

Lokalplan nr. 371

Sommerhusområde syd for Hjarbæk



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 17. november 2011 til den 11. januar 2012.

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

Der blev på baggrund af bemærkningerne til lokalplanforslaget indarbejdet følgende ændringer:

- Bestemmelser om tagbeklædning er ændret
- Bestemmelser om beplantningsbælte er ændret
- Der er indført bestemmelse om at bebyggelse på skrånende terræn kan fremstå i 2 etager

Byrådet har endeligt vedtaget lokalplan nr. 371 den 25. april 2012 og offentliggjort lokalplanen den 17. maj 2012

Lokalplan nr. 371
Sommerhusområde syd for Hjarbæk

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

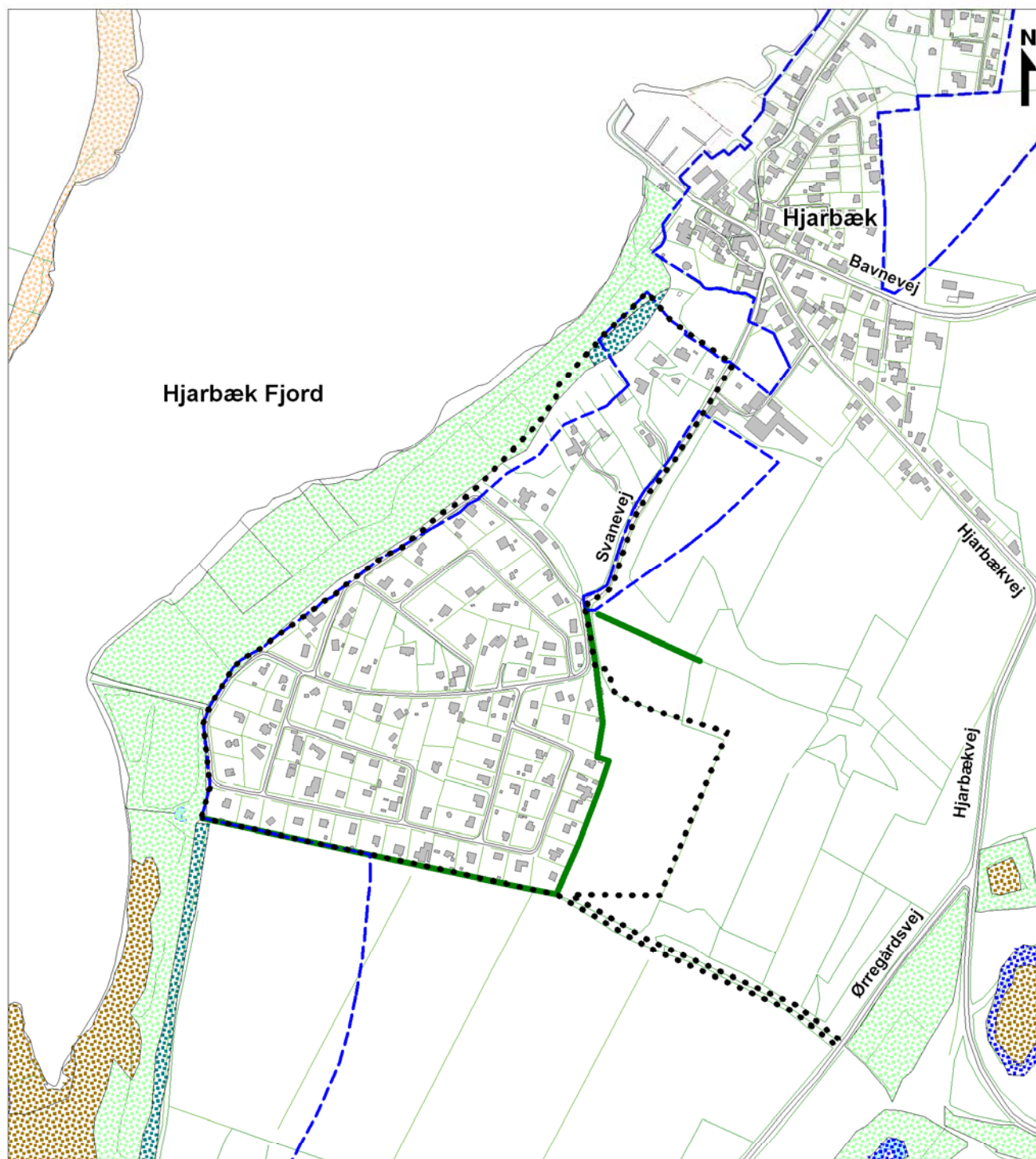
	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	11
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
E.	Bindinger på planområdet	19
F.	Miljøforhold	20

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	24
§ 1	Lokalplanens formål	25
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	25
§ 3	Anvendelse	25
§ 4	Udstykning	26
§ 5	Veje og parkering	26
§ 6	Terrænregulering	27
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	27
§ 8	Bebyggelsens udseende	28
§ 9	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	29
§ 10	Tekniske anlæg	29
§ 11	Ophævelse af lokalplan	30
§ 12	Grundejerforening.....	30
§ 13	Betingelser og tilladelser fra myndigheder	31
	Vedtagelse.....	33
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	35

Lokalplan er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 7.500

Tegnforklaring

- Lokalplangrænse
- §3 område - eng
- §3 område - mose
- §3 område - overdrev
- §3 område - strandeng
- §3 område - sø
- Beskyttede diger
- Strandbeskyttelseslinie

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at muliggøre en begrænset udstykning i den nordlige del af det eksisterende sommerhusområde syd for Hjarbæk, overføre et nyt område til sommerhusområde samt muliggøre opførelse af sammenbyggede sommerhuse.

Formål

Lokalplanen har derfor til formål at overføre dele af lokalplanområdet til sommerhusområde samt muliggøre en udbygning af det eksisterende sommerhusområde.

Lokalplanen sikrer derudover en afgræsning af sommerhusområdet mod det åbne land i form af beplantningsbælter samt en hensigtsmæssig vejadgang til det samlede sommerhusområde i form af en ny adgangsgangvej



Luftfoto ca. 1: 7.500

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanen omfatter det eksisterende sommerhusområde syd for Hjarbæk by samt et nyt område øst for det eksisterende sommerhusområde. Området afgrænses mod vest af engarealerne ved Hjarbæk fjord, mens området mod syd og øst grænser op til det åbne land.

Nord for området er Hjarbæk by.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 25 Ha, og størstedelen af området anvendes i dag til sommerhusbebyggelse. Det nye område anvendes i dag til landbrugsformål.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er meget kuperet, og især det nordlige og østlige område er højtbeliggende i forhold til fjorden.

Langs Svanevej er et karakteristisk og bevaringsværdigt beplantningsbælte af bøgetræer.

Bebyggelse og anlæg

I området findes en blandet sommerhusbebyggelse, der overvejende er opført i træ.

Trafik

Området vejbetjenes i dag fra Svanevej, som leder trafikken gennem Hjarbæk by. Fra lokalplanområdet er der adgang til stranden.



Beplantningsbælte af bøgetræer



Sommerhusbebyggelse



Sommerhusområdet syd for Hjarbæk



ca. 1: 5.000

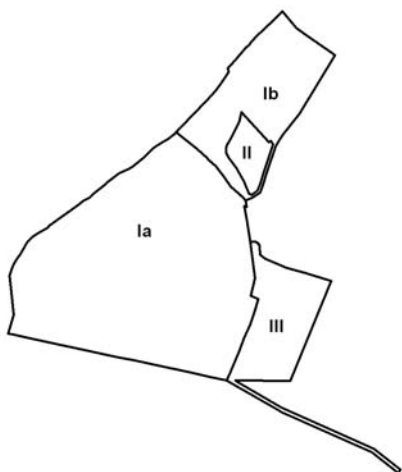
Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger området til sommerhusområde.

Lokalplanen sikrer bl.a., at udvidelsen og udbygningen af sommerhusområdet sker på en måde, der sikrer en naturlig sammenhæng med det eksisterende område, og som tager hensyn til områdets omgivelser.



Lokalplanens delområder

Disponering og anvendelse

Lokalplanområdet er opdelt i 3 delområder, der må anvendes til sommerhusområde og veje. Det er således ikke muligt at opføre feriecenter eller lign. i området.

Lokalplanen giver mulighed for udstykning af sommerhusgrunde med en mindste grundstørrelse på 1.200 m². Lokalplanen giver dog mulighed for, at grundene må udstykkes med et areal på mindst 800 m², hvis der udlægges et sammenhængende fælles opholdsareal svarende til 400 m² pr. sommerhusgrund. Der må opføres 1 sommerhus pr. grund.

Lokalplanen giver dog mulighed for, at et mindre område (delområde II) også må udstykkes som en storparcel, hvor der højst må opføres 15 sommerhuse.

Det nye sommerhusområde (delområde III) må udstykkes til højst 25 sommerhusgrunde.

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger, at bebyggelsesprocenten for ejendommen ikke må overstige 10. Der må dog højst opføres 200 m² etageareal pr. sommerhusgrund. Derudover fastlægger lokalplanen, at bebyggelse på 120 m² og derofter, skal opdeles i mindre og evt. sammenbyggede enheder.

Hvis delområde II udstykkes som en storparcel må der opføres op til 15 sommerhuse. Det enkelte sommerhus må dog ikke overstige 200 m² etageareal. Der må højst sammenbygges 3 sommerhuse.

Bebyggelsen må opføres i højst 1 etage. Bygningshøjden må ikke overstige 5,5 m målt fra terræn eller fastsat niveauplan. Bebyggelse på skrånende terræn kan dog fremtræde i 2 etager, dog med en maksimal facadehøjde på 6 m mod lavest liggende terræn og maks. 4 m mod højst liggende terræn, målt fra terræn.

Bebyggelsen skal opføres i træ eller træliggende materiale i overensstemmelse med størstedelen af den eksisterende bebyggelse. Mindre bygningsdele samt udhuse kan dog udføres i andre materialer.

Lokalplanen fastlægger, at der ikke må opføres bebyggelse inden for områderne, der er omfattet af beskyttelsesinteresser.

Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanen fastlægger, at vejadgangen til lokalplanområdet overordnet skal ske fra Svanevej og en ny adgangsvej fra Ørregårdsvej. Lokalplanen fastlægger, at vejadgangen til det eksisterende sydlige sommerhusområde (delområde Ia) skal ske fra Svanevej eller en ny adgangsvej fra Ørregårdsvej, mens den nordlige del af området (delområde Ib og II) og det nye sommerhusområde (delområde III), hvor lokalplanen giver nye byggemuligheder, skal vejbetjenes fra en ny vej fra Ørregårdsvej. Udbygning og udvidelse af sommerhusområdet forudsætter dermed, at der skal etableres en ny adgangsvej til sommerhusområdet.

Når der er etableret en ny adgangsvej fra Ørregårdsvej, kan Svanevej lukkes ved Hjarbæk by og omdannes til en sti. Lukning af Svanevej reguleres efter vejloven.

Lokalplanen sikrer, at der etableres det nødvendige antal parkeringspladser.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen udlægger et naturområde, der omfatter skrænten mod fjorden samt et beskyttet naturområde. Inden for dette naturområde må der ikke etableres haveanlæg, hegn, terrasser og lign. af hensyn til bevaring af områdets naturindhold. Lokalplanen sikrer derudover, at naturområdet ikke udstykkes yderligere.

Lokalplanen fastlægger, at der skal etableres et beplantningsbælte til afgrænsning af det nye sommerhusområde (delområde III). Det øvrige sommerhusområde er afgrænset mod det åbne land af beskyttede diger samt et beplantningsbælte bestående af bøgetræer. Lokalplanen sikrer også, at de beskyttede diger og det eksisterende beplantningsbælte af bøgetræer langs Svanevej bevares.

Derudover fastlægger lokalplanen, at hegn i naboskel og langs vejskel kun må etableres som levende hegn.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

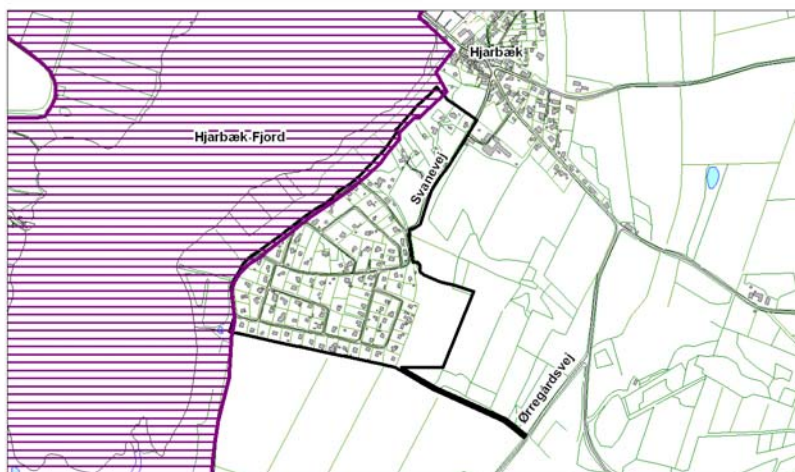
Der gælder følgende landsplanlægning:

Indtil der er vedtaget vandplaner, er retningslinjer i Regionplan 2005 for Viborg Amt om akvakultur (18), kvalitetsmål for vandområder (29), spildevandsrensning (30) vandindvinding og vandforsyning (9) samt beskyttelse af grundvandet (27) ophøjet til landsplandirektiver.

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder. Natura 2000-områder består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder og Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for:

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafik anlæg og tekniske anlæg.

En lille del af lokalplanområdet er omfattet af Natura 2000-område nr. 30 ved Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals Ådal:



Dette område er allerede udlagt til sommerhusområde i lokalplan nr. 26. Lokalplan nr. 371 fastlægger, at der ikke må opføres bebyggelse inden for området.

Da planen ikke giver mulighed for opførelse af bebyggelse, vurderes det, at der ikke vil ske en ændring i påvirkningen af de forskellige værdier i Natura 2000-områderne.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Landsplandirektiv

Lokalplanens delområde III er omfattet af Landsplandirektiv for sommerhusgrunde i kystnærhedszonen i Region Midtjylland, Region Sjælland og Bornholm.

Landsplandirektivet udlægger delområde III til sommerhusområde. Der må højst udstykkes 25 sommerhusgrunde inden for området.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Landsplandirektivet for sommerhusgrunde i kystnærhedszonen i Region Midtjylland, Region Sjælland og Bornholm.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2009-2021 for Viborg Kommune.

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen er der vedtaget et tillæg nr. 17 til Kommuneplan 2009-2021 for Viborg Kommune.

Lokalplanen er herefter i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for følgende rammeområder:

- HJAR.S1.03_T17 der fastlægger områdets anvendelse til sommerhusområde,
- HJAR.S1.04_T17 der fastlægger områdets anvendelse til sommerhusområde, og
- HJAR.R1.02_T17 der fastlægger områdets anvendelse til grønt område.

Der gælder følgende særbestemmelser for rammeområde HJAR.S1.03_T17:

- bebyggelsesprocent på højst 15, dog maks. 200 m² pr sommerhusgrund
- bygningshøjde på højst 6 m
- Sommerhusbebyggelse på 120 m² og derover skal opdeles i mindre og evt. sammenbyggede enheder af hensyn til indpasning i landskabet og den stedlige bygningskarakter.

Der gælder følgende særbestemmelser for rammeområde HJAR.S1.04_T17:

- Bygningshøjde på højst 6 m
- Sommerhusbebyggelse på 120 m² og derover skal opdeles i mindre og evt. sammenbyggede enheder af hensyn til indpasning i landskabet og den stedlige bygningskarakter.

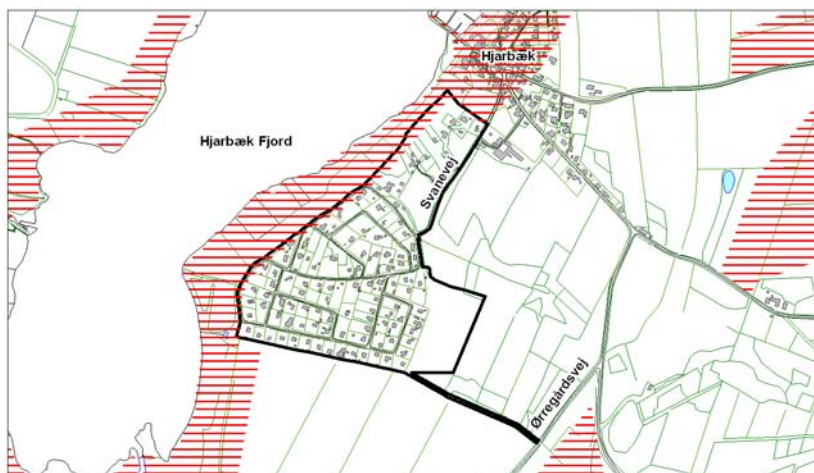
Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinier i kommuneplanen:

- 2 Ferieanlæg

I henhold til retningslinie 2 skal den eksisterende kapacitet i turistanlæg udnyttes bedst muligt, og nogle sommerhusområder kan udnyttes bedre, f.eks. ved deling af grunde. Lokalplanen giver mulighed for yderligere udstykning og fortætning af et eksisterende sommerhusområde, og det vurderes på den baggrund, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinien.

- 4 Nye skove

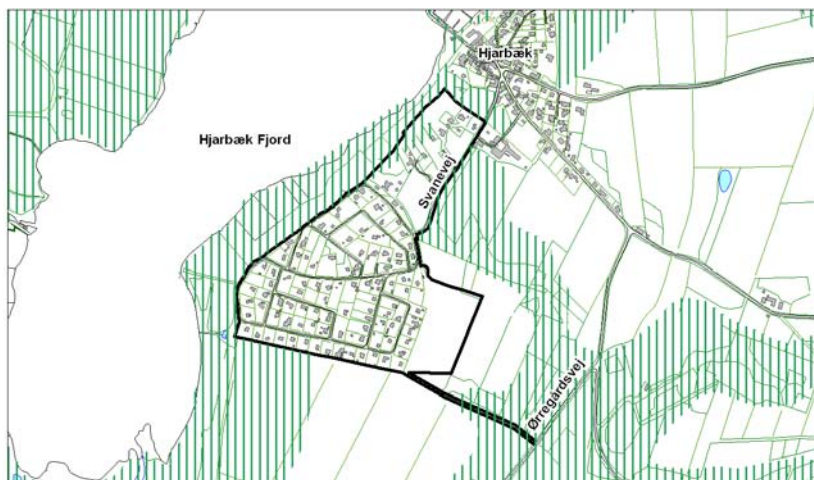
En mindre del af lokalplanområdet er udpeget som et område, hvor skovtilplantning er uønsket. Lokalplanen giver ikke mulighed for skovtilplantning, og det vurderes på den baggrund, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinien.



Negativt skovrejsningsområde

6 Særlige beskyttelsesområder

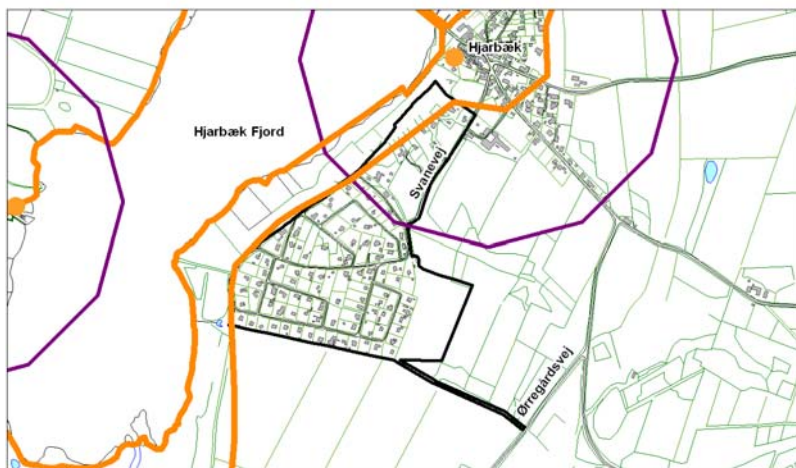
En mindre del af lokalplanområdet er udpeget som særligt beskyttelsesområde, hvor natur- og landskabsværdier skal beskyttes. Lokalplanen giver ikke mulighed for opførelse af bebyggelse inden for dette område, og det vurderes på den baggrund, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinien.



Særligt beskyttelsesområde

- 8 Værdifulde kulturmiljøer

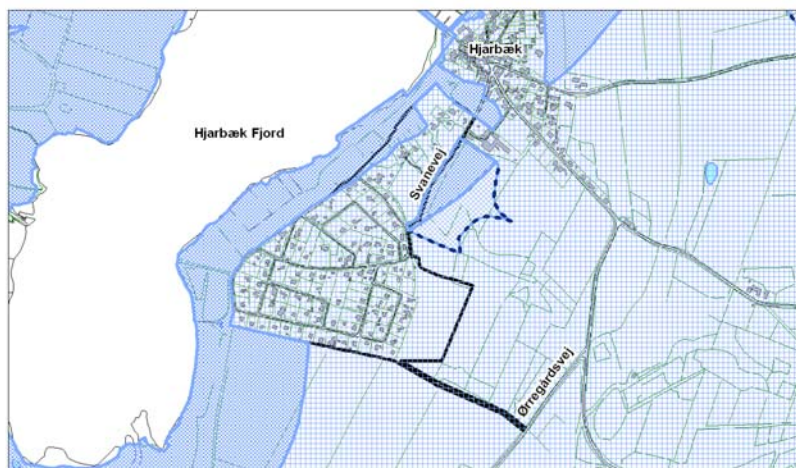
En mindre del af lokalplanområdet er en del af det beskyttelsesværdige kulturmiljø ved Hjarbæk Fjord, hvor de kulturhistoriske værdier så vidt muligt skal beskyttes. Lokalplanen giver kun mulighed for begrænset bebyggelse inden for dette område, og det vurderes på den baggrund, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinien.



Værdifuldt kulturmiljø

- 9 Kystlandskaberne

En mindre del af lokalplanområdet er beliggende i strandzonen, mens den øvrige del af området er beliggende i planlægningszonen. Strandzonen skal friholdes for byggeri, mens der i planlægningszonen kan planlægges for byggeri, der er afhængig af en kystnær lokalisering. Lokalplanen giver ikke mulighed for opførelse af bebyggelse inden for strandzonen. Den øvrige del af området er udlagt til sommerhusområde i kommuneplanen og landsplandirektivet. Det vurderes på den baggrund, at lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinien.



Kystlandskaberne

Lokalplan nr. 26

Dele af området er omfattet af lokalplan nr. 26 for et sommerhusområde syd for Hjarbæk by, som blev vedtaget af Viborg Byråd den 20. maj 1980.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 371 ophæves lokalplan nr. 26 i sin helhed.

Lokalplan nr. 25

En meget lille del af området er omfattet af lokalplan nr. 25 for Hjarbæk by, som blev vedtaget af Viborg Byråd den 4. maj 1982.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 371 ophæves lokalplan nr. 25 for den del, der er omfattet af nærværende lokalplan.

Borgerplan

Borgerplan for Hjarbæk indeholder 4 indsatsområder; Trafikforhold, Naturen og adgang hertil, Hjarbæk Havn og Stejlepladsen.

Det fremgår af borgerplanens indsatsområde vedrørende trafikforhold, at der er et stort ønske om, at trafikken til sommerhusområdet syd for Hjarbæk ledes uden om byen, da trafikbelastningen forventes øget i de kommende år. For at aflaste Hjarbæk by foreslår borgerne etablering af en forbindelsesvej mellem sommerhusområdet og Ørregårdsvej.

Lokalplanen fastlægger, at vejadgangen til det nye sommerhusområde (delområde III) samt ny bebyggelse i den nordlige del af området (delområde Ib og II) skal ske fra Ørregårdsvej, mens vejadgangen til den eksisterende sommerhusbebyggelse i den sydlige del af området (delområde Ia) kan ske fra Ørregårdsvej og Svanevej. Ved udbygning og udvidelse af sommerhusområdet ledes trafikken dermed uden om Hjarbæk by.

Forudgående høring

Byrådet har fra den 23. april 2009 til 6. maj 2009 indkaldt ideer og forslag til planlægningen. Høringssvarene omhandlede primært trafikale forhold samt hensynet til naturen og stedets karakter.

Lokalplanen fastlægger, at vejadgangen til det nye sommerhusområde (delområde III) samt ny bebyggelse i den nordlige del af området (delområde Ib og II) skal ske fra Ørregårdsvej, mens vejadgangen til den eksisterende sommerhusbebyggelse i den sydlige del af området (delområde Ia) kan ske fra Ørregårdsvej og Svanevej. Ved udbygning og udvidelse af sommerhusområdet ledes trafikken dermed uden om Hjarbæk by.

Lokalplanen indeholder desuden bestemmelser om bebyggelsens omfang, placering og udformning, der sikrer, at bebyggelsen tilpasses landskabet og den eksisterende bebyggelse.

Servitutter

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

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

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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Størstedelen af området er sommerhusområde og skal forblive sommerhusområde. Den øvrige del af området ligger i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres det på kortbilag nr. 1 markerede område til sommerhusområde.

Kystnærhedszonen

Lokalplanen muliggør en begrænset udstykning i det eksisterende sommerhusområde samt en udvidelse af sommerhusområdet i overensstemmelse med Landsplandirektivet for sommerhusgrunde i kystnærhedszonen i Region Midtjylland, Region Sjælland og Bornholm. Hele planområdet er beliggende i kystnærhedszonen.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse ikke må opføres inden for de beskyttede naturområder langs kysten, hvilket bevirker, at bebyggelsen trækkes væk fra kysten. Lokalplanen fastlægger derudover, at ny bebyggelse ikke må overstige 5,5 m, og der må ikke anvendes reflekterende tagmaterialer.

Den vestlige udvidelse af sommerhusområdet ligger bag det eksisterende sommerhusområde, og området er ikke synligt fra kysten. Lokalplanen fastlægger endvidere, at ny bebyggelse inden for dette område skal afgrænses af et beplantningsbælte mod det åbne land. Størstedelen af den øvrige del af sommerhusområdet er afgrænset mod det åbne land af beskyttede diger og et bevaringsværdigt beplantningsbælte.

Det vurderes på den baggrund, at lokalplanen medfører en begrænset påvirkning af kystlandskabet, da lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse i det eksisterende sommerhusområde opføres i overensstemmelse med det eksisterende byggeri, og at det trækkes væk fra kysten. Derudover sikrer lokalplanen, at det nye sommerhusområde afgrænses mod det åbne land.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Viborg Vand A/S forsyningsområde og skal forsynes herfra.

Varmeforsyning

Der er ingen eksisterende kollektiv varmforsyning i området.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan pt. Spildevandsplan 2009-13 for Viborg Kommune.

Størstedelen af området er jf. spildevandsplanen separatkloakeret.

Dog skal tag- og overfladevand samt vejvand nedsives på egen grund.

En mindre del af området indgår ikke i Spildevandsplan 2009-13 for Viborg Kommune. Der skal derfor udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der fastlægger, hvordan dette område skal separatkloakeres.

Antenneanlæg

Der kan opsættes mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m, når særlige betingelser er opfyldt.

Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af love og tinglyste servitutter. Nogle af bindingerne forhindrer ikke den planlagte anvendelse af området. Andre bindinger kræver **ophævelse, dispensation, tilladelse eller godkendelse** for, at den planlagte anvendelse kan blive til virkelighed.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Strande

Tilstandsændringer (herunder byggeri, matrikulære ændringer, beplantning og anlæg) inden for strandbeskyttelseslinien ved Hjarbæk Fjord kræver Naturstyrelsens (Vestjylland) dispensation efter naturbeskyttelseslovens § 15 om strandbeskyttelseslinie. Lokalplanen giver ikke mulighed for opførelse af bebyggelse bortset fra tekniske anlæg inden for strandbeskyttelseslinien.

Strandbeskyttelseslinien ved Hjarbæk Fjord er vist på kortbilag 2.

Terrænændringer mv. på strandbredder og andre kyststrækninger kan desuden kræve tilladelse fra Kystdirektoratet efter § 16 i lovbekendtgørelse om kystbeskyttelse.

Fortidsminder i jorden

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder finder spor af fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 standses, hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Den sydlige del af området er frigivet til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27. Området er markeret med grønt på kortet.

Da museet har frigivet området, er det ifølge museumslovens § 27 stk. 5 staten, der skal afholde udgifterne til eventuelle undersøgelser.

Museet vurderer, at der er betydelig risiko for forekomst af ukendte fortidsminder i den øvrige del af området. Området er markeret med gult på kortet.

For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder i området, er det nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning). En juridisk bindende udtalelse i henhold til museumslovens § 25 kan derfor kun udarbejdes, hvis museet får mulighed for at foretage en forundersøgelse af det berørte areal. Museet anbefaler, at en prøvegravning gennemføres i god tid inden anlægsarbejdet skal påbegyndes.

Viborg Stiftsmuseum kan kontaktes for yderligere oplysninger.



Landbrugspligt

Matrikelnumrene 4a, 9a og 11a Hjarbæk by, Vorde er omfattet af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

Kystbeskyttelse

Såfremt sommerhusene på et tidspunkt skulle ønske kystbeskyttelse af nogen art skal Kystdirektoratet ansøges jf. kystbeskyttelsesloven.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenet 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.

Beskyttede sten- og jorddiger

Fjernelse og ændring i tilstanden af de beskyttede diger kræver dispensation fra museumslovens § 29 a, jf. § 29 j, stk. 2 i hvert enkelt tilfælde.

Lokalplanen sikrer, at de beskyttede diger bevares. Lokalplanen giver dog mulighed for at gennembryde diget ved vej A – A. Dette kræver dog stadig en dispensation fra museumslovens § 29 a.

De beskyttede diger er vist på kortbilag 2.

Beskyttet natur

Ændringer i tilstanden af det beskyttede natur, eng og overdrev, kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 i hvert enkelt tilfælde.

Lokalplanen giver ikke mulighed for opførelse af bebyggelse (bortset fra tekniske anlæg), haveanlæg, hegn, terrasser og lign. inden for de beskyttede naturområder.

Beskyttet natur er vist på kortbilag 2.

F. MILJØFORHOLD

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag og visse større projekter, som planen eventuelt giver mulighed for. Planforslag skal i givet fald miljøvurderes inden endelig vedtagelse, og for konkrete projekter skal virkninger på miljøet (VVM) vurderes.

De to former for miljøvurdering er reguleret af følgende regler:

Bekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 af lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Bekendtgørelse nr. 1510 af 15. december 2010 om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning.

- Miljøvurdering af planer og programmer

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af en screening blev det vurderet, at lokalplanen ikke kan få væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, da:

- Planerne ikke giver mulighed for opførelse af bebyggelse inden for de beskyttede naturområder
- Planerne sikrer en hensigtsmæssig trafikafvikling
- Planerne ikke påvirker kystlandskabet eller det nærliggende Natura 2000-område i væsentlig grad

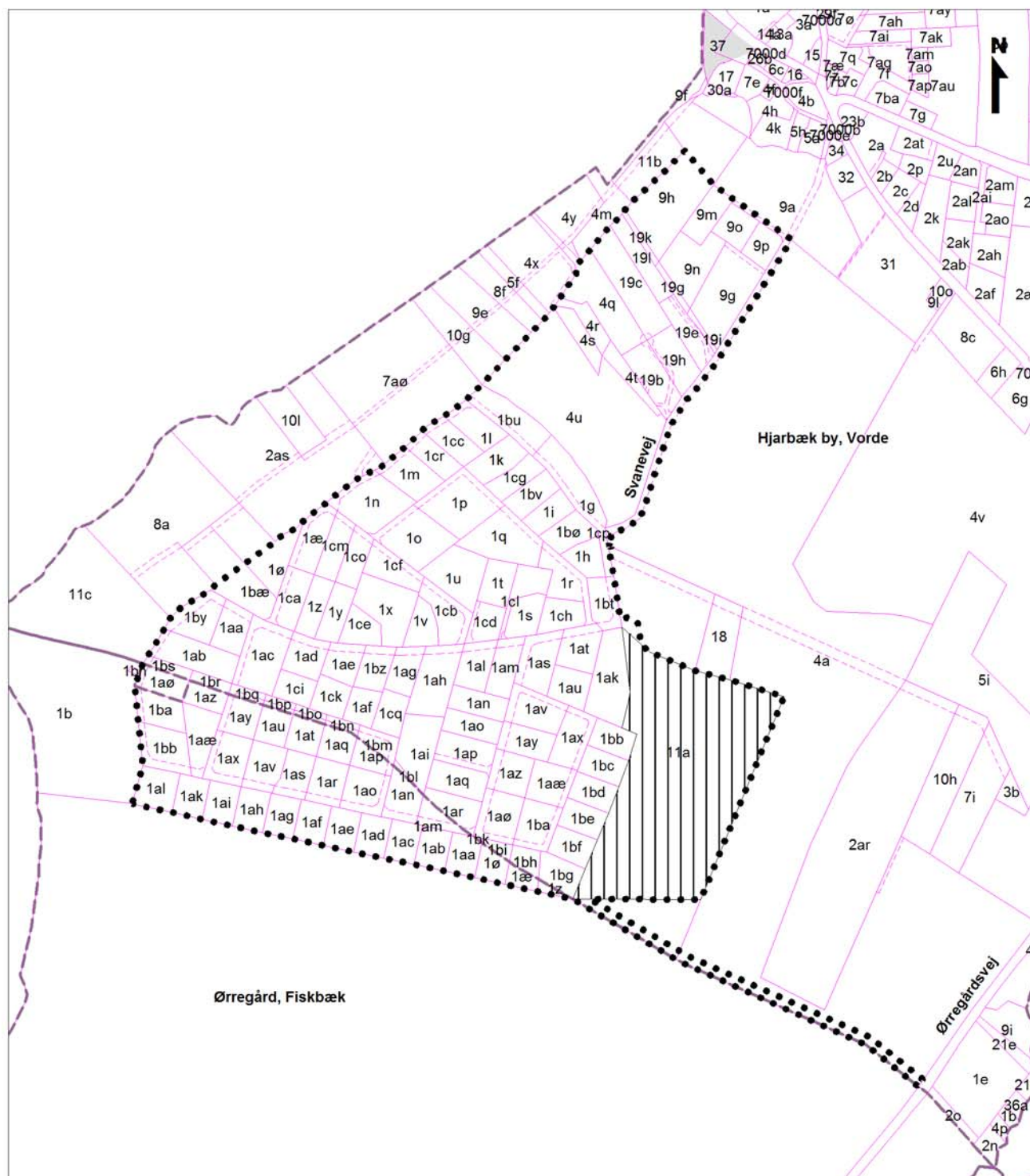
- Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Lokalplanen giver mulighed for konkrete projekter, der evt. kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse i medfør af bekendtgørelse nr. 1510 af 15. december 2010 om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning.

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om et anlæg kan få væsentlige indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 2 og 3 i ovennævnte bekendtgørelse, er projektets karakteristika, projektets placering og den potentielle miljøpåvirkning.

Der vil blive taget stilling til, om et konkret projekt skal VVM-screenes, og om det i givet fald er VVM-pligtigt ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt. For projekter omfattet af VVM-bekendtgørelsen gælder, at bygherren skal indgive en skriftlig anmeldelse til kommunen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Tegnforklaring



Lokalplangrænse



Matrikelskel



Vejudlæg



Overføres til sommerhusområde

Lokalplan nr. 371
 Kortbilag 1 - Matrikelkort
 Mål ca. 1:6000
 Viborg Kommune, maj 2012

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 371 FOR ET SOMMERHUSOMRÅDE SYD FOR HJARBÆK

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til sommerhusområde,
 - at bevare det eksisterende beplantningsbælte,
 - at udlægge areal til nye beplantningsbælter.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer:

1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, 1ak, 1al, 1am, 1an, 1ao, 1ap, 1aq, 1ar, 1as, 1at, 1au, 1av, 1ax, 1ay, 1az, 1aæ, 1aø, 1ba, 1bb, 1bc, 1bd, 1be, 1bf, 1bg, 1bh, 1bi, 1bk, 1bl, 1bm, 1bn, 1bo, 1bp, 1bq, 1br, 1bs, 1bt, 1bu, 1bv, 1by, 1bz, 1bø, 1ca, 1cb, 1cc, 1cd, 1ce, 1cf, 1cg, 1ch, 1ci, 1ck, 1cl, 1cm, 1co, 1cp, 1cq, 1cr, 1g, 1h, 1i, 1k, 1l, 1m, 1n, 1o, 1p, 1q, 1r, 1s, 1t, 1u, 1v, 1x, 1y, 1z, 1æ, 1aa, 4r, 4s, 4t, 4u, 9g, 9m, 9n, 9o, 9p, 19b, 19c, 19e, 19g, 19h, 19i, 19k, 19l Hjarbæk by, Vorde,

1ab, 1ac, 1ad, 1ae, 1af, 1ag, 1ah, 1ai, 1ak, 1al, 1am, 1an, 1ao, 1ap, 1aq, 1ar, 1as, 1at, 1au, 1av, 1ax, 1ay, 1az, 1aæ, 1aø, 1ba, 1bb, 1z, 1æ, 1ø, 1aa Ørregård, Fiskbæk,

dele af matrikelnummer 1ø, 1bæ, 4a, 4q, 9a, 9h, 11a Hjarbæk by, Vorde

samt alle parceller, der efter den 1. juli 2011 udstykkes inden for området.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger delvis i landzone og sommerhusområde.

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

- 2.3 Lokalplanen erstatter ikke de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, jf. lov om planlægning, § 35, stk. 1.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til sommerhusområde og veje.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I	Sommerhusområde
Delområde II	Sommerhusområde

Delområde III Sommerhusområde og veje

- 3.3 Der må højst opføres eller indrettes 1 sommerhus pr. ejendom, jf. dog § 3.4.
- 3.4 Hvis delområde II udstykkes som én storparcel, jf. § 4.4, må der højst opføres 15 sommerhuse på ejendommen.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikforhold afrundes.
- 4.2 Grunde til sommerhusbebyggelse skal have et areal på mindst 1.200 m², jf. dog § 4.3.
- 4.3 Grunde til sommerhusbebyggelse må udstykkes med et areal på mindst 800 m², under forudsætning af at der derudover udlægges et sammenhængende fælles opholdsareal inden for det konkrete delområde svarende til 400 m² pr. sommerhusgrund.
- 4.4 Delområde II kan udstykkes som én storparcel eller almindelige grunde.
- 4.5 Hvis delområde II udstykkes som én storparcel skal vejadgangen ske fra vej E – E.
- 4.6 Hvis delområde II udstykkes som almindelige grunde skal dette ske i overensstemmelse med principperne som vist på kortbilag nr. 2.

Udstykninger kan afvige fra den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan, hvis udstykningen er forenelig med områdets vejstruktur.

- 4.7 Delområde III må kun udstykkes i overensstemmelse med principperne som vist på kortbilag nr. 2.
- Udstykninger må vige fra den på kortbilag nr. 2 viste udstykningsplan, hvis udstykningen er forenelig med områdets vejstruktur.
- 4.8 Inden for delområde III må der højst udstykkes 25 sommerhusgrunde.
- 4.9 Naturområdet, der fremgår af kortbilag 2, må ikke udstykkes yderligere.

§ 5 VEJE OG PARKERING

- 5.1 Vejadgangen til delområde Ia må kun ske fra Svanevej og Ørregårdsvej, som vist på kortbilag 2.
- Vejadgangen til delområde Ib, II og III må kun ske fra Ørregårdsvej, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til nye veje som vist på kortbilag 2.
- Der kan dog udlægges flere veje end vist på kortbilag 2. Disse veje skal udlægges i overensstemmelse med § 5.3.
- 5.3 Vejene udlægges med følgende bredder:
- Stamvej A – A: Bredde 8,5 m med en kørebanebredde på 5,5 m.

Boligvej B – B, C – C, D – D og E – E samt øvrige boligveje:
Bredde 7 m med en kørebanebredde på 5 m.

- 5.4 For enden af hver boligvej udlægges areal til vendepladser på mindst 12 x 12 m.
- 5.5 Den enkelte grund må kun vejforsynes med én ind- og udkørsel.
Der må dog etableres flere overkørsler fra vej E – E til storparcellen i delområde II.
- 5.6 Vej A – A må kun belægges med sort asfalt.

Parkering

- 5.7 Inden for den enkelte ejendom skal der etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst

- Ved sommerhusbebyggelse: 2 p-pladser pr. sommerhus, heraf mindst 1 plads i det fri

Ved øvrige funktioner skal der etableres parkeringspladser i henhold til den i kommuneplanen gældende parkeringsnorm.

Belysning

- 5.8 Belysning af stier og veje må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunkthøjde på max. 3,5 m.

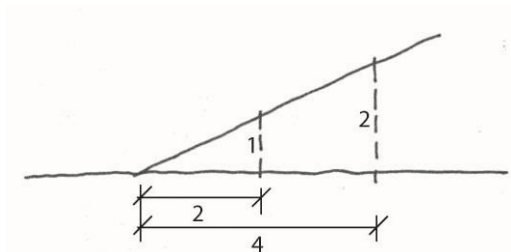
§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet, i områder hvor der kan udstykkes grunde, reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnnes og tilpasses det omkringliggende terræn.
- 6.2 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel, jf. dog § 6.3.
- 6.3 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.
- 6.4 Der må ikke etableres støttemure.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10, jf. dog §§ 7.3 og 7.4.
- 7.3 Inden for delområde I og III må der højst opføres 200 m² etageareal pr. sommerhusgrund, jf. dog § 7.2.
- 7.4 Hvis delområde II udstykkes som almindelige grunde må der højst opføres 200 m² etageareal pr. sommerhusgrund, jf. dog § 7.2.



- 7.5 Hvis delområde II udstykkes som én storparcel må det enkelte sommerhus ikke overstige 200 m² etageareal.
- 7.6 Ved opførelse af sommerhuse på 120 m² og derover, skal bebyggelsen opdeles i mindre og evt. sammenbyggede enheder.
Der må højst sammenbygges 3 sommerhuse.
- 7.7 Bebyggelsen må opføres i højst 1 etage.
Bebyggelse på skrånende terræn kan dog fremtræde i 2 etager med en facadehøjde på op til 6 m mod lavest liggende terræn og 4 m mod højst liggende terræn. Facadehøjder måles fra terræn.
- 7.8 Bygningshøjden må ikke overstige 5,5 m målt fra byggemodnet terræn eller et af kommunalbestyrelsen fastsat niveauplan.

Bebyggelsens placering

- 7.9 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra naboskel, vejskel og stiskel.
- 7.10 Der må ikke opføres bebyggelse inden for det skraverede areal, der fremgår af kortbilag 2.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Udformningen skal tilpasses omgivelserne under hensyntagen til den fremtrædende placering i landskabet.
- 8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i træ eller træliggende materiale.
- 8.3 Mindre bygningsdele som fx: Kviste, altaner, partier med vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brøstninger og skodder samt udhuse og lignende kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2.
- 8.4 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.
- 8.5 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.
- 8.6 Der må ikke anvendes stærke signalfarver, mønstre og andre effekter. Facader skal fremstå som en helhed og have et ensartet farvevalg for en facadedel / facadelængde under et.

Tage

- 8.7 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 5° og 50°.
- 8.8 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, (vingetegltagsten), beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, kobber, aluminium, eternit, grå/sorte natur- eller eternitskifer eller græstage.
Solceller og solfangere kan integreres i tagflader.
- 8.9 Til tagbeklædning må der ikke anvendes plast, gummi eller stål-tage.

- 8.10 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20 som fx glaserede tegl, jf. dog § 8.8.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 9.1 Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier eller parkering, skal anvendes til grønne områder.
- 9.2 Hvis delområde II udstykkes som én storparcel skal der etableres et sammenhængende opholdsareal svarende til 10 % af delområdets samlede areal.
- 9.3 De beskyttede diger, der fremgår af kortbilag 2, må ikke fjernes eller ændres, jf. dog § 9.4.
- 9.4 Det beskyttede dige må gennembrydes af vej A – A¹.
- 9.5 Der må ikke etableres haveanlæg, beplantning, hegn, terrasser og lign. inden for naturområdet, der fremgår af kortbilag 2.

Hegn og beplantning

- 9.6 Hegn i naboskel og langs naboskel må kun etableres som levende hegn, jf. dog § 9.5.
- Hegn langs stiskel, vejskel og mod fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.
- 9.7 Der skal etableres et 5 meter bredt beplantningsbælte til afskærmning af lokalplanområdet som vist på kortbilag 2.
- 9.8 Det eksisterende beplantningsbælte, der fremgår af kortbilag 2, skal bevares. Træerne må kun fældes, hvis de er til gene pga. beskadigelse af bygninger, veje eller lignende eller indebærer en risiko for uheld. I så fald skal der genplantes et tilsvarende antal nye træer.

Oplag og udstilling

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

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Transformere og lignende til områdets interne forsyning kan opstilles. Placering i fælles opholdsarealer og lignende skal godkendes af Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.
- 10.2 Elledninger, herunder belysning af vej- og parkeringsanlæg samt antennekabler og andre ledninger skal fremføres som jordkabler.

¹ Fjernelse og ændring i tilstanden af de beskyttede diger kræver dog dispensation fra museumslovens § 29 a, jf. § 29 j, stk. 2 i hvert enkelt tilfælde, jf. lokalplanens redegørelse s. 18.

10.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

10.4 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Antenner

10.5 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.

10.6 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres højere end 1 m og må ikke placeres på bygningssfacader og tage, der vender ud mod veje, grønne områder og stier. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

10.7 Paraboler og antenner må ikke tildække bygningselementer som fx gesimser, vinduer, altaner, skorstene og lign.

Affaldssortering

10.8 Der udlægges areal til kildesortering af affald som vist på kortbilag 2.

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

11.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 26 i sin helhed.

11.2 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 25 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 371.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

12.1 Der skal oprettes selvstændige grundejerforeninger for henholdsvis delområde II og III med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for delområdet.

12.2 Grundejerforeningerne skal varetage drift og vedligeholdelse af boligveje, fælles opholdsarealer og beplantningsbælter inden for det enkelte delområde.

12.3 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

12.4 Den enkelte grundejerforening skal oprettes, når mindst 30 % af delområdet er udstykket, eller når Viborg Kommune kræver det.

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

12.6 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

§ 13 BETINGELSER OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

13.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse i delområde Ia må ikke tages i brug², før:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning, jf. § 11.
- Parkeringsarealer er etableret på den enkelte ejendom.

13.2 Ny bebyggelse i delområde Ib og II må ikke tages i brug³, før:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning, jf. § 11.
- Stamvej A – A er etableret, jf. § 5.
- Veje og parkeringsarealer er etableret, jf. § 5.

13.3 Ny bebyggelse i delområde III må ikke tages i brug⁴, før:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning, jf. § 11.
- Stamvej A – A er etableret, jf. § 5.
- Veje og parkeringsarealer er etableret, jf. § 5.
- Der er etableret beplantningsbælte, jf. § 9.7.

13.4 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse i delområde Ib, II og III kan ikke tages i brug, før stamvej A – A er etableret.

Tilladelser fra myndigheder

13.5 Tilstandsændringer (herunder ændret anvendelse, byggeri, matrikulære ændringer, beplantning og anlæg) inden for strandbeskyttelseslinien ved Hjarbæk Fjord kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 i hvert enkelt tilfælde.

13.6 Fjernelse og ændring i tilstanden af de beskyttede diger kræver dispensation fra museumslovens § 29 a i hvert enkelt tilfælde.

13.7 Ændringer i tilstanden af det beskyttede natur, eng og overdrev, kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 i hvert enkelt tilfælde.

² Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggelovens § 16, stk. 2 eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

³ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggelovens § 16, stk. 2 eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁴ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggelovens § 16, stk. 2 eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 371 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Viborg Byråd, den 2. november 2011



Søren Pape Poulsen
Borgmester

/



Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Viborg Byråd, den 25. april 2012

Søren Pape Poulsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

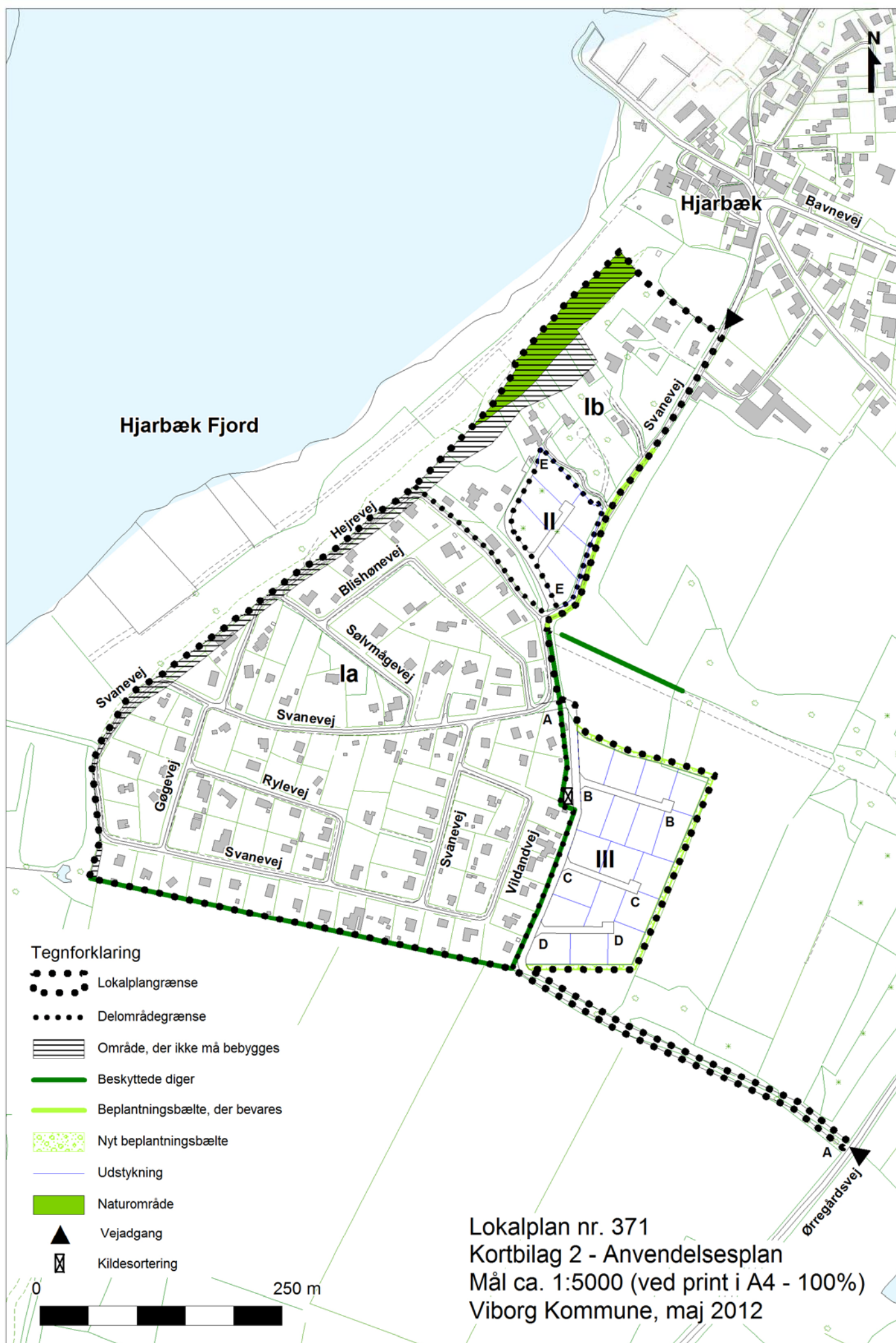
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

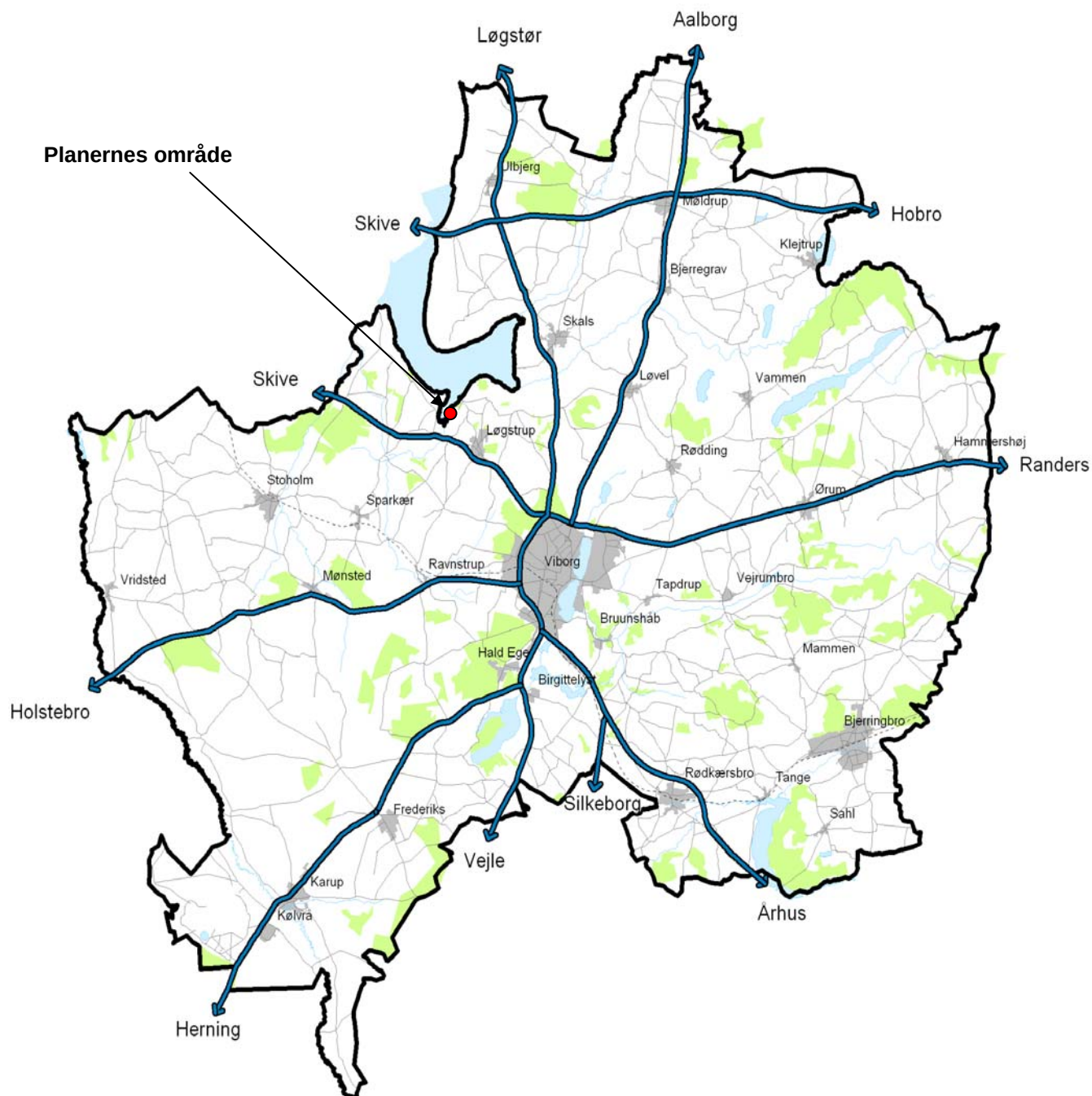
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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

Byrådets afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Natur- og Miljøklagenævne 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.





VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Tlf: 87 87 87 87
plan@viborg.dk
www.viborg.dk