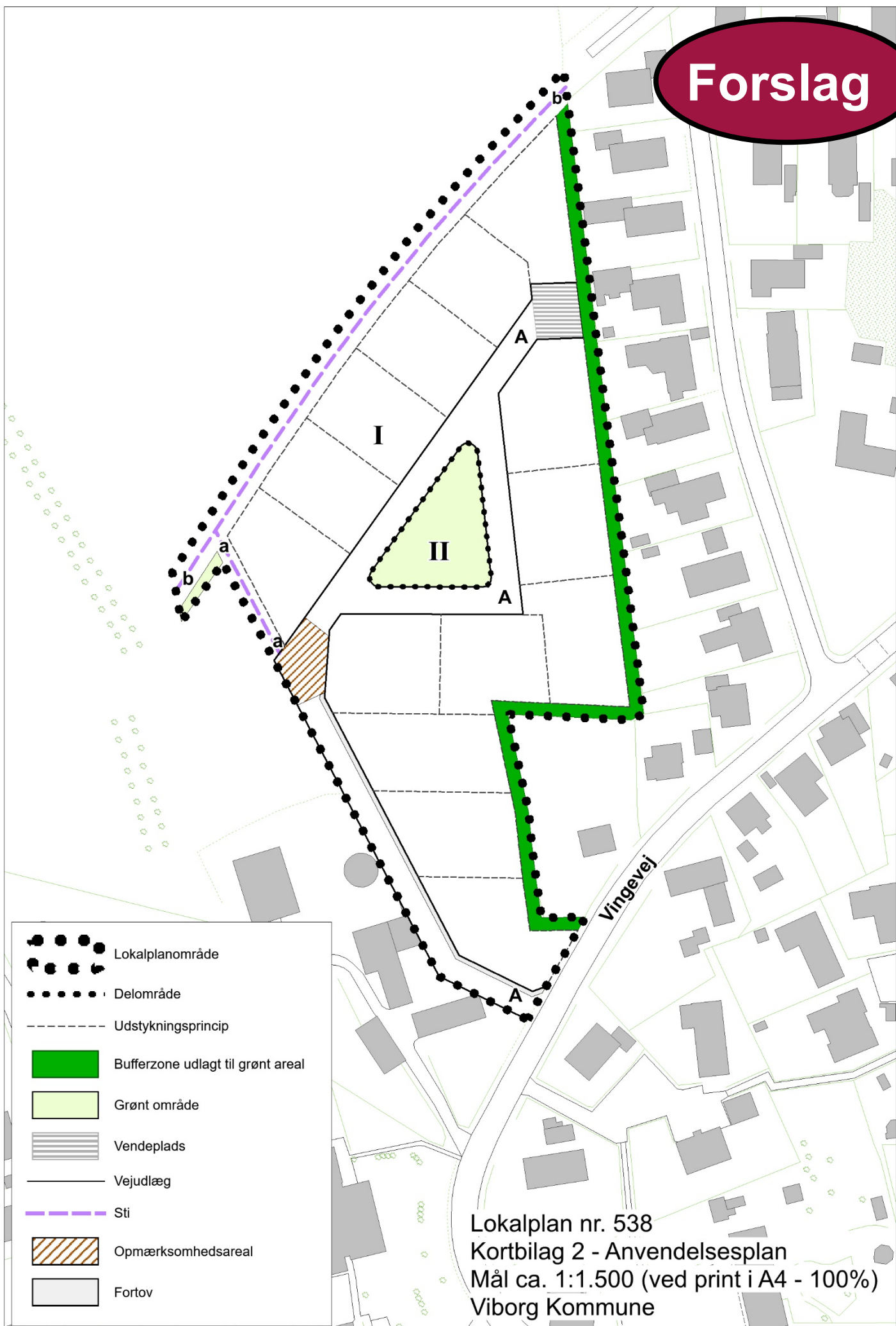
Der kan foretages ekspropriation af private ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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.

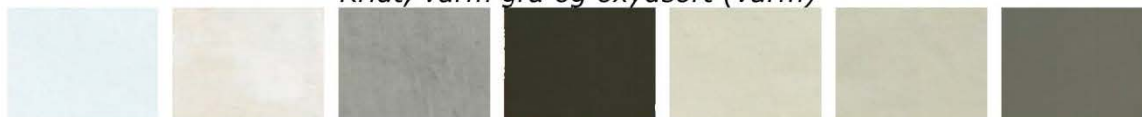
Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

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

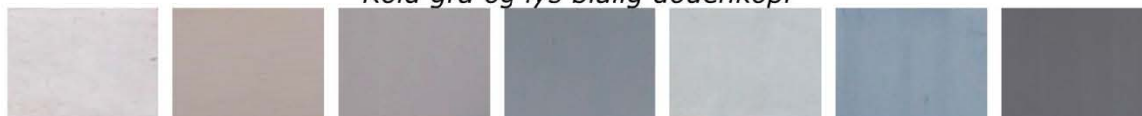
Forslag



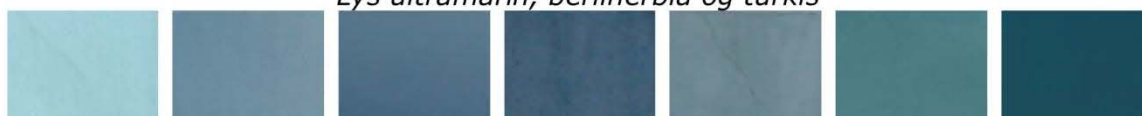
Kridt, varm grå og oxydsort (varm)



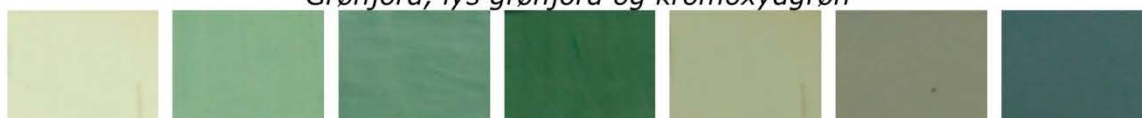
Kold grå og lys blålig dodenkopf



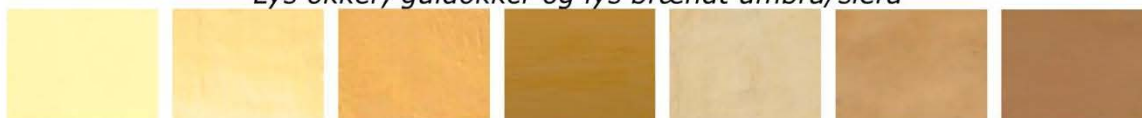
Lys ultramarin, berlinerblå og turkis



Grønjord, lys grønjord og kromoxydgrøn



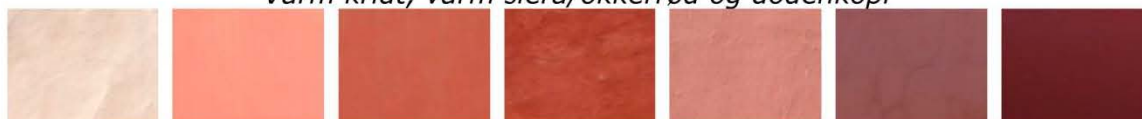
Lys okker, guldokker og lys brændt umbra/siera

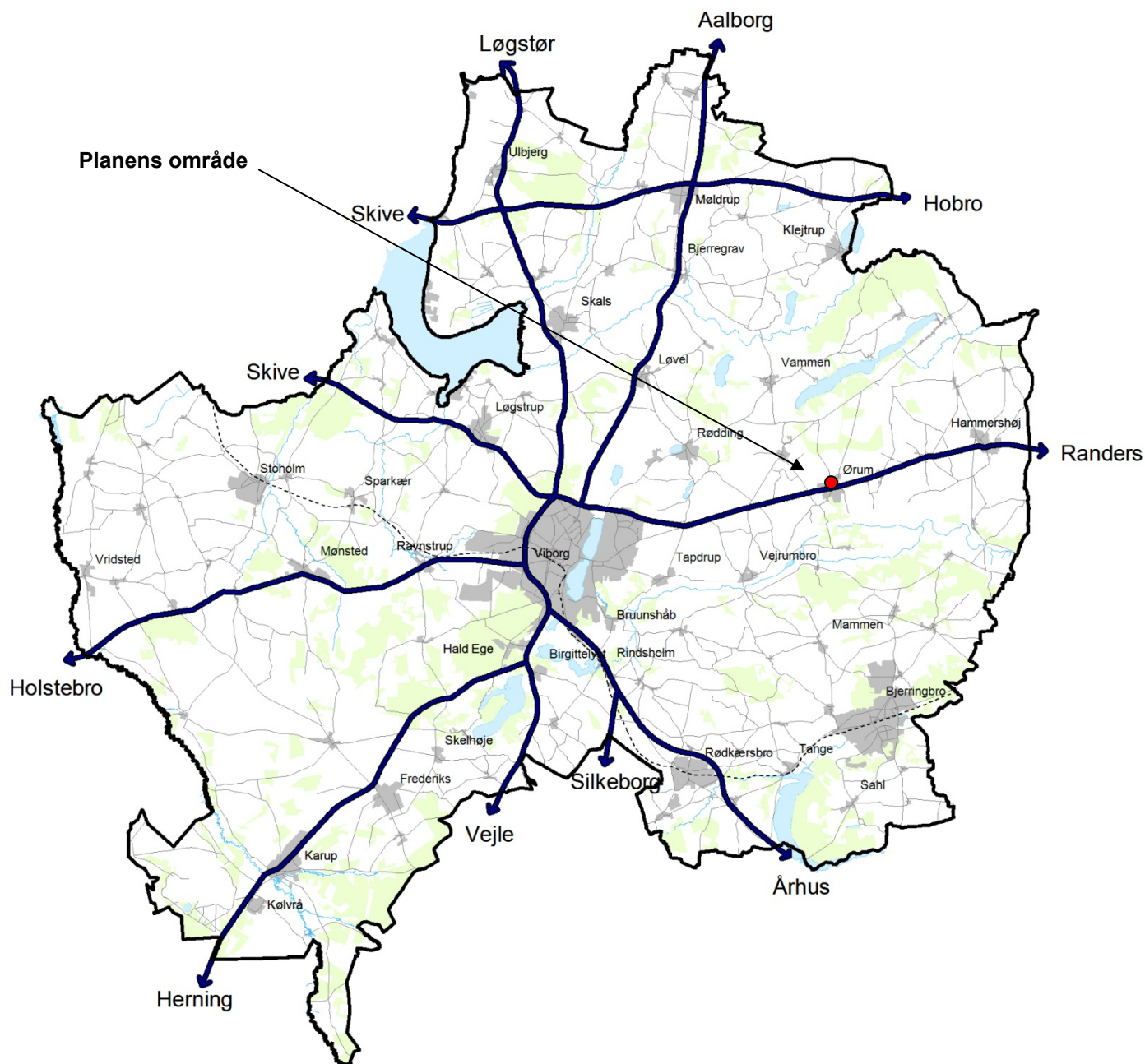


Lys okkerrød, okkerrød, engelskrød og lys engelskrød



Varm kridt, varm siera/okkerrød og dodenkopf





VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk

