

# Lokalplan nr. 333

for et boligområde og et hestecenter  
ved Hedemøllevej i Bjerringbro

**Forslag**



**VIBORG**  
KOMMUNE

## Læsevejledning

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i lov om planlægning.

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

## Pligt til at lave en lokalplan

Byrådet skal tilvejebringe en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

## Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

Når forslaget til en lokalplan er offentliggjort, må der ikke retligt eller fysisk foretages ændringer i området, som kan foregribe lokalplanens gennemførelse. Ejendomme inden for lokalplanområdet underlægges et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse.

Det midlertidige forbud gælder i højst et år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget og bortfalder, når den endelige lokalplan er vedtaget af Byrådet. Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen gælder de endelige retsvirkninger, der fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Forslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet dog give tilladelse til mindre ændringer inden for lokalplanområdet, hvis de er i overensstemmelse med lokalplanforslaget og kommuneplanen. Hvis vedtagelsen af lokalplanforslaget stoppes på grund af indsigelse fra andre myndigheder, kan Byrådet dog ikke give en sådan tilladelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte (lov om planlægning, § 17, stk. 1).

## Offentlig høring

Når Byrådet har godkendt et forslag til en lokalplan, skal forslaget offentliggøres i mindst 8 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer. Efter offentlighedsperioden vil Byrådet vurdere bemærkninger og ændringsforslag.

Ved den endelige vedtagelse kan et lokalplanforslag ændres på grundlag af forslag, bemærkninger og indsigelser. Borgere, der berøres væsentligt af disse ændringer, får mulighed for at udtale sig, inden forslaget vedtages endeligt.

Hvis der skal ske væsentlige ændringer ved den endelige vedtagelse, skal lokalplanforslaget offentliggøres igen.

### Offentliggørelse

Viborg Byråd offentliggør hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 forslag til lokalplan nr. 333.

**fra den 10. juli til den 3. september 2008.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget af Viborg Kommune senest den 3. september 2008. De skal sendes til:

Plan- og Udviklingsafdelingen, Rødevej 3, 8800 Viborg  
E-mail: [plan.udvikling@viborg.dk](mailto:plan.udvikling@viborg.dk)

**Forslag til lokalplan nr. 333  
for et boligområde og hestecenter ved Hedemøllevej i Bjerringbro**

**Indholdsfortegnelse**

**Redegørelse**

	Oversigtskort .....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål.....	7
	Luffoto.....	8
B.	Eksisterende forhold.....	9
C.	Lokalplanens indhold.....	11
	Illustrationsplan .....	12
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	14
E.	Bindinger på planområdet .....	18
F.	Miljøvurdering .....	20

**Bestemmelser**

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	22
§ 1	Lokalplanens formål .....	23
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	23
§ 3	Anvendelse.....	23
§ 4	Udstykning .....	24
§ 5	Veje, stier og parkering .....	25
§ 6	Terrænregulering.....	27
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering .....	27
§ 8	bebyggelsens udseende .....	28
§ 9	Skiltning .....	29
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m. ....	29
§ 11	Tekniske anlæg .....	31
§ 12	Miljøforhold .....	31
§ 13	Grundejerforening .....	32
§ 14	Betingelser og tilladelser fra myndigheder .....	32
§ 15	Lokalplanens retsvirkninger.....	33
	Vedtagelse .....	35
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	37

**Bilag**

**Kommuneplantillæg**

Forslag til tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2001-2012 for Bjerringbro  
Kommune er vedlagt bagest

Lokalplanforslaget er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med COWI.

Illustrationer side 10, 12 og 13 er udarbejdet af PLANKonsulenten.



**LOKALPLANENS  
REDEGØRELSE**





Mål ca. 1:10.000

Oversigtskort

## A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

### Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af ansøgers ønske om en bebyggelse med boliger og hestecenter - en såkaldt hestelandsby - nord for Bjerringbro i det område, der i Regionplan 2005 for Viborg Amt er udlagt til byvækst.

Byrådet har ønsket at fremme ansøgers ønske.

Lokalplanen giver mulighed for et boligområde, hvor den bærende ide er at samle beboere omkring deres fælles interesse for heste. I området skal der således være mulighed for at bo i bymæssige omgivelser og samtidig være tæt på de faciliteter, der er nødvendige for at dyrke den fælles interesse for heste.

Der gives endvidere mulighed for at skabe kontakt til de rekreative kvaliteter i lokalplanområdet, og at der etableres et stisystem gennem området med mulighed for på sigt at skabe sammenhæng med det overordnede stisystem i Bjerringbro.

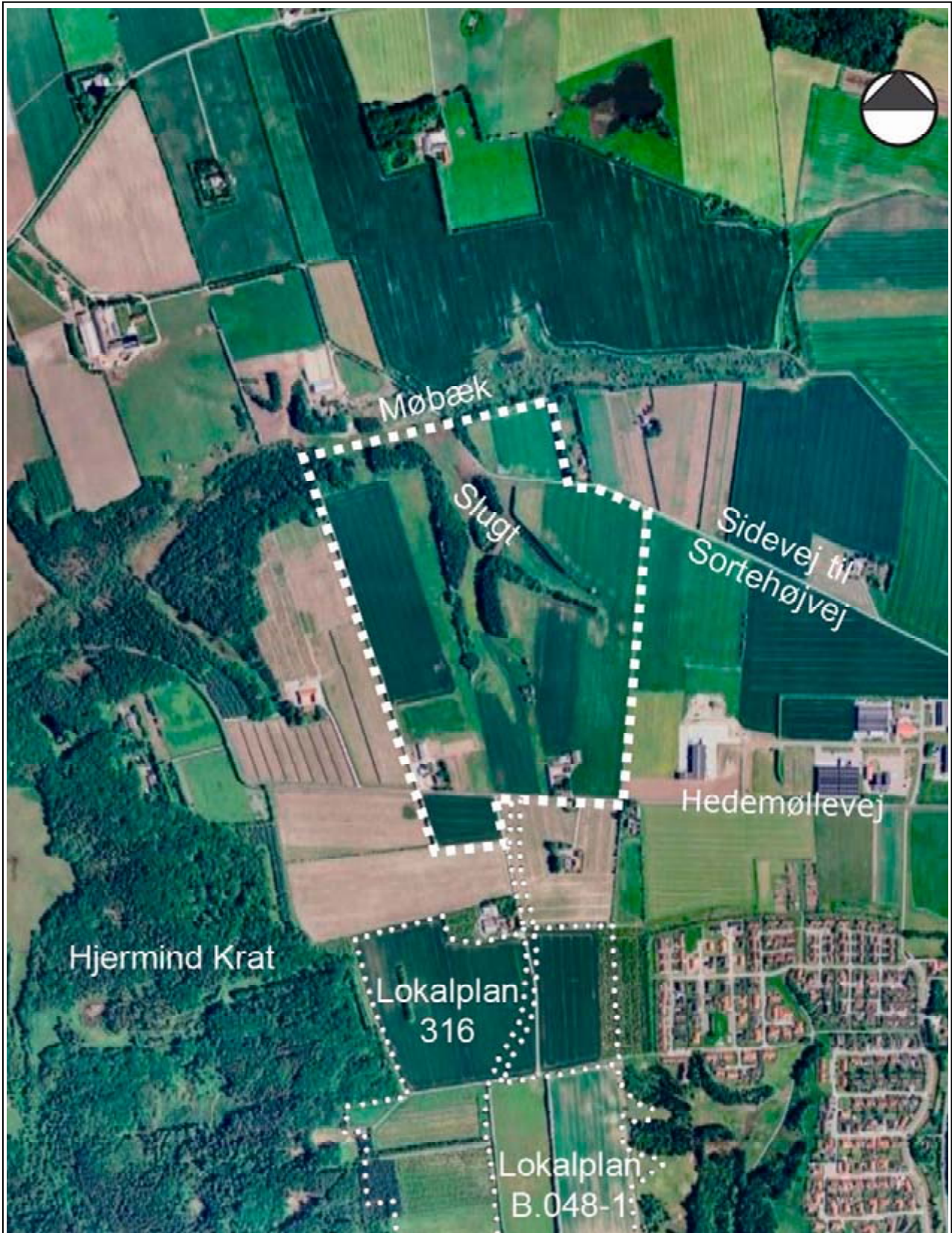
### Formål

Lokalplanen udlægger areal til en åben bebyggelse, som tilpasser sig landskabet og naturen i området og vil give en naturlig og jævn overgang mellem det bymæssige og det åbne land.

Hestelandsbyen vil således blive en sammensmeltning mellem by og land, hvor det bedste fra de to verdener kombineres: Nærheden til byen og dens moderne faciliteter og nærheden til landskabet og naturen, samt de landlige sysler.

Lokalplanen giver mulighed for en boligbebyggelse med 12 tæt/lav boliger og 38 åben/lav boliger, placeret i 7 enklaver, samt et hestecenter i form af stalde, ridehal, lade og fodersiloer med plads til op til 100 heste. Hestecentrets bygninger tænkes omkranset af folde/trænings- samt parkeringsfaciliteter.

Lokalplanen sikrer blandt andet, at området ligger som en overgang mellem boligområderne mod syd og de åbne landbrugsarealer mod nord ved at etablere en åben og varieret bebyggelse, der er planlagt på landskabets og naturens betingelser.



Mål ca. 1:12.000

Luffoto



## B. EKSISTERENDE FORHOLD

### Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses mod nord af dalstrøget omkring Møbæk, der strækker sig ind over arealets midte og samtidig markerer grænsen mod det åbne land. Mod nordvest og vest ligger en rideskole og en lystejeendom. Mod syd afgrænses lokalplanområdet af Hedemøllevej, der fungerer som områdets trafikale adgangsvej. Et mindre areal syd for Hedemøllevej indgår som en del af det planlagte hestecenter.

Syd for området ligger åbne landbrugsarealer med et nyt boligområde længere mod syd, som er under udbygning. Øst for området ligger et erhvervsområde, som ligeledes er under udbygning.

### Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 38 ha, beliggende vest for Hjermind og nord for Bjerringbro.

Lokalplanen omfatter ejendommene Hedemøllevej 16 og 18, som i dag anvendes til landbrug. Slugten anvendes som afgræsningsareal.

### Landskab og beplantning

Området fremstår i dag som et åbent landbrugsareal på det plane areal nærmest Hedemøllevej.

Længere mod nord, hvor terrænet er mere kuperet, er der på skrænterne spredt bevoksning/skovpartier. Mindre bevoksninger findes i dalbunden med Møbækken og søen. Dalbunden bliver i dag afgræsset.

Dele af lokalplanområdet er udpeget som særligt beskyttelsesområde, hvori fredskoven Hjermind Krat (vest for arealet) og dalen i lokalplanområdet indgår.

En del af Hjermind Krat er gammelt og har et smukt skovbryn.

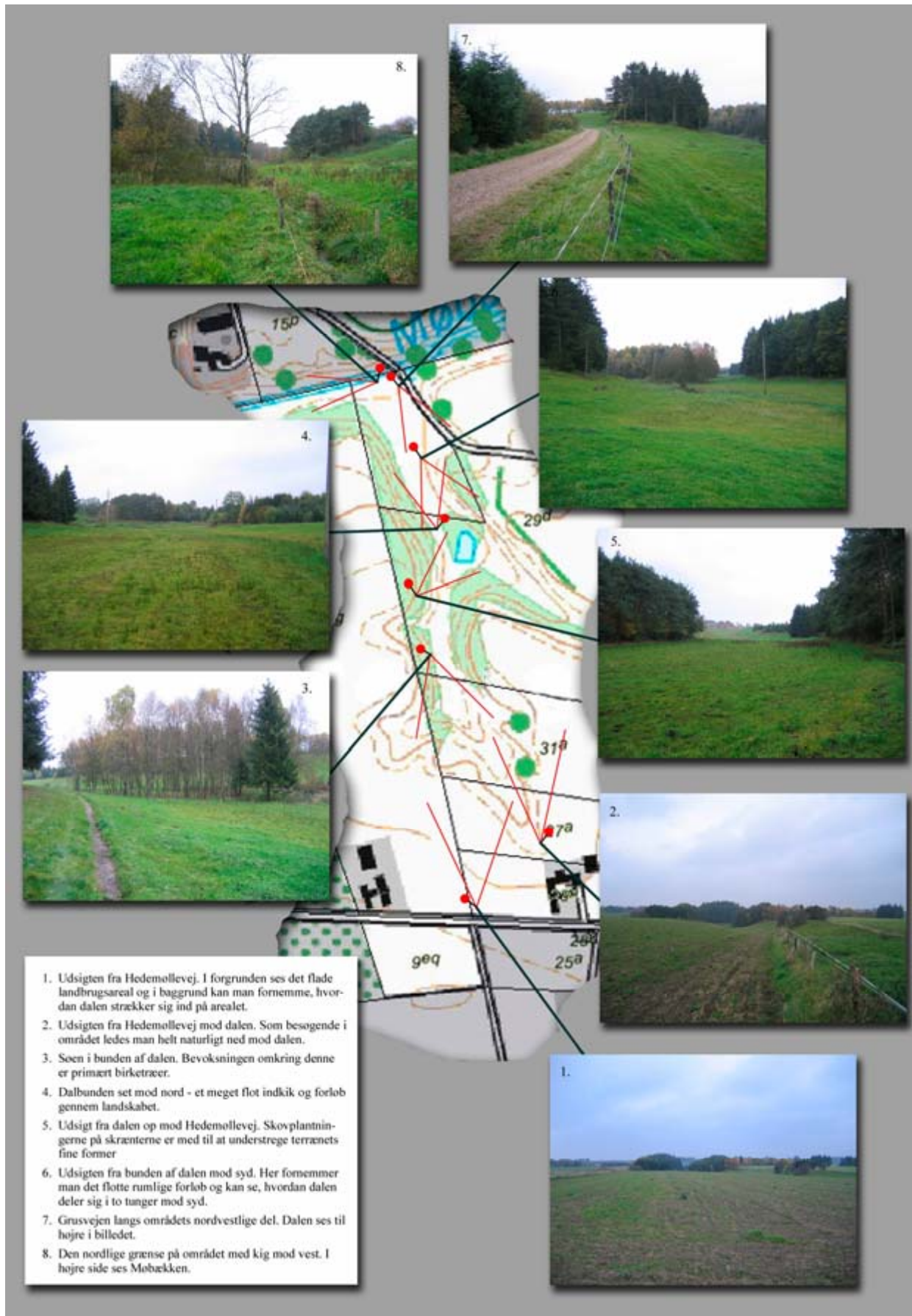
### Bebyggelse og anlæg

Indenfor lokalplanområdet findes der i dag to mindre landbrugsejendomme.

### Trafik

Området trafikbetjenes i dag via Hedemøllevej. En mindre grusvej (en sidevej til Sortehøjvej) med direkte adgang til Hjermind, gennemskærer den nordøstlige del af lokalplanområdet.

Der eksisterer i dag ingen adgangsveje til og egentlige stier inde på selve området, med undtagelse af en markvej langs områdets østlige skel.



### Illustrationer/foto

### C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at området anvendes til bolig- og fritidsformål og således vil kunne anvendes til åben/lav bebyggelse i form af fritliggende parcelhuse med en bolig pr. grund og tæt/lav bebyggelse i form af rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse og lignende, samt et hestecenter i form af staldbygninger, græsningsarealer med videre.

Det er tanken, at området skal rumme de bedste sider af såvel by som land, hvor der opnås en kombination af nærheden til byen og dens faciliteter og nærheden til landskabet og naturen.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse tilpasses landskabet. Det særlige beskyttelsesområde mod nord på 7 ha friholdes som et grønt område. I tilknytning hertil udlægges lokalplanen yderligere 3 ha som friholdte grønne fællesområder imellem bolig-enklaverne.

I forbindelse med lokalplanens gennemførelse vil de eksisterende bygninger inden for området blive nedrevet, da de ikke er forenelige med formålet i lokalplanen.

#### Disponering

Slugten og dens forlængelse mod Hedemøllevej bevares og friholdes for bebyggelse som et grønt areal. Herved får man fra Hedemøllevej et flot indkik mod slugten og ådalen.

Boligbebyggelsen er placeret i 7 enklaver på kanten af dalstrøget på den flade del af området. Mellem enklaverne og dalstrøget etableres grønne fællesarealer med mulighed for leg, ophold og ridning.

#### - Boliger

I delområde Ia kan der etableres ca. 38 åben-lav boliger med en grundstørrelse på mellem 700 og 1.400 m<sup>2</sup>. I hver boligenklave anlægges en vendeplads for den enkelte boligvej, der samtidigt fungerer som fælles opholdsareal.

I delområde Ib kan der etableres ca. 12 tæt-lav boliger med en grundstørrelse på mellem 375 og 650 m<sup>2</sup>. Mellem bebyggelsen er udlagt arealer til fælles brug som for eksempel legeplads.

For at sikre helhed skal bebyggelsens facader fremstå inden for jordfarveskalaen.

Der tilstræbes en åben og flydende overgang ud mod fællesarealerne. Der kan således ikke etableres hegn i skel, men skel kan markeres med enkeltstående træer og buske.

#### - Hestecenter

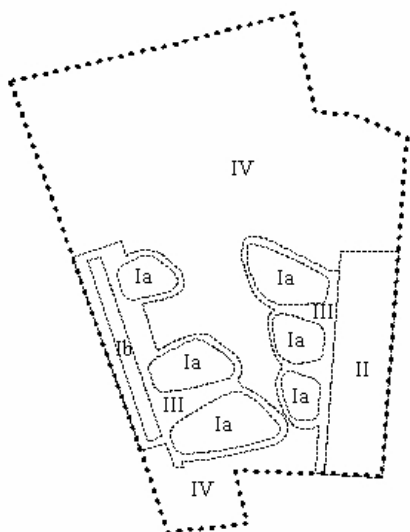
I delområde II kan etableres et hestecenter. Bebyggelse, der anvendes til hestene som for eksempel stalde, gødningsanlæg, ridehal og lader, skal placeres midt på arealet. Bebyggelsen kan opføres i 1 etage i en højde på højst 12,5 m, dog med skorstene, siloer og lign. i op til 16 m.

Der kan endvidere etableres rytterstue og kontor/indgang, samt toiletfaciliteter mv. på henholdsvis østsiden og vestsiden i op til 2 etager.

Bebyggelsen i øvrigt omkranses af folde og parkeringsarealer.

Hestecentret forbindes til de grønne arealer via udlagte ridestier.

Tekniske anlæg som transformatorstation og energi- og varmforsyning skal placeres i delområde II.





Mål ca. 1: 4.000

### Illustrationsplan

– et eksempel på, hvordan lokalplanen kan virkeliggøres



**- Grønne nær-arealer**

Der udlægges grønne rekreative områder for leg, ophold og lignende i delområde III. Arealerne kan desuden benyttes til ridning, så hesten kan "tages med hjem" og man får en fornemmelse af at bo blandt heste. Inden for området kan anlægges ridestier. Området kan i forbindelse med almindelig pleje afgræsses. Området skal friholdes for bebyggelse, bortset fra anlæg til legeplads og ophold.

**- Grønne områder**

I delområde IV udlægges der grønne rekreative områder, der kan anvendes til afgræsningsarealer og ridestier i tilknytning til hestecenteret og som kiler mellem boligenklaverne.

I den del af delområdet, der ikke er omfattet af det særlige beskyttelsesområde, kan der endvidere anlægges ridebaner og regnvandsbassin samt etableres folde, læfaciliteter og foderanlæg til løsdrift af heste, såfremt disse tilpasses området hvad angår udformning og materialevalg.

**Veje, stier og parkeringsforhold**

Bebyggelsen trafikbetjenes fra Hedemøllevej af to stamveje, der er udlagt på hver side af dalstrøget, og ud fra disse går mindre boligveje. Stamvejene udlægges parallelt med de nord/syd-gående grænser for lokalplanområdet. Langs stamvejene friholdes der - på hver side - en grøn rabat.

Boligenklaverne og hestecentret får vejadgang fra stamvejene, der anlægges som asfaltveje fra Hedemøllevej. Af hensyn til trafikikkerheden etableres fartdæmpende foranstaltninger på de to stamveje.

Parkering for hestecentret etableres tættest på Hedemøllevej.

Der kan desuden etableres en grusvej fra Hedemøllevej øst for hestecentret til en parkeringsplads nord for centret.

Der etableres stiforbindelse rundt i hele området. Stierne skal fremstå som trådte stier i slået græs eller alternativt som grusstier ved vanskelige jordbundsforhold. Stierne må blandt andet anvendes til ridning.

Etableringen af stiforbindelserne i lokalplanområdet har til formål at understøtte helheden i området. Via tilkobling til eksisterende stiforløb, forbindes området med de omkringliggende bydele og naturområder.

## D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Landsplanlægning

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

#### Retningslinie 2: Byudvikling

Den del af lokalplanområdet, der benyttes til boligbebyggelse, er i Regionplan 2005 udlagt som byvækstområde. I nærværende lokalplanforslag er det planlagt at bygge 50 boliger på 6 ha. Det vil sige lidt mere end 8 boliger pr ha.

Ifølge retningslinie 2.7 i Regionplan 2005 skal det gennemsnitlige arealforbrug til boligbyggeri i byerne i det overordnede bymønster mindst være 12 boligheder/ha.

Det er et mål i Regionplanen, at det samlede arealforbrug til byvækst ikke overstiger det nødvendige. Af Regionplanens retningslinie 2.2 fremgår det ligeledes, at byernes udvikling i videst muligt omfang skal ske ved byomdannelse inden for de eksisterende byer. Regionplanen påpeger, at målet om at begrænse arealforbruget til byvækst mest muligt ikke sættes over styr ved udlæg af mange meget store parceller.

Store parceller kan derfor kun etableres i det omfang, dette ikke har konsekvens for det gennemsnitlige arealforbrug til boliger i de enkelte byer.

I Regionplanen beskrives endvidere ønsket om at skabe mulighed for attraktive og varierede bosætningsmuligheder. Dette forudsætter blandt andet, at nye boliger indpasses i byer og bydele under hensyntagen til områdernes karakter og forholdene i omgivelserne i øvrigt.

I Bjerringbro ser Byrådet byudviklingen med nye boliger knyttet til både byudviklingsområderne i randen af byen og byomdannelse i det centrale byområde. I Bjerringbro er der i tillæg til kommuneplanen, nr. 4, "Centerplanen for Bjerringbro" udlagt tre byomdannelsesområder, hvor der kan opføres nye kvarterer helt fra bunden. Desuden er der i Centerplanen planlagt for en generel øget fortætning af Centerområdet.

Syd for lokalplanområdet har Byrådet planlagt for et almindeligt nyt boligområde ved Stenshede, hvor arealforbruget svarer til ca. 12 boligheder pr. ha.

Der er ved denne lokalplans udarbejdelse flere lokalplaner under udarbejdelse eller vedtagelse, der vil muliggøre en fortætning af Bjerringbro midtby med et væsentligt mindre arealforbrug pr. bolig, blandt andet for Brogade, Grønnegade/Real-skolevej og den tidligere slagterigrund.

I forlængelse heraf finder Byrådet det vigtigt, at der i byen som helhed er mulighed for forskellige og varierede boligformer og boligtyper, fra de

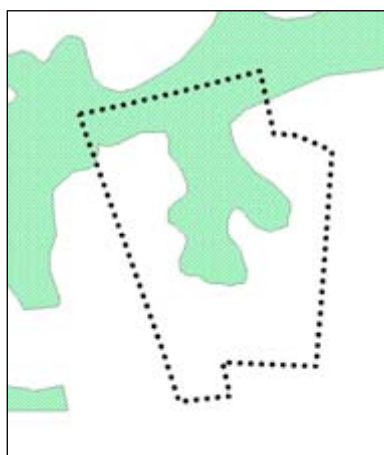
tættere bykvarterer til de mere åbne og grønne boligområder i byens ydre områder.

Lokalplanen har som sigte at skabe mulighed for en anderledes livsstil og særlig boform i form af en "hestelandsby", der kombinerer nærheden til byen med nærheden til landskabet og naturen. Hestelandsbyen ligger på overgangen mellem byen og det åbne land og lægger op til lidt større parceller end i normale parcelhuskvarterer for netop at forfølge idéen herom.

I lokalplanen har hensynet til det omliggende landskab med det særlige beskyttelsesområde og dalstrøget været afgørende for områdets interne disponering. Der er således planlagt for enklaver af åben-lav boligbebyggelse med friholdte grønne "tunger" imellem.

Lokalplanen knytter endvidere det grønne dalstrøg sammen med byens overordnede grønne struktur og giver offentligheden mulighed for adgang til det unikke landskab.

Det er Byrådets vurdering, at retningslinie 2 er overholdt for Bjerringbro by set som en helhed.



**Særlige beskyttelsesområder**

#### Retningslinie 21: Særlige beskyttelsesområder

Den nordlige del af lokalplanområdet er i regionplanen udpeget som del af et særligt beskyttelsesområde. Her indenfor findes eng, mose og overdrev og ca. midt i området en sø, alle udpeget efter naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanens bebyggelse berører ikke disse arealer.

I lokalplanen ses dalstrøget som et hele, der ikke stopper ved beskyttelsesafgrænsningen. Lokalplanen sikrer, at et større areal omkring beskyttelsesområdet friholdes som grønt areal. Lokalplanen sikrer endvidere forbedrede muligheder for, at beboerne i området aktivt kan bruge arealet.

Da lokalplanforslaget fastholder det særlige beskyttelsesområde som et åbent landskab, overholdes regionplanens retningslinier.

#### Retningslinie 27: Beskyttelse af grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område, der i Regionplan 2005 er udpeget som område med drikkevandsinteresser. I sådanne områder skal grundvandet beskyttes mod forurening.

Det vurderes, at områdets ændrede anvendelse fra landbrug til hestecenter og boliger, ikke vil medføre væsentlig ændringer for grundvandsbeskyttelsen.

Planforslaget er i overensstemmelse med retningslinierne.

#### **Kommuneplanlægning**

Lokalplanområdet ligger i den tidligere Bjerringbro Kommune og er derfor omfattet af Kommuneplan 2001-2012 for Bjerringbro kommune.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne i kommuneplanen, idet lokalplanområdet ikke er indeholdt i kommuneplanens rammebestemmelser.

Byrådet har derfor fra den 16. januar til den 13. februar 2008 indkaldt ideer og forslag til planlægningen. Hovedspørgsmålene omhandlede byvækstområdets anvendelse, overgangen mellem bebyggelsen og landskabet, boligtyper og boligernes udformning.

Der indkom 3 bemærkninger under den forudgående offentlighed.



Der er udarbejdet et tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2001-2012 for Bjerringbro Kommune, der udlægger tre nye rammeområder: B.065 til et boligområde, F.066 til et fritidsområde, der friholdes for byggeri, samt F.067 til et fritidsområde med mulighed for opførelse af et hestecenter.

Forslag til kommuneplantillægget er indsat som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med denne. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

### 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.

Der er inden for lokalplanområdet tinglyst servitutter om følgende ledninger:

- 02.03.1988: Deklaration om kloak med ledninger, brønde og nedsivningsdel
- 30.12.1991: Deklaration vedrørende vandledning Bjerringbro Vandværk I/S
- 01.03.1995: Deklaration om kabelanlæg spændinger op til og med 20kV
- 01.03.1995: Deklaration jordkabelanlæg og transformestation(er) spænding op til og med 20 kV

Ejere og bygherrer skal selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder.

### Zonestatus

Området ligger i landzone. Med den endelige vedtagelse af lokalplanen overføres det på kortbilag nr. 1 markerede område til byzone, dvs. delområderne Ia, Ib og III.

### Landbrug

Ejendommene Hedemøllevej 16 og 18, bestående af matr. nr. 26a, 26c, 27a, 29d, 31a, 9eq og 9g alle Hjermind By, Hjermind, er begge landbrugsnoteret. De dele af lokalplanområdet, der skal benyttes til beboelse (6 ha), overføres til byzone ved lokalplanens endelige godkendelse.

Hestecenteret skal drives landbrugsmæssigt og vil som sådan være omfattet af lov om miljøgodkendelse mv. af husdyrbrug (Lovbekendtgørelse nr. 1572 af 20.12.2006).

Der er i lov nr. 1572 om miljøgodkendelse m.v. husdyrbrug af 20.12.2006 fastsat bestemmelser for etablering, udvidelse og ændring af erhvervsmæssigt dyrehold i nærheden af byzoner eller i områder, der i kommuneplanens rammedel bliver udlagt til fremtidig byzone. Hovedreglerne er, at dyrehold mellem 3 og 15 dyreenheder skal være placeret



mindst 50 m fra førnævnte områder, og at dyrehold over 15 dyreenheder skal være placeret mindst 300 m fra førnævnte områder.

For lokalplanområdet medfører det, at der fra boligerne i delområde Ia til den del af hestecentrets bebyggelse, der kan anvendes til hestene som f.eks. stalde, gødningsanlæg, ridehal mv., er sikret en afstand på mindst 50 m.

Nærmeste erhvervsmæssige dyrehold i lokalplanområdets omgivelser er ejendommen Storhedevejen 18, hvor der er registreret ca. 240 dyreenheder. Afstanden fra Storhedevejen 18 til de arealer i lokalplanområdet, der overføres til byzone, er over 300 m.

## **SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING**

### **Vandforsyning**

Området ligger i Bjerringbro Vandværks forsyningsområde.

Ny bebyggelse i området skal tilsluttes kollektiv vandforsyning i overensstemmelse med Viborg kommunes planlægning for vandforsyningsområdet.

### **Varmeforsyning**

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Ifølge Varmeplanen for Bjerringbro kommune skal området tilsluttes naturgasforsyningen.

Der kan anvendes alternative energikilder inden for rammerne af Varmeforsyningsloven (Lovbekendtgørelse nr. 347 af 17.05.2005).

### **Spildevand**

Området er ikke omfattet af gældende Spildevandsplan 2003-2010 for tidligere Bjerringbro Kommune.

Området skal separatkloakeres.

Husspildevand, samt tag- og overfladevand skal afledes til offentlig kloak, der fremføres til skel. Der skal inden udledningen til recipient etableres et regnvandsbassin/reusedam i delområde IV. Tagvand fra mindre bygninger kan tillades bortskaffet ved nedsivning.

### **Elforsyning**

Lokalplanområdet gennemskæres af en 10 kV luftledning. Denne søges kabellagt i overensstemmelse med et generelt ønske om, at luftledninger kabellægges på de strækninger, der gennemskærer særlige værdifulde landskaber.

Der skal foretages kabellægning før luftledningen kan fjernes og før etableringen af bebyggelse i delområde II.

## E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

### TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

#### Fortidsminder i jorden

Bygherre skal ifølge museumslovens § 25 kontakte Viborg Stiftsmuseum i god tid før bygge- og anlægsarbejder sættes i gang, så museet eventuelt kan lave prøvegravninger.

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.

Det er museets vurdering, at der er sandsynlighed for forekomst af ukendte fortidsminder i betydelige dele af området. Sandsynligheden er givetvis størst i de højere beliggende, relativt plane arealer, mens den er mindre på de stærkt skrånede dele af området og formodentlig også mindre i bunden af slugterne i området.

Hvorvidt der er fortidsminder kan kun afklares ved en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning), og museet finder derfor, at det er relevant at få foretaget en prøvegravning i god tid for at få afklaret, om der skulle være væsentlige fortidsminder, som kan give anledning til problemer i forbindelse med anlægsarbejder i området.

#### Landbrugspligt

Matrikelnumrene 26a, 26c, 27a, 29d, 31a, 9eq og 9g alle Hjermand By, Hjermand er omfattet af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal, for det areal der overføres til byzone, ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

Ophævelse kan oftest ske ved udstykning uden dispensation. I særlige tilfælde i det åbne land kræves dispensation efter lov om landbrugsejendomme, og bygherre skal sende ansøgning til Jordbrugskommissionen for Region Midtjylland - Vest (Statsforvaltningen Midtjylland, Ringkøbing).

#### Skovbyggelinie

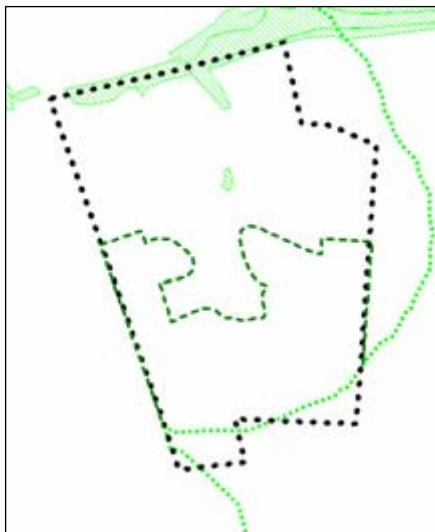
Næsten hele lokalplanområdet ligger inden for en 300 meter skovbyggelinie, der er udlagt omkring Hjermand Krat.

Byggeri inden for skovbyggelinien kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17.

Formålet med skovbyggelinien er at sikre skovenes værdi som landskabslementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet.

Den del af planområdet, der kan bebygges, ligger indenfor et byvækstområde, der er udlagt i regionplanen. Herved er der friholdt et

større areal mod skov og skovbryn. Desuden sikrer lokalplanen et beplantningsbælte som afgrænsning mod vest.



Det vurderes derfor, at bebyggelsen ikke vil have væsentlig indvirkning på skov og skovbryn, der fortsat kan genkendes som et fritliggende landskabeligt element

På baggrund af planen søger Viborg Kommune Miljøministeriet (Miljøcenter Århus) om ophævelse af byggelinien for den del af lokalplanområdet, der kan bebygges.

Skovbyggelinien omkring Hjermand Krat og forslag til en reduceret skovbyggelinie er vist på kortbilag 2 og på illustrationen til venstre.

### Beskyttet natur

Store dele af de områder, der er udpeget på grund af deres naturindhold, er samtidig beskyttet i henhold til Naturbeskyttelseslovens § 3. Således udgør dalen en vigtig naturtype med blandt andet en fersk eng og sø, der er registreret som § 3-areal. Herudover findes der flere mindre § 3-arealer ved Møbækken. Ingen af disse arealer påvirkes af lokalplanforslaget.

### Skovbyggelinie

Ændringer i tilstanden af den beskyttede natur i form af både sø, mose, eng og overdrev kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Eftersom det særlige beskyttelsesområde i lokalplanforslaget er friholdt for bebyggelse og andre anlæg, vurderes det, at den nye bebyggelse ikke vil få negativ indflydelse på dalstrøget.

Ligeledes vil etableringen af stisystemet kunne forbedre adgangen til dalen, der i sig selv har en stor oplevelsesmæssig og rekreativ værdi.

Beskyttet natur er vist på kortbilag 2.

## TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

### Forurenet jord

Fra 1. januar 2008 er alle byzonearealer, og alle arealer der overføres til byzone, som udgangspunkt områdeklassificerede. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord herfra fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1479 af 12. december 2007 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af 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.

### Miljøgodkendelse

Etablering af hestecenteret kræver godkendelse fra Viborg Kommune i henhold til Lov om miljøgodkendelse m.v. af husdyr (Lovbekendtgørelse nr. 1572 af 20.12.2006).

### Større kommuneveje

Byggeri og anlæg (herunder skiltning) samt etablering og ændret benyttelse af vejadgange nærmere end 50 meter fra vejskel til kommuneve-

jen Hedemøllevej kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje.

## F. MILJØVURDERING

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 konkrete projekter skal i givet fald VVM-vurderes, når de er aktuelle.

De to former for miljøvurdering er reguleret af følgende regler:

Bekendtgørelse nr. 1398 af 22. oktober 2007 af lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Bekendtgørelse nr. 1335 af 6. december 2006 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 skal planer, der fastlægger rammerne for projekter omfattet af lovens bilag 3 eller 4 som udgangspunkt miljøvurderes. Planforslagene er omfattet af bilag 4, 10b - anlægsarbejder i byzone.

Da planforslagene kun fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan, skal der kun gennemføres miljøvurdering, hvis planforslagene antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Nærværende planforslag, der omfatter ca. 38 ha, er et mindre område på lokalt plan set i forhold til Bjerringbro by og Viborg Kommune.

Der er gennemført en screening efter de kriterier, der er angivet i lovens bilag 2. I screeningen er anvendt et skema med de miljøtemaer, en miljøvurdering jf. lovens § 1, stk. 2, skal omfatte.

Planforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering (§§ 3-4, lov nr. 1398 af 22. oktober 2007), da:

- støjgener i området hidrørende fra trafik til og fra centeret er søgt minimeret ved placering af p-plads for heste-trailer nord for centeret og vejadgang hertil øst om centeret.
- det værdifulde landskab i den nordlige del af planområdet friholdes for byggeri og terrænregulering.

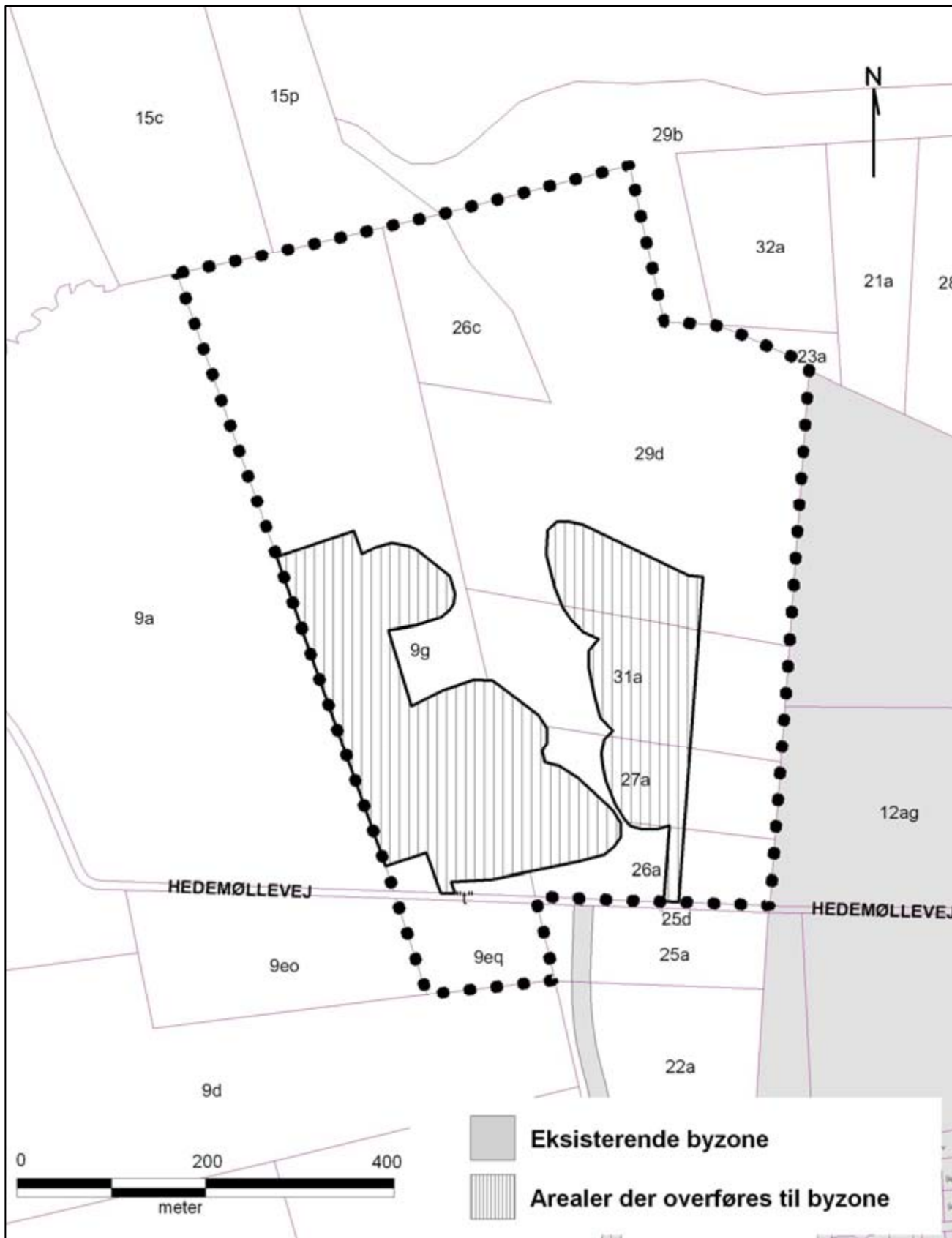
Hestehold og boliger integreres og kommer til at ligge med meget lille afstand, og det kan medføre lugtgener. Gennemførelse af projektets hestecenter kræver en godkendelse efter lov om miljøgodkendelse af husdyrbrug og godkendelsen vil blive ledsaget af en række skærpede krav for at reducere risikoen for nabogener.

### - Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Planforslagene vurderes ikke at give mulighed for konkrete projekter, der kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.



**LOKALPLANENS  
BESTEMMELSER**



Mål ca. 1:6.000

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Viborg Kommune, marts 2008

## FORSLAG TIL LOKALPLAN 333 FOR EN HESTELANDSBY VED BJERRINGBRO

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

### § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at sikre en gradvis overgang fra bebyggelse til landskab,
  - at udlægge området til åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse, hestecenter samt fællesarealer,
  - at fastlægge retningslinier for områdets bebyggelse samt adgangs-, sti- og vejforhold og øvrige anlæg i området,
  - at udlægge areal til grønne områder, og at sikre de eksisterende dalstrøg som landskabelige elementer, friholdt for ny bebyggelse,
  - at sikre beplantning mod det åbne land, samt
  - at dele af området overføres til byzone.

### § 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnumrene 26a, 26c, 27a, 29d, 31a, 9eq og 9g Hjermind By, Hjermind samt alle parceller, der efter den 3. marts 2008 udstykkes inden for området.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.

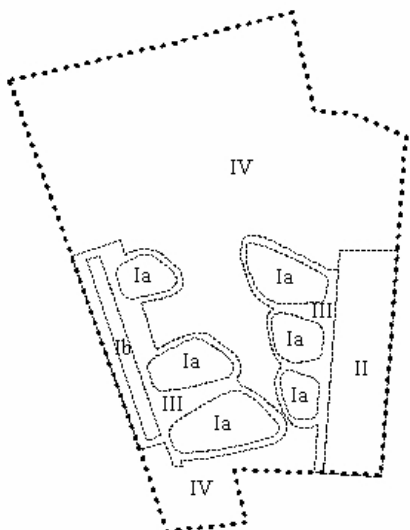
Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealer vist på kortbilag 1 til byzone.

### § 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til helårsbeboelse, hestecenter, grønne områder, veje, stier samt funktioner, der er forenelige hermed.

- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

- Delområde Ia** Åben/lav boligbebyggelse og fællesarealer, parkering, vejadgang m.v.
- Delområde Ib** Tæt/lav boligbebyggelse og fællesarealer, parkering, vejadgang m.v.
- Delområde II** Hestecenter med folde, parkering og øvrige funktioner tilknyttet centret.
- Delområde III** Grønne fællesarealer med mulighed for leg, ophold og rekreation. Der må ikke etableres anlæg mv. inden for det særlige beskyttelsesområde.



**Delområde IV** Grønne rekreative områder, med mulighed for ridebaner, folde, foderanlæg, læfaciliteter, afgræsning og ridestier, samt regnvandsbassin/rensedam. Med undtagelse af ridestier, må der ikke etableres anlæg mv. inden for det særlige beskyttelsesområde.

3.3 Erhvervsdrift fra boliger kan etableres under forudsætning af:

- at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der ikke er ansatte, der ikke bebor ejendommen,
- at ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og
- at virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.

Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal den nødvendige parkering etableres på egen grund.

3.4 Delområde II kan kun anvendes til hestecenter i form af stalde, folde, ridehaller, lader og tilhørende anlæg og parkering, samt evt. energi- og/eller varmforsyning for området.

3.5 Delområde III kan kun anvendes til grønne rekreative områder, der skal fremstå som anlagte og åbne, plejede fællesarealer med mulighed for leg og rekreation. Der må inden for delområdet udlægges ridestier, samt nødvendige anlæg for forbindelse mellem de øvrige delområder. Der må i den del af området, der ligger udenfor det særlige beskyttelsesområde, opføres mindre bygninger, som er forenelige med formålet for området. Der kan f.eks. tillades opførelse af fællesfaciliteter under forudsætning af, at dette gøres i naturmaterialer som træ, og evt. med skærmende stedsegrøn beplantning, således at det grønne præg bevares.

3.6 Delområde IV kan kun anvendes til grønne rekreative områder. Der må anlægges ridebaner, folde, afgræsningsarealer, ridestier, samt læfaciliteter og foderanlæg til løsdrift af heste. Med undtagelse af ridestier, må der ikke etableres anlæg mv. inden for det særlige beskyttelsesområde.

Alle anlæg skal tilpasses området, hvad angår udformning og materialevalg.

#### § 4 Udstykning

4.1 Udstykninger og skelforandringer må kun finde sted med Viborg Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

4.2 Grunde i delområde Ia skal have et areal på mindst 700 m<sup>2</sup> og højst 1400 m<sup>2</sup>.

Grunde i delområde Ib skal have et areal på mindst 300 m<sup>2</sup> og højst 650 m<sup>2</sup>.

Ved udstykning af grunde under 375 m<sup>2</sup> indenfor delområde Ib skal der udlægges et eller to fælles opholdsarealer indenfor delområde Ib svarende til mindst 100 m<sup>2</sup> pr. bolig.

Alternativt kan delområde Ib udstykkes som storparcel svarende til delområdets afgræsning

4.3 Viborg Kommune kan tillade udstykning af sokkelgrunde til tæt/lav boliger, hvis der udlægges et fælles opholdsareal så sokkelgrun-

den og ideel part af det fælles opholdsareal tilsammen udgør mindst 375 m<sup>2</sup>.

- 4.4 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikforhold afrundes.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

### Veje

- 5.1 Der udlægges areal til udvidelse af Hedemøllevej i en bredde af 5 m fra vejskel på begge sider af den eksisterende vej, som vist på kortbilag 2.

- 5.2 Der udlægges areal til nye veje, som vist på kortbilag 2.

- 5.3 Vejadgang til lokalplanområdet skal ske fra Hedemøllevej.

Grusvejen G-H - en sidevej til Sortehøjvej - der passerer igennem den nordligste del af lokalplanområdet kan dog bruges som servicevej til de grønne arealer, folde og rideanlæg i denne del af lokalplanområdet.

- 5.4 Delområde Ia vejforsynes fra boligvejene. Der må ikke etableres permanent vejadgang/overkørsel til den enkelte bolig indenfor delområdet fra stamvejene A-B og C-D.

Delområde Ib vejforsynes fra stamvejen A-B.

Delområde II vejforsynes fra stamvejen C-D og grusvejen E-F.

- 5.5 Stamvejene A-B og C-D, de interne boligveje I<sub>1</sub>-J<sub>1</sub>, I<sub>2</sub>-J<sub>2</sub>, I<sub>3</sub>-J<sub>3</sub>, I<sub>4</sub>-J<sub>4</sub>, I<sub>5</sub>-J<sub>5</sub> og I<sub>6</sub>-J<sub>6</sub> samt vendepladser udlægges alle som private fællesveje.

- 5.6 Vejene udlægges i følgende bredder:

Stamvejene A-B og C-D udlægges i en bredde af 12,5 m med fast belægning i en bredde af 6 m, kombineret cykel- og gangsti med fast belægning i en bredde på 2 m, samt græsrabatter på mindst 1,5 m som kantafrænsninger og imellem cykelsti og vej. Der skal for hver 100-150 m etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger i form af f.eks. bump og/eller helleanlæg.

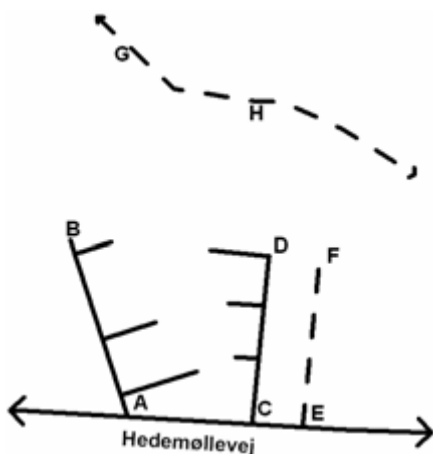
Stamvejen C-D skal udformes så betjeningen af hestecentret med store køretøjer, hestetrailere mv. tilgodeses.

Boligvejene I<sub>1</sub>-J<sub>1</sub>, I<sub>2</sub>-J<sub>2</sub>, I<sub>3</sub>-J<sub>3</sub>, I<sub>4</sub>-J<sub>4</sub>, I<sub>5</sub>-J<sub>5</sub> og I<sub>6</sub>-J<sub>6</sub> udlægges i en bredde af 8 m, og anlægges med fast belægning i en bredde af 5 m, og græsrabatter på mindst 1,5 m som kantafrænsninger.

Grusvejen E-F udlægges i en bredde af 7 m med belægning i 5 m, herudover anlægges der græsrabatter på minimum 1 m som kantafrænsninger.

Vejanlæg skal følge det naturlige terræn, så opfattelsen af de naturlige dalstrøg ikke svækkes.

- 5.7 I hver boligenklave skal der anlægges en vendeplads for den enkelte boligvej, der samtidigt fungerer som fælles opholdsareal. Disse skal etableres med fast belægning svarende til en diameter på mindst 12 m.





**Stier**

- 5.8 Der kan anlægges ridestier som vist på kortbilag 2 i en bredde af mindst 2 m og højst 3 m. Der må foretages terrænregulering med max + 0,5 m / - 0,5 m for at muliggøre ridestierne i det kuperede terræn.

Der må ikke foretages terrænregulering inden for det særlige beskyttelsesområde.

- 5.9 Der kan anlægges en vejunderføring under Hedemøllevej.

Denne vejunderføring skal dimensioneres som cykel- og gangsti og anlægget må udføres med en hældning på max 50 ‰.

- 5.10 Der kan udlægges sekundære stier i delområde III og IV i form af trampede stier / slået græs eller grusstier, der følger det naturlige terræn.

**Parkering**

- 5.11 Parkeringsarealer i delområde II skal, som vist på kortbilag 2, placeres mod Hedemøllevej og nord for hestecentret. Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:

- 0,5 p-plads pr. hest i hestecenter,
- 20 pladser for parkering med heste-trailere og heste-transportere.

Endvidere kan der i nødvendigt omfang etableres parkering mellem byggefeltene foran hestecentret, mod stamvejen C-D.

Parkeringsarealer ved hestecentret skal anlægges med fast bund.

- 5.12 I delområde Ia og Ib, skal der etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:

- ved åben/lav 2 p-pladser på egen grund, heraf mindst en i det fri
- ved tæt/lav enten 2 p-pladser på egen grund, heraf mindst en i det fri, eller 1 p-plads på egen grund og 1 p-plads på fælles parkering, eller ved udstykning af sokkelgrunde 1 p-plads i umiddelbar tilknytning til boligen og 1 p-plads på fælles parkering.

Fælles parkeringsarealer skal anlægges med fast bund.

Ved øvrige funktioner kan der etableres parkeringspladser i henhold til "Retningslinier for anlæg af parkeringsarealer i Viborg Kommune".

- 5.13 Parkeringspladser skal udlægges med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.14 Ved erhvervsdrift fra egen bolig skal den nødvendige parkering etableres på egen grund jf. § 3.3.
- 5.15 På stamveje og boligveje må parkering af campingvogne, heste-trailere og lignende ikke finde sted.

**Belysning**

- 5.16 Belysning af veje skal etableres ved opstilling af parkarmaturer med en lyspunkthøjde på højst 5 m. Boligvejene kan alternativt oplyses af pullertarmaturer med en lyspunkthøjde på højst 1 m.

## § 6 TERRÆNREGULERING

6.1 Terrænet, i delområderne Ia, Ib og II, samt i delområde IV for så vidt angår arealer udenfor det særlige beskyttelsesområde, må reguleres med + 0,5 m / - 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 2 m fra skel uden tilladelse fra Viborg Kommune. Der kan dog etableres et regnvandsbassin i delområde IV udenfor det særlige beskyttelsesområde. Yderligere terrænregulering kræver Viborg Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

Der må ikke foretages terrænregulering indenfor det særlige beskyttelsesområde.

6.2 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.

6.3 Der må ikke etableres støttemure mod vej, naboskel og de grønne fællesarealer (delområde III).

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Bebyggelsens omfang

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige:

Delområde Ia:

- 30 % for åben/lav boligbebyggelse i 1 etage.
- 35 % for åben/lav boligbebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage eller 2 etager.

Delområde Ib:

- 40 % for tæt/lav boligbebyggelse i 1 etage.
- 45 % for tæt/lav boligbebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage eller 2 etager.

7.2 Bebyggelsens samlede bruttoetageareal indenfor delområde II må ikke overstige 15.000 m<sup>2</sup> i 1 etage for bebyggelse der anvendes til hestene (stalde, gødningsanlæg, ridehal, lader mv.) og i 2 etager for sidebygninger i form af indgang, kontor, rytterstue mv.

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

7.4 Bygningshøjder:

Delområde Ia og Ib: Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra et af kommunen fastsat niveauplan.

Delområde II: Bygningshøjden må ikke overstige 12,5 m. Tekniske anlæg til centrets eller området forsyning, såsom skorstene, siloer m.v. kan opføres i op til 16 m.

### Bebyggelsens placering

7.5 Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

7.6 Bebyggelsens placering for de enkelte delområder:

Delområde Ia: Bebyggelse må ikke opføres nærmere vejskel mod vej A-B og C-D end 5 m. Bebyggelse må ikke placeres nærmere skel i øvrigt end 2,5 m. Byggeri i 2 etager må ikke placeres nær-

mere skel end 5 m. Bebyggelse må ikke placeres nærmere stald-anlæg i delområde II end 50 m, svarende til de udlagte byggefel-ter som vist på kortbilag 2.

Delområde Ib: Bebyggelse må ikke placeres nærmere øst- og vestskel end 2,5 m og ikke nærmere vejskel mod vej A-B end 5 m. Bebyggelse må opføres i skel i nord- og sydskel, og må sam-menbygges som dobbelthuse over skel.

Bebyggelsen i delområde Ib skal opføres efter en samlet plan, der skal godkendes af Viborg Kommune.

Delområde II: Bebyggelse må ikke placeres nærmere skel end 5 m, hvor ikke andre byggelinier yderligere begrænser dette. Be-byggelse der anvendes til heste (stalde, lader, ridehal, gødnings-anlæg mv.) skal placeres mellem de to byggelinier som vist på kortbilag 2, svarende til:

- 50 m fra nabobebyggelse i delområde Ia
- 30 m fra naboskel mod øst
- 30 m fra vej C-D

som vist på kortbilag 2.

- 7.7 Garager, carporte, redskabsskure, cykelskure, drivhuse og lig-nende mindre bygninger skal placeres indenfor byggefeltene, som vist på kortbilag 2.

### **Nedrivning**

- 7.8 Den del af den eksisterende bebyggelse, som kan nedrives, er vist på kortbilag 2.

## **§ 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 Bygningers facader skal fremstå i træ, tegl (blank, tyndpudset eller pudset), beton, pladematerialer eller eternit. Bygningers fa-cader skal fremstå i sort, jordfarver, eller jordfarvers blanding med sort eller hvid, eller materialets naturlige farve.
- 8.3 Mindre bygningsdele som fx: Kviste, altaner, partier med vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brøstninger og skodder samt udhu-se og lignende kan udføres i andre materialer.

### **Tage**

- 8.4 Taghældning må i det enkelte delområde ikke overstige:
- Delområde Ia og Ib: Taghældning må for 1 og 2 etager ikke overstige 15° målt fra vandret plan. Taghældninger for 1 eta-ge med udnyttet tagetage må ikke overstige 55° målt fra vandret plan.
  - Delområde II: Taghældninger må ikke overstige 55° målt fra vandret plan.

- 8.5 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, (vingetegltagsten), beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, kobber, aluminium, stål, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer.
- 8.6 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20 som fx glaserede tegl. Der kan etableres solfangeranlæg eller lignende på tagflader.

## § 9 SKILTNING

- 9.1 Skiltning, reklamering og lignende må kun finde sted med Viborg Kommunes tilladelse i hvert enkelt tilfælde.
- 9.2 Ved erhvervsdrift fra egen bolig i delområderne Ia og Ib må der ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,5 m<sup>2</sup> med virksomhedens navn, logo og adresse, som skal indpasses i materiale- og farvevalg med bygningen i øvrigt.
- Skiltet skal monteres på facaden og tilpasses denne. Bygningsdetaljer, vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tagryg / tagkant.
- 9.3 For delområde II må skiltning kun ske syd for byggefeltet med ét større fritstående skilt, i en højde på højst 6 m fra terræn og en skilteflade på højst 1,5 m<sup>2</sup>.
- Øvrig skiltning må kun omfatte skiltning på en del af facaden og højst 3 mindre henvisningsskilte.
- På bygningsfacade må kun skiltes med navn og logo. Vinduer, døre, bygningsdetaljer og lignende må ikke tildækkes af skilte. Der må ikke skiltes over tagryg / tagkant.
- 9.4 Produktreklamer og reklamer for andre firmaer kan ikke tillades.
- 9.5 Billboards, bevægelige skilte, bannere og lignende må ikke anvendes.
- 9.6 Skiltning må ikke finde sted ud mod det åbne land.

## § 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

### Ubebyggede arealer

- 10.1 Delområde III udlægges til grønt rekreativt område, som et åbent, plejet fællesareal med mulighed for leg og rekreation. Med undtagelse af stier må der ikke etableres anlæg mv. inden for det særlige beskyttelsesområde. Der må på øvrige arealer udlægges ridestier, legepladser, boldbaner og lignende, samt nødvendige anlæg for forbindelse mellem de øvrige delområder.
- 10.2 Delområde IV udlægges til grønt rekreativt område. Med undtagelse af stier må der ikke etableres anlæg mv. inden for det særlige beskyttelsesområde. Der må på øvrige arealer anlægges ridebaner, folde, afgrænsningsarealer, ridestier m.v., samt læfaciliteter og foderanlæg til løsdrift af heste. Der kan endvidere etableres et regnvandsbassin/rensedam. Ikke anlagte arealer skal henligge som uplejet naturområde.

- 10.3 Ubebyggede arealer på de enkelte parceller skal ved belægning, beplantning m.v. gives et ordentlig udseende.
- 10.4 Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, vendepladser, stier eller parkering, skal anvendes og udlægges til grønne områder.
- 10.5 De fælles opholdsarealer og vejarealer inden for delområde Ia og Ib skal etableres i takt med udstykningen af de enkelte bolig-enklaver.
- 10.6 Udstykkeren skal efter anlæg af delområderne Ia, Ib og III vedligeholde fællesarealerne indenfor det enkelte delområde, indtil der er oprettet en grundejerforening for området jf. § 13. Derefter overtager grundejerforeningen drift og vedligehold af fællesarealerne.

### Hegn

- 10.7 Der skal langs lokalplanområdet vestlige afgrænsning etableres et beplantningsbælte med en bredde på mindst 5 m svarende til mindst 3 rækker som afgrænsning mod det åbne land, som vist på kortbilag 2.
- 10.8 Hegn i naboskel, stiskel og vejskel i delområde Ia må kun etableres som levende hegn.

I delområde Ib kan hegn i naboskel etableres som faste hegn i materialer, der er i overensstemmelse med bygningernes facader.

Hegn mod stamveje, boligveje og stier skal etableres som levende hegn, der placeres på egen grund og ikke plantes nærmere skel end 40 cm. Disse vedligeholdes på begge sider af grundejeren.

Hegn i naboskel må, såfremt der er enighed mellem de to grundejere, plantes i skel.

Der må ikke etableres nogen form for hegn mod fællesarealer i delområde III. Dog kan skel markeres med enkeltstående træer, buske eller lignende.

### Oplag og udstilling

- 10.9 Der må ikke parkeres eller oplagres uindregistrerede biler og campingvogne samt last- og varebiler over 3.500 kg, lystbåde eller anhængere i området.
- 10.10 Parkering af indregistrerede campingvogne og andre påhængskøretøjer, herunder hestetrailere, må kun ske på egen grund eller særligt indrettede parkeringspladser i delområde II, jf. § 5.11, som skal afskærmes med beplantning.
- 10.11 Udendørs oplag i delområde II må kun foretages i delområdets østlige side og skal afskærmes af faste ugenomsigtige vægge/hegn i samme materiale som bygninger, så oplag ikke er synligt.

## § 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Transformere og lign. til områdets interne forsyning kan opstilles, når de indhegnes med hækbeplantning eller espalier. Placeringen skal godkendes af Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.
- 11.2 Højspændingsledninger og elledninger, herunder belysning af vej- og parkeringsanlæg samt antennekabler og andre ledninger skal fremføres som jordkabler.

### Kloakering

- 11.3 Området skal separatkloakeres og tilsluttes offentlig kloak.
- 11.4 Tagvand fra mindre bygninger kan nedsives på egen grund.

### Forsyning

- 11.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning på grundlag af et projekt, som skal godkendes af Viborg Kommune.<sup>1</sup>
- 11.6 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

### Antenner

- 11.7 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.
- 11.8 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres på bygningsfacader og tage, der vender ud mod offentlige veje og stier, samt grønne arealer i delområde III og IV. Antenner placeret på terræn skal placeres indenfor byggefelt og skal afskærmes af beplantning.

### Ledninger

- 11.9 Eksisterende højspændingsledning skal fjernes eller kabellægges i forbindelse med byggemodningen.

## § 12 MILJØFORHOLD

### Støj

- 12.1 Området skal udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.
- Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafik ved boligområder, udenørs opholdsarealer m.v. Lden 58 dB

---

<sup>1</sup> I henhold til lov nr. 520 af 7. juni 2006 skal Viborg Kommune meddele dispensation fra tilslutningspligten til lavenergihuse. Ved lavenergihuse forstås enfamiliehuse, hvor det kan dokumenteres, at de opfylder klassifikationskravene i afsnit 5.3 i tillæg 9 til BRS1998).



- 12.2 Ny bebyggelse eller ændring af eksisterende bebyggelse skal udformes, så byggelovens krav om maksimal tilladt indendørs støjniveau kan overholdes.

### Jordforurening

- 12.3 Fra 1. januar 2008 er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede. Viborg Kommune skal derfor godkende al flytning af jord fra alle byzonearealer.

## § 13 GRUNDEJERFORENING

- 13.1 Der skal oprettes to grundejerforeninger. En for den østlige del af delområde Ia, samt en for den vestlige del af delområde Ia og delområde Ib med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i områderne.
- 13.2 Grundejerforeningerne skal varetage drift og vedligeholdelse af alle fælles veje og vendepladser, samt beplantninger og arealer i den tilgrænsende del af delområde III.
- 13.3 Den enkelte grundejerforening skal senest oprettes, når 30 % af grundene, i området er udstykket, eller når Viborg Kommune kræver det.
- 13.4 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.
- 13.5 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.
- 13.6 Grundejerforeningerne skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningerne.

## § 14 BETINGELSER OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

### Betingelser for ibrugtagning

- 14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug<sup>2</sup>, før:
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.<sup>3</sup>

---

<sup>2</sup> Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggelovens § 16, stk. 2 eller færdigmelding efter BR2008, kap. 1. 6.

<sup>3</sup> Viborg Kommune skal dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse jf. § 11.4 samt planlovens § 19, stk. 4

- Veje, stier og vendepladser, er etableret i det enkelte delområde, jf. §§ 5.2, 5.5 og 5.6.
- Parkering for den enkelte ejendom i henholdsvis delområde Ia og Ib, fælles parkering i delområde Ib og parkering i delområde II er etableret, jf. §§ 5.11, 5.12 og 5.13.
- Fælles opholdsarealer er anlagt i det enkelte delområde jf. § 10.4.
- Eksisterende bebyggelse er fjernet, jf. § 7.7.
- Beplantningsbælte er etableret, jf. § 10.7.

Endvidere må ny bebyggelse i delområde II ikke tages i brug, før:

- Eksisterende luftledning er fjernet eller kabellagt, jf. § 11.9 og kortbilag 2.
- Ridestier i lokalplanområdet er anlagt, jf. § 5.8 og kortbilag 2.
- Afskærmning af parkeringsarealer og arealer til oplag er etableret, jf. §§ 10.10 og 10.11, samt kortbilag 2.

Alternativt kan der stilles garanti som sikkerhed for færdiggørelse af ovennævnte.

## § 15 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

15.1 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.

15.2 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.

15.3 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.

15.4 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.

15.5 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. 333 er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Viborg Byråd, den 25. juni 2008.

  
Johannes Stensgaard  
Borgmester

/

  
Lasse Jacobsen  
kommunaldirektør

Sagsbeh.init.  
 /JTH

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Viborg Byråd, den

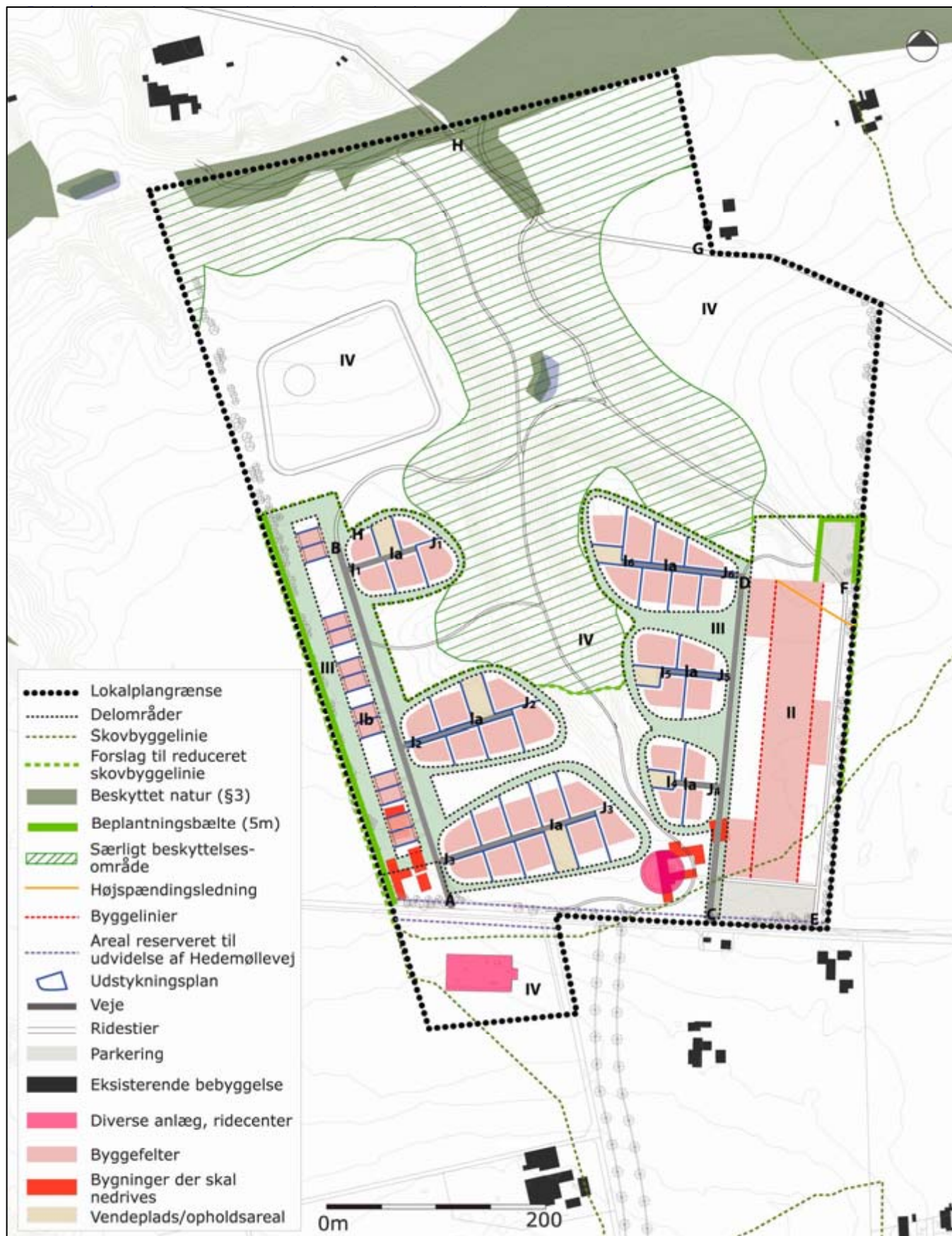
Sagsbeh.init.  
/JTH

Johannes Stensgaard  
Borgmester

/

Lasse Jacobsen  
kommunaldirektør





Kortbilag 2 - Arealanvendelsesplan

mål ca. 1:5.000





# Tillæg nr. 22

## Kommuneplan 2001-2012 for Bjerringbro Kommune

Rammebestemmelser for et boligområde og et hestecenter  
ved Hedemøllevej i Bjerringbro

Rammeområde B.065, F.066 og F.067

**Forslag**

Tillæggets område



**VIBORG**  
KOMMUNE



Eksisterende rammer



Nye rammer efter vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 22



Byzonegrænse



Område, der overføres til byzone ved lokalplan 333

## REDEGØRELSE

Formålet med dette forslag til tillæg til "Kommuneplan 2001-2012 for Bjerringbro Kommune" er, at give mulighed for at planlægge for et boligområde og et hestecenter jf. lokalplan 333 og at udlægge tre nye rammeområder B.065, F.066 og F.067.

Med dette tillæg til kommuneplanen ønsker Byrådet at tilvejebringe det planlægningsmæssige grundlag for, at den fremtidige anvendelse ændres til hhv. boligformål (B.065) og fritidsformål (F.066 og F.067).

Byrådet ønsker samtidigt at sikre, at den ændrede anvendelse sker på en måde, der tager hensyn til og minimerer påvirkningen af naturen og landskabet i området.

### Nuværende planforhold

Den del af området der skal anvendes til boligformål er i Regionplan 2005 udlagt som byvækstområde.

En stor del af området der skal anvendes til fritidsformål er i Regionplan 2005 udlagt som særligt beskyttelsesområde.

Rammeområderne ligger i umiddelbar forlængelse af eksisterende rammeplanlagte områder i kommuneplanen (E.051 og F.053), ved fremtidig kommuneplanlægning forventes det eksisterende fritidsområde F.053 at blive udvidet mod vest. Afgrænsningen mellem områderne er sket ud fra en helhedsvurdering, hvor der dels er taget hensyn til byudvikling og dels til de overordnede interesser i det åbne land, i form af landskabs- og naturinteresser.

### Fremtidige planforhold

Det nye rammeområde **F.066** udlægges som et af kommuneplanens fritidsområder. Området kan anvendes til rekreative formål.

Området må ikke bebygges bortset fra mindre anlæg, der har tilknytning til hestecentrets drift.

Det nye rammeområde **F.067** udlægges som et af kommuneplanens fritidsområder. Området kan anvendes til fritidsformål i form af hestecenter.

Det nye rammeområde **B.065** udlægges som et af kommuneplanens boligområder. Området kan anvendes til blandet boligbebyggelse i form af åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse.

Bebyggelsens karakter skal fremstå som åben mod de grønne arealer og bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

## FREMTIDIGE RAMMEBESTEMMELSER

For det nye rammeområde **F.066** gælder:

- at anvendelsen fastlægges til naturområde, der kan anvendes til rekreative formål og friluftsliv,
- at der kan ikke etableres bygningsanlæg i området, dog kan der etableres mindre anlæg, udenfor det særlige beskyttelsesområde, der har tilknytning til hestecentrets drift, jf. F.067,
- at der kan etableres interne stiforbindelser, som understøtter områdets oplevelsesværdi,
- at området skal forblive i landzone,

at ubebyggede arealer skal henligge som oplejet naturområde.

For det nye rammeområde **F.067** gælder:


- at anvendelsen fastlægges til fritidsområde, herunder et hestecenter,
- at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom fastlægges til højst 60 %,
- at bebyggelsens højde fastsættes til max 12,5 meter, dog siloer og lignende i max 16 m,
- at området forbliver i landzone,
- at der kan etableres interne stiforbindelser, som understøtter områdets oplevelsesværdi.

For det nye rammeområde **B.065** gælder:


- at området ved lokalplanlægning skal overføres til byzone,
- at anvendelsen fastlægges til blandet boligbebyggelse i form af åben-lav og tæt-lav,
- at bebyggelsesprocenten fastlægges til max.  
35 % for åben-lav  
45 % for tæt-lav
- at mindste grundstørrelse fastlægges til  
700 m<sup>2</sup> for åben-lav  
300 m<sup>2</sup> for tæt-lav  
  
Sokkelgrunde til tæt-lav boliger kan udstykkes på mindre end 300 m<sup>2</sup>, hvis der samtidig udlægges et fælles opholdsareal, så sokkelgrunden og ideel part af det fælles opholdsareal tilsammen udgør mindst 375 m<sup>2</sup>.
- at største grundstørrelse fastlægges til  
1400 m<sup>2</sup> for åben-lav  
650 m<sup>2</sup> for tæt-lav
- at bebyggelsens højde må være indtil 2 etager i indtil 8,5 m
- at taghældning skal være mellem 0-55 grader
- at der ved en åben og varieret bebyggelse, der planlægges på landskabets og naturens betingelser, skabes en jævn overgang mellem det bymæssige og det åbne land.


**VEDTAGELSESPÅTEGNING**

Forslag til tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2001-2012 for Bjerringbro Kommune er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Viborg Byråd den 25. juni 2008.

  
Johannes Stensgaard  
Borgmester

/

  
Lasse Jacobsen  
kommunaldirektør

Sagsbeh.init.  
 /JTH

Lokalplanen er endeligt vedtaget af Viborg Byråd, den

Sagsbeh.init.

/JTH

Johannes Stensgaard  
Borgmester

/

Lasse Jacobsen  
kommunaldirektør

**Offentliggørelse**

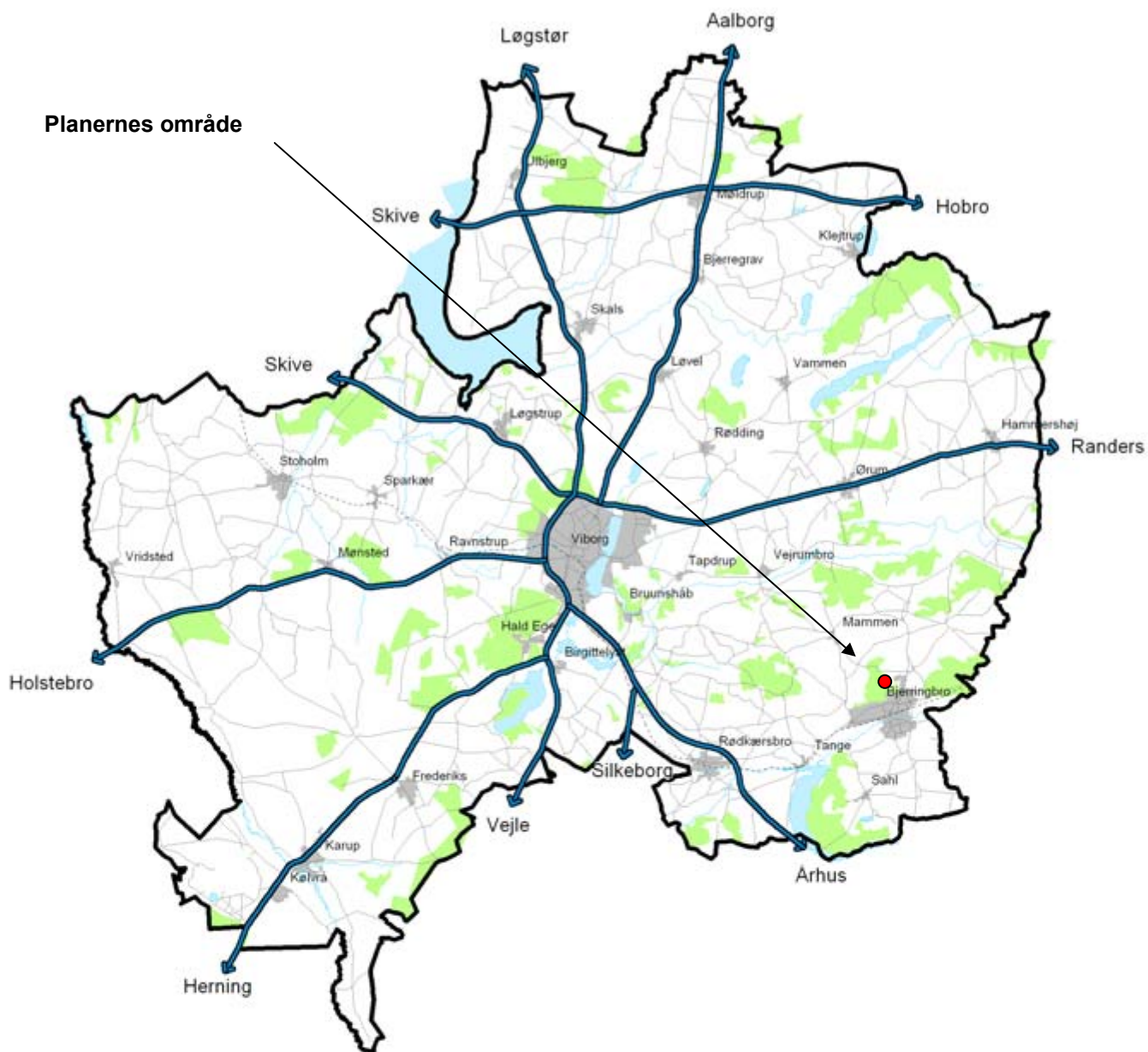
Viborg Byråd offentliggør hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 forslag til tillæg nr. 22 til Kommuneplan 2001-2012 for Bjerringbro Kommune.

**fra den 10. juli til den 3. september 2008.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget af Viborg Kommune senest den 3. september 2008. De skal sendes til:

Plan- og Udviklingsafdelingen, Rødevej 3, 8800 Viborg  
E-mail: plan.udvikling@viborg.dk





**VIBORG**  
KOMMUNE

Plan og Udvikling

Rødevej 3  
DK-8800 Viborg

Tlf: 87 87 87 87

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