

Lokalplan nr. 318

For et boligområde ved Vordevej og Villumhøj i Løgstrup



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.

Offentlig høring

Viborg Byråd har i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fremlagt lokalplanforslaget offentligt fra den 12. december 2007 til den 6. februar 2008.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanforslaget har Byrådet vurderet eventuelle bemærkninger og ændringsforslag.

Byrådet har endelig vedtaget lokalplan nr. 318 den 25. juni 2008 og offentliggjort lokalplanen den 10. juli 2008.

**Lokalplan nr. 318
for et boligområde ved Vordevej og Villumhøj i Løgstrup**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Luftfoto	7
A. BESKRIVELSE AF PLANOMRÅDET	7
B. LOKALPLANENS BAGGRUND	7
Illustrationsplan	8
C. LOKALPLANENS INDHOLD	9
D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING	10
E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	12
F. VIRKNINGER PÅ MILJØET	14

Bestemmelser

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL	17
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	17
§ 3 ANVENDELSE	17
§ 4 Udstykning	18
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING	18
§ 6 TERRÆNREGULERING	21
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING	21
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE	23
§ 9 SKILTNING	23
§ 10 HEGN OG OPLAG	24
§ 11 UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING	24
§ 12 TEKNISKE ANLÆG	25
§ 13 MILJØ	25
§ 14 GRUNDEJERFORENING	26
§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGEN	26
§ 16 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	27
§ 17 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	27
VEDTAGELSE	29
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan ved Vordevej	31
Kortbilag 2A – Anvendelsesplan ved Villumhøj	33

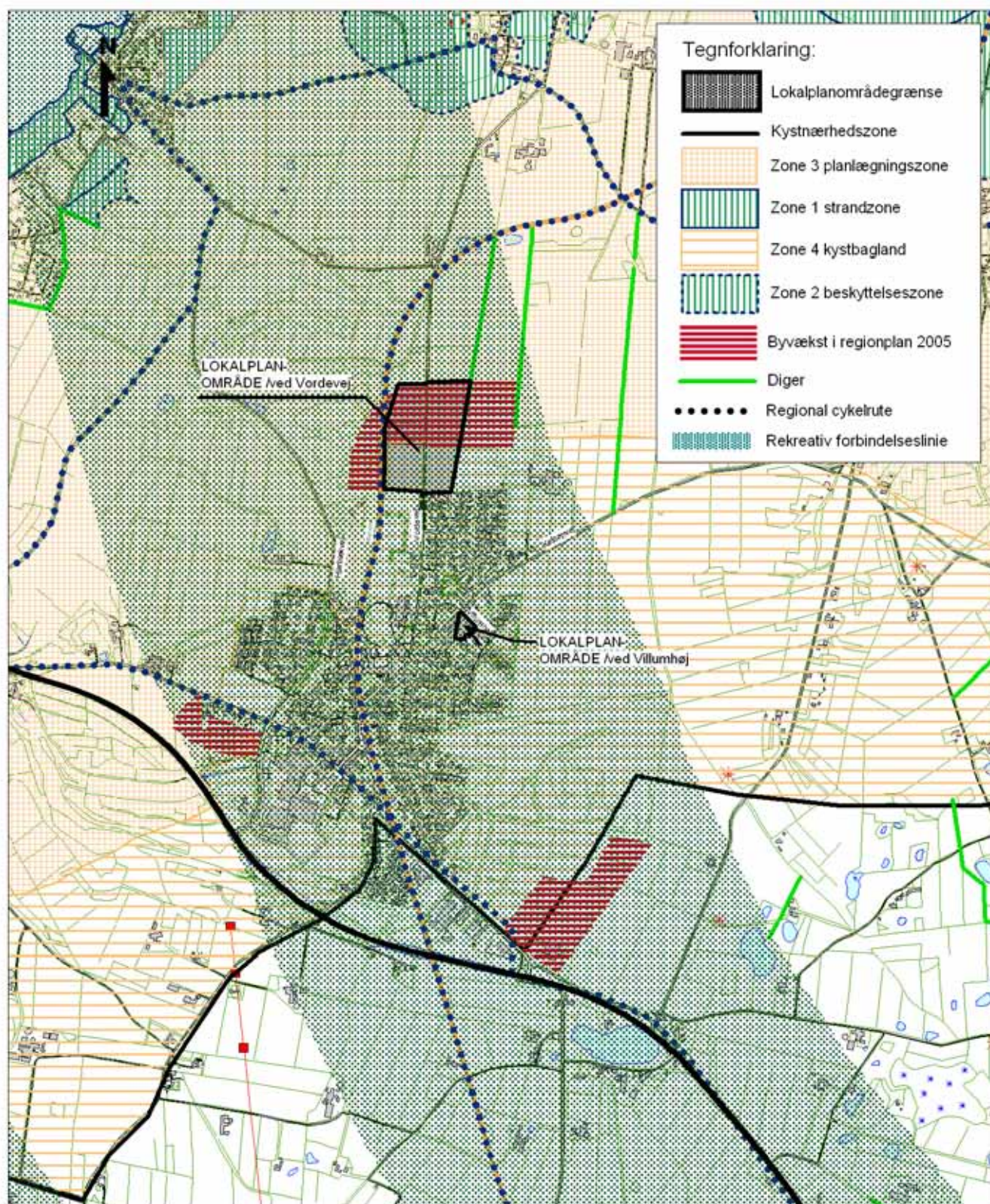
Lokalplanens juridiske del udgøres alene af lokalplanens bestemmelser med tilhørende kortbilag.

Bilag

Kommuneplantillæg

Tillæg nr. 3/2007 til "Kommuneplan 2006-, rammebestemmelser for Viborg Kommune" er vedlagt bagest.

Lokalplanen er udarbejdet af Plan- og Udviklingsafdelingen.



Oversigtskort ca. 1:20.000

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Luftfoto

Mål 1:5.000

A. BESKRIVELSE AF PLANOMRÅDET

Områdets beliggenhed

Lokalplanen omfatter et større areal på 9,5 hektar ved Vordevej samt et lille areal på 0,4 hektar ved Villumhøj.

Ved Vordevej indgår både arealer øst og vest for Vordevej - henholdsvis i forlængelse af de eksisterende boldbaner ved Løgstrup og nord for boligområdet ved Skurrehøjvej.

Områdets omgivelser

Området ved Vordevej afgrænses af den nye banesti mod vest, af boldbaner mod syd, af en privat skov mod øst og af markskel mod nord.

Området ved Villumhøj ligger i det nordvestlige hjørne, og afgrænses af boligområder mod vest og syd og af vejene Villumhøj og Kølsenvej mod øst og nord. Arealet har hidtil været udlagt til fælleshus i lokalplan 134.

Landskab, terrænforhold og bevoksning

Landskabet ved Vordevej er forholdsvis fladt med en lille lavning midt i det vestlige område. Her ligger banestien nogenlunde i niveau med området. Arealet på vestsiden af Vordevej er tilplantet med læbælter hele vejen rundt langs kanten.

Øst for Vordevej er terrænet også fladt med et svagt fald mod nord. Langs den østlige grænse er der et dige og en privat skov. Ellers er området uden beplantning. Langs Vordevej er der et flot kig til Vorde Kirke.

Landskabet ved Villumhøj falder jævnt mod nord. Mod vest er der en hæk og enkelte større løvtræer i skel.

Bebbyggelse og anlæg

Alle områder er i dag ubebyggede. Arealerne ved Vordevej anvendes som landbrugsjord og arealet ved Villumhøj er udlagt som græsareal.

Trafik

Adgang til områderne sker ad eksisterende veje – henholdsvis Vordevej og Villumhøj via Kølsenvej.

B. LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet for at sikre byggegrunde i Løgstrup. Det sydvestligste område og arealet ved Villumhøj forventes byggemodnet af Viborg Kommune, mens hovedparten af arealerne ved Vordevej forventes at blive byggemodnet i privat regi.

Arealerne ved Vordevej kom med i kommuneplanen i 2001. De nordligste arealer ligger dog udenfor kommuneplanens rammer, men indenfor det areal, der er udpeget til langsigtet byudvikling i Regionplan 2005.

Før 2001 indgik dele af området ved Vordevej som offentligt område til evt. udvidelse af boldbanerne ved Løgstrup Hallen. I kommuneplanen i 2001 blev det besluttet, at denne udvidelse også kunne ske på arealer vest for banestien, men tættere ved hallen.

Arealet ved Villumhøj er medtaget i lokalplanen, fordi grundejerforeningen på Villumhøj har vedtaget, at de ikke ønsker opført et fælleshus. I 2005 blev der byggemodnet 9 parcelhusgrunde omkring et fælles torv, men færdiggørelsen af de 3 nordligste grunde kræver, at der bliver udarbejdet en ny lokalplan.



Illustrationsplan – et eksempel på hvordan lokalplanen kan virkeliggøres og udviklingsperspektiv for naboområder

Mål ca. 1: 4.000

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Det er intentionen med lokalplanen at give mulighed for at opføre et nyt boligområde ved Vordevej samt at færdiggøre et mindre boligområde ved Villumhøj. Arealerne ved Vordevej omfatter ca. 9,5 hektar og ved Villumhøj ca. 0,4 hektar.

Hovedparten af områderne udlægges til åben-lav boligbebyggelse (parcelhuse), men et mindre område ved Vordevej kan også anvendes til tæt-lav (rækkehuse eller dobbelthuse).

Lokalplanen sikrer bl.a.

- en struktur med boliggrupper, som kan udbygges i etaper,
- at udsigten til Vorde Kirke bevares langs Vordevej
- at der bliver god adgang til banestien vest for Vordevej
- at der udlægges centrale grønne friarealer

Lokalplanens områder inddeles i mindre områder (se side 17):

Delområde I:	Boliger i form af parcelhuse
Delområde II:	Boliger i form af rækkehuse/dobelthuse eller parcelhuse
Delområde III:	Vejareal
Delområde IV:	Grønne områder

Bebyggelsen

For at sikre en variation indenfor området, men et samlet udtryk indenfor den enkelte boliggruppe stilles der forskellige krav til etageantal, materialer og tage.

I de fleste boliggrupper (vest for Vordevej og på Villumhøj) må bygges i op til 1½ etage, svarende til 1 etage med udnyttet tagetage. I boliggrupperne øst for Vordevej stiger etageantallet mod nord – d.v.s 1 etage tættest ved Hørhøjvej, 1½ etage i midten og 1½-2 etager længst mod nord.

Grunde med huse i 1 etage må bebygges 25%, men bygges der i 1½-2 etager må grunden udnyttes 30%.

Husene skal primært være i mursten eller beton, men i de to boliggrupper tættest ved skoven kan der også være træhuse.

Alle tage på boliger øst for Vordevej skal være i sorte/grå nuancer. Taghældning og form er forholdsvis fri (undtaget området ved Villumhøj), men der må ikke opføres huse med valmede tage i de to nordligste boliggrupper øst for Vordevej.

Garager eller en del af boligen skal placeres tæt ved ankomstvejen, så de er med til at definere et centralt torveareal til hver boliggruppe.

Vejadgang

Adgang til områderne sker ad eksisterende veje. Vejprofilet på Vordevej ændres og der etableres en byport/markeret midterhelle længst mod nord samt fortov langs østsiden. Dette er med til at øge trafiksikkerheden og sænke hastigheden på Vordevej.

Ved Villumhøj skal boligvejen færdiggøres med asfalt og grønt område i midten, når alle boliger er bygget.

I hver boliggruppe skal etableres et centralt torveareal, som kan anvendes til gæsteparkering og grønt område.



Kig mod nord til Vorde Kirke langs Vordevej. Eksisterende læhegn langs vestsiden.

De grønne områder

De grønne områder placeres centralt og i tilknytning til adgangsveje og langs banestien. Derved skabes afstand til de høje træer langs banestien, som vil skygge for vestsol i de private haver.

De grønne områder må anvendes til leg- og ophold og kan tilplantes med mindre buskgrupper – f.eks. efter dufttemaer.

Det grønne område langs østsiden af Vordevej skal dog friholdes som græsområde uden træer for at bevare udsynet til Vorde Kirke. Langs østsiden af Vordevej-området er der et dige, som skal bevares.

Området ved Villumhøj får adgang til grønne områder sammen med de øvrige boliger ved Villumhøj.

Beplantning

Bepantningen langs banestien udtynes i forbindelse med byggemodning af området, men der skal opretholdes en skræntbepantning og højere enkeltstående træer.

Læhegnet langs vestsiden af Vordevej skal på sigt nyplantes p.g.a. begyndende angreb af svamp.

Offentlig høring

I forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen blev der på baggrund af bemærkningerne til lokalplanforslaget indarbejdet følgende ændringer:

- Lokalplanområdets nordlige afgrænsning ved Vordevej blev ændret, så området følger matrikelskel i stedet for det grønne skel.
- Delområde Ia blev indskrænket, så der tages højde for den konstaterede forurening ved den tidligere losseplads.
- Det blev sikret, at der foretages yderligere forureningsundersøgelser af delområde Ia, og at området frigives for forurening eller oprensning, inden området kan udstykkes.
- Bestemmelserne vedrørende sti a-a blev ændret, så stien kan benyttes i forbindelse med service af pumpestationen i lokalplanområdet og landbrugsdrift på matrikel nr. 50, Vorde By, Vorde

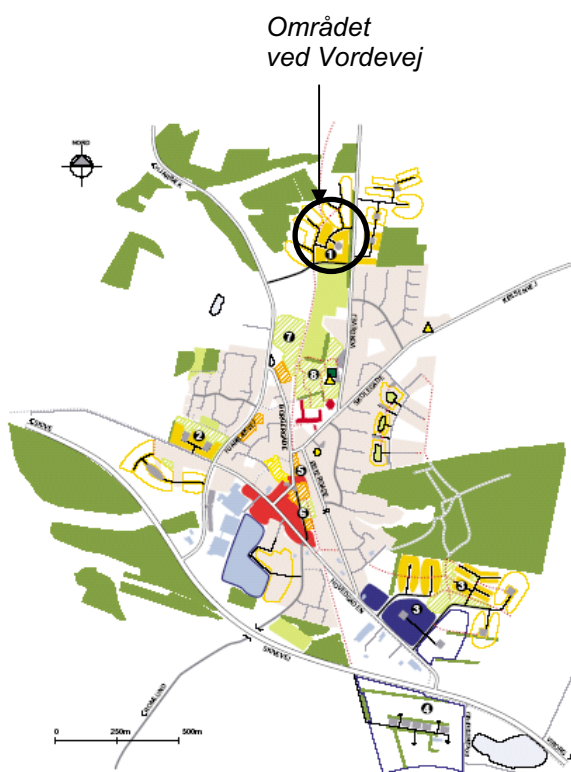
D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Regionplan 2005 for Viborg Amt med tilhørende regionplantillæg er pr. 1. januar 2007 ophøjet til landsplanlægning. Området er omfattet af følgende retningslinier i regionplanen:

Kystnærhed (retningslinie 23)

Arealerne indenfor kommuneplanens rammer (Villumhøj og de sydligste arealer ved Vordevej) ligger i kystbaglandet (zone 4). Her er ikke særlige restriktioner i.f.t. byggeri.

De nordligste arealer ved Vordevej ligger indenfor planlægningszonen (zone 3). Her må kun udlægges nye boligområder indenfor byvækstområder i Regionplan 2005. De nordlige arealer ved Vordevej ligger netop indenfor byvækstområdet i Regionplan 2005. Det forventes derfor muligt at planlægge for boligformål også på de nordlige arealer ved Vordevej. Konkret sker det ved at udarbejde et kommuneplantillæg nr. 3/2007 sideløbende med lokalplanen.



Byudviklingsskitse fra Kommuneplanens hovedstruktur 2001-12 (Orange angiver nye boligområder)

Byudvikling (retningslinie 2)

De sydligste arealer ligger inden for kommuneplanens rammer. De nordlige arealer ved Vordevej er som nævnt udlagt til byudvikling i Regionplan 2005. Baggrunden for dette er en strukturskitse fra Viborgs Kommuneplan 2001-12 med Løgstrups langsigtede byudviklingsbehov.

Løgstrup er en af de større oplandsbyer i Viborg Kommune med egen skole, sportsaktiviteter og servicefunktioner.

De senere år er udviklingen af Løgstrup By gået stærkt - især ved Hovedgaden i den sydvestlige del af Løgstrup.

I perioden 2001-2006 er der opført ca. 11 boliger om året i Løgstrup og i 2007 alene er der opført 32 boliger ved Hovedgaden. Ifølge Viborg Kommunes befolkningsprognose og boligprogram for perioden 2007-21 er der en forventning om at udbygge knap 200 boliger yderligere i Løgstrup (60 ved Hovedgaden, 60 ved Vordevej og resten ved fortætning i den eksisterende by og ved udfyldning af kommuneplanens rammer). Dette svarer til ca. 14 boliger/år i gennemsnit.

Den foreslåede udstykning af ca. 60 boliggrunde ved Vordevej ligger således inden for det forventede behov for boligbyggeri i planperioden i Løgstrup.

Drikkevand

Området er ikke omfattet af særlige drikkevandsinteresser. (Det store drikkevandsområde nord for Viborg stopper øst for Løgstrup). Der er en drikkevandsboring nordvest for området, men lokalplanområdet berøres ikke af 300 meter beskyttelseszone hertil.

Regional cykelrute

Arealerne ved Vordevej grænser mod vest op til et gl. banetracé Viborg-Løgstør. Jernbanen er nedlagt og strækningen Løgstrup-Løgstør er i løbet af 2006-7 etableret som regional cykelrute. Cykelstien kan samtidig fungere som skolevej for boliger på vestsiden af Vordevej.

Dige

Langs den østlige grænse af arealerne ved Vordevej er der et naturbeskyttet dige – jf. museumslovens §29a.

Der må ikke ske ændringer i tilstanden af diget. Lokalplanen udlægger et areal på ca. 3 meter mod diget som friareal uden for den enkelte grund.

Kommuneplanlægning i Viborg Kommune

Lokalplanområdet ligger i den tidligere Viborg Kommune og er derfor omfattet af Kommuneplan 2006 - Rammebestemmelser for Viborg Kommune.

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen er der vedtaget et tillæg nr. 3/2007 til Kommuneplan 2006 - Rammebestemmelser for Viborg Kommune

Lokalplanen er herefter i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for (bydels/ramme)område 3.3B4.03, der fastlægger områdets anvendelse til blandet boligbebyggelse.

Ophævelse af lokalplan nr. 32 og 134

Dele af arealet ved Vordevej er i dag omfattet af lokalplan nr. 32 for idrætsanlæg i Løgstrup, som blev vedtaget af Viborg Byråd i 1984.

Arealet ved Villumhøj er i dag omfattet af lokalplan nr. 134 for et bolig-område ved Fægteborg i Løgstrup, som blev vedtaget af Viborg Byråd i 1984.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 318 ophæves lokalplan nr. 32 og 134 indenfor områder omfattet af lokalplan 318, dog ikke § 11 vedr. grundejerforening i lokalplan 134.

Servitutter

Viborg Kommune vurderer, at der ikke er private servitutter og tilstands-servitutter indenfor området, der er uforenelige med lokalplanen og dermed skal aflyses.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om el-, telefon-, tele- og tv-kabler samt vand-, fjernvarme-, gas- og spildevandsledninger.

Zonestatus

Hovedparten af området ligger i landzone, dog ikke det sydvestligste areal ved Vordevej og arealet ved Villumhøj.

Med gennemførelsen af lokalplanen overføres de på kortbilag nr. 1 markerede områder til byzone.

Vandforsyning

Ny bebyggelse i området skal tilsluttes Viborg Vand A/S's forsynings-område i overensstemmelse med Viborg Kommunes planlægning for vandforsyningsområdet.

Varmeforsyning

Området ligger i Løgstrup Varmeværks forsyningsområde. Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning på grundlag af et projekt, som skal godkendes af Viborg Kommune.

Spildevand

Ifølge Spildevandsplan 2006-2012 for gl. Viborg Kommune skal området separatkloakeres. Tag- og overfladevand fra boliger skal nedsives på egen grund.

Der skal etableres en spildevandspumpestation i delområde IVa som vist på kortbilag 2. Vejvand skal afledes til eksisterende regnvandsbassiner.

Antenneanlæg

Området og den enkelte ejer skal tilsluttes fælles antenneanlæg for at undgå, at der opsættes forskellige, spredte antenner og paraboler i området.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

Der er en række begrænsninger for, hvordan planområdet må udnyttes. Det er reguleret af forskellige 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.

- Lovgivning som andre myndigheder administrerer

Fortidsminder i jorden

Området ved Villumhøj er frigivet til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27. Viborg Stiftsmuseum vurderer til gengæld, at der skal udføres prøvegravning i området ved Vordevej.

Museet vurderer, at der er betydelig sandsynlighed for at støde på arkæologiske fund i området ved Vordevej.

Der er ikke tidligere registreret fund i området, men dels er der udgravet rester fra to gravhøje i kvarteret ved Hørhøjvej og dels ligger området godt for evt. bosætningspladser. Området ligger højt og på en vestvendt skråning, hvilket kan betyde, at der har været bebyggelse fra dolktiden og tidlig bronzealder i området.

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.

Landbrugspligt

Matrikelnumrene 3cæ og 3dc er noteret i matriklen med landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugs-ejendomme. Landbrugspligten skal ophæves i forbindelse med udstykningssagen, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

- Lovgivning som kommunen administrerer

Forurennet jord

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.

Hvis et areal er – eller bliver - kortlagt som forurennet, skal ejer eller bruger søge Viborg Kommune om tilladelse, før brugen af arealet ændres til følsom arealanvendelse dvs. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller institution. Der skal ligeledes søges om tilladelse hos kommunen før påbegyndelsen af et bygge- og anlægsarbejde, hvis et kortlagt areal allerede bruges til et af de nævnte formål eller er udpeget som indsatsområde. Forurenede arealer er vist på kortbilag 2.

Nordvest for boligområdet ved Vordevej er registreret en forurennet grund (matr. 5k, Vorde by, Vorde), som er kortlagt på vidensniveau 1. Det drejer sig om en gl. losseplads, som var i drift indtil 1975.

Der er konstateret en afgangning på matrikel 3dc, Vorde by Vorde - i lokalplanområdets nordvestlige hjørne, se kortbilag 2.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der foretaget forureningsundersøgelser i lokalplanområdets nordvestlige hjørne. Der er konstateret en afgangning i delområde IVb, og der er derfor en begrundet mistanke om, at delområde la også kan være forurennet. Lokalplanen tager højde for ovennævnte ved at sikre, at der skal etableres et grønt område, hvor der allerede er konstateret en forurening (delområde IVb), og at delområde la ikke kan udstykkes, før der er foretaget yderligere

forureningsundersøgelser af delområdet. Hvis der i de yderligere forureningsundersøgelser konstateres en afgasning i delområde Ia, kan de forurenede arealer ikke udstykkes til boliger, før de er oprenset eller frigivet for forurening. Hvis forurenede arealer i delområde Ia ikke oprenses eller frigivet, skal arealerne fortsat henlægges som mark.

Etablering af følsom arealanvendelse (herunder fælles friareal) i delområde IVb kræver tilladelse fra Viborg Kommune.

Skovbyggelinie

Skoven øst for Vordevej er en privat skov under 20 hektar og er derfor ikke omfattet af skovbyggelinie.

Beskyttede sten- og jorddiger

Langs østsiden af området ved Vordevej er der et beskyttet jorddige. Lokalplanen tager hensyn til diget ved at sikre 3 meters afstand fra dette til de enkelte bolighaver. Diget er vist på kortbilag 2.

Ændringer i tilstanden af diget kræver dispensation fra museumslovens § 29a. Viborg Kommune er indstillet på at dispensere til en gennemkørende vej, hvis det bliver aktuelt i forhold til udviklingsperspektivet som er vist på side 8.

F. VIRKNINGER PÅ MILJØET

Kommunen skal som hovedregel miljøvurdere både planer og visse større projekter, som planen eventuelt giver mulighed for. Planer skal i givet fald miljøvurderes inden endelig vedtagelse, og konkrete projekter skal i givet fald miljøvurderes, når de er aktuelle.

De to former for miljøvurdering er reguleret af følgende regler:

- Lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer
- Bekendtgørelse nr. 1335 af 6. december 2006 om supplerende regler i medfør af lov om planlægning - kapitel 2 om vurdering af større anlægs virkning på miljøet (VVM)

- Miljøvurdering af planen

Da planen kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, og da planen antages ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, gennemfører kommunen ikke en miljøvurdering af planen. Planen vurderes på baggrund af en undersøgelse ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer (§§ 3-4, lov nr. 316 af 5. maj 2004), da:

- Områderne ligger enten indenfor kommuneplanens rammer eller i byvækstområde i Regionplan 2005. Området er ikke synligt fra kysten.
- Hensyn til at bevare dige og udsigt til Vorde Kirke indarbejdes i planen.
- Øget trafik på Vordevej opvejes af, at trafiksikkerheden samtidig forbedres.
- Lokalplanen sikrer nærmere undersøgelse af evt. jordforurening, fordi området grænser op til en gl. losseplads mod nordvest.

- Vurdering af projekters virkning på miljøet (VVM)

Boligområder er ikke anlæg, der er omfattet af bilag 1 og 2 i bekendtgørelse nr. 1335 af 06/12/2006, og lokalplanen har ikke et omfang, der udløser krav om VVM-screening.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Tegnforklaring:

 Lokalplanområdegrensene

Matrikelskel

 Eksisterende byzoneområde

 Område, der overføres til byzone ved lokalplan 318

Kortbilag 1

Matrikelkort mål ca. 1:5.000

Viborg Kommune, 14. maj 2008

LOKALPLAN NR. 318 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED VORDEVEJ OG VILLUMHØJ I LØGSTRUP

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007 med efterfølgende ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2.

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

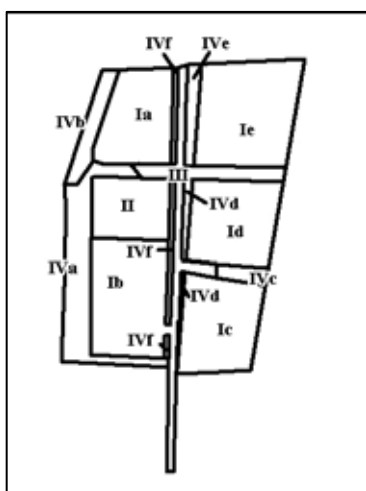
1.1 Det er lokalplanens formål

- at udlægge områderne til åben-lav og tæt-lav boligformål,
- at inddele områderne i boliggrupper, der udbygges i etaper,
- at sikre en vej- og stistruktur, der knytter sig til og udbygger den eksisterende struktur i området,
- at sikre centrale friarealer i tilknytning til boligområderne,
- at bevare udsigten til Vorde Kirke langs Vordevej,
- at bevare diget langs østsiden af området ved Vordevej, bortset fra en evt. gennembrydning, og
- at sikre, at udseendet af byggeri i delområde If tilpasses det øvrige boligområde ved Villumhøj.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1. Området omfatter matrikelnummer 3cæ, 3dc, dele af 3cx og 1cb, Vorde by Vorde og vejlitra 7000c samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2007 udstykkes i området.

2.2 Hovedparten af lokalplanområdet ligger i landzone. Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealerne vist på kortbilag 1 til byzone.



Vignet af delområder ved Vordevej.
(Delområde If og IVe ligger ved Villumhøj
– se kortbilag 2A, side 31)

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder, som er vist på kortbilag 2 og 2A. Deres anvendelse fastlægges til:

Delområde I (Ia, Ib, Ic, Id, Ie og If)	Åben-lav boligbebyggelse som fritliggende parcelhuse med én bolig pr. grund
Delområde II	Åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse, dobbelhuse, kædehuse og lign.
Delområde III	Vejareal
Delområde IV (IVa, IVb, IVc, IVd og IVe, IVf, IVg)	Fælles friareal

- 3.2 Erhvervsdrift fra boligen kan kun drives under forudsætning af:
- at** virksomheden drives af de, der bebor ejendommen, og uden medhjælpere, og
 - at** ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og
 - at** virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for de omkringboende. Parkeringspladser skal etableres på egen grund.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Udstykning skal ske i overensstemmelse med principperne i udstykningsplanen i kortbilag 2 og 2A.
- 4.2 Der kan ikke ske udstykning i delområde Ia før arealerne er frigivet eller oprenset.

Delområde Ia kan udstykkes gradvist.

Boligudstykningsplanen i delområde Ia er dog betinget af forureningsundersøgelsen jf. § 13.1. Hvis der i forureningsundersøgelsen konstateres afgasning, kan forurenede arealer ikke udstykkes til boliger, før arealerne er oprenset.

- 4.3 Udstykningen skal respektere mindst:
- 3 meters afstand mod øst til diget, der er markeret på kortbilag 2,
 - 5 meters afstand mod syd til boligområdet ved Hørhøjvej,
 - 10 meters afstand mod syd til beplantningen ved boldbanerne
- 4.4 Delområde II kan alternativt udlægges som en storparcel, der bebygges efter en samlet plan, godkendt af Viborg Kommune.
- 4.5 Grunde skal have et areal på:
- Åben-lav: mindst 750 m² og højst 1.200 m² (delområde I)
- Tæt-lav: mindst 300 m² og højst 600 m² (delområde II)
- 4.6 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikforhold afrundes.
- 4.7 Der skal foreligge en opmåling fra landinspektør af det eksisterende terræn i forbindelse med udstykning.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

Veje

- 5.1 Der udlægges areal til veje som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra henholdsvis Vordevej og Villumhøj.

På Vordevej skal etableres en byport/"mini-rundkørsel"/hævet flade ud for vej B-B, som vist på kortbilag 2.

Der skal etableres en trafikchikane/et helleanlæg på Vordevej i den sydlige del af lokalplanområdet til forbindelse mellem stierne b-b og c-c.

- 5.3 Vordevejs vejprofil ændres på strækning A1-A1 i forbindelse med byggemodningen. Vejudlægget skal være mindst 12 meter. Kørebanen udvides, så der bliver 2 meter cykelsti i hver side samt fortov i 1,5 meters bredde langs østsiden – se principsnit på næste side.

På strækningen fra Skurrehøjvej til A1 etableres cykelsti i begge sider, indenfor det eksisterende vejprofil på 9,6 meter - se principsnit på næste side.

- 5.4 Stamvej B-B udlægges i 18 meters bredde med 2 meter fortov langs nordsiden og allébeplantning som f.eks. røn eller tjørn i 5 meter bred rabat i hver side – se principsnit næste side.
- 5.5 Stamvej C-C og D-D udlægges i 13,5 meters bredde, ligeledes med 2 meters fortov langs nordsiden – se principsnit næste side.
- 5.6 Interne boligveje udlægges i 10 meters bredde med 5 m kørebane, 2 m fortov langs østsider og rabat på 1,5 meter i hver side. Se principsnit på næste side.
- 5.7 Inden for hver boliggruppe (delområde Ia, Ib, Ic, Id, Ie, If og II) etableres et centralt torveareal i princippet som vist på kortbilag 2. Torvearealet kan anvendes til fællesparkering og grønt område efter Viborg Kommunes anvisning og i samråd med grundejerforeningen.
- 5.8 Der må ikke etableres indkørsel til de enkelte grunde fra stamvej B-B og C-C.

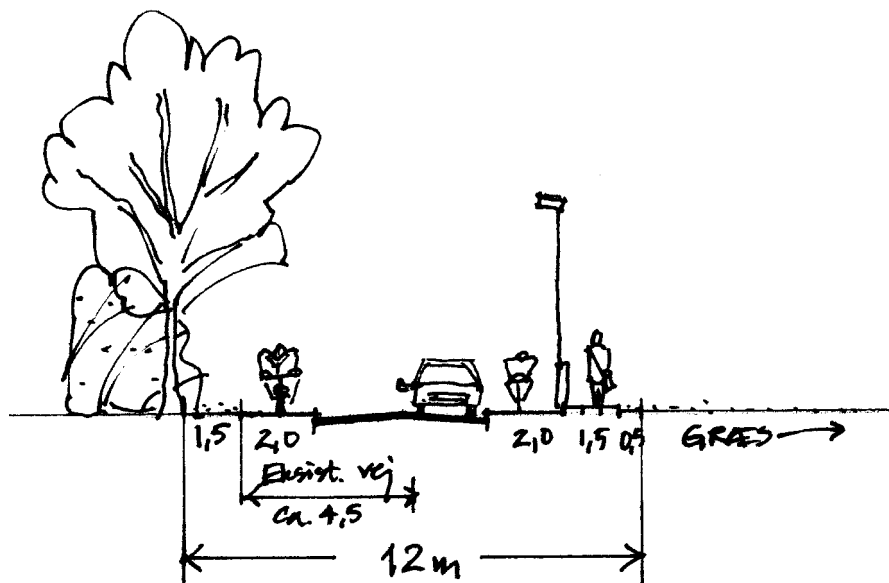
Stier

- 5.9 Der udlægges areal til stierne a-a, b-b, c-c, d-d, e-e, f-f og g-g som vist på kortbilag 2, samt stierne h-h og i-i som vist på kortbilag 2A.
- 5.10 Sti a-a skal udlægges i 4 meters bredde i forbindelse med vej B-B og med forbindelse til banestien. Stien skal etableres med en belægning, der kan holde til landbrugskøretøjer og –maskiner.
- Sti a-a kan anvendes som vejadgang til landbrugsdrift på matrikel nr. 5o, Vorde By, Vorde og service af pumpestationen vist på kortbilag 2.
- 5.10 Sti b-b, c-c, d-d, e-e og f-f udlægges i 5 meters bredde og etableres som grussti dækket af græs i 3 meters bredde. Ved sti b-b skal der etableres trapper til banestien jf. kortbilag 2.
- 5.11 Sti g-g udlægges som 3 meter bred natursti langs vestsiden af boligområdet Villumhøj.
- 5.12 Sti h-h udlægges i 3 meters bredde og anlægges med grus i 1,5 meters bredde.

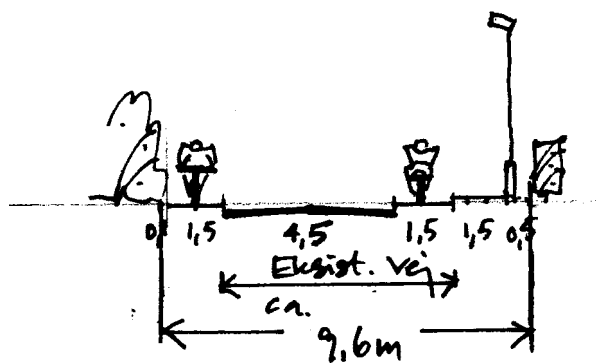
Parkering

- 5.13 I forbindelse med torvearealet til hver boliggruppe ved Vordevej skal der etableres mindst 5 p-pladser til gæsteparkering. Arealet skal anvises i forbindelse med udstykningen.

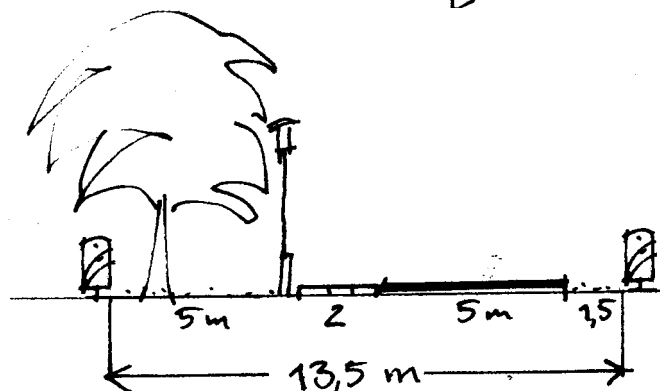
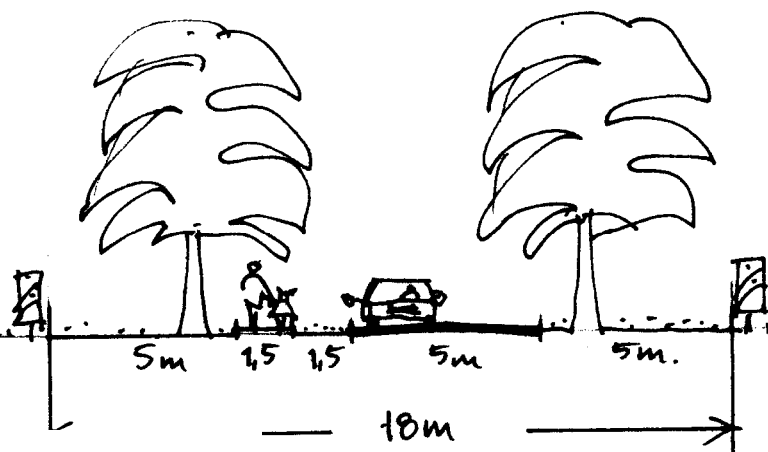
Principsnit for Vordevej 1 : 200
på strækning A1-A1



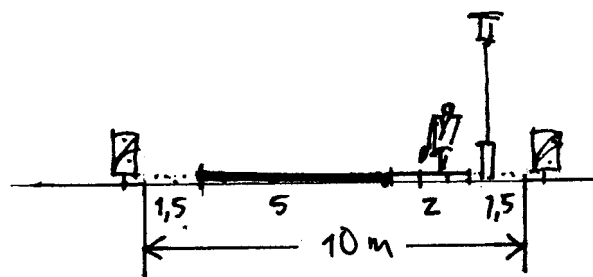
Principsnit for Vordevej 1 : 200
på strækning fra Skurrehøjvej til A1



Principsnit for vej B-B 1 : 200
med fortov og allétræer



Principsnit for vej C-C og D-D 1 : 200
- fortov langs nordsiden



Principsnit for boligveje 1 : 200
- fortove langs østsiden

- 5.14 Inden for den enkelte ejendom udlægges areal til det nødvendige antal parkeringspladser, dog minimum:
- 2 p-pladser på egen grund, heraf mindst 1 plads i det fri til hvert parcelhus (åben-lav).

Anvendes delområde II til tæt-lav skal der etableres mindst:

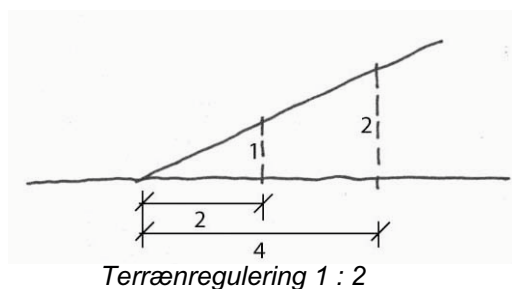
- 1 p-plads på egen grund og 1 på fælles p-plads eller
- 1½ på fælles p-plads pr. bolig, hvis alle p-pladser er i det fri.

Belysning

- 5.15 Langs Vordevej skal der opsættes belysning langs østsiden. Belysningen opsættes som armaturer i max. 6 meters højde.
- 5.16 Langs alle øvrige veje i lokalplanområdet og langs sti a-a, c-c, d-d og e-e skal der opsættes parkarmatur med en lyspunkthøjde på max. 4,5 m.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 På grunde med stærkt skrånende terræn (over 1 meters forskel) skal der fastlægges et niveauplan for den enkelte parcel i grundens bredde. På grunde med niveauplan skal alle bygningshøjder måles herfra.
- 6.2 Terrænet må kun reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn og indtil 1 meter fra skel uden at ansøge bygningsmyndigheden om tilladelse.
- 6.3 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2. Der må ikke etableres støttemure over 0,5 meter mod veje og fællesarealer. Det kræver tilladelse at etablere støttemure nærmere skel end 3 meter.



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG, PLACERING

Bebyggelsens omfang

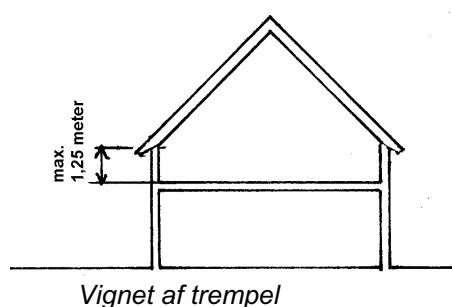
- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige:

25 % for åben-lav boligbebyggelse i 1 etage,
 30 % for åben-lav boligbebyggelse i 1½-2 etager,
 35 % for tæt lav boligbebyggelse i 1½ etage

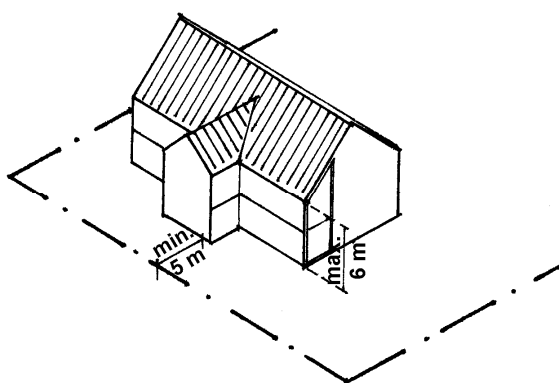
1½ etage er betegnelse for 1 etage med udnyttet tagetage, hvor trempel max. er 1,25 fra overkant gulv til underkant af tag målt ved inderside af ydermur.

Andel i fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.

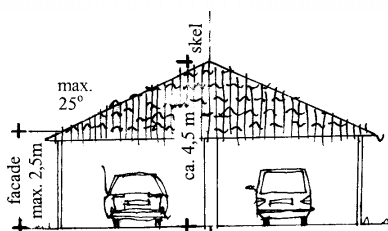
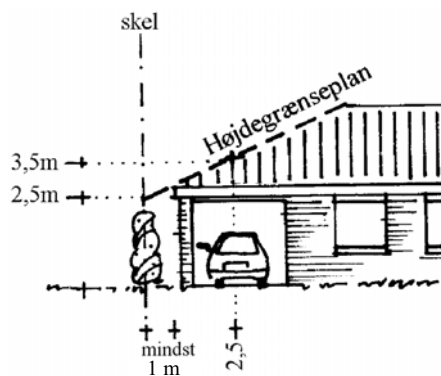
- 7.2 Byggeforskel for de enkelte delområder fastlægges til:



Delområde	Etageantal	Bygningshøjde (max)	Facadehøjde (max)	Taghældning (se også § 7.2)	Tagmateriale
Ia	1-1½	8 meter	4,5 meter	0-45°	frit
Ib	1-1½	8 meter	4,5 meter	0-45°	frit
Ic	1	7 meter	4 meter	0-45°	sort/grå se § 8.7
Id	1-1½	8 meter	4,5 meter	0-45°, ingen valm	sort/grå se § 8.7
Ie	1½-2	8,5 meter	6 meter	0-45°, ingen valm	sort/grå se § 8.7
If	1	7 meter	4 meter	25-45°	se § 8.8
II	1-1½	8 meter	4,5 meter	0-45°	frit



Åben-lav
i 2 etager
(delområde Ie)



For garager sammenbygget over naboskel
må højden i skel overstige 2,5 m

- 7.3 Bygningshøjden måles i forhold til byggemodnet terræn, se dog § 6.1.

Bebyggelsens placering

- 7.4 Boligbebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 m fra naboskel, vejskel og stiskel.

- 7.5 For byggeri i 2 etager skal afstanden til naboskel være mindst 5 meter.

Garager/carporte

- 7.6 Fritliggende garager og carporte skal placeres tæt ved ankomstvejen, så de starter mellem 1-5 meter fra denne. Alternativt kan selve boligen placeres mellem 2,5-5 meter fra ankomstvejen, jf. dog § 7.8. Grunde med lang indkørsel er undtaget herfra.

- 7.7 Redskabsskure, cykelskure, drivhuse og lignende mindre bygninger, som ikke overstiger en højde på 2,5 meter skal placeres mindst 1 meter fra skel.

- 7.8 I delområde If skal alle bygninger placeres mindst 2,5 meter fra skel.

- 7.9 Garager, der integreres i boligen, skal opføres mindst 1 m fra naboskel og stiskel (inkl. udhæng og tagrende).

Højden må dog ikke overstige en skrå linie målt fra 2,5 meters højde i skel til 3,5 meters højde i en afstand af 2,5 m afstand fra skel (jf. illustration).

- 7.10 Garager i delområde II kan bygges sammen over skel, når højden i naboskel højst er 4,5 m. Facaderne på sammenbyggede garager må dog ikke overstige 2,5 m i højden.

Delområde III og IV

- 7.11 Der må ikke opføres bebyggelse i delområde III og IV, bortset fra tekniske anlæg til naturgas, fjernvarme, transformerstationer og lignende.

- 7.12 Inden for delområde IVa og IVc må kun opføres legehuse, legepladser og lignende, som er betinget af områdets anvendelse til rekreative formål.

- 7.13 Der skal etableres en pumpestation i delområde IVa med omfrentlig placering som på kortbilag 2, se også § 12.9.

- 7.14 Delområde IVg udlægges som fælles friareal til grundejerforeningen Villumhøj. Her må der opsættes en kasse til grus/sand.

§ 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 må kun fremstå i Tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), beton, ophængte/monterede facade-materialer/beklædninger som skærmtegl, plademateriale, eternit-beklædning og lignende samt som pudsede facader.

I delområde If dog ikke beton eller skærmtegl.

I delområde Ic og Id må udvendige bygningssider også fremstå i træ.

Mindre dele af den samlede facade (max. 25%) samt kviste, udhuse og lignende kan udføres i andre materialer.

- 8.3 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter må ikke etableres i området.
- 8.4 Farver (herunder på udhæng, vinduer og døre) skal holdes indenfor jordfarveskalaen, sort, hvid og dæmpede nuancer heraf. Stærke signalfarver må ikke anvendes.
- 8.5 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

Tag

- 8.6 Tage må have en hældning på mellem 0-45 grader, i delområde If dog 25-45 grader – jf. §7.2. Dette giver mulighed for både sadeltag, flade tage, ensidig taghældning, og valmede tage (sidstnævnte dog ikke i delområde Id og Ie).
- 8.7 Tagmaterialet sort/grå i §7.2 omfatter både teglstén, betontagsten, eternit, zink, skifer og tagpap i sort/grå nuancer. Der kan anvendes solfangere og glaspartier som en del af tagbeklædningen.
- 8.8 Tage i delområde If skal dækkes med rød/gul/sorte vingeteglstén, betontagsten eller eternitskifer. Øvrige bygninger skal udføres i samme materiale som hovedbygninger eller zink og tagpap.
- 8.9 Der må ikke anvendes glaserede tegl i lokalplanområdet (max. glans 20).
- 8.10 Taghætter, ventilationsanlæg og ovenlys skal søges samlet i "skorstene", f.eks. udført i zink eller lignende.

§ 9 SKILTNING

- 9.1 Ved erhvervsdrift fra egen bolig må der ud over navne- og nummerskilt højst etableres ét skilt med virksomhedens eget navn, logo og adresse. Skiltet skal monteres på facaden. Vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes af skilt. Der må ikke skiltes over tagkant. Skiltet må max. være 0,5 m² og skal tilpasses omgivelserne.

- 9.2 På koteletgrunde (grunde med lang indkørsel) kan der tillades ét henvisningsskilt ved vejen på højst 0,25 m². Skiltets overkant må ikke være mere end 1 meter over terræn.
- 9.3 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.

§ 10 HEGN OG OPLAG

Hegn

- 10.1 Hegn i naboskel, stiskel, vejskel og mod fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn (hæk).

Hegn mod fællesarealer, adgangsveje og stier skal placeres på egen grund, og må ikke plantes nærmere skel end 40 cm. Hegnet vedligeholdes af den enkelte grundejer efter grundejerforeningens nærmere anvisning.

- 10.2 Ved tæt-lav boligområde kan tillades fast hegn indtil 5 meter fra facaden.

Oplag og udstilling

- 10.3 Der må ikke parkeres eller oplagres uindregistrerede biler og campingvogne samt last- og varebiler over 3.500 kg, lystbåde eller anhængere på veje og fællesarealer.
- 10.4 Parkering af indregistrerede campingvogne og andre påhængskøretøjer må kun ske på egen grund.

§ 11 UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

- 11.1 Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier eller parkering, skal udlægges til grønne områder.
- 11.2 Delområde IVa og IVc udlægges som fælles opholdsareal. Begge områderne skal etableres med græs og kan anvendes til boldspil m.v. Her må etableres legepladser, petanquebaner efter grundejerforeningens anvisning. Vejledende placering er vist på illustrationsplanen.
- 11.3 I delområde IVb kan der etableres et grønt område, men ikke legeplads og lignende.
- Etablering af delområde IVb kræver tilladelse fra Viborg Kommune. Dette skyldes den konstaterede afgasning i området.
- 11.4 I delområde IVa og IVb kan etableres en slynget natursti og spredte buskgrupper – f.eks. efter dufttemaer. Etablering skal aftales med grundejerforeningen.
- 11.5 Beplantningen langs vestsiden af delområde IVa skal opretholdes med grupper af højere enkeltstående træer og buskads på skrænten mod banestien. Beplantningen må udtyndes i forbindelse med byggemodningen.
- 11.6 Delområderne IVd og IVe udlægges som græsareal og må ikke beplantes med træer af hensyn til udsynet til Vorde Kirke.

- 11.7 I delområdet IVf skal det eksisterende læhegn bevares, men pilekrat på indersiden skal skæres ned i forbindelse med byggemodningen. Læbæltet skal på sigt nyplantes – f.eks. med navr/tjørn - på hele strækningen samtidigt.
- 11.8 De fælles friarealer tilknyttes delområderne således:
- Delområde Ia kobles med delområde IVb og sti a-a
 - Delområderne Ib og II kobles med delområde IVa
 - Delområderne Ic og Id kobles med delområderne IVc og IVd
 - Delområdet Ie kobles med delområdet IVe.
- 11.9 Det eksisterende dige langs østsiden af lokalplanområdet skal bevares og der må ikke ændres i digets tilstand. Dog kan der på sigt blive behov for at gennembryde diget ved vej B-B.

§ 12 TEKNISKE ANLÆG

- 12.1 Transformere må kun opstilles, hvis de er nødvendige for områdets interne forsyning.
- 12.2 Transformere skal indpasses i områdets karakter og placeringen skal godkendes af Viborg Kommune.
- 12.3 Elledninger, herunder belysning af vej- og parkeringsanlæg samt antennekabler og andre ledninger skal fremføres som jordkabler.

Forsyning

- 12.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.
- 12.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

- 12.6 Området skal separatkloakeres. Husspildevand skal tilsluttes offentlig kloak, der fremføres til skel.
- 12.7 Tag- og overfladevand fra boliger skal nedsives på egen grund.
- 12.8 Vejvand skal afledes til eksisterende offentlige regnvandsbassiner.
- 12.9 Der skal etableres en spildevandspumpestation i delområde IVa i forbindelse med sti a-a. Pumpestationen skal afskærmes med beplantning, og placeringen skal godkendes af Viborg Kommune.

Antenner

- 12.10 Antenner og paraboler i det fri må ikke etableres synligt mod Vordevej og de interne torvearealer i hver boliggruppe.

Affaldssortering

- 12.11 Der skal udlægges et fællesareal til kildesortering af affald ved sti a-a i princippet som vist på kortbilag 2.

§ 13 MILJØ

- 13.1 Nordvest for lokalplanområdet er registreret en gl. losseplads på matrikel 5k, Vorde by, Vorde

Der skal foretages nærmere forureningsundersøgelser/prøveboringer af delområde Ia og området skal frigives eller oprenses, inden det kan udstykkes.

§ 14 GRUNDEJERFORENING

- 14.1 De 3 grunde i delområde If skal tilsluttes den eksisterende grundejerforening på Villumhøj.

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for alle øvrige ejere af ejendomme i området. Grundejerforeningen er berettiget til ved medlemmerne at opkræve penge, der er nødvendige for foreningens opgaver.

- 14.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af alle veje og stier i området – undtaget Vordevej, som er offentlig vej. Grundejerforeningen skal vedligeholde beplantninger og fælles opholdsarealer i delområde IV, jf. § 15.3.

- 14.3 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af boligveje, torvearealer, stier og beplantninger på fællesarealer samt fælles opholdsarealer og legepladser i delområde IV.

- 14.4 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.

- 14.5 Den enkelte grundejerforening skal oprettes, når mindst 30 % af området er udstykket, eller når Viborg Kommune kræver det.

- 14.6 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.

§ 15 BETINGELSER OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

Betingelser for godkendelse af udstykningsplan

- 15.1 Bygherre skal stille garanti som sikkerhed for etablering af de i § 5.4 - § 5.13 nævnte veje, stier, beplantningsbælter og fælles opholdsarealer jf. § 11.1 - § 11.6 inden for det enkelte delområde,, inden der kan godkendes en udstykningsplan.

- 15.2 Etablering af det fælles friareal i delområde IVb kræver tilladelse fra Viborg Kommune, jf. § 11.3.

- 15.3 Inden delområde Ia kan udstykkes til boliger, skal området frigives eller oprenses.

Delområde Ia kan udstykkes gradvist.

Betingelser for ibrugtagning

- 15.4 Ny bebyggelse ved Vordevej må ikke tages i brug¹, før:

- Vordevejs vejprofil er ændret som nævnt i § 5.2, 5.3 og 5.9.
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet et kollektivt varme- og vandforsyningsanlæg jf. §§ 12.4 og 12.5.
- Veje, stier parkeringsarealer og torvearealer er etableret indenfor det enkelte delområde/grund, jf. § 5.

¹ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggelovens § 16, stk. 2 eller færdigmelding efter BR-S kap. 1. 6.

- Fælles opholdsarealer i tilknytning til det enkelte delområde er godkendt og anlagt i delområde IV, jf. § 11.8.
- Beplantning er beskåret/udtyndet som nævnt i § 11.
- Ny bebyggelse i delområderne Ia og II må ikke tages i brug før hele sti a – a er etableret jf. § 5.10.

Alternativt kan der stilles garanti som sikkerhed for færdiggørelse af veje og stier, anlæg af p-pladser og friarealer.

15.5 Ny bebyggelse ved Villumhøj må ikke tages i brug², før:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet et kollektivt varme- og vandforsyningsanlæg jf. §§ 12.4 og 12.5.
- Stier og parkeringsarealer er etableret indenfor det enkelte delområde/grund, jf. § 5.

Alternativt kan der stilles garanti som sikkerhed for færdiggørelse af stier og anlæg af p-pladser.

§ 16 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 16.1 Med den endelige vedtagelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 34 og lokalplan 134 for de arealer, der er omfattet af lokalplan 318.
- 16.2 Lokalplan 134's bestemmelser vedr. grundejerforening (§11) ophæves dog ikke.

§ 17 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

- 17.1 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.

- 17.2 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.
- 17.3 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.
- 17.4 Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren efter § 48 i lov om planlægning forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

² Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggelovens § 16, stk. 2 eller færdigmelding efter BR-S kap. 1. 6.

- 17.5 Byrådets afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Naturklagenævnet 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, jf. § 60 i lov om planlægning.

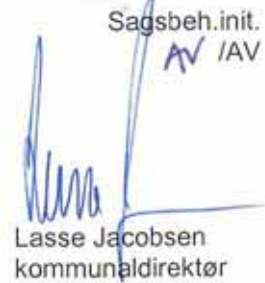
VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 318 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Viborg Byråd, den 27. november 2007.



Johannes Stensgaard
Borgmester

Sagsbeh.init.
AV /AV



Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Viborg Byråd, den

25 JUNI 2008



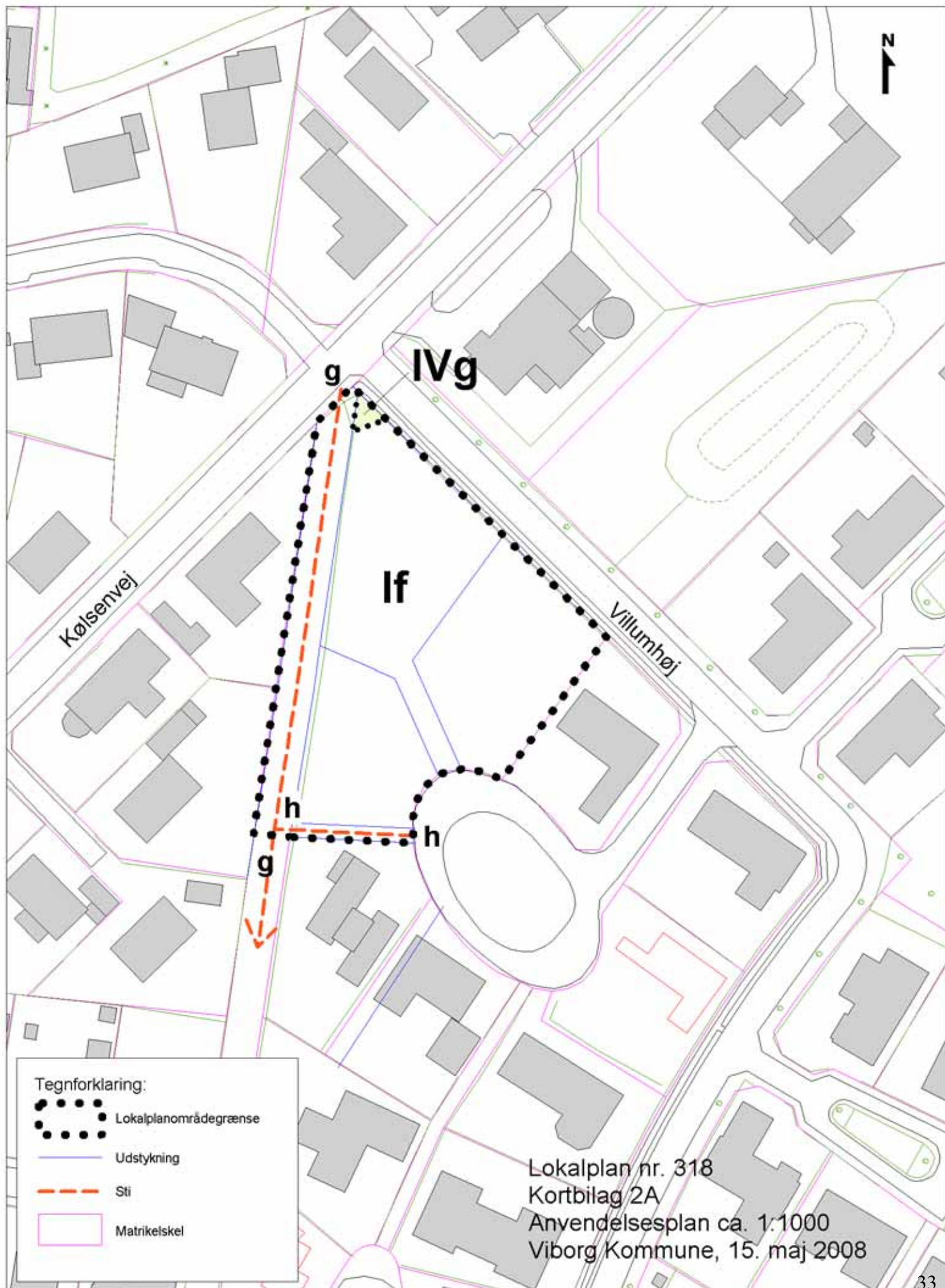
Johannes Stensgaard
Borgmester

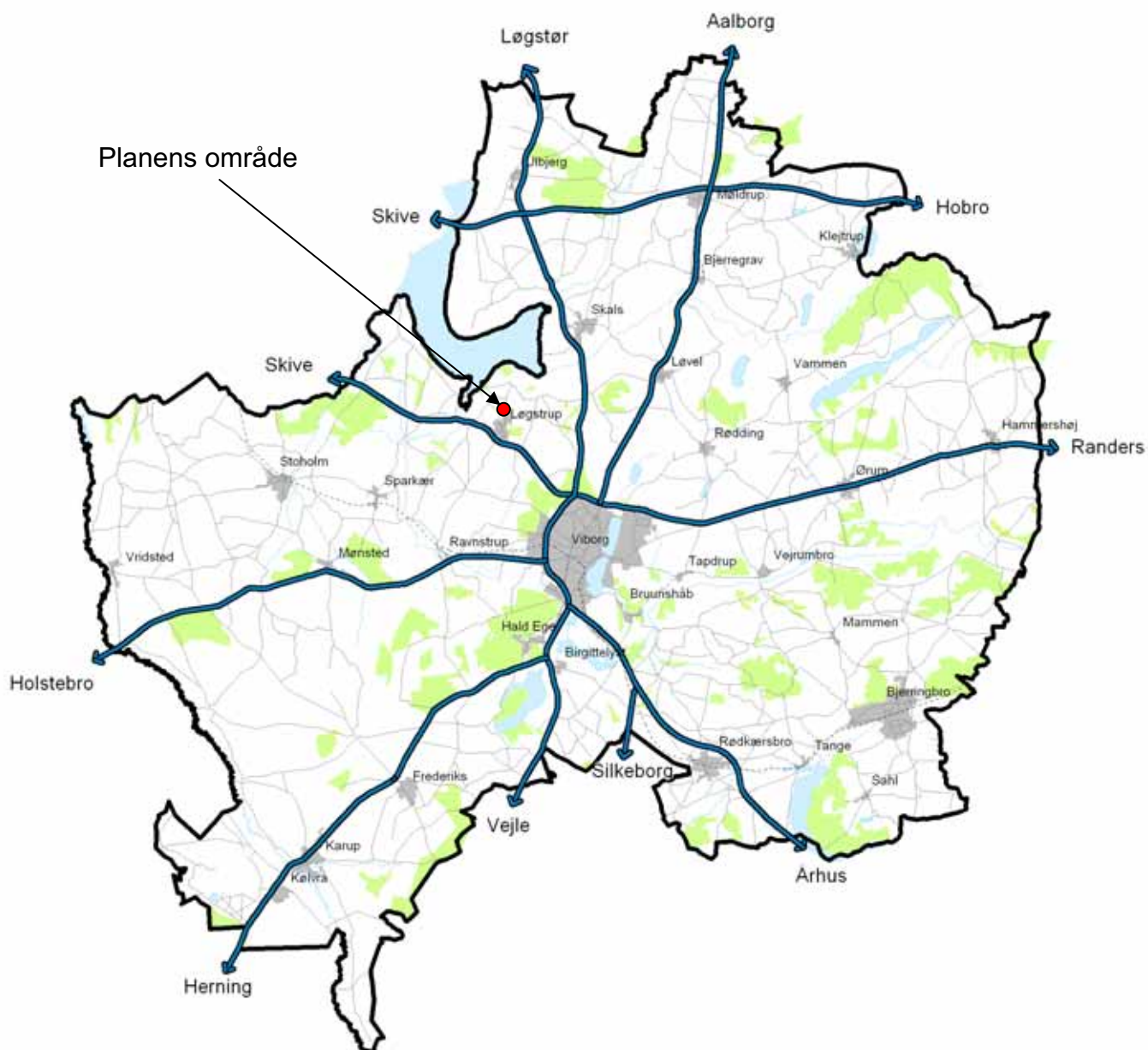
Sagsbeh.init.
/ AKL



Lasse Jacobsen
kommunaldirektør







VIBORG
KOMMUNE

Plan og Udvikling

Rødevej 3
DK-8800 Viborg

Tlf: 87 87 87 87

plan.udvikling@viborg.dk
www.viborg.dk