

Lokalplan nr. 540

Boligområde ved Fasanvænget i Karup

Forslag



Lokalplanområdet, set fra Fasanvænget mod Urfuglevænget.



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. 540 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. 540
Boligområde ved Fasanvænget i Karup

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	17
F.	Miljøvurdering	18
§ 1	Lokalplanens formål	23
§ 2	Afgrænsning og zonestatus	23
§ 3	Anvendelse	23
§ 4	Udstykning	24
§ 5	Veje, stier og parkering	24
§ 6	Terrænregulering	26
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	26
§ 8	Bebyggelsens udseende	27
§ 9	Skiltning	28
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	28
§ 11	Tekniske anlæg	29
§ 12	Miljøforhold	29
§ 13	Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt	30
§ 14	Grundejerforening	30
§ 15	Servitutter	31
§ 16	Betingelser for ibrugtagning	31
	Vedtagelse	33
	Lokalplanens retsvirkninger	34
	Kortbilag 2 - anvendelsesplan	35

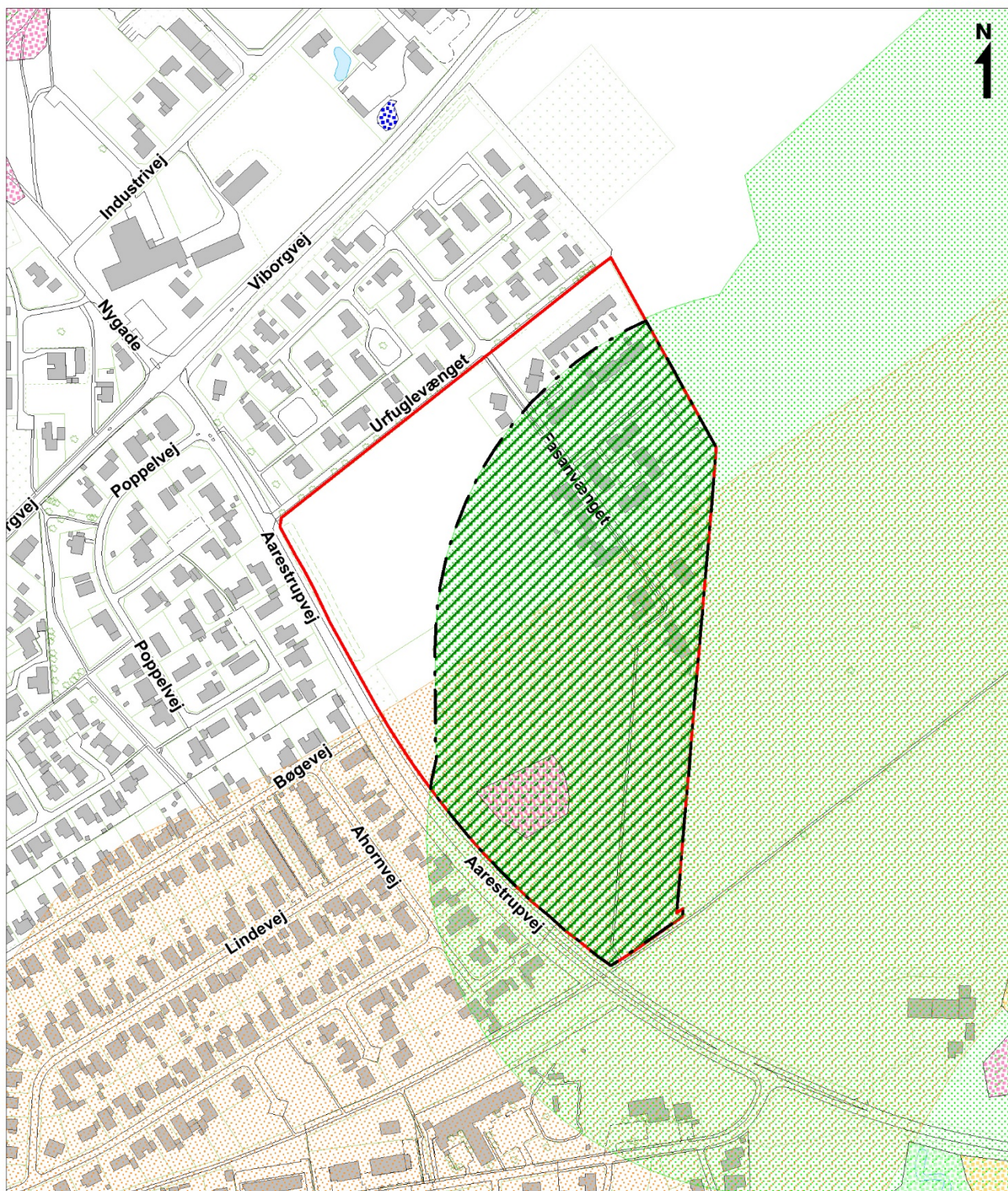
Bestemmelser

Bilag

Bilag 1 - Jordfarveskalaen	37
----------------------------------	----

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



 Lokalplangrænse

 Beskyttet natur - Hede

 Skovbyggelinje

 Indvindingsopland (drikkevand)

 Reduceret skovbyggelinje

Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at ændre vejforløb og udstykningsplan for boligområdet.

Udstykningsplanen og dermed også vejføring i den eksisterende lokalplan nr. 1.41 mellem Nygade og Urfuglevænget har vist sig ikke at være hensigtsmæssig i forhold til trafiksikkerhed med ind-/udkørsel fra den overordnede vej, Aarestrupvej (tidligere Nygade). Ligeledes er nogle af de interne veje ikke hensigtsmæssigt planlagt, idet de løber langs bebyggelsen med grønne arealer imellem, hvorved der udlægges meget areal til vej, hvor det grønne areal ikke reelt kan anvendes til ophold eller andet.

Området mellem Nygade og Urfuglevænget i Karup, der har fået navnet Fasanvænget, er taget op til revision, idet det nu indgår i byggemodningsprogrammet.

Formål

Lokalplanen sikrer, at området anvendes til boligformål og udlægger areal til tæt-lav og åben-lav i hvert sit delområde samt fastlægger placering og udformning af bebyggelse, der sikrer at dette tilpasses den omkringliggende bebyggelse.

Denne lokalplan giver mulighed for to vejadgange fra Urfuglevænget mod tidligere én vejadgang fra Urfuglevænget og én fra Aarestrupvej. Der gives dermed mulighed for én sammenhængende støjvold langs Aarestrupvej.

Ligeledes sikrer lokalplanen en stiforbindelse langs støjvolden sammen med den grønne forbindelse, som stien er en del af. Stiforbindelsen løber fra området ved Urfuglevænget nordvest for Fasanvænget til Alhdestien sydøst for Fasanvænget.



Luffoto ca. 1: 4.000



Området set fra Aarestrupvej og Urfuglevænget.



Indgangen til lokalplanområdet via Fasanvænget.



Grønt område mod nordøst hvor tæt-lav bebyggelse, Fasanvænget 19, 21, 23 og 25, ses til venstre.



Tæt-lav boligbebyggelse, Fasanvænget 37, 39 og 41.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Karup og afgrænses mod nordvest af vejen, Urfuglevænget og mod sydvest af Aarestrupvej og af eksisterende boligområder, der nogenlunde er i samme karakter som dette område ved Fasanvænget.

Mod nordøst og sydøst grænser området op mod landbrugsarealer.

Øst for området ligger en skov.

Området

Lokalplanen dækker et område på ca. 13 ha.

Lokalplanen omfatter med vedtagelsen af denne lokalplan følgende ejendomme:

7i, 7fl, 7fm, 7fn, 7fo, 7fp, 7fq, 7fr, 7fs, 7ft, 7fu, 7fv, 7fx, 7fy, 7fz, 7fæ, 7fø og 7000æ Karup By, Karup.

Området anvendes i dag til boligbebyggelse.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er relativt fladt med en svag stigning på 4 meter på strækningen fra Aarestrupvej til områdets afgrænsning mod nordøst.

Området er helt åbent bortset fra nogle træer, der sandsynligvis er placeret i nogle tidligere matrikulære skel.

Der er et beskyttet hedeareal på ca. 3.250 kvm i planområdets sydøstlige del.

Bebyggelse og anlæg

Da området allerede er lokalplanlagt med lokalplan nr. 1.41, bærer områdets nuværende bebyggelse præg af at være inddelt og grupperet i tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Trafik

Den nuværende del af Fasanvænget er etableret som offentlig vej. Det resterende vejforløb, som skal etableres for at kunne realisere denne lokalplan, vil blive etableret som privat-fælles veje.

Den eksisterende lokalplan 1.41 fastlægger stiforløb fra boligområdet nord for dette lokalplanområde til Alhedestien syd for dette lokalplanområde. Stiforbindelsen etableres i det grønne areal mellem støjvolden og bebyggelsen.

Stiforbindelsen ønskes fastholdt med denne lokalplan.

Teknik

Lokalplanområdet er delvist byggemodnet og bebygget. Derfor findes der forsyningsledninger i en del af området - fjernvarmeledning samt vandledninger og kabler til belysning.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger areal til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse. Lokalplanen udlægger ligeledes areal til grønne områder, fælles opholdsarealer og beplantningsbælter samt stiforbindelser.

Lokalplanen sikrer, at der etableres to vejadgange til området fra Urfuglevænget, og at støjvolden mod Aarestrupvej har et ubrudt forløb. Viborg Kommune afholder udgiften i forbindelse med etablering af støjvolden.



Disponering: delområde I er markeret med gult og delområde II med orange.

Disponering

Lokalplanområdets bebyggelse disponeres i den overordnede struktur i to dele. I den nordøstlige del af Fasanvænget mod øst er tæt-lav boligbebyggelse placeret, mens åben-lav boligbebyggelse er placeret i den sydvestlige del af Fasanvænget.

Langs Urfuglevænget udlægges et grønt ubebygget areal på mindst 15 meter. Langs Aarestrupvej udlægges også et grønt ubebygget areal på mindst 19 m, således området langs Urfuglevænget og Aarestrupvej fremstår grønt og åbent.

De grønne fælles områder er fordelt ind mellem bebyggelserne og anlagt i størrelser, så de kan anvendes til fælles opholdsarealer men samtidig differentieres, så de kan indeholde forskellige aktiviteter.

Det fælles opholdsareal, som udgør delområde III d har opnået sin udformning ud fra registreringen af beskyttet natur i form af hede.

Anvendelse

Lokalplanområdet må anvendes til boligformål og inddeles i tre overordnede delområder.

Delområde I må anvendes til åben-lav boligbebyggelse (parcelhusbebyggelse).

Delområde II må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse (dobbelthuse og/eller rækkehuse).

Delområde III a, b, c, d og e må anvendes til fælles grønne arealer, hvoraf III a, b, c og d er til fælles opholdsarealer, og e er til fælles grønne friarealer.

Bebyggelse

Der ønskes et boligområde med et varieret udtryk og som alligevel er sammenhængende. Derfor gives mulighed for både tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse i området. Der gives ligeledes mulighed for opførelse af boliger i op til to etager. Bebyggelsen bindes sammen af de grønne fælles opholdsarealer og stiforbindelsen langs støjvolden mod Aarestrupvej.

Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanområdet har to vejadgange fra Urfuglevænget. De etableres med et vejareal på 10 meter, hvoraf 5 m er kørebaneareal med 2,5 m græsribat på hver side.

I krydset Aarestrupvej-Urfuglevænget anbefales der etableret venstresvingbane af hensyn til sikker trafikafvikling til lokalplanområdet. Viborg Kommune etablerer svingbanen i forbindelse med byggemodningen af området.



Offentlige veje er angivet med rød, mens privat fællesveje er angivet med blå.

Den eksisterende adgangsvej og interne boligvej, som starter fra Urfuglevænget og slutter ved Fasanvænget 55, er etableret som offentlig vej. De resterende interne boligveje skal etableres som privat fællesveje.

Boligvejen anlægges i områdets sydligste del som en mindre plads, hvor vejen føres rundt om et lille græsareal (se kortbilag 2).

Der skal etableres minimum 2 p-pladser pr. bolig ved åben-lav bebyggelse og 1½ p-pladser pr. bolig ved tæt-lav bebyggelse.

Der skabes med lokalplanen mulighed for en fremtidig vejadgang til det i Kommuneplan 2017-2029 udlagte rammeområde KARU, B4.06, der er placeret øst for dette lokalplanområde. Vejadgangen kan ved et fremtidigt boligbehov etableres i arealet mellem Fasanvænget 53 og 55, som vist på kortbilag 2.

Der anlægges stiforbindelse langs støjvoldens østlige side, som etableres i hele voldens længden af Aarestrupvej. Stiforløbet etableres i et grønt bælte, som skal sprede sig ud til områdets andre grønne områder. Stien skal skabe en overordnet sammenhængende forbindelse fra stien i boligområdet nord for dette lokalplanområde til Alhedestien, der ligger syd for lokalplanområdet.

Der skabes forbindelse mellem dette lokalplanområde og resten af byen af en tunnel for gående og cyklister under Aarestrupvej. Tunnelen er beliggende udenfor lokalplanområdet, men har forbindelse med stiforløbet i den sydlige del af lokalplanområdet. Tunnelen er anlagt af Viborg Kommune.

Ubebyggede arealer

Alle ubebyggede arealer indenfor lokalplanområdet skal fremstå som grønne områder gerne med spredt beplantning i form af buske og træer.

Der udlægges arealer i området til fælles opholdsarealer og fælles friarealer. Opholdsarealerne er placeret i tæt forbindelse med både delområde I og delområde II. Det tilstræbes, at opholdsarealerne varieres ved forskellige karakterer. Dette kan f.eks. udføres ved at lave et område indeholde fodboldmål, mens et andet område indeholder klatrestativ, gynger, vipper og lign..

Delområde III d må ikke indrettes med legehus eller legeredskaber, da dette område er registreret som et beskyttet areal i form af hede.

Der udlægges areal i det grønne friareal langs Aarestrupvej til en støjvold. Denne løber langs vejen og rundt langs de to hjørner, der afgrænser området mod Aarestrupvej for at danne mest mulig barriere for støjen fra vejen mod boligområdet.

Der udlægges areal inden for det grønne friareal langs støjvolden til pumpestationer til henholdsvis regnvand og spildevand. Der skal etableres afskærmende beplantning omkring pumpestationen.

Der etableres rørlagt regnvandsbassin under jorden, således arealet fremstår som grønt område.

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.

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. 1,5 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 40 Karup Å og ca. 13 km fra nærmeste Fuglebeskyttelsesområde nr. 42 Sønder Feldborg Plantage. 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. For så vidt angår almindeligt firben, som er registreret i området, kan det ikke udelukkes, at der sandsynligvis også er bilag IV-arten markfirben tilknyttet hedearealet, som med lokalplanen udlægges til grønt område i den sydlige del af planområdet. Dette vurderes dog ikke at få væsentlig negativ effekt på området, idet arealet naturligt indgår som grønt rekreativt areal til brug for områdets brugere.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde KARU.B4.06 i Kommuneplan 2017-2029, som udlægger området til blandet boligområde.

Af rammebestemmelserne fremgår det, at bebyggelsesprocenten må være maks. 30 % for åben-lav, maks. 40 % for tæt-lav og maks. 50 % for etageboliger.

Fælles er, at bygningshøjden maks. må være 8,5 m og med 2 etager.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 1.41 for et boligområde mellem Nygade og Urfuglevænget i Karup.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 540 ophæves lokalplan nr. 1.41 i sin helhed med undtagelse af de af planens bestemmelser, der vedrører grundejerforeningen.

Eksisterende ejendomme vil fortsat være omfattet af bestemmelser vedr. grundejerforening jf. § 11 i lokalplan nr. 1.41. De eksisterende ejendomme er følgende: Fasanvænget 1, 2, 3, 11, 13, 15, 17, 21, 23, 37, 39, 41, 43, 45, 47, 48, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 58 og 60.

Servitutter

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

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

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

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

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Drikkevandsinteresser

Dele af planområdet ligger inden for indvindingsoplandet samt 300 meter beskyttelseszone til Karup gl. Vandværk, som Miljøstyrelsen har udpeget som sårbart indsatsområde ift. både nitrat og pesticider.

Der henvises til Viborg Kommunes hjemmeside for Drikkevandsindsatsplan for Karup gl. Vandværk. Indsatsplanen forventes vedtaget i efteråret 2020.

Inden for 300 meter beskyttelseszone og de dele af indvindingsoplandet tættest på kildeplads og tilhørende borer gælder særlige regler for nedsivning af overfladevand.

Der skelnes ved overfladevand mellem tag- og overfladevand og vejvand.

Tag- og overfladevand må ikke nedsives via regnbede eller via en grøn tagoverflade, eller muldlag/ filtermuld. Der tillades ikke direkte nedsivning af tagvand til faskiner inden for 300 meter beskyttelseszone, og de dele af indvindingsoplandet, som ligger inden for planområdet. Der vil blive stillet særlige vilkår om bortskaffelse af vand fra tagrensning inden samme beskyttelsesområder.

Vejvand må ikke nedsives inden for indvindingsopland/Indsatsområdet.

Lokalplanen sikrer derfor bestemmelser til grundvandets beskyttelse.

Da området er særlig sårbart overfor pesticidudvaskning anbefaler Viborg Kommune, at grundejere ikke anvender pesticider og algemidler på deres grund og på tilhørende fællesarealer.

Det er særlig risikabelt at anvende pesticider på befæstede arealer, hvor den biologiske aktive rodzone er reduceret, som bidrager til tilbageholdelse og omdannelse af pesticider.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

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

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

- at kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- at kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- at kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,

- at kommunen under åstedsforsretningen 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 åstedsforsretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- at byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforsretningen 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 Karup Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området er udlagt til fjernvarmeområde.

Området ligger i Karup Varmeværks forsyningsområde.

Spildevand

Lokalplanområdet er optaget i kommunens spildevandsplan som delvis separatkloakeret og delvis planlagt separatkloakeret.

Spildevand skal afledes til offentlig kloak til rensning på Karup Renseanlæg. Spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes.

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.

Der udlægges areal på ca. 100 m² i det grønne friareal langs støjvolden til pumpestationer til henholdsvis regnvand og spildevand. Placeringen er skitseret tilnærmelsesvis på kortbilag 2 og overordnet vist på vignetten til højre.

Der etableres tilhørende rørbassin under den sydligste del af Fasanvænget i tæt nærhed til pumpestationen.



Areal til placering af pumpestation for hhv. regnvand og spildevand er markeret med blå.

Affald

Området er omfattet af Viborg Kommunes Affaldshåndteringsplan.

Antenneanlæg

Der kan opsættes mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 meter.

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.

Museet 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.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

Lokalplanområdet ligger i byzone. Hele arealet er udtaget af områdeklassificeringen, jf. jordforureningslovens §50a.

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.

Skovbyggelinie

Som tidligere beskrevet ligger der en skov øst for lokalplanområdet. Denne skov kaster skovbyggelinie ind over en del af området.

På baggrund af lokalplanen søger Viborg Kommune Miljøstyrelsen om ophævelse af skovbyggelinien i lokalplanområdet. En ophævelse af skovbyggelinien vil være en administrativ forenkling.

Hvis skovbyggelinien ikke kan ophæves inden for lokalplanområdet, kræver visse byggerier inden for skovbyggelinien dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17. Undtaget fra forbuddet er bl.a. landbrugsbygninger, bygninger med landzonetilladelse, garager og lign. på højst 50 m² og tilbygninger til boliger, der ikke overstiger areal på 250 m². Be-

byggelse omfattet af forbuddet kræver dispensation fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Lokalplanen erstatter tidligere gældende lokalplan nr. 1.41, som også udlagde området til boligformål. Lokalplanen giver ikke gener for skoven eller skovbyggelinien.

Skovbyggelinien og forslag til den ændrede skovbyggelinie omkring skoven er vist på oversigtskortet side 6.

Beskyttet natur

Inden for lokalplanens sydlige område er der registreret beskyttet natur i form af hede på et areal på ca. 3.250 m².

Idet arealet med det beskyttede natur med denne lokalplan udlægges til grønt areal, vil den planlagte anvendelse ikke kræve dispensation fra Viborg Kommune.

Lokalplanen rummer hedearealet på en måde, så arealet naturligt fremstår som et grønt område til brug som fælles opholdsareal for områdets brugere.

Ændringer i tilstanden af det beskyttede natur, hede, kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Beskyttet natur er vist på oversigtskortet side 6.

Vej

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

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse, når der tilvejebringes lokalplaner, der giver mulighed for anlægsprojekter. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planforslaget er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslaget er omfattet af lovens bilag 2, pkt. 10b. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Ifølge § 8, stk. 2, nr. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Da planforslaget omfatter ændringer af vejføring og dermed ændring af udstykningsplan, vurderer Viborg Kommune, at planforslaget alene omfatter mindre ændringer i forhold til gældende lokalplaner.

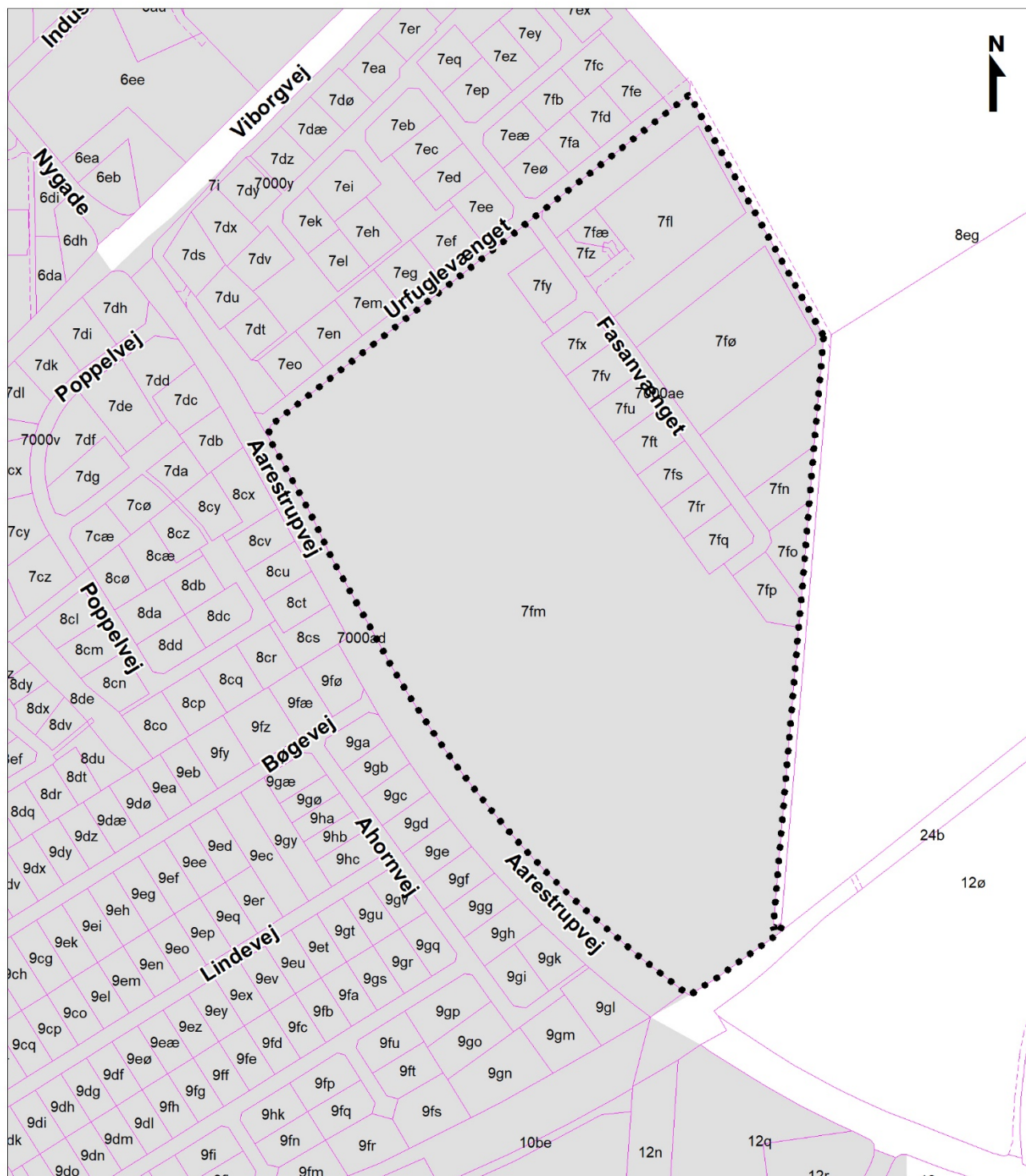
Viborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planforslaget ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da:

- området allerede er lokalplanlagt
- realiseringen ikke afviger væsentlig fra omkringliggende bebyggelse

- realiseringen ikke medfører forøgelse af trafikken i forhold til eksisterende planlægning for området.

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



••• Lokalplangrænse

--- Vejdlæg

□ Matrikelgrænse

■ Byzone

Lokalplan nr. 540
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:4.000
Viborg Kommune, januar 2020

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 540 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED FASANVÆNGET I KARUP

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,
 - at udlægge areal til fælles opholdsarealer
 - at sikre to adgangsveje fra Urfuglevænget til området,
 - at sikre areal til pumpestationer for hhv. regnvand og spildevand.
 - at sikre etablering af støjvold mod Aarestrupvej.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

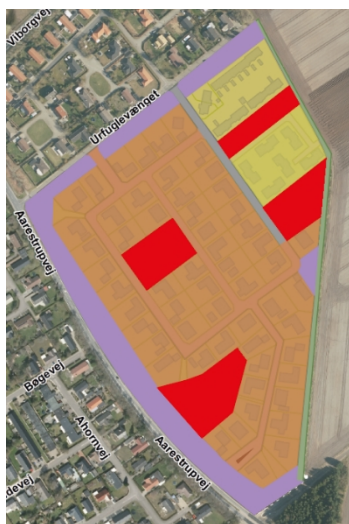
- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer matrikel nr. 7i, 7fl, 7fm, 7fn, 7fo, 7fp, 7fq, 7fr, 7fs, 7ft, 7fu, 7fv, 7fx, 7fy, 7fz, 7fæ, 7fø og 7000ae Karup By, Karup, samt alle parceller, der efter den 1. juni 2020 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

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

Delområde I	Tæt-lav boligbebyggelse
Delområde II	Åben-lav boligbebyggelse
Delområde III a, b, c og d	Fælles grønne opholdsarealer
Delområde III e	Fælles grønne friarealer

- 3.3 Inden for delområde II må der højst opføres eller indrettes én bolig pr. ejendom.
- 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 egen bolig 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.



Delområde I er angivet med gult, delområde II med orange og delområde III a, b, c og d med rødt samt III e med lilla.

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. Udstykning må kun fraviges den på kortbilag 2 viste udstykningsplan, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede disponering og vejstruktur.
- 4.2 Der kan foretages udstykning efter følgende retningslinier:
- | | |
|--------------|---|
| Delområde I | Til hver del af et rækkehus mindst 300 m ² og højst 500 m ² |
| Delområde II | Mindst 700 m ² og højst 1.350 m ² |
- 4.3 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikforhold afskæres.
- 4.4 Der må ikke foretages yderligere udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning inden for delområde II og III.
- 4.5 Delområde I kan udstykkes som storparcel til tæt-lav bebyggelse jf. kortbilag 2. Bebyggelse skal opføres i henhold til § 7 og § 8 samt principperne vist på kortbilag 2.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Urfuglevænget som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til nye veje som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Vej A udlægges i en bredde af mindst 10 m med en kørebanebredde på mindst 5 meter.
- Vej B udlægges i en bredde af mindst 10 m med en kørebanebredde på mindst 5 meter.
- 5.4 Veje skal følge det naturlige terræn.
- 5.5 Den enkelte grund må kun vejforsynes med én adgang til Fasanvænget. Overkørsel må ikke overstige bredde på 6 meter.
- 5.6 Kørebaneareal må kun belægges med asfalt.
- 5.7 Vand fra veje og parkeringsarealer må ikke nedsives inden for indvindingsoplandets 300 meter beskyttelseszone. Der skal derfor etableres fast membran/belægning på vej og parkeringsarealer, hvis veje/parkeringsarealer er placeret inden fornævnte beskyttelseszone.

Stier

- 5.8 Der udlægges areal til stier, som vist på kortbilag 2.¹ Stierne skal følge det naturlige terræn.

Stiforbindelsen a-a, der forløber langs støjvolden ved Aarestrupvej, skal udlægges med et areal i en bredde af 8 m med belægning i asfalt eller lign. i en bredde af mindst 2,5 meter.

Stierne b-b tilsluttes boligvej og Alhedestien og udlægges i en bredde af 3,0 m og belægges med asfalt eller lign. i en bredde af mindst 2,5 meter.

Stiforbindelsen c-c skal udlægges i en bredde af 3,0 m og udføres med belægning i stenmel eller lign. i en bredde af mindst 1,5 meter.

Parkering

- 5.9 Adgang til parkeringsarealer må kun ske fra Fasanvænget.
- 5.10 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte grund, dog mindst:
- Delområde I:
 - o 1½ p-plads pr. bolig, hvoraf halvdelen kan etableres på fælles parkeringsareal.
 - Delområde II:
 - o 2 p-pladser på egen grund, hvoraf én plads kan etableres i det fri.
- 5.11 For fælles parkeringspladser gælder, at mindst 1 plads pr. påbegyndt 20 p-pladser skal anlægges som handicap p-plads.
- 5.12 Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal den nødvendige parkering etableres på egen grund jf. § 3.3.
- 5.13 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 meter.
- 5.14 Det er i området ikke tilladt at parkere følgende køretøjer på veje, parkeringsarealer og fællesarealer:
- biler med tilladt totalvægt over 3.500 kg.
 - større anhængere (sættevogne, anhængere og lign.).
- 5.15 Vand fra veje og parkeringsarealer må ikke nedsives inden for indvindingsoplandets 300 meter beskyttelseszone. Der skal derfor etableres fast membran/belægning på vej og parkeringsarealer, hvis veje/parkeringsarealer er placeret inden fornævnte beskyttelseszone.

Belysning

- 5.16 Belysning af veje og parkeringsarealer må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 3,5 meter, og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.

¹ Stierne a-a, b-b og c-c udlægges som private fælles stier i henhold til lov om private fællesstier i henhold til lov om private fællesveje.

Belysning af stier må kun etableres med opstilling af armatur med en lyspunktshøjde på maks. 2,5 meter.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet, i områder hvor der kan udstykkes grunde, reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.

Der må ikke ske terrænregulering på fælles opholdsarealer / arealer udlagt til grønne områder og omkring det i § 10.6 nævnte beplantningsbælte.

- 6.2 Terrænet må ved bebyggelse reguleres med +/- 0,5 i forhold til eksisterende terræn eller byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.
- 6.3 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.
- 6.4 Der må ikke etableres støttemure.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer og opholdsarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke må ikke overstige:
- 40 % for tæt-lav bebyggelse
 - 30 % for åben-lav bebyggelse.
- 7.3 Bebyggelse må ikke opføres i mere end 2 etager.
- 7.4 Bygningshøjden på boligbebyggelse må ikke overstige 8,5 meter målt fra terræn.

Bygningshøjde på garager, mindre bygninger mv. jf. § 7.8 må ikke overstige 3,5 meter målt fra terræn, hvis bygningen udføres med fladt tag. Hvis bygningen udføres med andet end fladt tag, må højden ikke overstige 5 meter målt fra terræn.

Bebyggelsens placering

- 7.5 Boligbebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 meter fra nabo-, vej- og stiskel. Ved bebyggelse i 2 etager, skal afstanden til skel være mindst 5 meter.
- 7.6 Ved tæt-lav bebyggelse i delområde I kan beboelsesbygninger sammenbygges i skel.
- Mod vejskel, stiskel og naboskel uden sammenbygning må tæt – lav boligbebyggelse i delområde I ikke bygges nærmere end 2,5 meter fra skel.
- 7.7 I delområde I må der maks. sammenbygges to boliger, inden facadelinien skal forskydes med mindst 1 meter.
- 7.8 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.

- 7.9 Inden for de grønne fællesarealer må kun opstilles legeredskaber og lignende i overensstemmelse med områdets anvendelse til rekreative formål.
- 7.10 Der må ikke opstilles/opføres bebyggelse eller anden fast konstruktion inden for delområde III d, hvor det beskyttede areal er beliggende.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 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.
- 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 samt udhuse 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 Tilbygninger til tæt-lav boligbebyggelse i delområde I skal udføres med samme konstruktioner, materialer og taghældning som beboelsesbygningen.
- 8.8 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.9 Udvendige bygningssider for både boligbebyggelse, garager og lignende mindre bygninger skal fremtræde med et sammenhængende farvevalg for ejendommen under ét. Facader skal fremstå som en helhed og have et ensartet farvevalg for en facadedel.
- 8.10 Stærke signalfarver kan anvendes på mindre bygningsdele jf. § 8.5.
- 8.11 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort (se bilag med jordfarveskalaen bagerst i lokalplanen).

Tage

- 8.12 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 45°.
- 8.13 Tage skal udføres som saddeltage, med ensidig taghældning, med forskudte tagflader eller med fladt tag.
- 8.14 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, tagpap, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer.

Alternativt kan tage, der har en taghældning på højst 15° udføres som grønne tage og beklædes med mos/sedum og/eller græstørv og lign.

Udestuer kan udføres med tag af transparent materiale.

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning opsættes parallelt med tagfladen eller integreres i tagflader.²

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

§ 9 SKILTNING⁴

- 9.1 Der henvises til bestemmelsen i § 3.3.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, vendeplads, stier, eller parkering, skal fremstå som grønne arealer.
- 10.2 Der udlægges et grønt friareal på mindst 15 meter mod Urfuglevænget og ligeledes et grønt friareal på mindst 19 meter mod Aarestrupvej.

Det grønne areal skal henligge som græsareal evt. med enkeltstående buske, og der må ikke etableres bebyggelse, skiltning, faste hegn, parkering eller belægning med undtagelse af tværgående stier og adgange inden for arealet.

Der kan i det grønne friareal etableres støjvold med placering som vist på kortbilag 2.

- 10.3 Delområde III a, b, c, d og e skal anlægges med græs og spredt træ- og buskbeplantning. De grønne fællesarealer skal indrettes til ophold og med forskellig karakter.

Der må ikke opstilles legeredskaber og lign. i delområde III d.

- 10.4 De fælles opholdsarealer og de privat fælles veje tilknyttes de enkelte delområderne, som de er placeret i. Se kortbilag 2.

- 10.5 De fælles friarealer tilknyttes hele området.

Hegn og beplantning

- 10.6 Hegn i naboskel mod andet jordstykke, sti, vej eller fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn af hjemmehørende art. Det kan f.eks. være slåen, tjørn, røn, navr eller bøg.

² Solceller skal være antirefleksbehandlede med en dokumenteret lysrefleksionsværdi på max. 7%. Ved ikke synlige anlæg kan der tillades en højere lysrefleksionsværdi.

³ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

⁴ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

- 10.7 Der skal etableres et 5 meter bredt beplantningsbælte i en højde af mindst 1 m til afskærmning af lokalplanområdet mod øst som vist på kortbilag 2.

Oplag

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

Støjvolde/Støjafskærmning

- 10.9 Der skal etableres støjvold i areal udlagt til dette som vist på kortbilag 2.

Støjvolden skal etableres i en højde af 4 meter og beplantes med lav buskbeplantning. Toppen af støjvolden skal være 1 meter bred. Der skal være 1 meter fra støjvoldens fod til skel mod vej.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles inden for delområde I og II, når de indhegnes med hækbeplantning eller espalier.
- 11.2 Der kan inden for det grønne friareal langs støjvolden udstykkes en mindre grund på ca. 100 m² til brug for pumpestationer for henholdsvis regnvand og spildevand. Pumpestationerne skal afskærmes med beplantning.

Kloakering

- 11.3 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.
- 11.4 Afløbskoefficienten må ikke overstige 40%. Hvis der befæstes mere end 40% af det enkelte jordstykke, skal afledningen forsinkes og/eller via LAR.

Antenner

- 11.5 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 meter må ikke etableres i det fri.
- 11.6 Der kan opsættes mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 meter

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

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

Drikkevandsinteresser/overfladevand

- 12.2 Dele af lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet til Karup Vandværk samt inden for 300 meters beskyttelseszone til Karup gl. Vandværk. Af hensyn til grundvandsbeskyttelse gælder følgende:

- Tag- og overfladevand må kun nedsives via regnbede eller via grøn overflade, eller muldlag/ filtermuld.
Der tillades ikke direkte nedsivning af tagvand til faskiner inden for 300 meter beskyttelseszonen og de dele af indvindingsoplandet som ligger inden for planområdet.
- Vand fra veje og parkeringsarealer må ikke nedsives inden for indvindingsoplandets/indsatsområdet. Der skal derfor etableres fast membran/belægning på vej og parkeringsarealer, hvis veje/parkeringsarealer er placeret inden for nævnte beskyttelseszone.
- Grundejere anbefales ikke at anvende pesticider inden for lokalplanområdet, da Karup Vandværks drikkevandsboringer er meget sårbare over for pesticider og miljøfremmede stoffer, da planområdet ligger inden for det boringsnære område (ca. 200-300 meter fra drikkevandsboringer). Der henvises i øvrigt til Drikkevands-indsatsplan for Karup gl. Vandværk.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 1.41 i sin helhed, med undtagelse af § 11 vedr. grundejerforening.

For eksisterende ejendomme i lokalplanområdet gælder fortsat bestemmelser vedr. grundejerforening jf. § 11.

§ 14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 Der skal for lokalplanområdet oprettes grundejerforening for delområde II. Der er til grundejerforeningen medlemspligt for alle ejere af ejendomme i delområdet.
- 14.2 Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 50% af de udstykkede grunde inden for delområdet er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.
- 14.3 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.
- 14.4 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse, herunder snerydning, af veje, vendepladser, stier, grønne arealer, herunder fælles friarealer og fælles opholdsarealer med dertilhørende fælles faciliteter i delområde II jf. § 5.2, 5.3, 5.6, 5.7, 5.8, 5.15, 10.1, 10.2, 10.3 og 10.6
- 14.5 Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse, herunder efterplantning, af det i § 10.7 nævnte beplantningsbælte. De to grundejerforeninger deler beplantningsbæltet som vist på kortbilag 2.
- 14.6 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 14.7 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

14.8 For eksisterende ejendomme i lokalplanområdet gælder fortsat følgende bestemmelser vedr. grundejerforening jf. § 11 i lokalplan nr. 1.41:

- *Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af grunde indenfor lokalplanens område.*
- *Grundejerforeningen skal oprettes senest, når 20 af de udstykkede grunde er solgt.*
- *Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse, herunder sne-rydning af stiforbindelserne indenfor området.*
- *Grundejerforeningen skal forestå vedligeholdelse, herunder efterplantning, af det i § 9.3 nævnte beplantningsbælte.*
- *Grundejerforeningen skal tage skøde på de i § 9.1 og § 9.5 anførte grønne områder og forestå vedligeholdelsen heraf.*
- *Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af byrådet.*

§ 15 SERVITUTTER

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

§ 16 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

16.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug⁵, før⁶:

- Støjvold er etableret i henhold til § 10.9.
- Der er etableret beplantningsbælte langs lokalplanområdets afgrænsning mod øst, jf. § 10.7.
- Fælles opholdsarealer og stianlæg er anlagt inden for det delområde, hvortil bebyggelsen er beliggende jf. § 10.4.
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3.

⁵ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁶ 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. 540 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt den X

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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

Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. dog lov om planlægning § 48, stk. 3.

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

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

Forslag

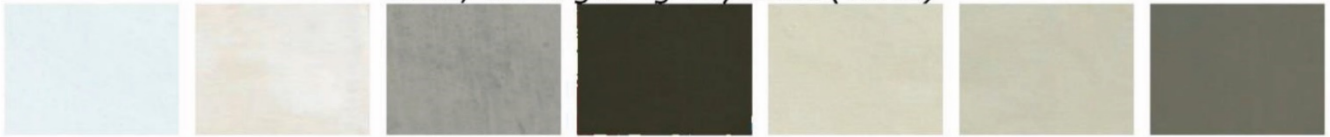
N
1



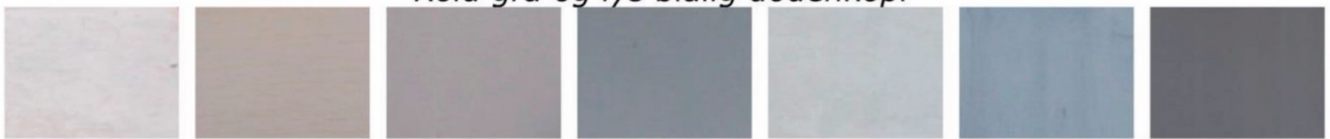
Klassisk jordfarveskala

Bilag 1

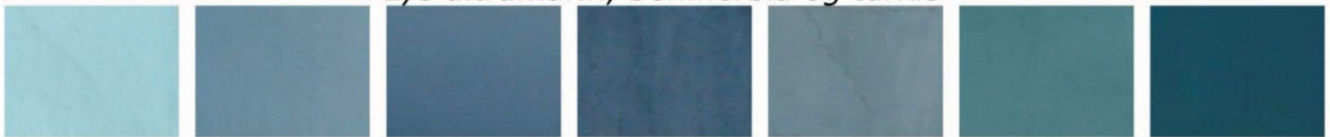
Kridt, varm grå og oxydsort (varm)



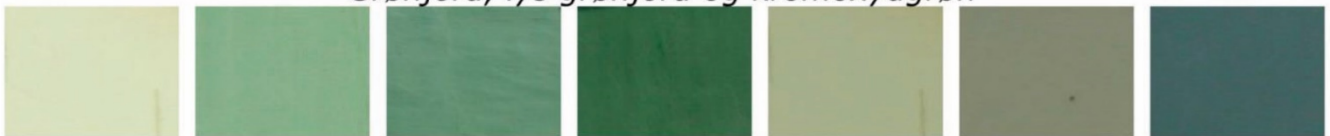
Kold grå og lys blålig dodenkopf



Lys ultramarin, berlinerblå og turkis



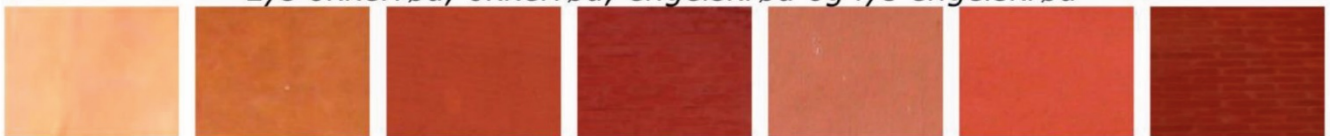
Grønjord, lys grønjord og kromoxydgrøn



Lys okker, guldokker og lys brændt umbra/siera



Lys okkerrød, okkerrød, engelskrød og lys engelskrød



Varm kridt, varm siera/okkerrød og dodenkopf

