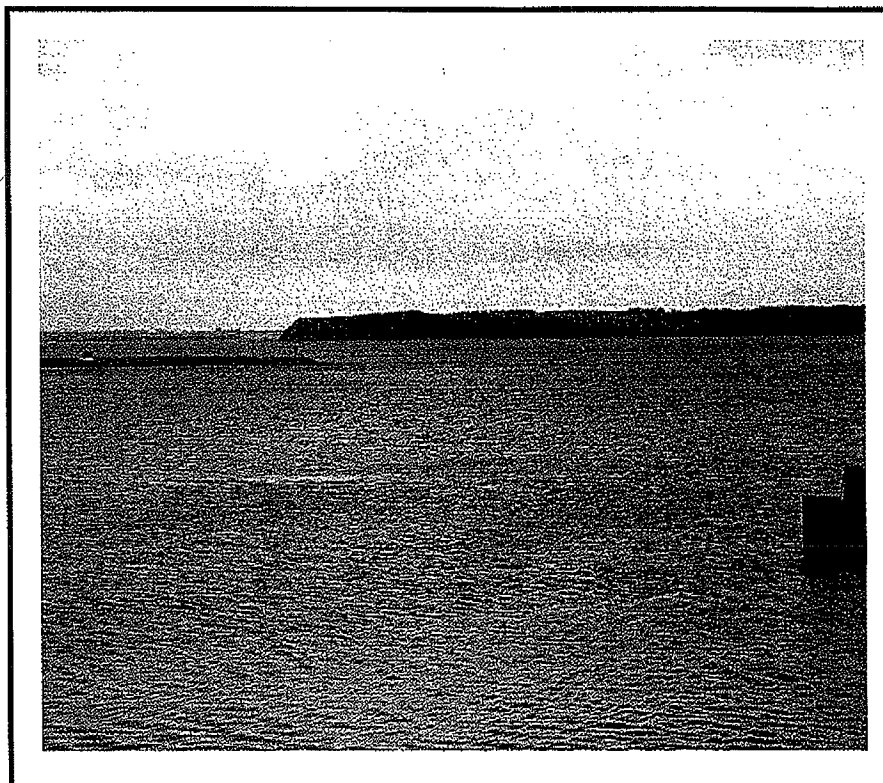


**Lokalplan for boligområde
ved Fjordglimt i Ulbjerg.**

LOKALPLAN NR. B. 22. 36 - 86



INDHOLDSFORTEGNELSE:

Indledning.....	side	1
Lokalplanens formål og indhold.....	-	2
Lokalplanens forhold til anden planlægning	-	4
Midlertidige retsvirkninger.....	-	4
Frist for fremsættelse af indsigelser	-	5
Lokalplanens retsvirkninger	-	5
Lokalplan nr. B.22.36-86.....	-	6
§ 1. Lokalplanens formål.....	-	6
§ 2. Lokalplanens område og zonestatus.....	-	6
§ 3. Områdets anvendelse.....	-	6
§ 4. Udstykninger	-	8
§ 5. Vej- og stiforhold	-	8
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	-	9
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	-	9
§ 8. Ubebyggede arealer	-	10
§ 9. Ledningsanlæg og antenner.....	-	10
§ 10. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	-	10
§ 11. Grundejerforening	-	11
§ 12. Tilladelser fra andre myndigheder.....	-	11

LOKALPLAN NR. B. 22.36-86

LOKALPLAN FOR OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL I ULBJERG BY.

Møldrup kommunalbestyrelse fremlægger herved et forslag til lokalplan for et område i den sydvestlige del af Ulbjerg By.

Formålet med lokalplanen er at fastlægge de fysiske rammer for områdets anvendelse til boligformål samt sikre et stiforløb gennem området for cyklister og gående til byen.

ORIGINAL 044000 01 0001.2269 14.03.2002 T.
1.400,00

INDLEDNING

En lokalplan er en plan for et mindre område i kommunen.

Formålet med en lokalplan er at fastlægge bindende bestemmelser for, hvordan ejere, lejere og brugere må anvende og udforme ejendomme og udendørsarealer i det område lokalplanen omfatter.

En lokalplan omfatter mange forhold, lige fra bestemmelser om hvordan nye boligområder, erhvervsområder, stier, veje og lignende skal placeres og udformes, til bevarende lokalplaner, hvor et bestemt miljø søges opretholdt.

Når et lokalplanforslag udarbejdes, betyder det almindeligvis en ændring i de vante omgivelser. Men trods hensyntagen til helheden i lokalsamfundet kan der alligevel være delte meninger om det hensigtsmæssige i en plan. Vi stiller nemlig alle forskellige krav til vore omgivelser og har forskellige ønsker for fremtiden.

Således kan et større byggeri, omlægning af den kollektive trafik, en ændret anvendelse af en ejendom være i den enkelte borgers eller offentlige myndigheds interesse, mens naboer og andre kan se mere skeptisk på projektet og måske endda føle sig generet af det.

Det er derfor vigtigt at være opmærksom på, hvilke konsekvenser et lokalplanforslag kan få, både i forhold til ens egen hverdag, men også i forhold til lokalsamfundet.

En lokalplan, der udsendes for første gang, er at betragte som et forslag, der i henhold til reglerne i planloven skal fremlægges til offentlig debat i mindst 8 uger. I denne pe-

riode kan alle fremsende indsigelser, kommentarer og ændringsforslag, som kan være med til at belyse og måske ændre bestemmelser i lokalplanen.

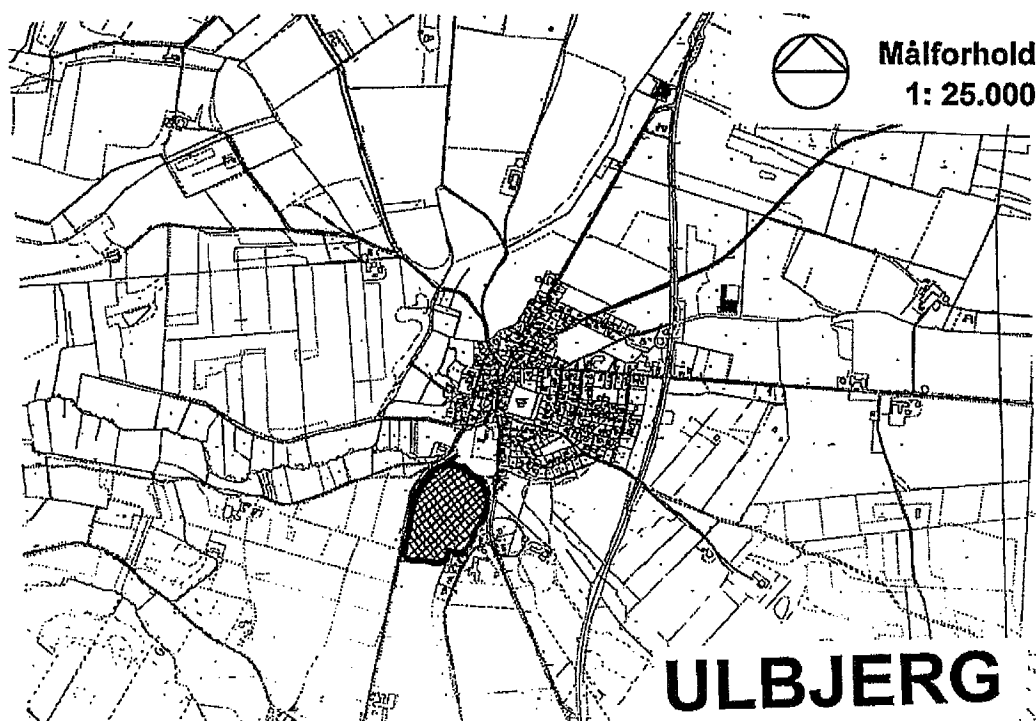
Når indsigelsesperioden er udløbet, træffer kommunalbestyrelsen beslutning om, hvorvidt indkomne indsigelser og ændringsforslag skal danne grundlag for ændringer i lokalplanforslaget. Når forslaget til lokalplanen herefter er behandlet og endeligt vedtaget af kommunalbestyrelsen, sker der offentlig bekendtgørelse herom efter fastsatte regler.

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen omfatter et ca. 7,5 ha stort område i den sydvestlige del af Ulbjerg By. Lokalplanområdet er et højtbeliggende areal tæt ved Ulbjerg skole med rimelig god udsigt til Lovns Bredning mod vest, til Ulbjerg By mod nordøst og et grønt kik i ådalen mod øst.

Lokalplanen omfatter et areal der vil binde "skolebyen" sammen med Ulbjerg by. Lokalplanen og det tilhørende tillæg til kommuneplanens rammer er udarbejdet med det formål at sikre et areal til boligformål med mulighed for opførelse af åben-lav og delområde for tæt-lav boligbyggeri.



Lokalplanen skal sikre

- at området udstykkes til større parcelhusgrunde der kan sikre bedst mulig udsigt mod vest til Lovns Bredning.
- at der sikres et område til tæt lav bebyggelse, der kan konverteres til parcelhusgrunde
- at der kan opnås sammenhæng og harmoni mellem Ulbjerg by og "skolebyen".
- at bebyggelsen, der kommer til at danne varig grænse mod det åbne land, udformes under hensyn til områdets særlige landskabelige karakter,
- et trafiksystem med indbygget fleksibilitet mellem bilister, cyklister og fodgængere og med stor sikkerhed for fodgængere og cyklister.

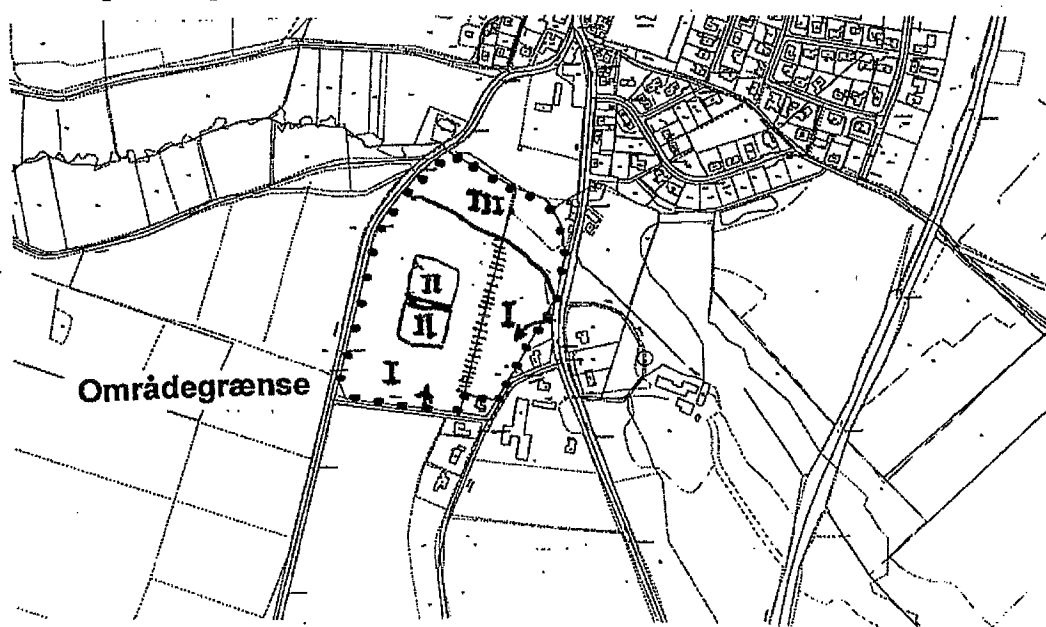
Den nordlige del af lokalplanområdet (ca. 2,3 ha) udlægges til grønt område. Planen sikrer herved 100 m frednings afstand mellem Møllebækken og boligområdet, og den grønne kile kan på visse betingelser tjene som friareal for områdets og byens borgere.

Bebyggelsen i området

Lokalplanen opdeler området i 3 delområder.



Målforshold
1: 10.000



Ny adgangsvej fra Aagade får store boliggrunde der sikres god udsigt til grøn ådal.

Langs med et dige, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 4, etableres en cykel/gangsti, der kan binde cykelstien fra Sundstrup sammen med stiforbindelser i eksisterende boligområde Bakken til Ulbjerg by.

Gennembrydning af §4-diget kræver amtets dispensation.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanområdet er ikke omfattet af kommuneplanens rammer for lokalplanlægning.

Samtidig med udarbejdelsen af denne lokalplan er der derfor udarbejdet et tillæg til kommuneplanens rammedel, tillæg nr. 36. Tillægget fremlægges sammen med lokalplanen.

Ifølge tillæg nr. 36 til kommuneplanens rammedel gælder, ud over de generelle bestemmelser, følgende særlige bestemmelser for lokalplanlægning i område B.22.36:

- A. Områdets anvendelse fastlægges til boligformål, lav bebyggelse med tilhørende kollektive anlæg såsom daginstitutioner og lignende. I området kan kommunalbestyrelsen endvidere give tilladelse til indpasning af servicebetonede virksomheder under forudsætning af, at de ikke væsentlig ændrer områdets karakter af boligområde.
- B. Der må ikke åbnes mulighed for, at bebyggelsesprocenten overstiger 25 for den enkelte ejendom.
- C. Bebyggelse må ikke opføres med mere end 1½ etage og bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m.

MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Når et forslag til lokalplan er offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Der gælder efter § 17 i lov om planlægning et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og anden ændring af anvendelsen, der kan skabe risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold. Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendommen kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan kommunalbestyrelsen give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med lokalplanforslaget. En forudsætning herfor er, at kommuneplanens almindelige bestemmelser om mindste grundstørrelse, maksimale bygningshøjder og etageareal overholdes.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra annonceringsdatoen for lokalplanforslagets vedtagelse og indtil lokalplanen er endelig vedtaget af kommunalbestyrelsen, dog højst et år efter annonceringsdatoen.

FRIST FOR FREMSÆTTELSE AF INDSIGELSER

Kommunalbestyrelsen har, i overensstemmelse med § 24 i lov om planlægning vedtaget, at lokalplanforslaget fremlægges offentligt i 8 uger fra annonceringsdatoen.

I denne periode kan der fremsættes indsigelser mod eller ændringsforslag til lokalplanforslaget.

Indsigelser eller ændringsforslag skal være kommunen i hænde senest torsdag den 13. december 2001.

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER.

Efter kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge § 18 i lov om planlægning kun udstykkes, bebygges og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen medfører ikke i sig selv et krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil.

Kommunalbestyrelsen kan - i henhold til § 19 i lov om planlægning - meddele dispensation fra bestemmelserne i lokalplanen, såfremt dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstands servitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af denne.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen.

LOKALPLAN NR. B. 22.36-86

LOKALPLAN FOR OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL I ULBJERG BY

I henhold til lov om planlægning (lov nr. 388 af 6. juni 1991) fastsættes bestemmelser for det i pkt. 2.1. nævnte område.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Lokalplanens formål er:

- at sikre nyt areal til den fortsatte byudvikling i Ulbjerg
- at sikre en sammenhæng og god harmoni mellem "skolebyen" og Ulbjerg by
- at sikre et trafiksystem med indbygget fleksibilitet mellem bilister, cyklister og fodgængere og med stor sikkerhed for fodgængere og cyklister.
- at sikre bebyggelsen, der kommer til at danne en varig grænse mod det åbne land, udformes under hensyn til områdets særlige landskabelige karakter
- at sikre at det grønne område ned mod Møllebækken sikres som et grønt friareal til områdets og byens borgere, og med bestemmelser for brugen sikre fredningsbestemmelserne langs vandløbet.

§ 2 LOKALPLANENS OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter del af matr.nr. 1d, 2t, 2æ og 2ø, Tolstrup by, Ulbjerg.
- 2.2 Det på kortbilag 1 skraverede område overføres til byzone ved lokalplanens endelige vedtagelse.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet opdeles i tre delområder (kort 2) med følgende anvendelse

Område I: Nyt boligområde for eenfamiliehuse

Område II: Nyt boligområde for tæt lav

Område III: Grønt område

Bestemmelser for område I

- Området må anvendes til boligformål, lav bebyggelse med tilhørende kollektive anlæg såsom daginstitutioner og lignende.
- I området kan kommunalbestyrelsen endvidere give tilladelse til indpasning af servicebetonede virksomheder under forudsætning af, at de ikke væsentligt ændrer områdets karakter af boligområde.
- Bebyggelse skal i område I opføres som parcelhuse.
- Bebyggelsen nærmest Sundstrupvej må kun opføres i eet plan uden udnyttet tagetage.

Uanset foranstående kan der inden for området opføres transformerstationer til områdets forsyning, når det bebyggede areal ikke overstiger 30 m² og ikke bliver højere end 3 m over terræn.

Bestemmelser for område II

- Området må anvendes til boligformål, tæt lav bebyggelse med tilhørende kollektive anlæg såsom daginstitutioner og lignende.
- I området kan kommunalbestyrelsen endvidere give tilladelse til indpasning af servicebetonede virksomheder under forudsætning af, at de ikke væsentligt ændrer områdets karakter af boligområde.
- Såfremt interessen for tæt lav bebyggelse er dalende, kan området konverteres til åben lav efter bestemmelserne under område I.

Uanset foranstående kan der inden for området opføres transformerstationer til områdets forsyning, når det bebyggede areal ikke overstiger 30 m² og ikke bliver højere end 3 m over terræn.

Bestemmelser for område III

- Området må kun anvendes til grønt område for byens og områdets borgere. Brugen skal respektere fredningsbestemmelserne langs bækken. For at sikre

sammenhængen til byen må der opstilles en bro over bækken til gående og cyklister, ligesom der må etableres naturstier som vist på kortbilag nr. 2, og opstilles få bænke langs stier.

§ 4 UDS TYKNINGER

Bestemmelser for område I/II

- 4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med principperne i kortbilag nr. 2.
- 4.2 Grunde må ikke udstykkes med mindre grundstørrelse end 800 m² og i max. grundstørrelse 1400 m².
- 4.3 De fælles friarealer, der er vist med priksignatur på kortbilag nr. 2, må ikke udstykkes. Undtaget er udstykning til eventuelle transformationer.

Bestemmelser for område III

- 4.6 Området må ikke udstykkes.

§ 5 VEJ- OG STIFORHOLD

- 5.1 Der udlægges areal til følgende nye veje og stier:
 - Veje udlægges i en bredde af 10 m.
 - Stier udlægges i en bredde af 4 m.
- 5.2 Vejene anlægges med en kørebanebredde på 5 m.
- 5.3 De enkelte parceller må kun have een overkørsel og bredden skal være 4 m.
- 5.4 Lokalplanområdets stier forudsættes anlagt senest, når byggemodningen af område I bliver udført.
- 5.5 I område III placeres stier i overensstemmelse med behovet.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

For område I gælder følgende bestemmelser:

- 6.1 Hver parcel må bebygges med op til 25% af grundens nettoareal.
- 6.2 Parcelhuse må opføres i een etage med udnyttelig tagetage med en største højde på 8,5 m.
Parcelhuse beliggende nærmest Sundstrupvej må ikke forsynes med udnyttelig tagetage.
- 6.3 På hver grund må kun opføres een garagebygning.
- 6.4 Ved bebyggelse i een etage skal tagets vinkel med det vandrette plan være 25°-30° og ved bebyggelse med evt. udnyttelig tagetage 45°-50°.
Carporte, garager og andre mindre småbygninger kan gives taghældning ned til 5°.
- 6.5 Carporte og garager kan placeres i vejskel og kan i øvrigt sammenbygges over naboskel.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Tagflader skal dækkes med mørke materialer af tegl, indfarvet cement, bølgeplader i 2 fods længde eller tagpap.
- 7.2 Facader opføres i træ, tegl med blank mur eller pudset, og de må kun fremtræde i jordfarverne (okker, terra de Siena, umbra, engelskrødt, dodenkop) eller disses blandinger med hvidt eller sort.

Til døre og vinduesrammer og lignende mindre bygningsdele kan også andre farver anvendes.
- 7.3 Garager, carporte, udhuse og andre mindre bygninger kan opføres i træ eller andre lette materialer.
- 7.4 Skiltning og reklamering må kun finde sted med kommunalbestyrelsens tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Belysning af veje, stier, parkeringsarealer og fællesarealer må kun udføres som parkbelysning placeret på lave standere.
- 8.2 Opholds- og parkeringspladser, boligvejen og beplantninger samt bro over bækken etableres af kommunen, men vedligeholdes af grundejerforeningen, når arealet overføres til denne.
- 8.3 I forbindelse med områdets byggemodning skal kommunalbestyrelsen godkende en samlet plan for beplantning af områdets fri- og fællesarealer.
- 8.4 Hegn i skel mod vej eller nabo etableres som levende hegn
- 8.5 Hække i skel mod vej, sti eller fællesarealer plantes på egen grund i en afstand af mindst 30 cm fra skellet.
- 8.6 Ubebyggede grunde skal renholdes for ukrudt og må ikke bruges til oplagsplads, men må dog bruges til havebrug. Opstilling af skure og skurvogne må kun finde sted i byggeperioden.
- 8.7 En gennembrydning af §4 diget for cykel-eller gangsti, vil forudsætte en dispensation fra Viborg amt efter lov om naturbeskyttelse.

§ 9 LEDNINGSANLÆG OG ANTENNER

- 9.1 Elforsyningsledninger, herunder til vejbelysning, må kun fremføres som jordkabler.
- 9.2 Der må ikke etableres antenner udvendigt på ejendomme.
- 9.3 Lokalområdet skal forberedes for tilslutning til et fælles antenneanlæg.

§10 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

- 10.1 Nye ejendomme indenfor lokalområdet må ikke uden kommunalbestyrelsens tilladelse tages i brug, før den har tilsluttet sig kollektiv varmforsyning og forpligtet sig til at aftage fjernvarme.

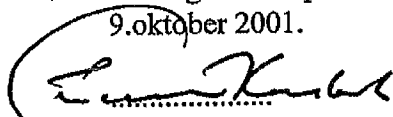
§11 GRUNDEJERFORENING

- 11.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige grundejere i lokalplanområdet.
- 11.2 Grundejerforeningen skal, såfremt kommunalbestyrelsen ønsker det, optage fremtidige grundejere fra tilstødende områder som medlemmer.
- 11.3 Grundejerforeningen skal oprettes, når min. 50% af eenfamiliehusene eller de tæt lave huse er opført og indflyttede, eller når kommunalbestyrelsen kræver det.
- 11.4 Det påhviler grundejerforeningen at vedligeholde private fællesveje, stier, opholds- og friarealer.
- 11.5 Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af kommunalbestyrelsen.

§12 TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

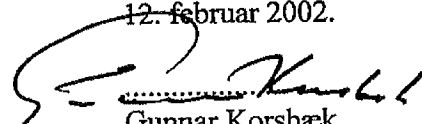
- 12.1 Denne lokalplans godkendelse er afhængig af godkendelse af tillæg nr. 36 til kommuneplanen.

Forslag til lokalplan nr. B.22.36 - 86 er godkendt i kommunalbestyrelsen, den 9. oktober 2001.


Gunnar Korsbæk
borgmester


Poul Erik Pedersen
kommunaldirektør

Lokalplan nr. B.22. 36 - 86 er endelig godkendt i kommunalbestyrelsen, den 12. februar 2002.


Gunnar Korsbæk
borgmester


Poul Erik Pedersen
kommunaldirektør

*** * ***

Side: 12

* * *

* * ***

* * * Retten i Viborg

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

P 439

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 1 D, Tolstrup By, Ulbjerg

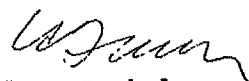
Ejendomsejer: Møldrup Kommune

Lyst første gang den: 14.03.2002 under nr. 9115

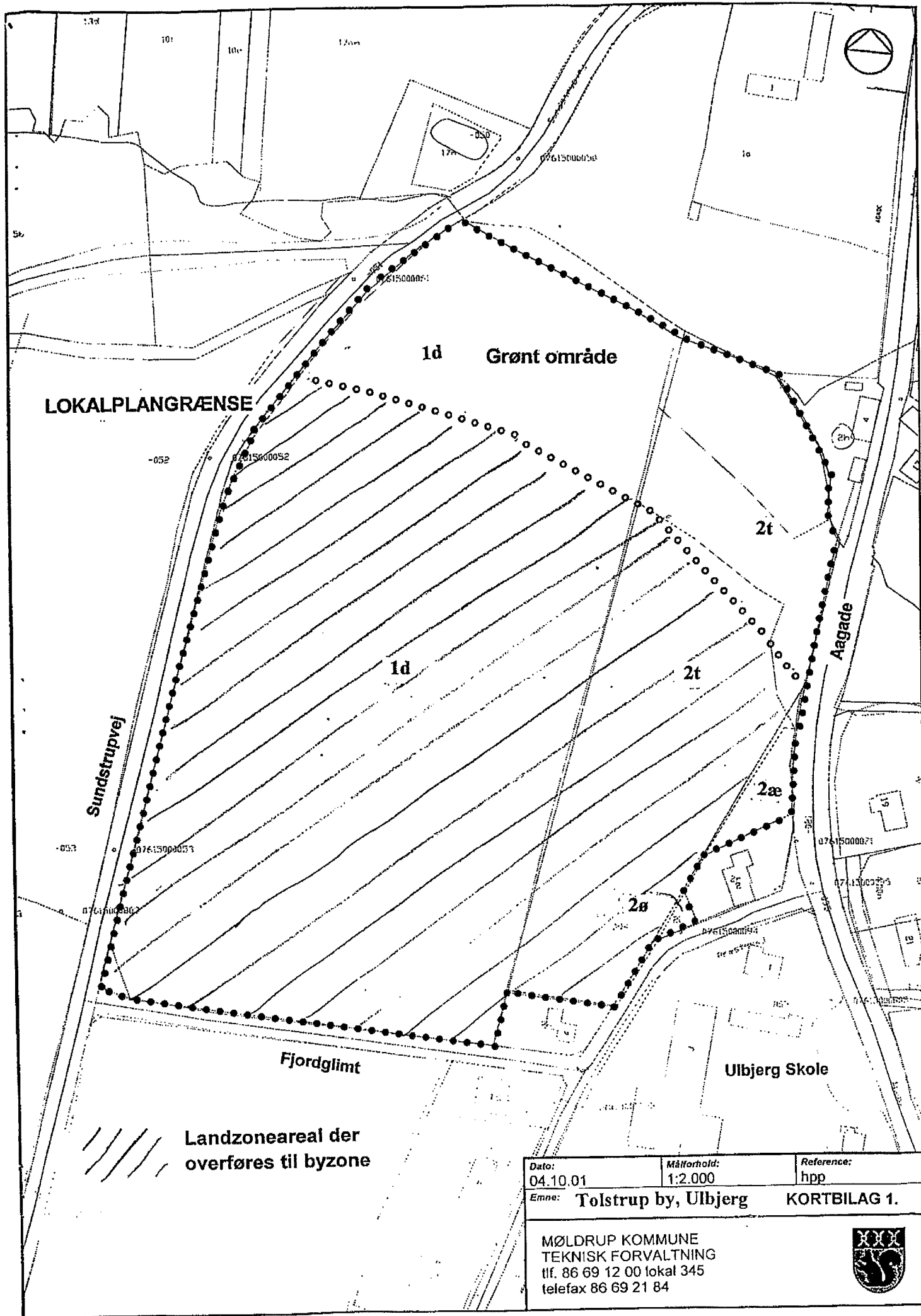
Senest ændret den : 14.03.2002 under nr. 9115

Lyst på hele 1d, 2t, 2æ, 2ø Tolstrup By, Ulbjerg, jfr. § 2 side 6

Retten i Viborg den 14.03.2002



Anna Dueholm



Dato:	04.10.01	Målforshold:	1:2.000	Reference:	hpp
Emne:	Tolstrup by, Ulbjerg			KORTBILAG 1.	
MØLDRUP KOMMUNE TEKNISK FORVALTNING tlf. 86 69 12 00 lokal 345 telefax 86 69 21 84					



