Tillæg 47 - Løvel, Løvskal og Ørum

Formål

Byrådet har besluttet, at planlægningen i Viborg Kommunes mindre byer og landsbyer skal styrkes med det formål at gøre planerne tidssvarende og byerne mere attraktive.

Arbejdet med plangennemgangen er tilrettelagt, så der samtidig udarbejdes borgerdrevne lokale udviklingsplaner, hvor ønskerne til den fremtidige udvikling i det enkelte lokalsamfund formuleres i dialog mellem borgerne i lokalsamfundet og kommunen.

Udviklingsplanerne er en del af kommuneplanen og viser byrådets plan for byens fysiske udvikling – både på kort sigt og på langt sigt. Udviklingsplanerne er en blanding af arealudlæg og konkrete initiativer/projekter.

Formålet med forslag til tillæg nr. 47 til Kommuneplan 2017-2029 er at indarbejde udviklingsplaner for Løvel, Løvskal og Ørum og at foretage rettelser i rammer som konskevens heraf.

Fakta om udviklingsplaner for kommunens mindre byer og landsbyer Der skal potentielt udarbejdes lokale udviklingsplaner for alle kommunens mindre byer og landsbyer med undtagelse af Viborg og Bjerringbro, dvs. godt 80 bysamfund med mellem 50 og 3.000 indbyggere:

- Viborg Kommune har 29 mindre byer og landsbyer i byzone med mellem 275 og 2.500 indbyggere.
- Viborg Kommune har 71 bysamfund i landzone, heraf 54 afgrænsede landsbyer og 17 mindre bebyggelser med mellem 30 og 300 indbyggere. En afgrænset landsby er byrådets signal om, at der kan ske en (begrænset) udvikling.

Idéfase

For hvert lokalsamfund er der nedsat en lokal udviklingsgruppe, som repræsenterer et bredt udsnit af lokale borgere, og som i udarbejdelsen af den lokale udviklingsplan har fungeret som bindeled mellem borgerne i lokalsamfundet og kommunen.

For at sikre, at alle interesserede har fået mulighed for at deltage i debatten og komme med forslag og idéer til planlægningen, er der afholdt en lokal udviklingsworkshop for alle borgere i hver af de deltagende byer.

De lokale udviklingsplaner for Løvel, Løvskal og Ørum er udarbejdet med udgangspunkt i de lokale udviklingsworkshops og en efterfølgende udviklingsdialog med de lokale udviklingsgrupper. Der er samtidig foretaget en faglig vurdering af de indkomne forslag og idéer, lige som gældende lokalplaner er blevet gennemgået med henblik på at identificere uhensigtsmæssige forhindringer i planlægningen.

Retningslinjer

Løvel

For det nye rammeområde LØVL.R1.04_T47 gælder følgende retningslinjer i

kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
  Løvel ligger i byzone.
- 5 Støj og lys
  Løvel ligger indenfor et støjbelastet areal som følge af nærheden til Løvel-banen.
- 10 Naturområder og økologiske forbindelseslinjer
  Indenfor området ligger en sø, der er beskyttet mod ændringer af Naturbeskyttelseslovens § 3.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjerne.

Løvskal
For det nye rammeområde LØVS.C2.01_T47 gælder følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
  Størstedelen af landsbyafgrænsningen ligger i landzone, mens en mindre del ligger i byzone.
- 14 Klimatilpasning
  Områder omkring Løvskal Landevej i Løvskal er udpeget som risikoområde i forhold til oversvømmelse.

Kommuneplantillægget tilbagefører arealet i byzone til landzone, og der ændres dermed i retningslinje 1. Størrelsen og beliggenheden af de arealer i byzone, der skal tilbageføres til landzone, fremgår af kortet under afsnittet "Rammer".

Ørum
For det nye rammeområde ØRUM.R1.03_T47 gælder følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 8 Landbrug og fiskeri
  En mindre del af området ligger indenfor et værdifuldt landbrugsområde.
- 10 Naturområder og økologiske forbindelseslinjer
  Indenfor området findes fredskov og habitatområde.
- 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder
  Området ligger indenfor det geologiske interesseområde omkring Fussingø og Nørreådalen. Området ligger af samme grund indenfor et værdifuldt landskab. Endeligt ligger området indenfor støjfri arealer.

For det nye rammeområde ØRUM.B4.03_T47 gælder følgende retningslinjer i kommuneplanen:

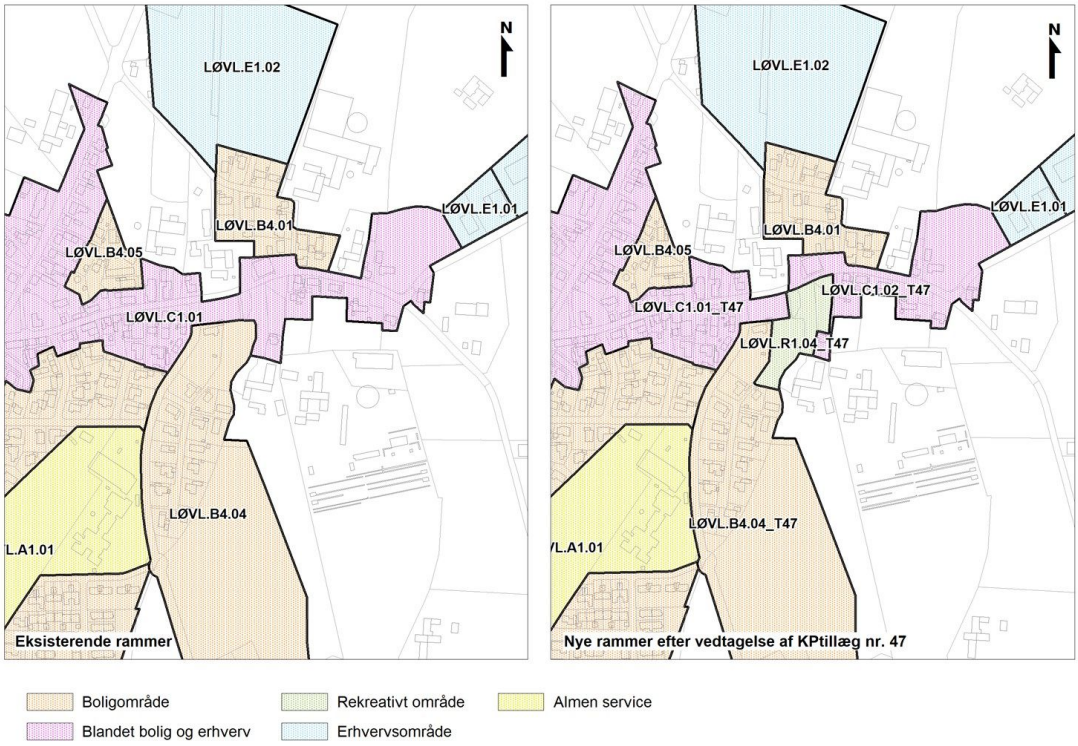
- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
  Området skal i fremtiden overføres til byzone.
- 8 Landbrug og fiskeri
  En del af området ligger indenfor et værdifuldt landbrugsområde.
- 9 Skovrejsning
  Området ligger indenfor områder, hvor skovrejsning ikke er ønsket. Dette er i overensstemmelse med ønsket om byudvikling.
- 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder
  Området ligger indenfor det geologiske interesseområde omkring Fussingø og Nørreådalen.

Kommuneplantillægget er i overensstemmelse med retningslinjerne.

□ Rammer

Afsnittet om rammer beskriver ændringer i eksisterende og nye arealudlæg som følge af udviklingsplanerne.

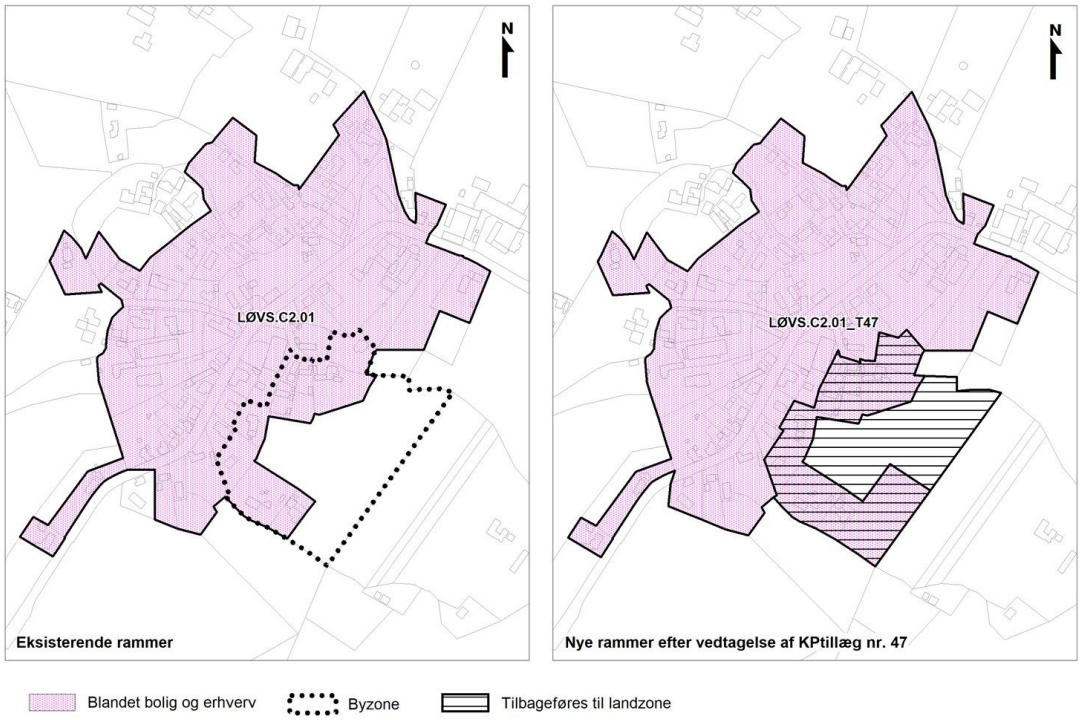
Løvel
Planen udlægger et nyt rammeområde til rekreativt formål (LØVL.R1.04_T47), da der er et stort ønske om at fastholde området ved "Fars Dam" som rekreativt område. Samtidig justeres afgrænsningen af de eksisterende rammeområder LØVL.C1.01 og LØVL.B4.04. Udlæg af det rekreative område indebærer, at LØVL.C1.01 bliver delt i to rammeområder - LØVL.C1.01_T47 og LØVL.C1.02_T47. De nye rammeområder LØVL.C1.01_T47, LØVL.C1.02_T47 og LØVL.B4.04_47 har samme rammebestemmelser som de tidligere rammeområder LØVL.C1.01 og LØVL.B4.04.



Løvskal
Planen udvider landsbyafgrænsningen og dermed afgrænsningen af det eksisterende rammeområde LØVS.C2.01. Det nye rammeområde LØVS.C2.01_T47 har stort set de

samme rammebestemmelser som det tidligere rammeområde LØVS.C2.01. Da arealerne omkring Løvskal Landevej er udpeget som et område med risiko for oversvømmelse i klimatilpasningsplanen (retningslinje 14 i Kommuneplan 2017-2029), fastsættes en særstemmelse om, at der ved planlægning for byudvikling skal vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.

Med kommuneplantillægget overføres et areal fra byzone til landzone; se kortet nedenfor.



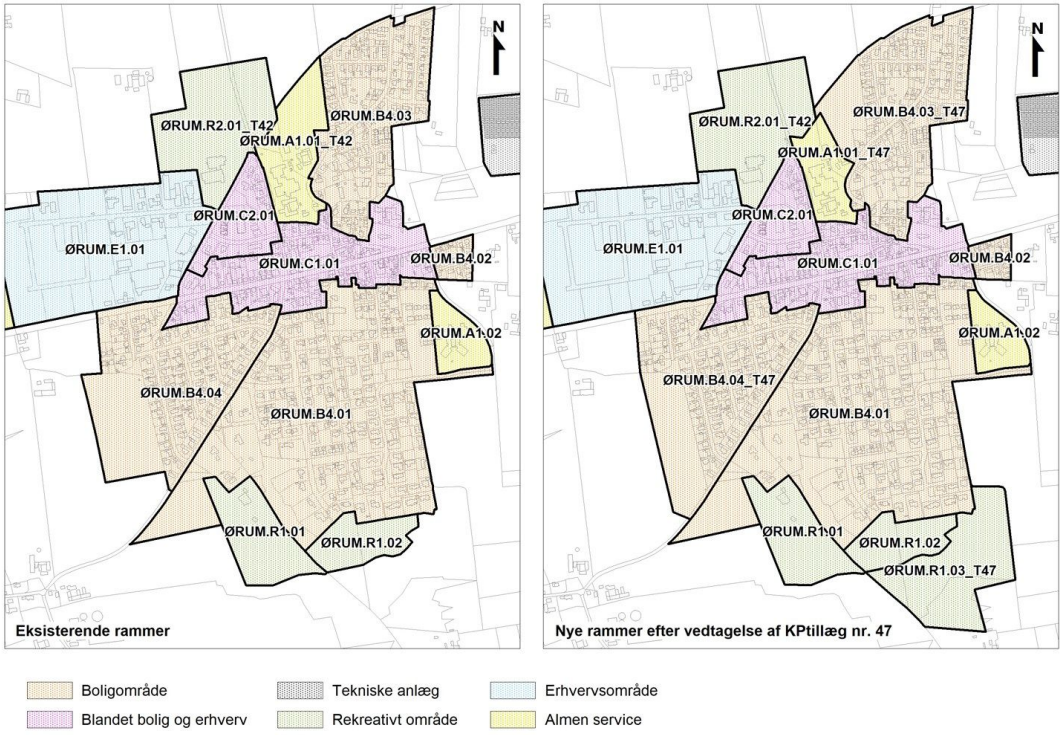
Ørum
Befolkningsprognosen for Ørum viser, at der i den kommende planperiode er behov for at udlægge nye arealer til boligformål. Kombineret med, at der er lokalt ønske om flere boliger i den nordlige del af byen, udvider tillægget det eksisterende rammeområde ØRUM.B4.03 med et areal ved Vingevej i tilknytning til skolen. Det nye rammeområde ØRUM.B4.03_T47 har samme rammebestemmelser som det tidligere rammeområde ØRUM.B4.03, dog med angivelse af, at stiforbindelsen i det tidligere jernbanetracé skal videreføres. Desuden fastlægges det, at der ved en fremtidig lokalplan skal indarbejdes tekniske tiltag til at beskytte grundvandet, fordi området delvist ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser og et nitratfølsomt indvindingsområde. Området kan anvendes som et blandet boligområde med mulighed for åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse. Som konsekvens af, at eksisterende rammeområde til boligformål udvides, reduceres det eksisterende rammeområde ØRUM.A1.01_T42. Bestemmelserne herfor fastholdes.

Viborg Kommune gør opmærksom på, at afgrænsningen af ØRUM.A1.01 også justeres i forbindelse med tillæg nr. 42 til Kommuneplan 2017-2029 af hensyn til muligheden for at etablere en ny daginstitution i tilknytning til skolen.

Planen justerer afgrænsningen af det eksisterende rammeområde ØRUM.B4.04. Det nye rammeområde ØRUM.B4.04_T47 har samme rammebestemmelser som det

tidligere rammeområde ØRUM.B4.04. Rammeområdet reduceres mod vest samtidig med, at det udvides mod syd for at skabe vejadgang fra Veldsvej og for at skabe bedre sammenhæng til boligområdet sydøst for Veldsvej.

Det eksisterende rekreative område ved Futdalen i den sydlige del af Ørum har ikke været udlagt som en ramme i kommuneplanen. Tillægget udlægger derfor et nyt rammeområde. Det nye rammeområde ØRUM.R1.03_T47 udlægges som et af kommuneplanens R1-rammeområder. Området kan anvendes til rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse, som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner mm. Rammeområdet ligger indenfor det internationale naturbeskyttelsesområde "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk" (habitatområde nr. 30). Der er derfor en særbestemmelse om, at bebyggelse og tekniske anlæg kun må placeres udenfor arealer, der udgør udpegningsgrundlaget for habitatområde nr. 30.



Udviklingsplaner

Der er udarbejdet udviklingsplaner for Løvel, Løvskal og Ørum, der erstatter de tidligere byskitser for Løvel og Ørum. Løvskal har ikke tidligere haft en byskitse.

Udviklingsplanen for Løvel findes her.

Udviklingsplanen for Løvskal findes her.

Udviklingsplanen for Ørum findes her.

Redegørelse

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, trafikanlæg, tekniske anlæg mv.

Løvel
Planområderne i Løvel ligger ca. 1,7 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 ”Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk”. Der er ingen Ramsar- eller Fuglebeskyttelsesområder i nærheden. Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstandene og planens udlæg af areal til blandet bolig- og erhvervsformål ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Løvskal
Planområdet i Løvskal ligger ca. 0,8 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 ”Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk”. Der er ingen Ramsar- eller Fuglebeskyttelsesområder i nærheden. Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og planens udlæg af areal til boligformål ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Ørum
Rammeområderne til boligformål ØRUM.B4.03_T47 og ØRUM.B4.04_T47 ligger hhv. ca. 1,1 km og ca. 0,5 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 ”Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk”. Der er ingen Ramsar- eller Fuglebeskyttelsesområder i nærheden. Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstandene og planens udlæg af areal til boligformål ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Det nye rammeområde til rekreativt formål (ØRUM.R1.03_T47) er sammenfaldende med Habitatområde nr. 30. Der er ingen Ramsar- eller Fuglebeskyttelsesområder i nærheden. Kortet nedenfor viser udpegningsgrundlaget ved Futdalen for habitatområdet. Udpegningsgrundlaget udgøres af ege-blandskov. Udstrækningen og indholdet af et udpegningsgrundlag kan variere over tid. Kommuneplantillægget fastlægger, at der ikke må placeres bebyggelse eller tekniske anlæg indenfor de områder, der udgør udpegningsgrundlaget for Habitatområde nr. 30. Viborg Kommune vurderer på denne baggrund, at der ikke er væsentlig risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.



http://miljoegis.mim.dk/spatialmap?profile=natura2000-afgraensning-nov2018gaeldende

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

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

Beskyttelse af vandmiljøet
Planområderne er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Løvel ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden, mens Løvskal og Ørum ligger i Hovedvandopland 1.5 Randers Fjord. Planen er i overensstemmelse hermed.

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

Løvskal er udpeget som et område med risiko for oversvømmelse i

klimatilpasningsplanen (retningslinje 14), hvilket skyldes risiko for oversvømmelser langs Løvskal Landevej. Udvidelserne af landsbyafgrænsningen er dog ikke omfattet af risiko for oversvømmelser. I rammen for Løvskal fastsættes en særbestemmelse om, at det er et område med risiko for oversvømmelse, og at der ved planlægning for byudvikling mv. skal vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.

Beskyttelse af grundvandet
Planområderne i Løvel og Løvskal samt ØRUM.B4.04_T47 og ØRUM.R1.03_T47 ligger i områder med drikkevandsinteresser. Store dele af boligområdet ØRUM.B4.03_T47 ligger indenfor et område med særlige drikkevandsinteresser og et nitratfølsomt indvindingsområde.

Viborg Kommune vurderer, at planlægningen for boliger i den nordlige del af Ørum ikke indebærer en væsentlig risiko for grundvandet, fordi det fastlægges i ØRUM.B4.03_T47, at tekniske tiltag til beskyttelse af grundvandet skal indarbejdes i en fremtidig lokalplan for området. Arealet som udlægges til boligformål har været udlagt til almen service og været anvendt til en landbrugsejendom, der nedlægges i forbindelse med etableringen af en ny daginstitution i tilknytning til skolen. Dette vurderes at forbedre mulighederne for at beskytte grundvandet. Området ligger hensigtsmæssigt i forhold til en videre udbygning at eksisterende boligområde og i forhold til at understøtte skolen og øvrige servicefunktioner, som primært ligger i den nordige del af Ørum. Der er mulighed for at etablere et nyt boligområde i den vestlige del af Ørum. Der er dog et behov for at udlægge nye arealer til boligformål i Ørum for at tilgodese befolkningsudviklingen i Ørum. En udbygning af Ørum mod øst er begrænset af fortidsminder. På det grundlag vurderes, at planen er i overensstemmelse med statens interesser for beskyttelse af drikkevandsinteresser.

Landsplandirektiver
Planområderne i Løvel, Løvskal og Ørum er ikke omfattet af et landsplandirektiv.

Kystnærhedszonen
Planområderne i Løvel, Løvskal og Ørum er ikke i kystnærhedszonen.

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

Byvækst
Løvskal
Kommuneplantillægget udvider landsbyafgrænsningen med ca. 0,8 ha. Udvidelsen er sammenfaldende med en eksisterende bolig og en mindre del af et areal, som er udlagt til boliger i en lokalplan. Lokalplanen forventes aflyst. Etablering af boliger eller anden anvendelse indenfor landsbyafgrænsningen skal ske på baggrund af landzone- og byggetilladelser.

Ørum
Kommuneplantillægget udvider et eksisterende rammeområde ØRUM.B4.03 til blandet boligformål i form af åben-lav og tæt-lav bebyggelse med ca. 2,4 ha. Området erstatter en del af et eksisterende rammeområde udlagt til almen service.

Kommuneplantillægget justerer afgrænsningen af det eksisterende rammeområde ØRUM.B4.04. Rammeområdet reduceres mod vest samtidig med, at det udvides mod syd for at skabe vejadgang fra Veldsvej og for at skabe bedre sammenhæng til boligområdet sydøst for Veldsvej. Samlet reduceres rammen med ca. 0,6 ha. Restrummeligheden indenfor ØRUM.B4.04_T47 er ca. 4,3 ha.

Indbyggertallet i Ørum forventes i perioden 2018-2030 at stige fra ca. 1463 indbyggere til ca. 1627 indbyggere – en stigning på 11 %. Det beregnede arealbehov viser, at der er behov for nye arealer til boliger i planperioden i Ørum svarende til ca. 9,5 ha. Den eksisterende restrummelighed er ca. 7,4 ha. Da der ikke er tilstrækkelig rummelighed indenfor den gældende planlægning, udlægges og omfordeles derfor arealer til byvækst. Med kommuneplantillæggets vedtagelse vil restrummeligheden være ca. 9,6 ha.

Landbrug
I Ørum ligger rammeområde ØRUM.B4.04_T47 ca. 350 m fra en eksisterende landbrugsejendom med husdyrproduktion (Rydalsvej 3, 8830 Tjele). Viborg Kommune vurderer, at der ikke vil ske en påvirkning af landbrugsejendommen, som følge af kommuneplantillægget.

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

Nabokommuner
Løvskal ligger nær Randers og Favrskov kommuner. Viborg Kommune vurderer, at kommuneplantillægget ikke indebærer påvirkning af nabokommunerne.

□ Miljøvurdering

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planforslaget er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslagene 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. Planforslagene 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:

- Naturinteresserne er begrænsede eller planforslaget kan imødekomme udpegninger
- Trafikbelastningen ikke øges væsentligt
- Regnvand håndteres lokalt
- Grundvandsinteresser beskyttes
- Evt. lugtgener fra husdyrproduktion søges forebygget
- Arealudlæggene er begrænsede i forhold til eksisterende arealudlæg

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

Offentliggørelse og retsvirkninger

Vedtagelse
Forslag til tillæg nr. 47 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X 201X.

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt den X 201X.

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

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

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

Forslag til tillæg nr. 47 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 201X.

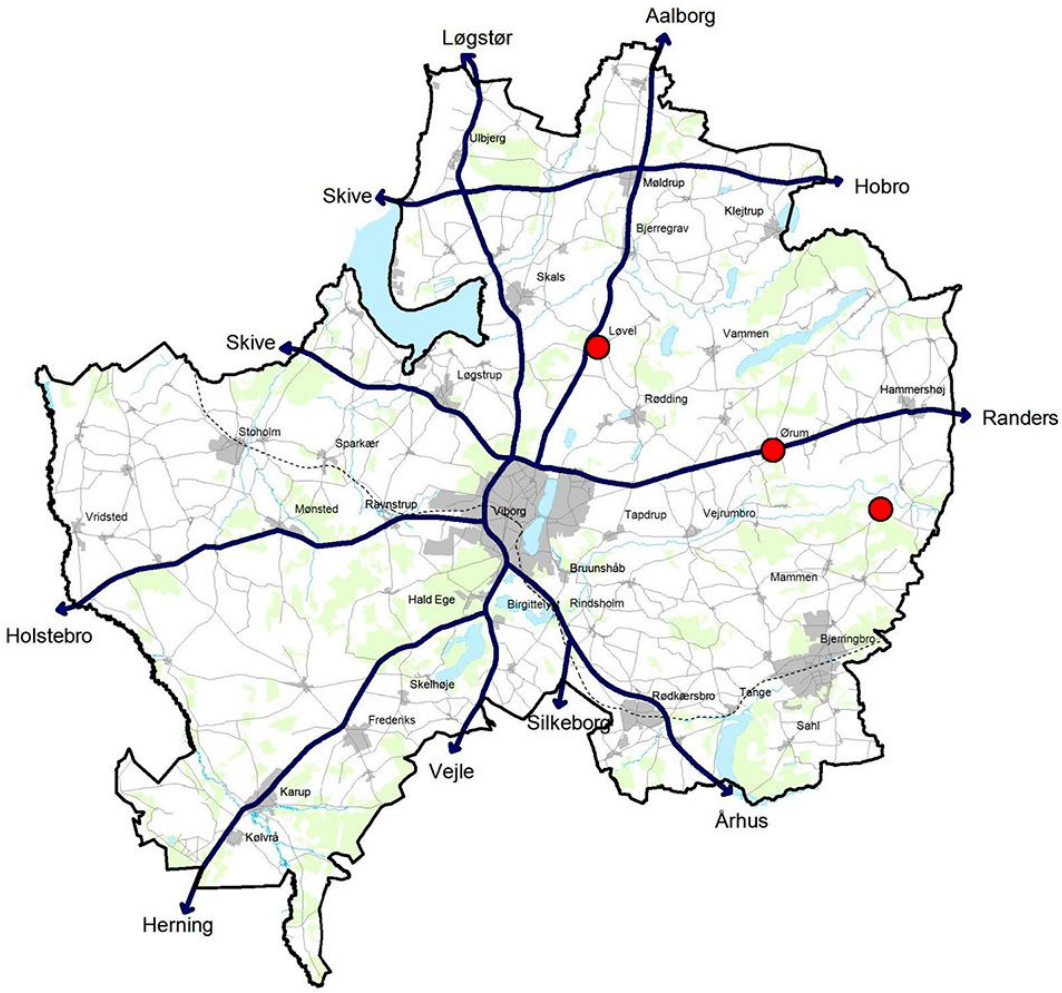
Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den x 201X.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen ”Indsend dine bemærkninger”.

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

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

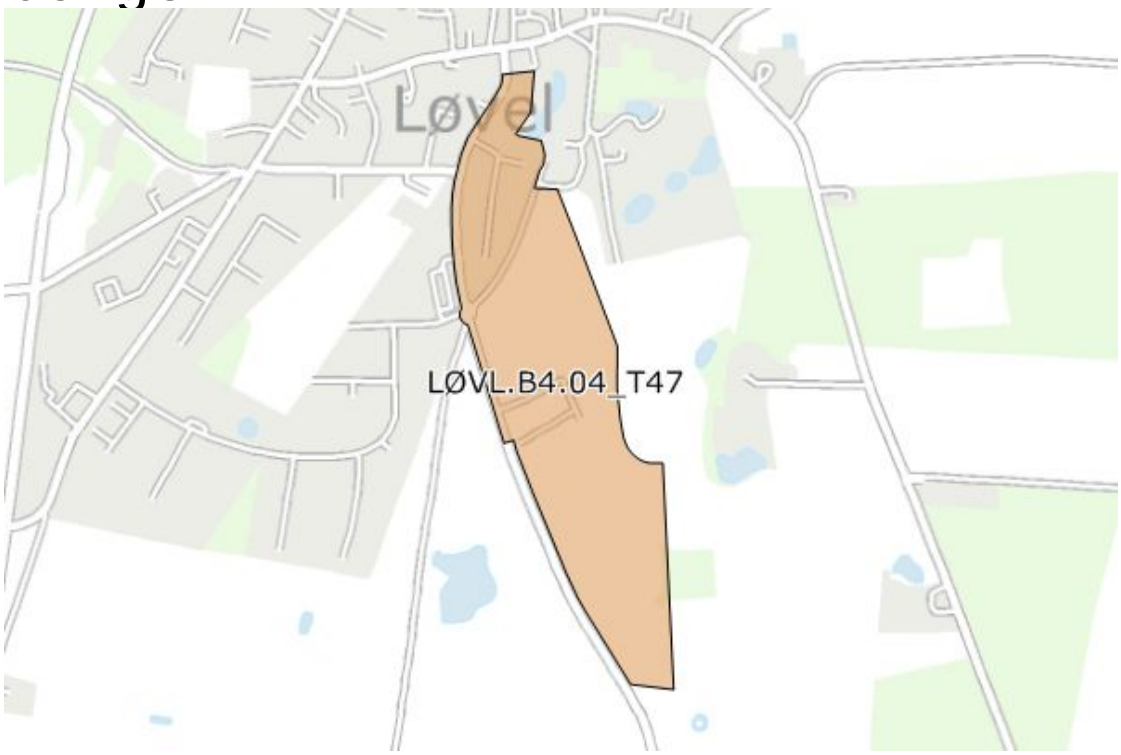
Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplantillæg udarbejdes oftest for at sikre, at en lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for f.eks. anvendelse, bebyggelsesprocent, byggehøjder mv.



Indholdsfortegnelse

Kommuneplanramme LØVL.B4.04_T47 - Løvel Blandede boliger	13
Kommuneplanramme ØRUM.B4.03_T47 - Ørum Blandede boliger	15
Kommuneplanramme ØRUM.B4.04_T47 - Ørum Blandede boliger	17
Kommuneplanramme LØVL.C1.01_T47 - Løvel Bycenter og	19
Kommuneplanramme LØVL.C1.02_T47 - Løvel Bycenter og	21
Kommuneplanramme LØVS.C2.01_T47 - Løvskal Blandet bolig og	23
Kommuneplanramme LØVL.R1.04_T47 - Løvel Grønne arealer	25
Kommuneplanramme ØRUM.R1.03_T47 - Ørum Grønne arealer	27
Kommuneplanramme ØRUM.A1.01_T47 - Ørum Almen service	29

LØVL.B4.04_T47 - Løvel Blandede boliger



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja
Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.
Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgsvarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.
Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1.
Egentlige erhverv: Nej
Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1 samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

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

Maksimale antal etager er **2**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

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

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Der kan i særlige tilfælde indpasses enkeltstående butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder jf.retningslinje 2.

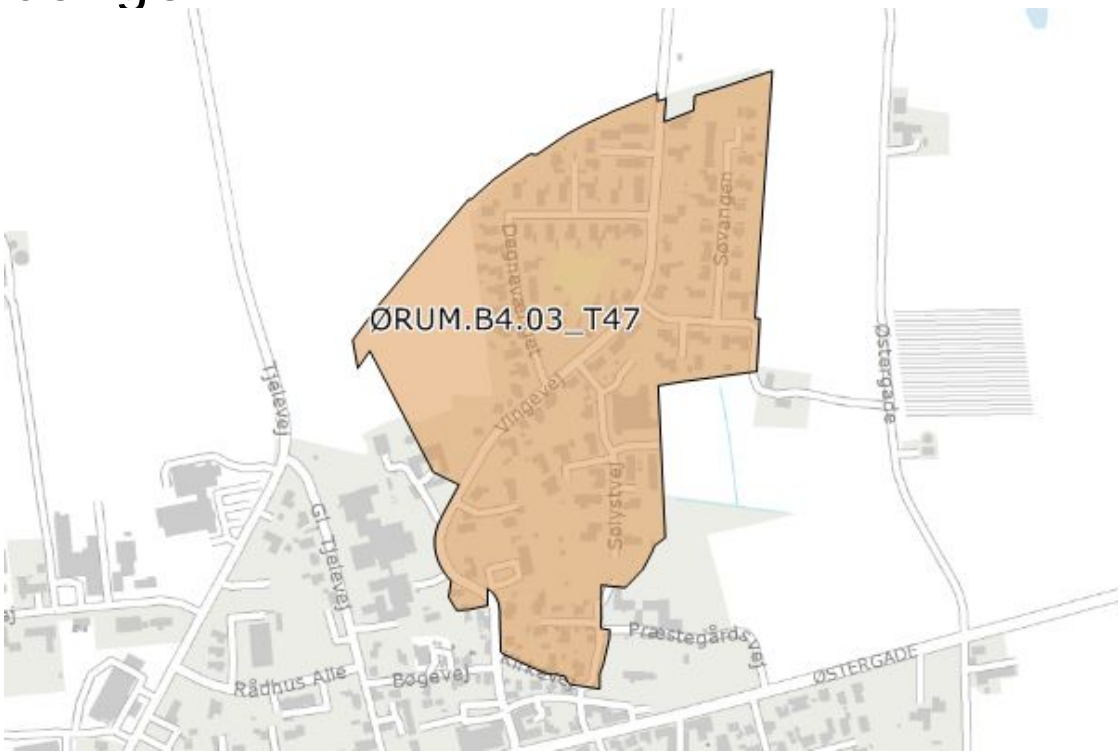
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Støjkonsekvenszone omkring motorsportsbane.

ØRUM.B4.03_T47 - Ørum Blandede boliger



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja
Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.
Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgsvarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.
Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1.
Egentlige erhverv: Nej
Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1 samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For øvrig anvendelse er bebyggelsesprocenten maks. 40 % pr. jordstykke. Ved lokalplanlægning for nye boligområder er antallet af etager maks. 2.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **1,5**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **1,5**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

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

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Der kan i særlige tilfælde indpasses enkeltstående butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder jf. retningslinje 2.

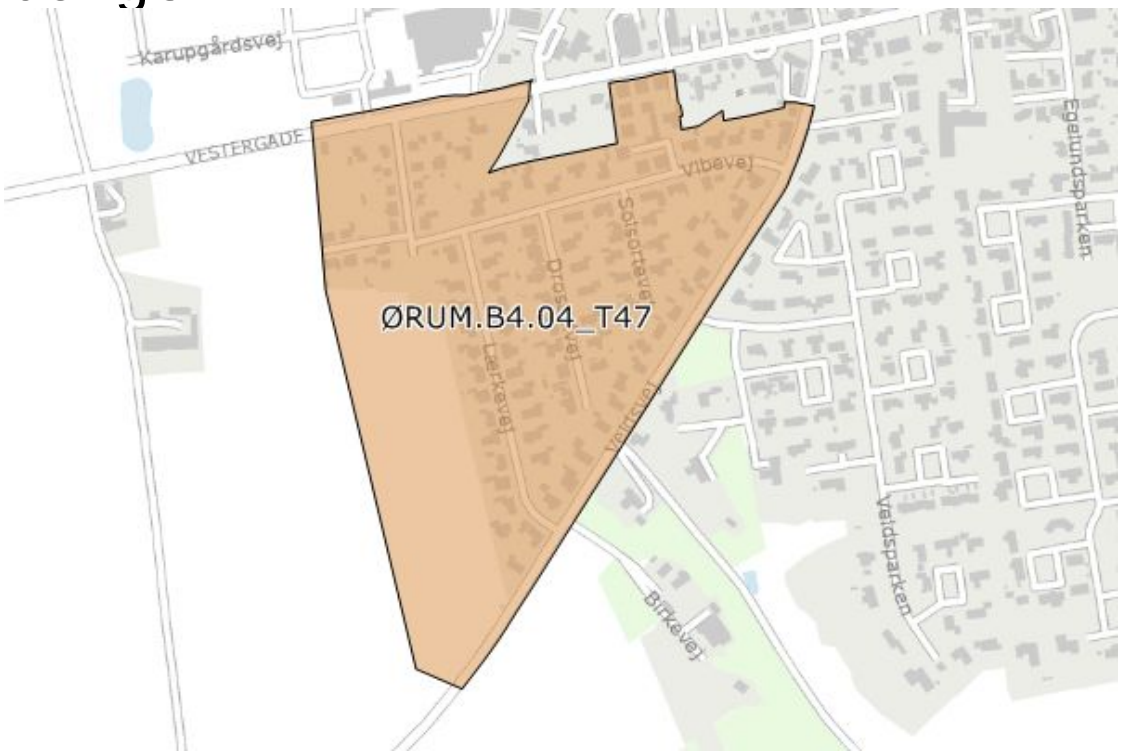
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stiforbindelsen (tidligere jernbanetracé) skal videreføres. Område med særlige drikkevandsinteresser – tiltag til beskyttelse af drikkevandet skal indarbejdes i en fremtidig lokalplan.

ØRUM.B4.04_T47 - Ørum Blandede boliger



Anvendelse

Generel anvendelse er **boligområde**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja
Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.
Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgsvarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.
Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1.
Egentlige erhverv: Nej
Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1 samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

For øvrig anvendelse er bebyggelsesprocenten maks. 40 % pr. jordstykke. Ved lokalplanlægning for nye boligområder er antallet af etager maks. 2.

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **1,5**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **1,5**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

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

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Der kan i særlige tilfælde indpasses enkeltstående butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder jf. retningslinje 2.

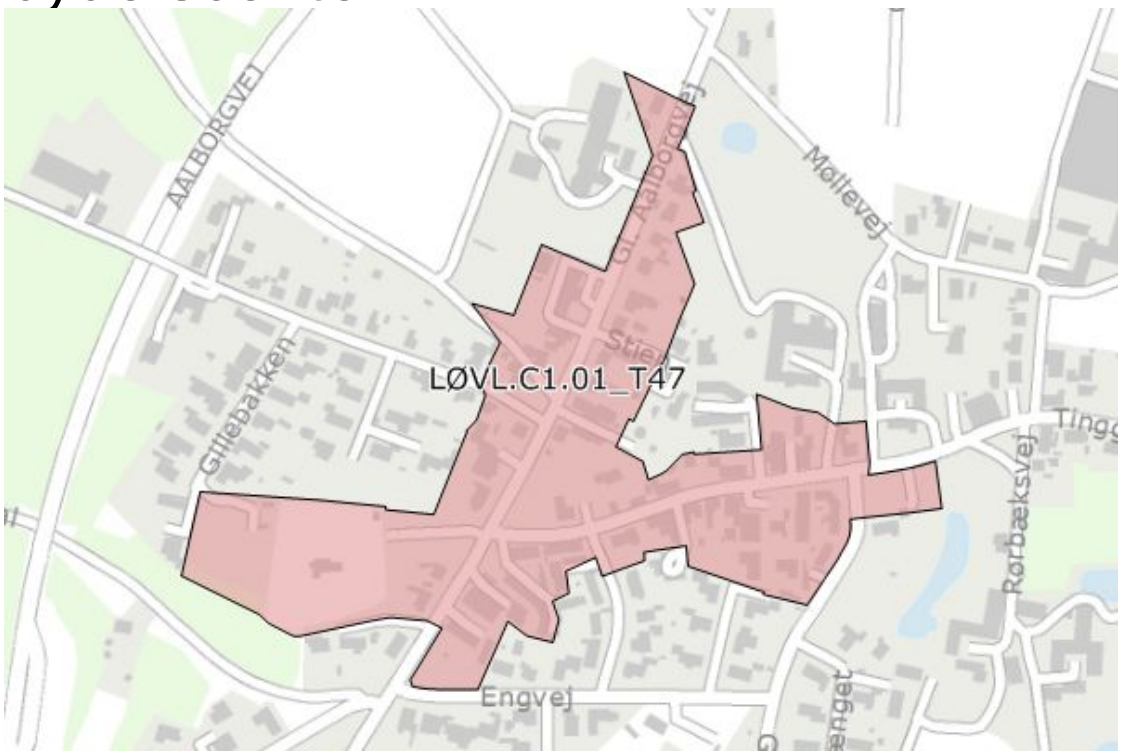
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Stiforbindelsen (tidligere jernbanetracé) skal videreføres.

LØVL.C1.01_T47 - Løvel Bycenter og bydelscenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **etageboligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **let industri og håndværk**, **butikker**, **publikumsorienterede serviceerhverv**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja
Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.
Detailhandel: Dagligvare- og udvalgsvarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder samt efter kriterier i retningslinje 2 om detailhandel.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

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

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

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

Der kan dog etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

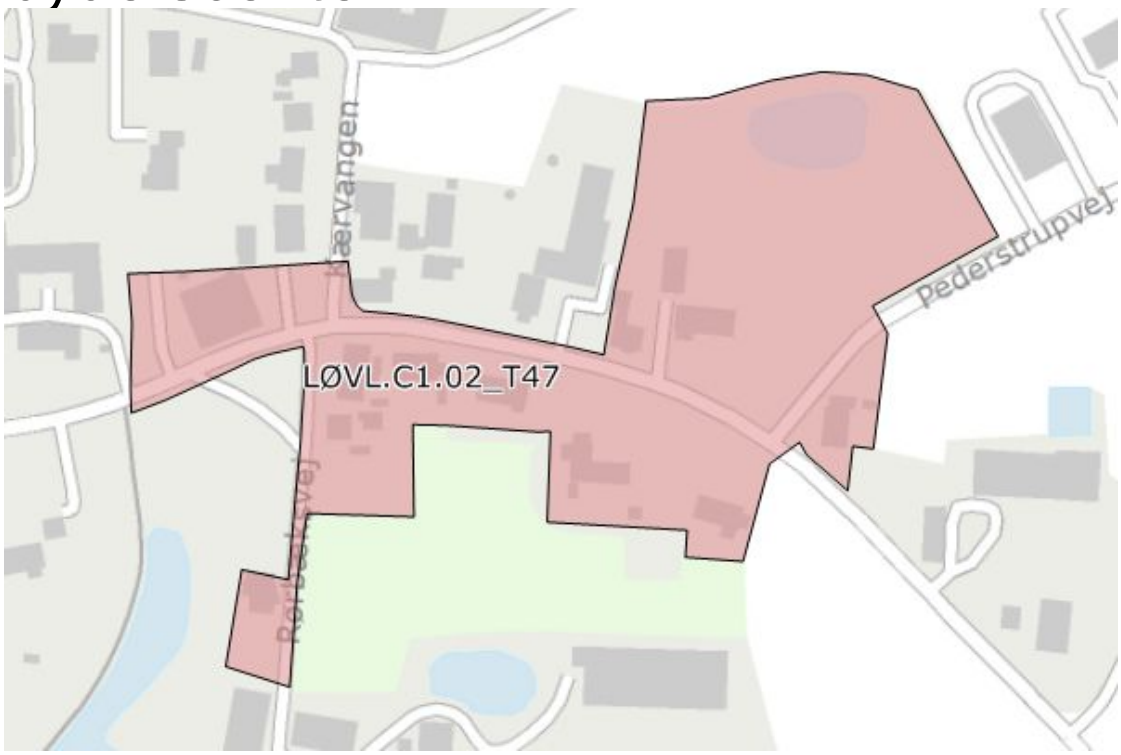
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Trærække ved kirkens parkeringsplads skal bevares og vedligeholdes.
Støjkonsekvenszone omkring motorsportsbane.

LØVL.C1.02_T47 - Løvel Bycenter og bydelscenter



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **etageboligbebyggelse**, **erhvervsområde**, **let industri og håndværk**, **butikker**, **publikumsorienterede serviceerhverv**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja
Almen service: Kun erhvervsrelateret undervisning.
Detailhandel: Dagligvare- og udvalgsvarebutikker i D1- og D2-områder, SPV i D3-områder samt efter kriterier i retningslinje 2 om detailhandel.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Kun mindre produktion i tilknytning til øvrige funktioner.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **50%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **2,5**

Maksimal højde er **12 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Tæt-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **8,5 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

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

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

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

Der kan dog etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

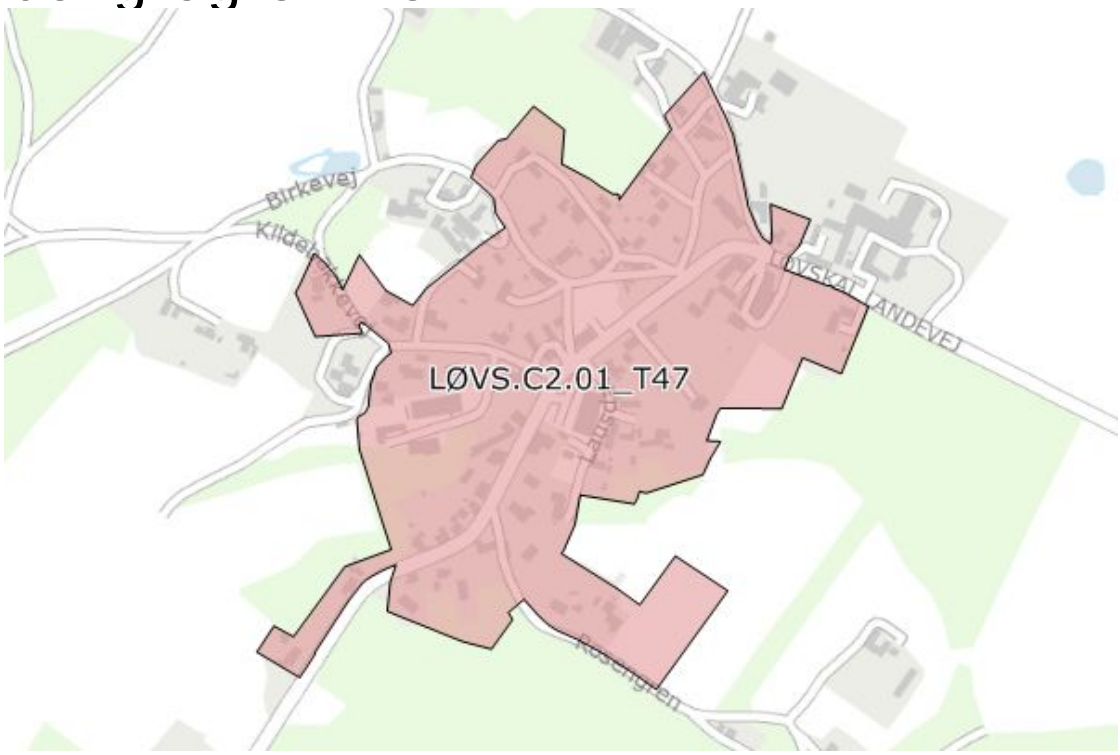
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Støjkonsekvenszone omkring motorsportsbane.

LØVS.C2.01_T47 - Løvskal Blandet bolig og erhverv



Anvendelse

Generel anvendelse er **blandet bolig og erhverv**

Specifik anvendelse er angivet til **åben-lav boligbebyggelse**, **tæt-lav boligbebyggelse**, **kontor- og serviceerhverv**, **landsbyområde**, **erhvervsområde**, **butikker**, **publikumsorienterede serviceerhverv**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Ja
Almen service: Ja.
Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgsvarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.
Liberale erhverv: Ja.
Egentlige erhverv: Landbrugserhverv for områder i landzone og mindre erhvervsvirksomheder.
Øvrige formål: Kun hotel, restauration og forlystelse samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

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

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **8,5 m**

For 'Åben-lav boligbebyggelse' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **30%** af det enkelte jordstykke

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

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

Maksimalt tilladte miljøklasse er **3**

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

Der kan i særlige tilfælde indpasses enkeltstående butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder jf. retningslinje 2. Der kan etableres butikker i miljøklasse 4 (butikker med natlevering), hvor de ikke medfører væsentlige støjgener jf. retningslinje 2.

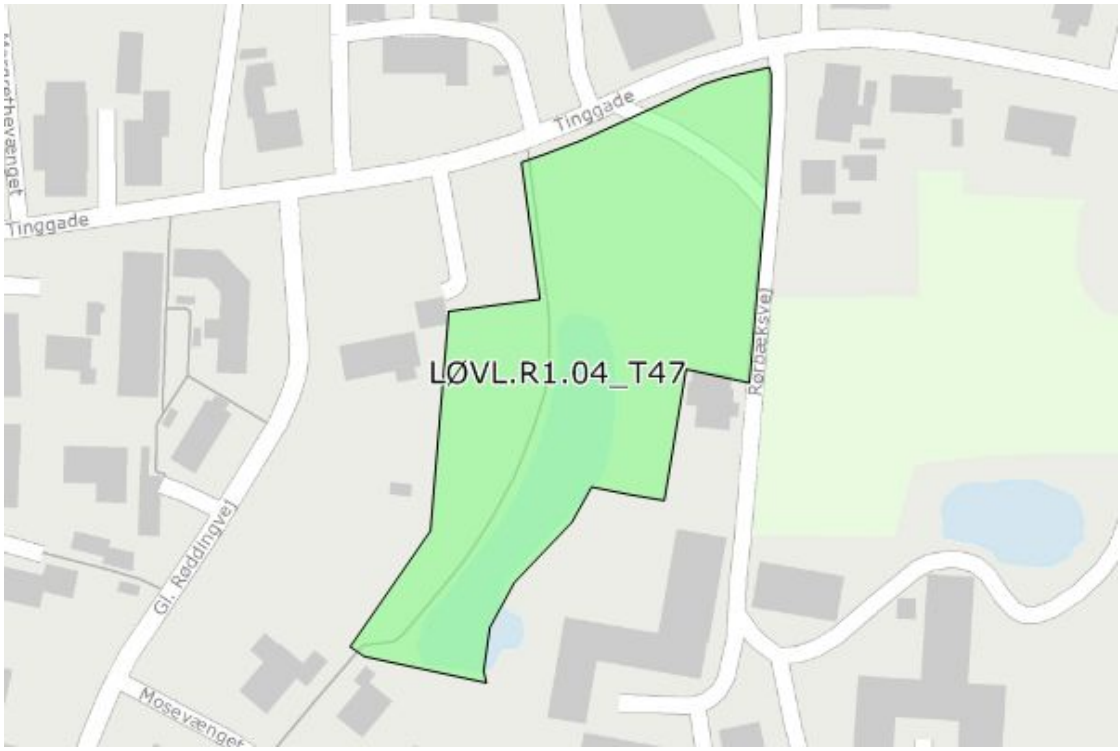
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Område med risiko for oversvømmelse. Når der planlægges for byudvikling mv., skal det vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.

LØVL.R1.04_T47 - Løvel Grønne arealer



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Nej.
Almen service: Nej.
Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området.
Liberale erhverv: Nej.
Egentlige erhverv: Nej.
Øvrige formål: Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner og andre tekniske anlæg mm.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Alene driftsmæssigt nødvendigt byggeri/anlæg.

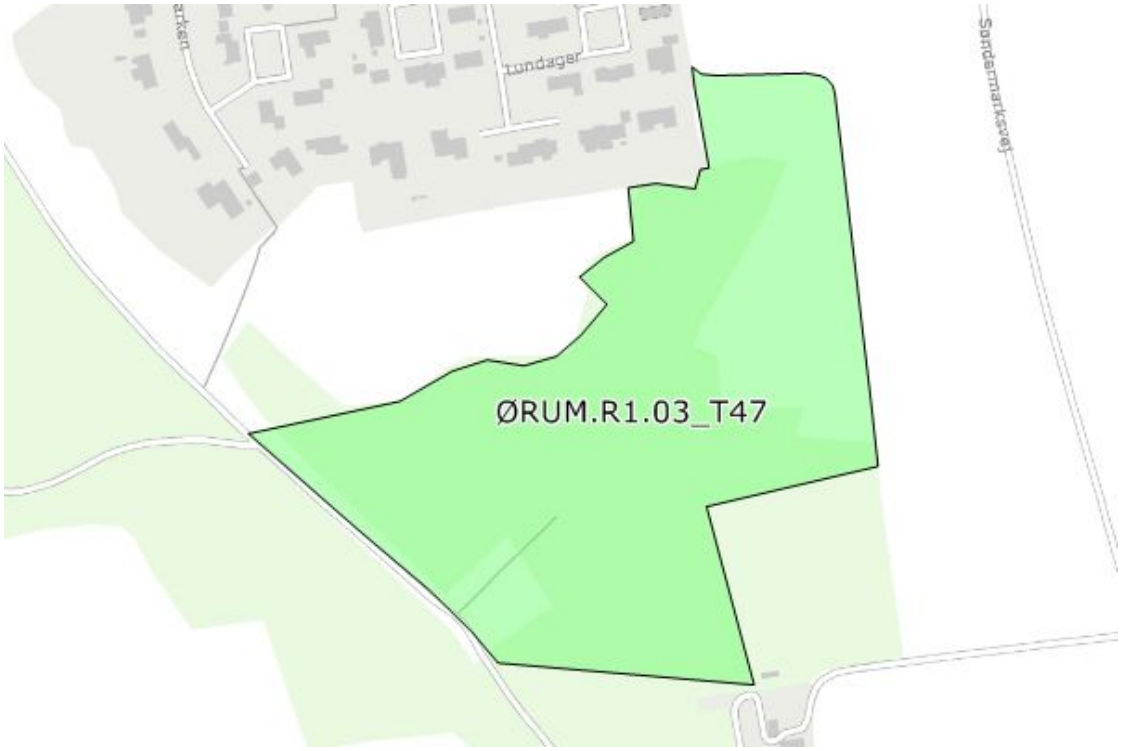
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Støjkonsekvenszone omkring motorsportsbane.

ØRUM.R1.03_T47 - Ørum Grønne arealer



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **større rekreativt område**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Nej.
Almen service: Nej.
Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området.
Liberale erhverv: Nej.
Egentlige erhverv: Nej.
Øvrige formål: Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner og andre tekniske anlæg mm.

Zonestatus

Planlagt zone er **landzone**

Bebyggelsesomfang

Rammen regulerer ikke bebyggelsesomfang

Alene driftsmæssigt nødvendigt byggeri/anlæg samt shelters, madpakkehus og lign.

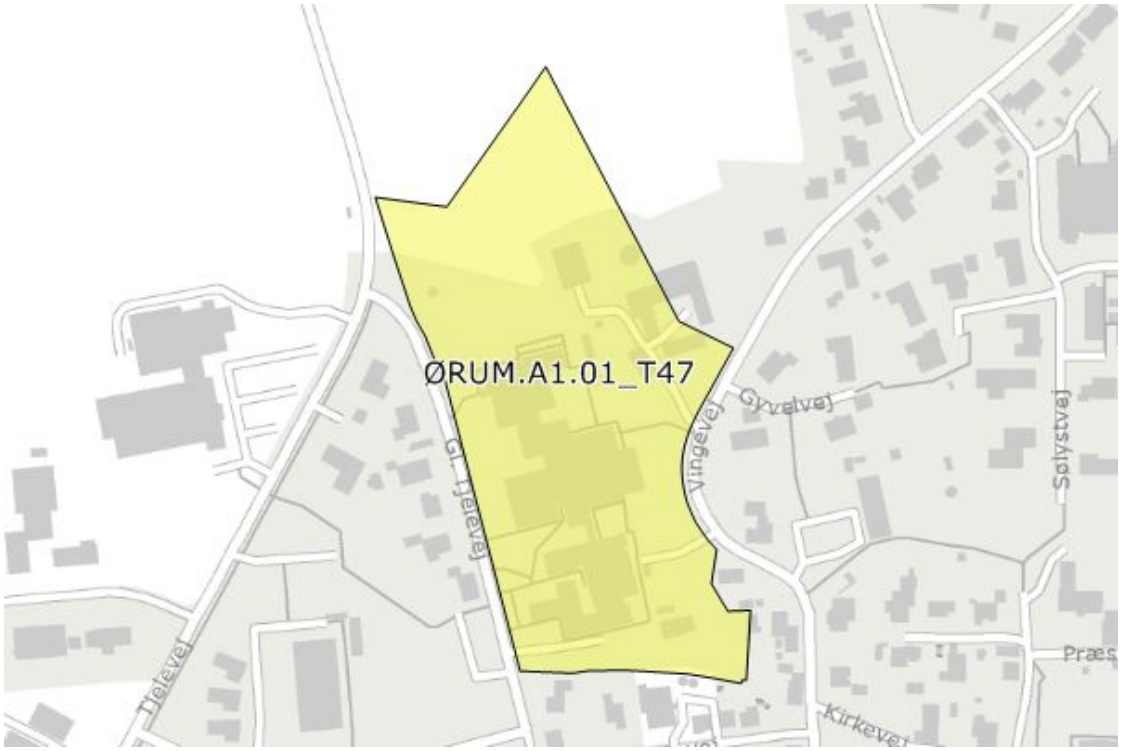
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

Særlige bestemmelser

Bebyggelse og tekniske anlæg må kun placeres udenfor arealer, der udgør udpegningsgrundlaget for habitatområde nr. 30 (Natura 2000).

ØRUM.A1.01_T47 - Ørum Almen service



Anvendelse

Generel anvendelse er **område til offentlige formål**

Specifik anvendelse er angivet til **område til offentlige formål**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Kun i tilknytning til områdets hovedanvendelse.
Almen service: Ja
Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området jf. retningslinje 2.
Liberale erhverv: Nej
Egentlige erhverv: Nej
Øvrige formål: Kun boldbaner og idrætshaller samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er **byzone**

Bebyggelsesomfang

Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, lysanlæg ved boldbaner og lignende.

For 'Område til offentlige formål' gælder

Maksimal bebyggelsesprocent er **40%** af området som helhed
Maksimale antal etager er **2**
Maksimal højde er **12 m**

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er **1**

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

Maksimalt tilladte miljøklasse er **2**

Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning