

Lokalplan nr. 331

Landsbyen Voldby

Kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan '09
samt Kommuneplantillæg nr. 10 til Kommuneplan '09



Favrskov Kommune 2010 ortofoto

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan er en detaljeret fysisk plan, som fastlægger et områdes anvendelse, bebyggelsens omfang og placering, veje, stier, friarealer mv. inden for lokalplanens område.

Ifølge Lov om planlægning kan Byrådet altid beslutte at tilvejebringe en lokalplan. Desuden siger loven, at Byrådet skal udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

For at give alle mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag skal Byrådet offentliggøre et forslag til lokalplan, inden planen kan vedtages endeligt. Således skal lokalplanforslaget annonceres og fremlægges offentligt i mindst 8 uger. Bemærkningerne skal indgå i Byrådets videre overvejelser, men det er alene Byrådet der afgør, om og hvornår lokalplanen kan vedtages endeligt.

Efter Byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på alle ejendomme inden for lokalplanens område.

En lokalplan omfatter to hoveddele - først "Redegørelse" og dernæst "Lokalplanbestemmelser". Lokalplanbestemmelserne omfatter de egentlige bebyggelsesregulerende bestemmelser, som tinglyses på den enkelte ejendom samt lokalplanens retsvirkninger. Lokalplanbestemmelserne understøttes af en række kortbilag mv., som findes bagest i planen. I redegørelsen er der gjort rede for lokalplanens indhold samt planens forhold til anden planlægning. Som indledning til bestemmelser og redegørelse gives en kort præsentation af lokalplanområdet samt baggrunden for og formålet med lokalplanen.

Denne lokalplan er udarbejdet af Favrskov Kommune, Teknik- og Kultur.

INDHOLD

Hvad er en lokalplan?	2
Indhold	3
Redegørelse	5
Baggrund og formål	5
Landsbyen gennem tiden	5
Lokalplanområdet og dets omgivelser	6
Lokalplanens indhold	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	11
Tilladelser fra andre myndigheder	14
Servitutter	15
Lokalplanens midlertidige retsvirkninger	15
Favrskov Kommune, Forslag til lokalplan nr. 331	16
Lokalplanens formål	16
Lokalplanens område, zonestatus og bonusvirkning	16
Områdets anvendelse	17
Udstykning	18
Veje, stier og parkering	19
Tekniske anlæg	19
Bebyggelsens omfang og placering	20
Bebyggelsens ydre fremtræden	21
Ubebyggede arealer og beplantning	22
Miljøforhold	24
Grundejerforening	24
Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	24
Servitutter	25
Lokalplanens retsvirkninger	25
Vedtagelsespåtegning	26
Kortbilag 1 - Matrikelkort	27
Kortbilag 2 - Lokalplankort	28
Kortbilag 3 - Lokalplankort udsnit af delområderne IV, V og VI	29
Kortbilag 4 - Vejledende illustrationsplan	30
Kortbilag 5 - Grønne strukturer og rekreative arealer	31
Bilag 6 - Servitutliste	32
Bilag 7 - Planteliste	33
Bilag 8 - Inspiration til ny bebyggelse	34
Bilag 9 - Screeningsskema	36
Favrskov Kommune, Kommuneplantillæg nr. 5	39
Kommuneplantillægets retsvirkninger	39
Vedtagelsespåtegning af Kommuneplantillæg nr. 5	39

Kortbilag 10 - Eksisterende rammer	40
Kortbilag 11 - Fremtidige rammer	41
Kortbilag 12 - Screeningsskema	43



Bækken i Voldby, her set fra Viborgvej

LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Lokalplanen er dels udarbejdet på baggrund af en konkret ansøgning om udstykning af byggegrunde og dels på baggrund af en beslutning, som byrådet traf i forlængelse af Kommuneplan 09 og i forbindelse med budget 2010 om, at der skal udarbejdes lokalplaner for kommunens 35 landsbyer.

Landsbyerne i Favrskov er meget forskellige, og der er stor forskel på landsbyernes størrelse og udformning.

Formålet med lokalplanen er at give nogle retningslinjer for, hvordan man i fremtiden kan udvikle Voldby på en tidssvarende måde med respekt for landsbyens kulturhistoriske værdi. Formålet er at sikre retningslinjer for fremtidig udstykning og for boligbyggeri i form af afrunding og udfyldning i den eksisterende landsby.

Voldby skal også i fremtiden være et levende og velfungerende landsbymiljø, et attraktivt bosætningssted for nye som gamle beboere og et alternativ til Favrskov Kommunes større byer.

Den konkrete ansøgning om udstykning af byggegrunde omfatter matr. 6ah, Voldby By, Voldby. Udstykningen omfatter 7 byggegrunde til boligformål. I den supplerende høring har et mindre areal ved matr. nr. 9 a været inddraget.

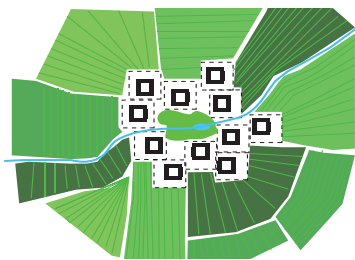
LANDSBYEN GENNEM TIDEN

Landsbyen er den ældste bydannelse i Danmark. De første landsbyer udgjorde en social og økonomisk dyrkningsenhed, som over årene flyttede rundt på markerne efter den frugtbare jord. Først i slutningen af jernalderen fik landsbyerne deres faste placering, som vi kender i dag, og ligger derfor nogenlunde fast ved indgangen til historisk tid omkring 1000-tallet. På samme tid skød de mange landsbykirker frem i takt med kristendommens indførelse. De ældste landsbyer kan derfor kendes på tilstedeværelsen af kirken.

Bebyggelsen i landsbyerne bestod af gårde og huse, som lå tæt side om side. En landsby kunne før landboreformerne rumme op til 15-20 gårde foruden husmandssteder og håndværkerhuse. Desuden var der i de større landsbyer kirke, skole, smedje og evt. fattighus. Bygningerne lå som regel samlet omkring et fælles areal, fortet eller gaden. Her kunne husdyr græsse, og mange steder lå der også et gadekær, hvor dyrene kunne få vand, og hvor



Voldby 1786, samme år som udskiftningen i Voldby finder sted. Den fælles forte ses tydeligt på kortet.



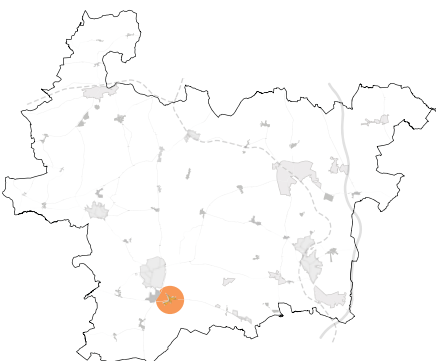
Landsbyen var oprindeligt en samling gårde omkring et fællesareal.



Med tiden blev gårde udflyttet og bymarkerne blev afviklet. Kollektivet blev opløst.



Udflytningen gav plads til mindre huse til håndværkere og landarbejdere. Med tiden har landsbyerne udviklet sig fra at være landbrugsbyer til i dag at være boligbyer.



man kunne hente vand, hvis der blev ildebrand. Omkring landsbyerne lå de opdyrkede bymarker. Udenom bymarkerne lå de store områder med uopdyrket jorde, kaldet overdrev.

Frem til 1780 érne udgjorde en landsby et slags landbrugskollektiv. Hver gård havde flere jordlodder forskellige steder i bymarken. Jordstykkerne i bymarken blev dyrket som et samlet areal. Derfor måtte bønderne på bystævnet i fællesskab aftale og tilrettelægge dyrkningsarbejdet.

I 1781 under enevælden kom en kongelig forordning om, at bønderne skulle have samlet deres jordlodder, dyrkningsjorden, således, at hver bonde kunne dyrke sin egen jord uafhængigt af de øvrige bønder i landsbyen. Kollektivet blev opløst. Denne jordomfordeling kaldes for udskiftningen med denne såkaldte udskiftning blev kollektivet opløst. Nogle gårde blev pillet ned og flyttet med ud på de nye samlede jordstykker. Dermed blev den spredte gårdbebyggelse skabt. De gårde, der havde jord op ad landsbyen, blev liggende i landsbyen.

Udskiftningen udtyndede i en vis grad landsbyerne. De tiloversblevne jordstykker omkring gårdene inde i byen, -tofterne, blev efterfølgende bebygget med huse, hvor der boede håndværkere og landarbejdere. Da jernbanenettet blev etableret opstod endnu en bytype på landet. Stationsbyens arkitektur smittede af på nybyggeriet i landsbyen. Ofte smeltede landsbyen og stationsbyen sammen, hvor kirken og stationen lå i hver sin ende af den fusionerede by.

Dette bymønster fortsatte sin udvikling frem til midten af 1950'erne. I takt med at landbruget blev overhalet af den industrielle vækst i byerne, bredte de gamle købstæder sig ud over det omkringliggende land. Mange landsbyer blev opslugt i samfundets nye byområder. Hvorimod andre landsbyer igen blev udtyndet, fordi et moderne og tidssvarende landbrug ikke længere kunne rummes indenfor landsbyernes gamle fysiske form og struktur.

I dag er samhørigheden mellem jordbrug og landsby ikke længere tilstede. Landsbyerne står nu for at finde deres nye rolle i vores moderne samfund. For de landsbyer, der ligger tæt ved de større byer med arbejdspladser og uddannelsesinstitutioner, ligger en ny bosætningsprofil lige for. For de landsbyer som ligger i landets mere tyndtbefolkede områder er udfordringen større. Ofte er huspriserne i landsbyerne mere overkommelige end i de større byer. Mange landsbyer rummer spændende miljøkvaliteter og interessante kulturhistoriske træk, som fx store rummelige bygninger, fine småhuse, spændende vejforløb, diger og gamle træer.

LOKALPLANOMRÅDET OG DETS OMGIVELSER

Voldby

Voldby er beliggende 3 km sydøst for Hammel i terrænets laveste område. Naturlandskabet i Voldby består af morænelandskab fra sidste istid. Jordbunden er overvejende ler, som blev liggende tilbage, da indlandsisen smeltede bort.

Voldby er en gammel landsby og kan dateres tilbage til omkring år 1200, hvor byens kirke blev bygget. Dermed har byen eksisteret siden middelalderen og højst sandsynligt også før. Byens navn stammer tilbage til vikingetiden, hvor endelser på -um, -by og -torp var almindelige. Hvad endelsen -by angår, betyder ordet boplads eller bosted. Vold betegner på oldnordisk græsning eller



Voldby skole bygget i 1818/19.



Handel og forskellige småhåndværk blomstrede op i sidste halvdel af 1800-tallet. Byens første købmand, høker Madsen bliver nævnt i kirkebogen i 1857.



Viborgvej og bækken i Voldby.

slette. Voldby betyder derfor byen på græssletten.

Voldby er en uregelmæssig vejforleby, hvilket vil sige, at byen er planlagt omkring en fælles forte, der er udformet omkring et vejforløb -det forløb, der senere blev til Viborgvej. Denne forte var byens fælles jord indeholdende vejforløb og græsningsareal for byens husdyr med adgang til bækken. Forten var samtidig inddelt i lodder, så hver gård havde sin egen lod, som man kunne opdyrke som køkkenhave. Man kan sige, at det historiske gadeforløb, omkring den tidligere forte, i dag er byens fysiske forening på tværs af Viborgvej.

Efter udskiftningen i 1786 blev jordstykkerne inde i fortens efterhånden bebygget med huse, blandt andet ligger byens forsamlingshus og købmanden i dag på den gamle fortejord. Byjorden mellem Åvej og Viborgvej er et fint, lille rum, og arealet fortæller om den sidste rest uberørte fortejord i byen.

Igen gennem tiden har gårdene i landsbyen været fæstegårde under Frijsenborg Slot, hvilket betød at bonden skulle udføre hoveriarbejde for greven, før han kunne passe sin egen jordlod. I 1852 fik bønderne tilbud om, at købe deres gårde fri fra Frijsenborg. Mange af bønderne måtte skille sig af med nogle af deres jordlodder for at klare økonomien. Dette førte til, at der blev foretaget nye udstykninger og bygget nye gårde også i yderområderne.

Voldby har i dag 154 husstande og i alt 360 beboere i landsbyen indenfor landsbyafgrænsningen. Voldby har både købmand, cykelhandler og flere håndværksfirmaer som fx tømrer, murer og smed. Derudover har Voldby flere "usynlige" virksomheder, i form af små internetbaserede virksomheder, som ikke opleves i byens gadebillede. Desuden ligger Friluftcenter Sprækkebjerg med ca. 30.000 besøgende om året i Voldbys sydvestlige udkant.

Byen gennemkøres dagligt af mange pendlere og anden trafik på Viborgvej. Der er busdrift i Voldby mellem Aarhus og Viborg med afgang hele dagen og X-bus mellem Valby og Thisted et par gange om dagen. Det er på strækningen fra Mundelstrup til Svenstrup planlagt at anlægge en ny motorvej syd om Voldby, dette vil givetvis formindske trafikgenerne fra Viborgvej.

Voldby har flere mødesteder. Centralt i byen ligger forsamlingshuset, der bliver drevet af beboerforeningen, som også driver Voldby Friluftsbad. I nærhed til friluftsbadet er der etableret sandbane, hvilken bruges af byens unge som uformelt mødested om sommeren til beachvolley og strandhåndbold. Sportspladsen med klubhus, bruges naturligvis til boldspil, men det er også her cirkus ligger, når det besøger byen. Se kortbilag 5 - Grønne strukturer og rekreative arealer.

Landsbyens bebyggelse

Byen har en meget sammensat bygningsmasse. Den ældste bygning i byen er kirkeskibet, men der findes stadig nogle af de ældre gårde i byen, blandt andet bindingsværksgården på Gl. Hammelvej 4. Andre gamle gårde har fået nye bygninger opført på samme sted. Ellers er det den traditionelle byggestil, et grundmuret hus, der præger byen.

De ældste landarbejderboliger har hentet deres proportioner efter gårdenes traditionelle stuehuse, denne boligtype kaldes længehuset. Karakteristisk for længehuset er en smal bygning med en husdybde på ca. 7 m og med et rejst tag på 45-50°, længehuset er et enkelt hus, ofte i blank mur med ryt-misk placerede vinduer. I tiden omkring 1950'erne blev der opført en del små statslånhuse i byen, de er mere kompakte i deres udtryk med en næsten



Eksempel på "Længehus"



Eksempel på "Bedre byggeskik".

kvadratisk form og tager afsæt i "bedre byggeskik"-kulturen, som begyndte at vinde indpas i starten af 1900-tallet.

I de sidste 50 år er der i mindre grad bygget parcelhuse i Voldby. Parcelhuse kan virke fremmede for landsbyens byggestil, fordi de i modsætning til længehuset og bedre byggeskik-huset har lave eller flade tage, store sammenhængende glasfacader og ofte har en placering på grunden, der er trukket væk fra gadeforløbet og lukket af bag en høj hæk. De nyeste parcelhuse ligger yderligt i byen i det område, der i daglig tale kaldes "trekanten" på Korsagervej og Gl. Hammelvej. Netop for at undgå at ny bebyggelse virker fremmed for resten af byens arkitektur, kan man i lokalplanen formulere krav til nybyggeriets indpasning.

Fortegade forløbet

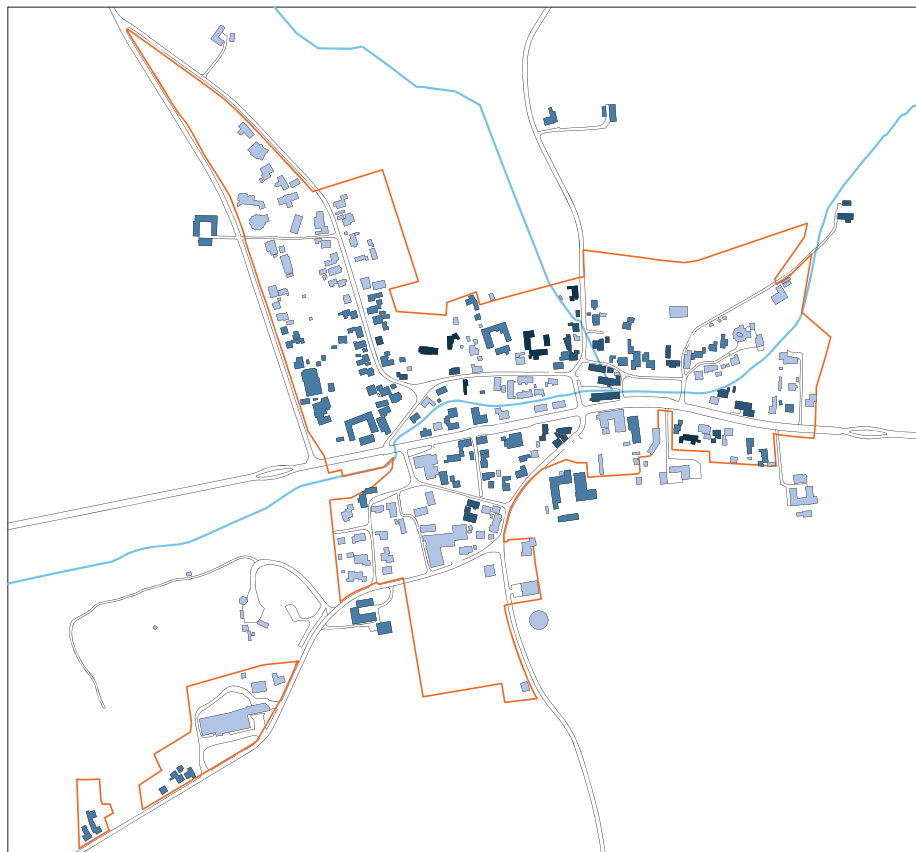
Det karakteristiske gadeforløb langs de gamle gårde ved Kirkestræde, Gl. Hammelvej, Sjellevvej og Bryggergade er stadig fuldt intakt og er med til at binde byen sammen på tværs af Viborgvej. De tilbageblevne gårde ligger typisk noget tilbage fra gaden, mens de tilkomne landarbejderboliger ligger med en lille forhave eller helt op til fortovet. Landsbyens gadeforløb er præget af haver med lave hække eller stakitter ud til gaden. Forhaverne er en mellemzone mellem det private (huset og den bagvedliggende have) og det offentlige (gaden), det er her, man får den lille snak med naboen, mens man udfører sit havearbejde. Landsbyens gadeforløb er i stor kontrast til parcelhuskvarterets gadeforløb, som typisk er præget af høje hække eller plankeværk, som ikke giver mulighed for kontakt til gadelivet.

At bygge nyt i Voldby

Når man skal bygge nyt i en landsby som Voldby, er det vigtigt, at man ken-

Bebyggelse inddelt efter opførelses år.

- Bebyggelse opført før 1800
- Bebyggelse opført mellem 1800-1900
- Bebyggelse opført mellem 1900-1950
- Bebyggelse opført efter 1950- til i dag



der historien og traditionen og forholder sig til stedet og de omkringliggende huse. Man kan sagtens bygge nyt og tilpasse sig landsbyen uden, at bygningens udtryk bliver nostalgisk og romantisk.

For at understøtte landsbyens og dens bebyggelses særlige karakter, kan man se på landsbyhusets typiske placering i forhold til gaden og benytte samme træk i forbindelse med ny bebyggelse, ved hjælp af bygge- og facadelinjer samt bestemmelser om beplantning mod gadeforløb. I Voldby er det typiske træk, at husenes facader ligger tæt på vejen med en lille forhave. Det vil virke meget forkert at trække et hus langt tilbage på grunden.

Et nyt enfamiliehus bør i sin hovedform referere til de to hustyper i Voldby: længehuset eller bedre byggeskik-huset. Taghældningen bør være 45-50°, bygningen bør have en begrænset kælder- og sokkelhøjde. Husets maksimale højde på facaden, fra terræn til skæring, mellem tag og ydermur, må ikke overstige 3,5 m. Huset skal ikke tilstræbe et gammeldags udseende, men alene et enkelt og redeligt udtryk. I Voldby vil det passe fint med pudsede facader i afdæmpet, naturlige jordfarve eller blank tegl mur. Taget på ny bebyggelse kan være teglsten, skifer, bølgeeternit eller tagpap. Tagudhæng bør være beskedent og tagrender bør udføres som traditionelle hængerender, ikke indbygget.

Tæt-lav bebyggelse er ikke en oprindelig boligform i Voldby, selvom husene i forten ligger tæt. Boligformen kan godt indpasses i landsbyen, hvis gruppen af tæt-lav boliger ikke bliver for stor, mere end ca. 10 boliger vil virke dominerende. Et godt eksempel på dette er Gl.Hammelvej 5A-F. Her er de seks boliger anlagt som et trelænget anlæg omkring en fælles gårdsplads, hvilket refererer til de traditionelle gårdbebyggelser i byen. Boligerne er i deres form tilknyttet det traditionelle længehus, som er typisk i Voldby.

Særlig beplantning

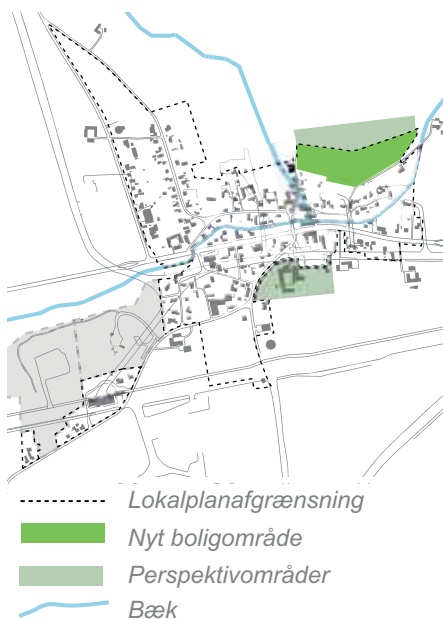
Voldbys gamle træer har en værdifuld betydning for byens profil og skaber særlige steder, hvor de står. Det er vigtigt at bevare de gamle karakterskabende træer. Ved krydset, hvor Gl. Hammelvej krydser bækken og Viborgvej, står en gruppe store gamle træer. Det er et meget karakterfuldt sted, idet de store træer skaber et flot byrum.



Lindetræerne ved kirkegårdsdiget.



Byjorden ved Viborgvej ligger som den sidste rest uberørte fortejord.



Byjorden mellem Åvej og Viborgvej er et særligt sted i byen med referencer tilbage til tiden omkring, hvor byen havde fællesjord. Dette stykke jord er den sidste rest af byens forte, derfor sikres arealet i lokalplanen.

Lindetræerne ved kirkegårdsdiget er en markant del af byens profil, det ser man ved ankomsten til byen fra Voldby Hovvej, når man kigger ind over kirke Marken. Udenfor byen, på markerne, er gårdenes læhegn et dominerende træk i landskabet.

På bilag 7 ses planteliste med de egnstypiske træer, der anbefales til beplantning i Voldby.

Perspektivområder

Udover byens udviklingsområde indenfor lokalplangrænsen bliver i det følgende afsnit beskrevet perspektivområder, hvor det på sigt vil være attraktivt at udvide byen, som det ser ud i dag. Der er tale om et areal nord for Brovænget og et område syd for byen.

Karakteren for perspektivområdet nord for Brovænget tager afsæt i bebyggelsesplanen for det nye boligområde, og vil danne den fremtidige grænse til det åbne land.

Et andet oplagt perspektivområde er området ved gården på Sjellevvej. Området ligger lige op ad Voldby-badet og kunne derfor med fordel integreres i byen, den gamle gård kan eventuelt omdannes til en form for fælles samlingssted, forsamlingshus, kontor fællesskab for de "usynlige virksomheder" i byen ect.

Før perspektivområderne kan ibrugtages, skal der udarbejdes særskilt lokalplan og kommuneplantillæg.

LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen omfatter hele landsbyen Voldby inden for den markerede landsbyafgrænsning undtaget arealet ved Sprækkebjerg, lokalplan 43, derudover omfatter lokalplanen også to mindre områder på ca. 1,6 ha, som ligger udenfor den nuværende Kommuneplan '09's landsby-rammer for Voldby, hvorfor der udarbejdes to kommuneplantillæg. Lokalplanområdet har et samlet areal på ca. 36 ha og ligger i landzone. Lokalplanen gælder for den eksisterende by og for et nyt boligområde. Lokalplanområdet er udlagt til blandet bolig og erhverv.

Landsbyens fremtidige udvikling ønskes koncentreret nord for Brovænget i Voldbys nordøstlige del. Området er beliggende i nær tilknytning til byens centrum og er derfor et godt sted at udvide byen. Ved at bebygge dette sted, samler og bevarer man byen omkring byens kerne. Der skal sikres en god sammenhæng med den eksisterende by. Lokalplanen udlægger et område med plads til 17 åben-lav boliger. Arealet for udviklingsområdet er 1,9 ha.



Kommende boligområde nord for Brovænget set fra Voldby Hovvej mod Hammel.

Ifølge Kommuneplan '09 må byggetakten for udpegede landzonebyer normalt ikke overstige 10 boliger over fire år og udbygningen skal foregå indenfor landbyafgrænsningen.

Lokalplanområdet inddeles i mindre delområder, der afgrænser byens forskellige boligtyper og tidsalder, se kortbilag 2 for lokalplanens delområdeinddeling. I forbindelse med nybyggeri og ved om- og tilbygning skal den for landsbyen traditionelle byggeskik søges understøttet gennem bebyggelsens placering og udformning. I den forbindelse gælder en række bestemmelser for de enkelte delområder:

Delområde I dækker den ældre eksisterende by. Ny bebyggelse skal her ske ved huludfyldning inden for lokalplanafrænsningen. I *delområde I* skal ny bebyggelse ske i overensstemmelse med landsbyens oprindelige bebyggelse. Det vil sige, at det skal indpasses i landsbyens udtryk og tage afsæt i det traditionelle længehus. Taghældning skal være 45-50°, max udhæng på 0,3 m medregnet tagrende, undtaget herfra er stråtag. Facade skal være blødstrøgne teglsten, pudsede overflader eller træbeklædte facader, som '1 på 2', 'klink' eller 'træspån'. Desuden er der mulighed for at omdanne eksisterende gårdbebyggelse til bolig og små erhverv.

Delområde II dækker den yngre eksisterende by. Her er der ingen krav til byggeriets udformning udover rammerne i Kommuneplan '09. Det vil sige, at ny bebyggelse alene skal overholde det gældende bygningsreglement.

Delområde III dækker boldbanerne ved Farrevej.

Delområde IV, V og VI omfatter landsbyens nye boligområde, hvor der kan udstykkes 16 parceller bestående af mindre og større grunde, alle åben-lav. I dette område er der krav til bebyggelsens udformning og placering på grunden for at opnå et gadeforløb, der refererer til det eksisterende landsby-gadeforløb. Nye huse skal være med til at forny byen, dog skal lokalplanen sikre, at kommende nybyggeri ikke skiller sig markant ud fra den dominerende bygningsmasse. Planen foreskriver således, at tage skal fremstå med minimum 45 graders hældning uden valm, dog mulighed for halv- eller kvart valm, udhæng må maksimalt være 0,3 m medregnet tagrende, undtaget herfra er stråtag. Bebyggelsen må fremstå med murede, pudsede eller træbeklædte facader, som '1 på 2', 'klink' eller 'træspån'.

Beplantningen på de privatejede grunde, der afgrænser byen mod nord, skal have en særlig karakter, der markerer overgangen mellem det åbne land og landsbyen, med egnstypiske træsorter og plantes af udstykker ved byg-gemodningen, se bilag 7 for vejledende beplantningsliste med egnstypiske træer.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanen

Lokalplanområdet omfatter hele landsbyen Voldby indenfor landsbyafgrænsningen, dog undtaget arealet ved Sprækkebjerg, lokalplan 43, et nyt område på 1,4 ha, nordøst for Voldby samt et mindre område ved Åvangen, som afrunding på byen. De nye områder ligger udenfor Kommuneplan '09's landsby-rammer for Voldby og kræver derfor et kommuneplantillæg. I Kommuneplanens rammer er lokalplanområdet en del af rammeområde 12.LB.33. Følgende rammebestemmelser er gældende:



- Beskyttede vandløb
- Beskyttede naturtyper
- EF Habitat - områder
- Fredede områder
- Potentielle naturområder incl. lavbundsarealer
- Økologiske forbindelser
- Mulig genopretning af vådområder
- Skov

Udsnit af kort 14 fra Kommuneplan '09-
Potentielle naturområder.

12.LB.33 Rammer for Landsbyen Voldby

Områdets anvendelse: Boliger, offentlige formål, landbrugsformål og ikke generende erhverv, herunder mindre butikker på højst 500 m² til områdets daglige forsyning.

Bebyggelsesprocent: Max. 30 i åben-lav og max. 40 i tæt-lav bebyggelse og max. 45 i anden bebyggelse.

Etagehøjde: Max. 1½ etage og max. 8,5 m.

Særlige bestemmelser: Landsbyen skal forblive i landzone.

Anden statslig planlægning

Grundvandsbeskyttelse

Voldby ligger uden for område med særlig drikkevansinteresse (OSD).

De geologiske forhold er præget af sandede aflejringer med indslag af ler og den samlede lertykkelse udgør 5-15 m.

Voldbys vandværksboringer er beliggende i den syd-østlige del af byen og indvindingsoplandet strækker sig mod nordøst og dækker således den østlige del af byen omkring Åvangen. Vandværket har en årlig indvindingstilladelse på 45.000 m³/år.

Da delområderne IV, V og VI ligger uden for indvindingsoplandet til Voldby vandværk, og da lokalplanområdet ligger uden for OSD vurderes ingen risiko forbundet med denne plan i forhold til grundvandet. Dog skal der i forbindelse med delområde III, der ligger inden for indvindingsoplandet til Voldby vandværk, udvises forsigtighed i forhold til arealanvendelsen, særligt i forhold til brugen af pesticider og andre miljøfremmede stoffer.

Internationale naturbeskyttelsesområder

Lokalplanen ligger udenfor internationale naturbeskyttelsesområder. Afstanden fra lokalplanområdet til nærmeste internationale naturbeskyttelsesområde, habitatområde nr. 45 Gudenå og Gjærn Bakker vurderes at være ca. 9,5 km. En eventuel påvirkning af udpegningsgrundlagets arter og naturtyper, der indgår i udpegningsgrundlaget for det internationale naturbeskyttelsesområde vurderes, at være uvæsentlig eller af underordnet betydning, dels pga. lokalplanens indhold og dels pga. stor afstand fra lokalplanområdet til det nærmeste naturbeskyttelsesområde.

Generel beskyttelse af visse arter

Kommunen har foretaget en gennemgang af eksisterende viden og har ikke kendskab til forekomster af de særligt beskyttede arter, der er optaget på habitatdirektivets bilag IV. Der er heller ikke fundet potentielle levesteder for disse arter indenfor lokalplanområdet. På baggrund heraf vurderes det at lokalplanen ikke får nogen indvirkning på beskyttelsen af visse arter og deres levesteder.

Potentielle naturområder

Lokalplanens nordøstlige hjørne er i Kommuneplan '09 udlagt som potentielt naturområde. Indenfor området løber bækken i Voldby.

Kommuneplan '09 beskriver i retningslinje 4.3 - Potentielle naturområder:

Stk. 1. De potentielle naturområder fremgår af kort 14.

Stk. 2. I potentielle naturområder skal levesteder for vilde dyr og planter bevares og om muligt forbedres.

Stk. 3. Inddragelse af arealer i potentielle naturområder til formål, der kan forringe naturindholdet, skal så vidt muligt undgås. Det samme gælder formål, som kan vanskeliggøre, at landbrugsjord, udpeget som muligt naturområde, på et senere tidspunkt udgår af omdrift.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinjerne i Kommuneplan 2009.

Landbrugsloven

Lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. Der er landbrugspligt på følgende matrikel numre: 1a, 3i, 4a, 9a, 21a, 3as, 8n og 9a, alle af Voldby by, Voldby. Landbrugspligten forudsættes ophævet på matrikel nummer 8n samt del af 9a inden realiseringen af lokalplanens delområder IV, V og VI, samt mindre udstykning ved Åvangen.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra Voldby Vandværk.

Kloakforsyning

Delområde I-III, nuværende bebyggelse kloakeres så spildevand afledes til centralrenseanlæg i henhold til kommunens spildevandsplan.

Ny bebyggelse øst for Voldby Hovvej, *delområde IV, V og VI* skal separat-kloakeres.

Overfladevand

Alt spildevand, regn- og overfladevand skal tilsluttes det offentlige kloaknet.

Ved ny bebyggelse øst for Voldby Hovvej, *delområde IV, V og VI*, ledes regn- og overfladevand til nyt regnvandsbassin (forsinkelsesbassin). Dog skal afvanding af overfladevand fra de vestligste ejendomme ske til vandløb vest for *delområde IV, V og VI* eller ved nedsivning.

Varmeforsyning

Planloven giver kommunalbestyrelsen hjemmel til at beslutte, at ny bebyggelse i et kommende lokalplanområde ved ibrugtagning skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg. Tilslutningspligten er dog betinget af, at kommunalbestyrelsen efterfølgende godkender et projektforslag efter varmforsyningsloven, og at der rent faktisk kan opnås forsyning fra anlægget ved byggeriets ibrugtagning.

Serviceforsyning

I Hammel ligger Søndervangsskolen, hvis skoledistrikt bl.a. omfatter Voldby. De nærmeste institutioner er beliggende i Hammel, hvor der både ligger en integreret institution med vuggestuepladser og flere børnehaver.

Voldby har en købmandsforretning, hvor man kan købe dagligvarer. Derudover har Voldby mange forskellige erhvervsdrivende bl.a. indenfor håndværksfag samt internethandel.

Busruterne 114, Aarhus-Viborg, og 888, Thisted-Valby, kører flere gange dagligt gennem byen.

Jordforurening

I lokalplanområdet er der pr. 13. oktober 2010 en enkelt ejendom, som er kortlagt i henhold til lov om forurennet jord: Farrevej 32 er kortlagt på vidensniveau 1 (areal hvor tidligere aktiviteter kan have været kilde til jordforure-

ning). Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificeringen (arealer, der kan være lettere forurenet).

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder inden for lokalplanområdet konstateres tegn på jordforurening, skal kommunens miljøafdeling kontaktes og arbejdet standses. Der skal sikres størst mulig genanvendelse af overskudsjord på lokaliteten.

Museumsloven / Arkæologi

Anlægsarbejder indenfor lokalplanområdet må ikke ske uden orientering af museumsmyndighederne, jøvnfør kapitel 8 i Museumsloven. Området vil ikke være undersøgt af museumsmyndighederne inden lokalplanens endelige vedtagelse med undtagelse af matrikel 6ah af Voldby by, Voldby.

På dele af delområde IV og V, svarende til matrikel 6ah, er der foretaget både arkæologiske forundersøgelser og efterfølgende arkæologisk udgravning. Her findes bebyggelses- og håndværksmæssige spor fra sen vikingetid og tidlig middelalder. Moesgård Museum vurderer derfor, at der på de tilstødende arealer, delområde IV, V og VI, matrikel 8n af Voldby by, Voldby, højst sandsynligt vil kunne finde spor af fortidsminder.

For at sikre, at bygherre ved et jordarbejde ikke standses af arkæologiske fund, der er beskyttet af Museumslovens § 27 vil Moesgård Museum derfor anbefale, at man forud for jordarbejdet foretager en arkæologiske prøveudgravning af de endnu ikke undersøgte arealer.

<i>Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker</i>	<i>L_{den} 58 dB</i>
<i>Hoteller, kontorer mv</i>	<i>L_{den} 63 dB</i>
<i>Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.</i>	<i>L_{den} 53 dB</i>

Vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

Trafik og trafikstøj

Det skal sikres, at støjniveauet ikke overstiger Miljøstyrelsens til enhver tid gældende grænseværdier for "Støj fra veje" (p.t. vejledning nr. 4 / 2007).

Viborgvej rute 26, der går gennem Voldby, er en statsvej, som forbinder Aarhus og Hanstholm.

Overslagsberegning viser, at med udbygning af lokalplanens delområde IV, V og VI vil trafikstøj fra Viborgvej ikke være et problem, idet afstanden mellem Viborgvej og det kommende boligområde er godt 100 m, og at der på arealet mellem Viborgvej og udstykningen ligger eksisterende åben-lav bebyggelse, samt at fartgrænsen på Viborgvej gennem Voldby er 50 km/t. Overslagsberegningen viser, at det vil give et støjniveau på 49 dB.

Desuden er der på strækningen fra Mundelstrup til Svenstrup planlagt at anlægge en ny motorvej syd om Sabro, Lading, Fajstrup, Voldby, Anbæk og Svenstrup i forlængelse af den eksisterende motortrafikvej ved Mundelstrup. Dette vil betyde en yderligere nedskrivning af trafikgenerne i Voldby.

De to grunde ved Åvangen må først udstykkes og bebygges, hvis Viborgvej nedklassificeres til kommunevej eller såfremt Vejdirektoratet forinden har meddelt tilladelse hertil. Der er også her lavet en beregning, der viser at støjniveauet ved det sydligste skel vil være på 55,3 dB.

Langs Viborgvej, A26, er der tinglyst en vejbyggelinje, hvor der i en afstand af 17,5 m fra vejens midterlinje ikke uden Vejdirektoratets tilladelse må opføres ny bebyggelse, herunder ved tilbygning eller ved genopførelse af nedbrændt eller nedreven bebyggelse, ligesom der ikke må foretages væsentlige forandring i eksisterende bebyggelse. Vejbestyrelsen skal godkende etablering af nye overkørsler til hovedlandevejen samt ændret anvendelse af

eksisterende overkørsler, herunder godkende anvendelse af overkørsler til mere trafikskabende aktiviteter.

Miljøvurdering

Som følge af Lov om miljøvurdering af planer og programmer skal bl.a. kommune- og lokalplaner, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, miljøvurderes. Som følge af en screening af lokalplanen efter lovens § 3 bilag 2 vurderes det, at de miljømæssige konsekvenser som følge af lokalplanens gennemførelse er af sådan en karakter, at udarbejdelse af en egentlig miljøvurdering ikke er nødvendig.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Det er en forudsætning, at NaturErhvervstyrelsen giver tilladelse til at ophæve landbrugspligten inden for delområde IV, V og VI, samt den del af matr. nr. 9 a Voldby By, Voldby, som efter en evt. særskilt tilladelse fra vejbestyrelsen kan udstykkes ved Åvangen.

SERVITUTTER

Servitutredegrørelse, se bilag 4, indeholder kun gældene servitutter på delområde IV, V og VI for planlagte kommende boligområder. Ved ny bebyggelse i område I, II og III skal der indhentes servitutter for den enkelte matrikel.

LOKALPLANENS MIDLERTIDIGE RETSVIRKNINGER

Indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort må de ejendomme, der er omfattet af lokalplanforslaget ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter Planlovens § 17 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende, lovlige anvendelse af ejendomme inden for området kan dog fortsætte som hidtil.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra lokalplanforslagets offentliggørelse og indtil lokalplanen er endeligt vedtaget og offentligt bekendtgjort af Byrådet, dog højst 1 år efter offentliggørelsen. De blivende retsvirkninger fremgår af lokalplanens § 14.

Øverst tv.: Bækken, set fra Kirkestien.

Øverst th.: Voldby kirke.

Nederst th.: Opholdsareal ved bækken på Kirkestræde.



I henhold til lovbekendtgørelse nr. 937 af 24. september 2009 om planlægning fastlægges hermed følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1

Formålet med lokalplanen er:

at fastlægge bestemmelser for landsbyens udvikling under hensyn til sikring af landsbyens karakter,

at give mulighed for ny bebyggelse i landsbyen i form af huludfyldning, udstykning af byggegrunde samt fornyelse af eksisterende bebyggelse, under hensyn til det omkringliggende landsbymiljø,

at bevare de karakteristiske træk i landsbymiljøet, herunder bebyggelser af arkitektonisk og kulturhistorisk værdi samt gadeforløb og beplantning,

at udlægge areal til boligvej i forbindelse med udstykning af nyt boligområde,

at sikre areal til etablering af regnvandsbassin af nyt boligområde.

§2 LOKALPLANENS OMRÅDE, ZONESTATUS OG BONUSVIRKNING

2.1

Lokalplanen omfatter følgende matrikelnumre, 1a, 1ac, 1ae, 1ag, 1o, 1v, 1æ, 1ø, 2a, 2ab, 2ac, 2ad, 2ae, 2af, 2c, 2d, 2e, 2f, 2g, 2k, 2l, 2m, 2o, 2p, 2s, 2t, 2x, 2y, 2z, 2æ, 2ø, 3aa, 3ab, 3ac, 3ad, 3ae, 3af, 3ag, 3ah, 3ai, 3ak, 3al, an, 3ao, 3ap, 3aq, 3ar, 3as, 3at, 3au, 3av, 3ax, 3ay, 3az, 3aæ, 3aø, 3ba, 3bb, 3g, 3h, 3l, 3m, 3n, 3r, 3s, 3t, 3u, 3v, 3x, 3y, 3z, 3æ, 3ø, 4p, 4u, 5a, 5k, 5l, 5p, 5q, 6aa, 6ab, 6n, 6r, 6t, 6x, 6y, 6ø, 7h, 8d, 8o, 8r, 9ac, 9o, 9p, 9q, 9r, 9s, 9t, 9u, 9v, 9x, 9y, 9z, 9æ, 10aa, 10ab, 10ae, 10r, 10v, 10x, 10z, 10æ, 10ø, 12o, 12v, 13a, 13ab, 13h, 13m, 13p, 13r, 13t, 13u, 13v, 13x, 14aa, 14ab, 14ac, 14ad, 14ae, 14af, 14ag, 14ak, 14p, 14q, 14r, 14s, 14t, 14u, 14v, 14x, 14y, 14z, 14æ, 14ø, 20g, 21a, 24b, 25c, 25d, 25e, 27e, 28c, 28d, 28g, 29c, 29e, 31a, 31c, 31d, 32a, 32b, 33a, 33b, 34b, 41a, 41b, 41c, 41d, 41e, 45, 7000a, 7000k, 7000m, 7000r, alle af Voldby by, Voldby, samt dele af matrikelnumre 3i, 4a, 9a, 6ah, 14a, 8n, 21i, 7000e, 7000g, 7000i, 7000q, alle af Voldby by, Voldby. Lokalplanen omfatter desuden alle parceller, der efter den 26.10.2010, udstykkes fra dem.

2.2

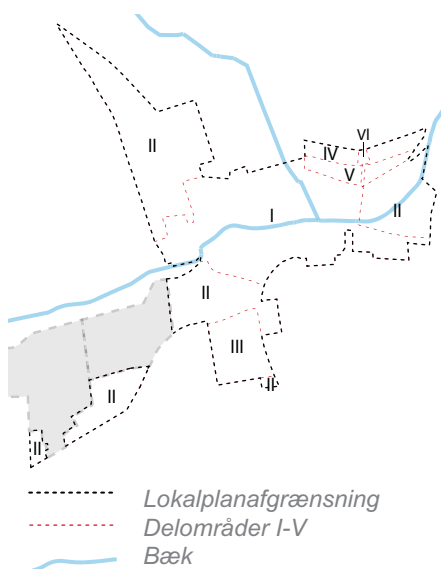
Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, matrikelkort.

Lokalplanområdet grænse mod syd, øst, vest og dele af nord følger eksisterende matrikel skel. Grænsen mod dele af nord afgrænses af en linje gennem følgende referencepunkter (UTM, ETRS 89, zone 32), gældende for matrikelkort af den 26.10.2010, kortbilag 1:

1	x= 554951,09	y= 6232885,66
2	x= 554999,67	y= 6232879,99

Ad. 2.6

Ophævelse af landbrugspligten sker i forbindelse med Kort- og Matrikelstyrelsens godkendelse af udstykningen.



Ad 3.1

Boligformål omfatter bebyggelser til helårsbeboelse, nye boliger kan opføres som fritliggende enfamiliehuse eller sammenbyggede huse.

3	x= 555083,57	y= 6232868,08
4	x= 555101,00	y= 6232871,40
5	x= 555242,36	y= 6232919,70
6	x= 555239,57	y= 6232905,10
7	x= 555199,57	y= 6232847,13
8	x= 555202,48	y= 6232841,44

2.3

Området opdeles i delområderne I, II, III, IV, V og VI jf. kortbilag 2, lokalplankort - delområder.

2.4

Lokalplanen er beliggende i landzone og skal forblive som sådan.

2.5

I henhold til Planlovens § 15 stk. 4 har denne lokalplan bonusvirkning, dvs. at den erstatter tilladelser, der efter Planlovens § 35 stk. 1 (landzonetilladelse) er nødvendige for lokalplanens realisering.

Bonusvirkningen omfatter ændret anvendelse, byggeri og anlægsarbejder, som angivet i nærværende lokalplan. Bonusvirkningen gælder ikke følgende matrikler 1a, 3i, 4a, 9a og 21a af Voldby by, Voldby, som alle er omfattet af landbrugspligt.

2.6

Der er landbrugspligt på følgende matrikel numre: 1a, 3i, 4a, 9a, 21a, og 8n, alle af Voldby by, Voldby.

§3

OMRÅDETS ANVENDELSE

3.1

Lokalplanen opdeles i fem delområder, som må anvendes til:

Delområde I: Ældste oprindelige del af Voldby. Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål, erhverv, landbrug og lokal offentlig og privat service, herunder mindre butikker på højst 500 m², der naturligt kan indpasses i landsbyen. Højst miljø klasse 1-3.
Landbrugets overflødiggjorte driftsbygninger kan anvendes til andre formål, f.eks. bolig, mindre erhvervsvirksomheder, gårdbutikker mm., såfremt dette kan ske uden gene for omgivelserne, såvel bygnings- som miljømæssigt, jf. Planlovens § 37.

Delområde II : Yngre del af Voldby. Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål.

Delområde III: Rekreative formål. Idrætsanlæg. I området kan der opføres bygnings- og fritidsanlæg med relation til områdets konkrete anvendelse.

Delområde IV: Ny åben-lav bebyggelse. Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål.

Ad 3.2

Her tænkes der på erhverv af typen frisør, ejendoms-, advokat-, revisor- og arkitektvirksomhed og lignende erhverv samt dagpleje og lignende.

Delområde V: Ny åben-lav bebyggelse. Områdets anvendelse er fastlagt til boligformål.

Delområde VI: Fælles opholds- og friareal. Delområdet må kun anvendes til fælles opholds- og friareal for boligbebyggelserne i delområde IV og V.

3.2

Indenfor lokalplanområdet, delområde II, IV og V kan der drives sådanne former for erhverv, som almindeligvis kan udføres i forbindelse med en bolig.

Det er en forudsætning at:

- virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejendom,
- virksomheden efter Favrskov Kommunes skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning eller lignende), og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende,
- virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke kan imødekommes på ejendommen, og
- virksomheden ikke omfatter detailhandel, herunder salg af dagligvarer og udvalgsvarer.

3.3

Inden for lokalplanområdet må der endvidere opføres mindre anlæg til områdets tekniske forsyning.

§4

UDSTYKNING

Ad 4.1, 4.2 og 4.3

Byggeloven § 10 A:

Når der opføres mere end eet enfamiliehus til helårsbeboelse på en ejendom, skal bebyggelsen opføres og anbringes således, at hver boligenhed med tilhørende grundareal kan udstykkes til en selvstændig ejendom med lovlig vejadgang. Mulighed for udstykning som nævnt i 1. pkt. skal også foreligge, når der ved til- eller ombygning eller andre forandringer af et bestående enfamiliehus sker en opdeling af huset i flere enfamiliehuse.

4.1

Delområde I og II:

Åben-lav: Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 700 m².

Tæt-lav: Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 250 m².

4.2

Delområde IV:

Udstykninger skal i princippet ske som vist på kortbilag 3, lokalplankort. Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 900 m². På grunde over 1.000 m² er der mulighed for etablering af dobbelthuse.

4.3

Delområde V:

Udstykninger skal i princippet ske som vist på kortbilag 3, lokalplankort. Ingen grund må udstykkes med en mindre grundstørrelse end 500 m². På grunde over 1.000 m² er der mulighed for etablering af dobbelthuse.



§5

VEJE, STIER OG PARKERING

5.1

Landsbyens eksisterende veje, der er karakteristisk for bymiljøet, Kirkestræde, Gl. Hammelvej, Sjellevej, Bryggergade og Åvangen skal i princip fastholdes med deres nuværende forløb, udformning og profil.

Langs Viborgvej er der tinglyst en vejbyggelinje, hvor der i en afstand af 17,5 m fra vejens midterlinje ikke uden tilladelse må opføres ny bebyggelse, herunder ved tilbygning eller ved genopførelse af nedbrændt eller nedreven bebyggelse, ligesom der ikke må foretages væsentlige forandringer i eksisterende bebyggelse.

Til de 17,5 m skal der tillægges 1,5 x højdeforskellen mellem kørebane og terræn samt mindst 1 m til passage.

5.2

Delområde IV, V og VI

Der udlægges areal til følgende nye veje og stier:

Boligvej A-A.

Sti a-a.

Alle veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 3, Lokalplankort.

Boligvej A-A udlægges i 8 m bredde og anlægges med 5 m kørebane. Det resterende areal, 2 x 1,5 m udlægges til græsrabatter. Vejen afsluttes med en vendeplads. Vejen anlægges som privat fællesvej.

Sti a-a udlægges i 5 m bredde og anlægges med 2,5 m hård belægning. Det resterende areal reserveres til rabat.

Der reserveres et areal til eventuel fremtidig boligvej B-B i et udlæg på 8 meters bredde.

Der reserveres et areal til eventuel fremtidig boligvej C-C i et udlæg på 8 meters bredde.

5.3

Der skal udlægges følgende parkeringspladser på den enkelte ejendom, således at beboere, beskæftigede, besøgende, kunder, leverandører mv. kan parkere deres motorkøretøjer på ejendommen.

Enfamiliehuse, dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse og tilsvarende: 2 p-pladser pr. bolig på den enkelte ejendom.

Butikker: 1 p-plads pr. 25 m² etageareal.

Kontorer: 1 p-plads pr. 50 m² etageareal.

Institutioner, udstillinger og kulturformål: 1 p-plads pr. 37,5 m² etageareal.

5.4

I forbindelse med anlæg af vejene anlægges skråningsanlæg jf. byggeordningsprojektet inde på den enkelte parcel.

Ad 5.4

Oplysning om hældning og fremtidig vejkode kan fås hos Favrskov Kommune, Trafik og Anlæg.

Ad 6.3

For bebyggelse, der opfylder gældende klassifikationskrav for lavenergihuse, har kommunen pligt til at dispensere fra tilslutningspligten.

6.1

Alle former for data- og el-ledninger, herunder til vej og sti-belysning skal fremføres som jordkabler.

6.2

Områdets tekniske forsyning sker på de til enhver tid gældende leveringsbetingelser fra de pågældende selskaber.

6.3

Nybyggeri indenfor lokalplanområdet, skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter selskabets til enhver tid gældende betingelser. Tilslutningspligten er dog betinget af, at kommunalbestyrelsen efterfølgende godkender et projektforslag efter varmforsyningsloven, og at der kan opnås forsyning fra anlægget ved byggeriets ibrugtagning.

6.4

Ny bebyggelse skal separatkloakeres. Alt spildevand, regn- og overfladevand skal tilsluttes det offentlige kloaknet.

Delområde IV, V og VI:

Regn- og overfladevand ledes til nyt regnvandsbassin (forsinkelsesbassin) inden for delområdet. Dog skal afvanding af overfladevand fra de vestligste ejendomme ske til vandløb vest for delområderne eller ved nedsivning.

Nedsivning af tag- og overfladevand på parceller er kun muligt, hvis der kan gives tilladelse hertil, og at jordbunden er egnet til nedsivning. Der henvises endvidere til kommunens spildevandsplan og til Favrskov Forsynings betalingsvedtægt.

Der er reserveret areal til regnvandsbassiner, som vist på kortbilag 3.

6.5

Inden for lokalplanområdet må der ikke opsættes udendørs antenner, dog kan eventuelle paraboler anbringes max. 1 m over terræn.

6.6

Belysning på boligvej A-A skal udføres i overensstemmelse med Favrskov Kommunes belysningsplan.

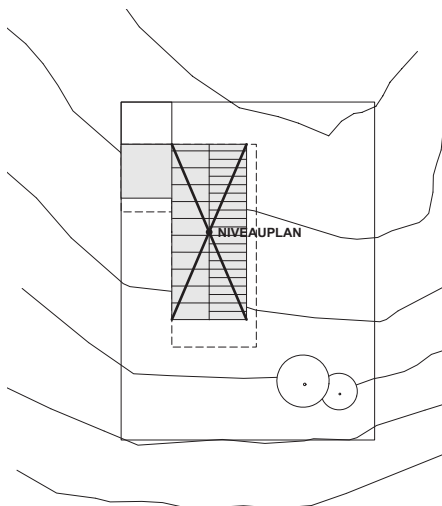
7.1

Indenfor lokalplanområdets afgrænsning må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 30.

For tæt-lav må bebyggelsesprocenten ikke overstige 40 og ved anden bebyggelse ikke overstige 45.

7.2

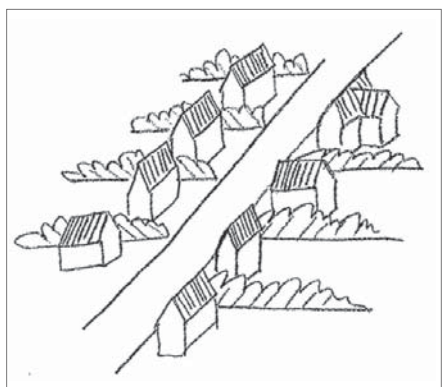
Bebyggelsen må højst opføres i 1½ etage foruden eventuel kælder. Hu-



Ad 7.5

Principskitse for niveauplan.

Niveauplanet fastlægges som udgangspunkt ved den byggemodnede terrænkote i diagonalskæringspunktet for linjerne mellem hushjørnerne.



Ad 7.6

Princip skitse af boligens placering langs boligvej i delområde IV og V.

Skel mod vej er skellet mellem den enkelte matrikel og vejudlægget.

sets maksimale højde på facaden, fra terræn til skæring, mellem tag og ydermur, må ikke overstige 3,5 m.

Bebyggelsens totale højde må ikke overstige 8,5 m.

7.3

Bebyggelse skal tilpasses terræn, således at terrænforskel optages i bygningen / bebyggelsen, jf. § 7.4. Bebyggelse kan således uanset § 7.2 udformes med kælder og/eller fritlagt underetage, forskudte etager eller niveauspring.

7.4

For delområde I:

Nyt byggeri skal opføres som huludfyldning og skal placeres, så det indpasses i det omkringliggende miljø og følger eksisterende facadelinjer, hvilket vil sige, at bebyggelsen skal placeres max 3 m fra skel mod vej.

7.5

For delområde IV og V:

Favrskov Kommune fastlægger, i forbindelse med byggetilladelse, et niveauplan i forhold til det byggemodnede terræn. Niveauplanet fastlægges som udgangspunkt ved den byggemodnede terrænkote i diagonalskæringspunktet for linjerne mellem hushjørnerne.

Ved større terrænforskel mellem hushjørnerne fastlægges to eller flere niveauplaner. Niveauplanerne er gældende for det bebyggede areal. Ved øvrig terrænregulering af den enkelte grund henvises til § 9.1.

For tæt-lavt byggeri fastlægges niveauplaner for det samlede projekt under ét.

Forinden en byggetilladelse kan udstedes, skal der foreligge en godkendt terrænreguleringsplan for bebyggede og ubebyggede arealer.

7.6

For delområde IV og V:

Bebyggelse skal opføres med facade eller gavl placeret vinkelret på vejen og i en afstand af 2,5 - 5 m fra skel mod vej.

§8

BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

8.1

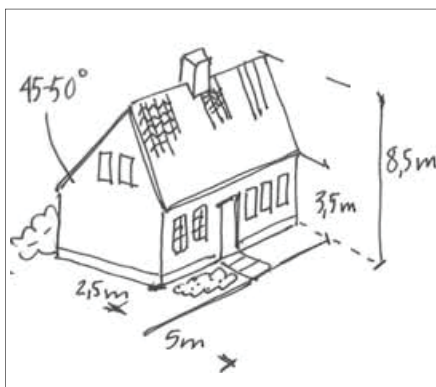
I forbindelse med nybyggeri og ved om- og tilbygning skal den for landsbyen traditionelle byggeskik søges understøttet gennem bebyggelsens placering og udformning. I den forbindelse gælder en række bestemmelser for de enkelte delområder.

For hele lokalplanområdet gælder:

8.2

Tagmaterialer må maksimalt have en glansværdi på 8, testet i henhold til DIN 67530. Glansværdien skal dokumenteres ved ansøgning om byggetilladelse.

Der kan opsættes solceller og anlæg til solenergi, såfremt disse fremstår



Ad 8.7

Princip skitse der viser bebyggelsens placering og udformning.

Træhuse:

Hensigten med bestemmelsen om træhusenes udtryk er at sikre at træhusene tilpasses en modernistisk og bymæssig træarkitektur, der kan indpasses i en landsby.

Træhuse, der har klare referencer til andre landes "vildmarksarkitektur" eller danske sommerhus- eller naturområder, kommer bedst til sin ret i andre omgivelser end et bymæssigt boligområde.

Skorstene

De eksisterende skorstene er medvirkende til at give de gamle huse i delområde I et oprindeligt udtryk, som er værd at bevare.

som en integreret del af bygningen, således at fritstående synlige konstruktioner undgås.

Solvarme og solceller skal udføres med refleksfrit glas.

8.3

Der må ikke opføres bjælkehuse, huse med rundtømmer beklædning eller beklædning med blokhushædder.

8.4

Skiltning og reklamering indenfor delområde IV, V og VI må kun finde sted med tilladelse af Favrskov Kommune.

8.5

Ved omdannelse af gårdbebyggelse, fra en til flere ejendomme, må der ikke etableres synlige skel. Gårdbebyggelser med gårdsplads og omkringliggende arealer fremtræder med en helhedskarakter, der er karakteristisk for det ældre landsbymiljø.

8.6

Småbygninger

Mindre huse, garager, carporte og lignende skal tilpasses de øvrige bygninger på ejendommen med hensyn til farver og materialer. Tage skal udføres med samme taghældning som hovedhuset eller med vandrette tage, svarende til en taghældning på max 5 grader, kan evt. beklædes med tagpap.

Tilbygninger til eksisterende huse skal tilpasses bebyggelsen, hvad angår materiale og hovedform.

For delområde I, IV og V gælder:

8.7

Ny bebyggelse søges at understøtte den traditionelle byggeskik. Disse karakteristika tilstræbes videreført i nybyggeri og ved om- og tilbygninger:

Ydervægge

Tegl som blank mur, pudset eller vandskuret overflade eller træ eller en kombination af disse materialer. Gavl trekanten skal udføres i bygningens primære materiale. Der må etableres lette facadepartier i zink eller træ på mindre dele af facaden, ligesom facader partielt kan fremstå i glas. Ved mindre dele af facaden forstås et areal, der er mindre end 1/4 af det samlede facadeareal.

Facade eller gavl mod vej skal fremstå med vindues- eller indgangspartier på minimum 1/4 af facadens/gavlens længde.

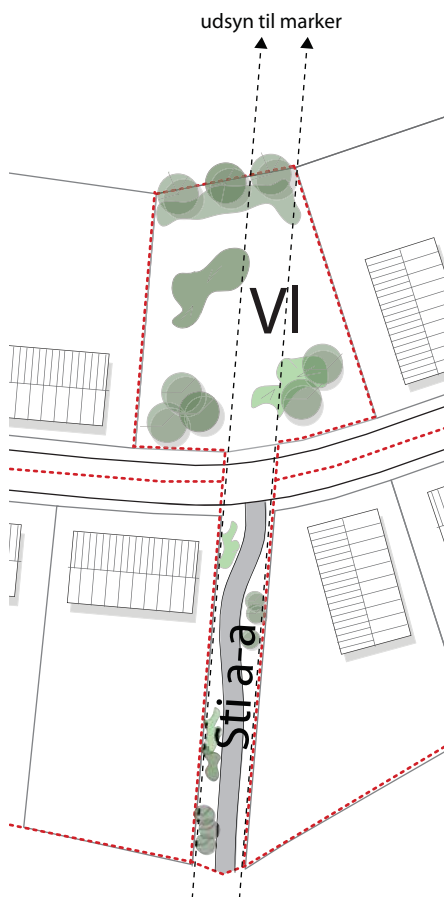
Tag

Symmetrisk eller asymmetrisk saddeltag med 45-50 graders hældning. Ikke hel-valm, eventuelt halv- eller kvart-valm.

Udhæng må maksimalt være 0,3 m medregnet tagrende, stråtag undtaget fra denne bestemmelse.

Desuden gælder det for delområde IV og V, at tagrender ikke må være indbygget.

Husets maksimale højde fra terræn til gesims bør holdes indenfor 3,5 m.



Ad 9.5

Principsskitse af beplantning i delområde VI. Som reference til Kirkegårdens afgrænsning mod kirkemarken, skal der i delområde VI plantes opstammede lindetræer i skel mod åben mark. Al beplantning derudover må ikke hindre for udsynet til åben mark.

§9

UBEBYGGEDE AREALER OG BEPLANTNING

9.1

Ved ny bebyggelse skal der etableres levende hegn i skel mod det åbne land. Se vejledene beplantningsliste bilag 7. Hegnet skal etableres som en varieret beplantning med hensyn til arter, højde, tæthed m.m for eksempel med grupper af lave buske kombineret med opstammede solitære træer med mindre åbninger og udsigt.

9.2

Hegn i skel mod offentlig vej må kun etableres som hække og levende hegn, se vejledene beplantningsliste bilag 7 eller hvidmalede eller tjærede stakitter i max. 1,2 m højde. Stakitter skal opføres af brædder på max 10 cm bredde.

9.3

Delområde I, IV og V

Der må ikke uden tilladelse fra Favrskov Kommune foretages terrænreguleringer på mere end +/- 0,5 m i forhold til det byggemodnede terræn på den enkelte grund. Terrænreguleringer må ikke foretages nærmere skel end 0,5 m. Terrænreguleringer skal så vidt muligt udformes som naturlige skrånninger.

Der skal søges om tilladelse, hvis terrasser hæves mere end 0,3 m over byggemodnet terræn.

9.4

Delområde I, IV og V

Hegn i skel mod boligvej må maksimalt have en højde på 1,2 m.

9.5

Delområde VI

Arealet skal af udstykker beplantes med opstammede solitrære lindetræer i skel mod åben mark, som grænse mod det åbne land. Yderligere træbeplantning må kun placeres således, at udsynet fra Viborgvej til åbne marker bevares. Udover træbeplantning kan arealet beplantes med buske i en højde op til maksimalt 1,2 m.

9.6

Der må ikke bebygges på byjorden mellem Åvej og Viborgvej matrikel 6n og 8d, af Voldby by, Voldby, se kortbilag 5.

9.7

Vandløbet gennem byen skal bevares og forblive tilgængeligt via Kirkestien samt på friarealet ved Kirkestræde, del af matrikel 7000q af Voldby by, Voldby, se kortbilag 5.

9.8

Kirkestien må ikke bebygges men skal opretholdes som stiforløb, matrikel 7000r, af Voldby by, Voldby.

9.9

Kastanjestien må ikke bebygges men skal opretholdes som stiforløb og indkørsel, del af matrikel 2k og 2l, af Voldby by, Voldby.

9.10

De store karakteristiske træer nær krydset mellem Gl. Hammelvej og Viborgvej, matrikel 41a, 24b, 25d og 6ø alle af Voldby by, Voldby, søges bevaret, herunder ved genplantering.

9.11

Udsigtskile fra Viborgvej til marken nord for udviklingsområdet i delområde IV, V og VI, skal bevares og må ikke sløres af bebyggelse eller høj beplantning, del af matrikel 8d, 10ø og 7000a Voldby by, Voldby, se kortbilag 5.

§10

MILJØFORHOLD

10.1

Det skal sikres, at det udendørs støjniveau som vejstøj påfører boligbebyggelsen, ikke overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj fra veje.

§11

GRUNDEJERFORENING

11.1

Der skal stiftes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanens delområde IV, V og VI.

11.2

Grundejerforeningen skal stiftes senest, når Byrådet kræver det.

11.3

Grundejerforeningen skal efter krav fra Favrskov Kommune gå sammen med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.

11.4

Grundejerforeningen har pligt til at modtage skøde på og vedligeholde de i området udlagte fælles friarealer med tilhørende anlæg, og vej- og stiarealer med tilhørende anlæg (vej A-A samt sti a-a). Grundejerforeningen kan selv fastsætte nærmere regler for arealernes vedligeholdelse.

11.5

Vejen A-A er klassificeret som privat fællesvej med pligt til for de adgangsberechtige grundejerforeninger at afholde udgifter til drift og vedligeholdelse inklusiv gadelys. Omkostningerne til vedligeholdelse og drift fordeles efter antal boliger i grundejerforeningen.

11.6

Indtil arealerne overdrages til grundejerforeningen, har udstykker pligten til at vedligeholde.

11.7

Grundejerforeningens vedtægter skal godkendes af Favrskov Kommune og udarbejdes på baggrund af Favrskov Kommunes standardvedtægt. Grundejerforeningen skal holde Favrskov Kommune underrettet om sin adresse.

§12

FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING AF NY BEBYGGELSE

12.1

Der er landbrugspligt på følgende matrikel numre: 1a, 3i, 4a, 9a, 21a, 3as og 8n, alle af Voldby by, Voldby.

Før lokalplanen kan realiseres indenfor delområde IV, V og VI samt ved realiseringen af eventuelle kommende projekter indenfor de nævnte matrikelnumre forudsættes landbrugspligten ophævet.

§13

SERVITUTTER

13.1

Servitutredegrørelse, se bilag 4, indeholder kun gældene servitutter på delområde IV, V og VI for planlagte kommende boligområder. Ved ny bebyggelse i område I, II og III skal der indhentes servitutredegrørelse for den enkelte matrikel.

13.2

I en radius af 300 m omkring kirken er der en kirkebyggelinje, som betyder, at al bebyggelse inden for denne max må have en højde på 8, 5 m.

Derudover er der en kirkeindsigt. I kirkeindsigtsområderne skal hensynet til kirkens status og oplevelsen af kirken fra det åbne land tillægges særlig stor vægt. Byggeri, anlæg og andre indgreb skal placeres og udformes på en måde, der ikke slører eller forringer oplevelsen af kirken og dens umiddelbare omgivelser. Se kortbilag 2.

Ad 13.2

Kirkerne er landsbyens vigtigste kulturhistoriske monument og oftest et markant kendingsmærke i landskabet. Retningslinjerne vedrørende kirkeindsigtsområder har til formål at sikre, at denne status, som landsbykirker og kirker i det åbne land har, ikke sløres eller forringes af byggeri, etablering af tekniske anlæg eller skovrejsning.

§14

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

14.1

Efter Byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må de ejendomme, der er omfattet af planen, i følge Planlovens § 18 kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.

14.2

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

14.3

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

14.4

Forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, er omfattet af de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggelovgivningen.

§15

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er i henhold til § 27 i Lov om planlægning således endeligt vedtaget af Farvskov Byråd den 26. juni 2012

Nils Borring
borgmester

Jan Kallestrup
kommunaldirektør

Lokalplanforslag og kommuneplantillæg nr. 5 har været offentliggjort i perioden 9. februar 2011 til 6. april 2012.

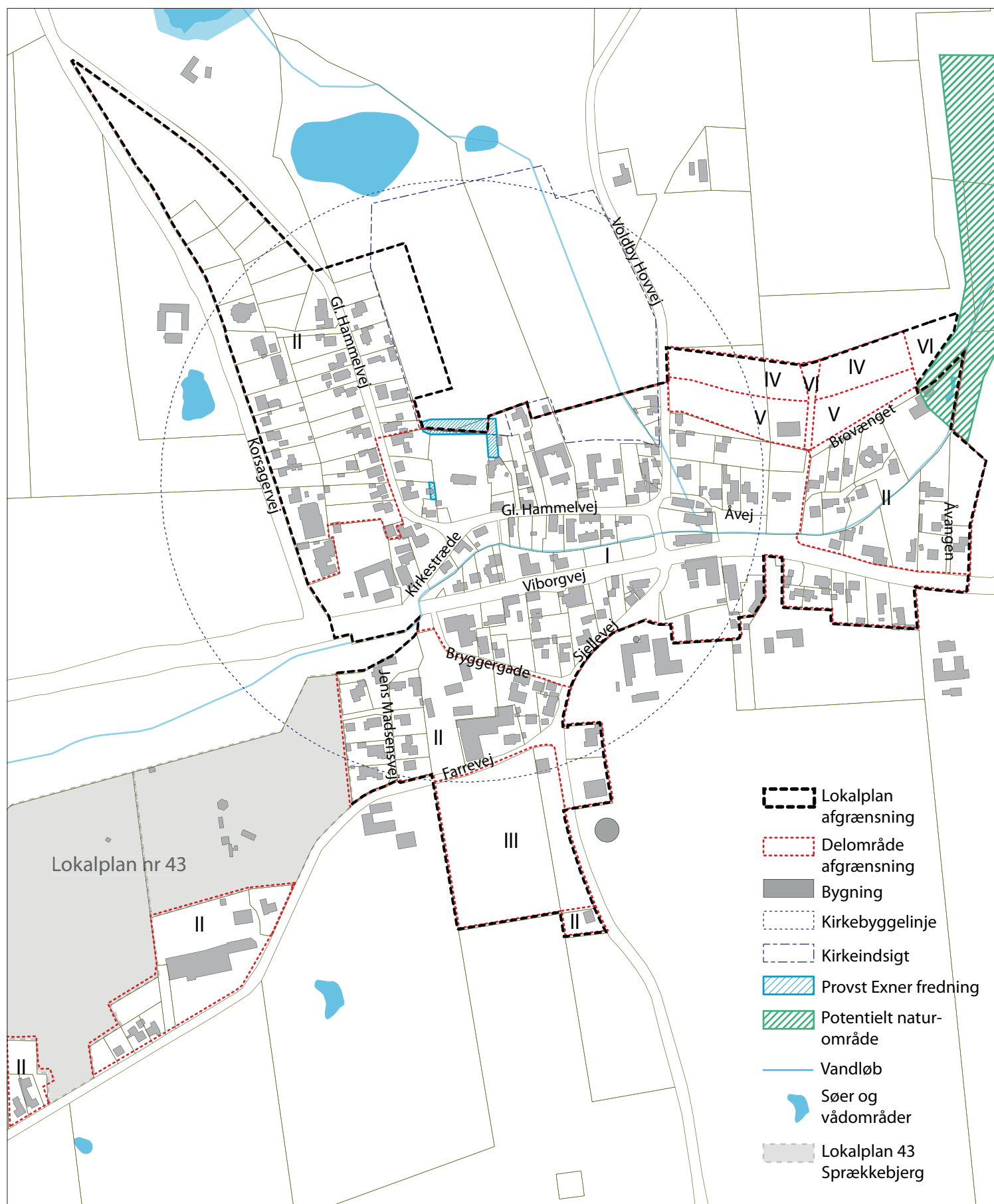
Kommuneplantillæg nr. 10 har været i supplerende høring i perioden 15. februar 2012 til 11. april 2012.

Den endeligt vedtagne lokalplan er offentligt bekendtgjort den 11. juli 2012

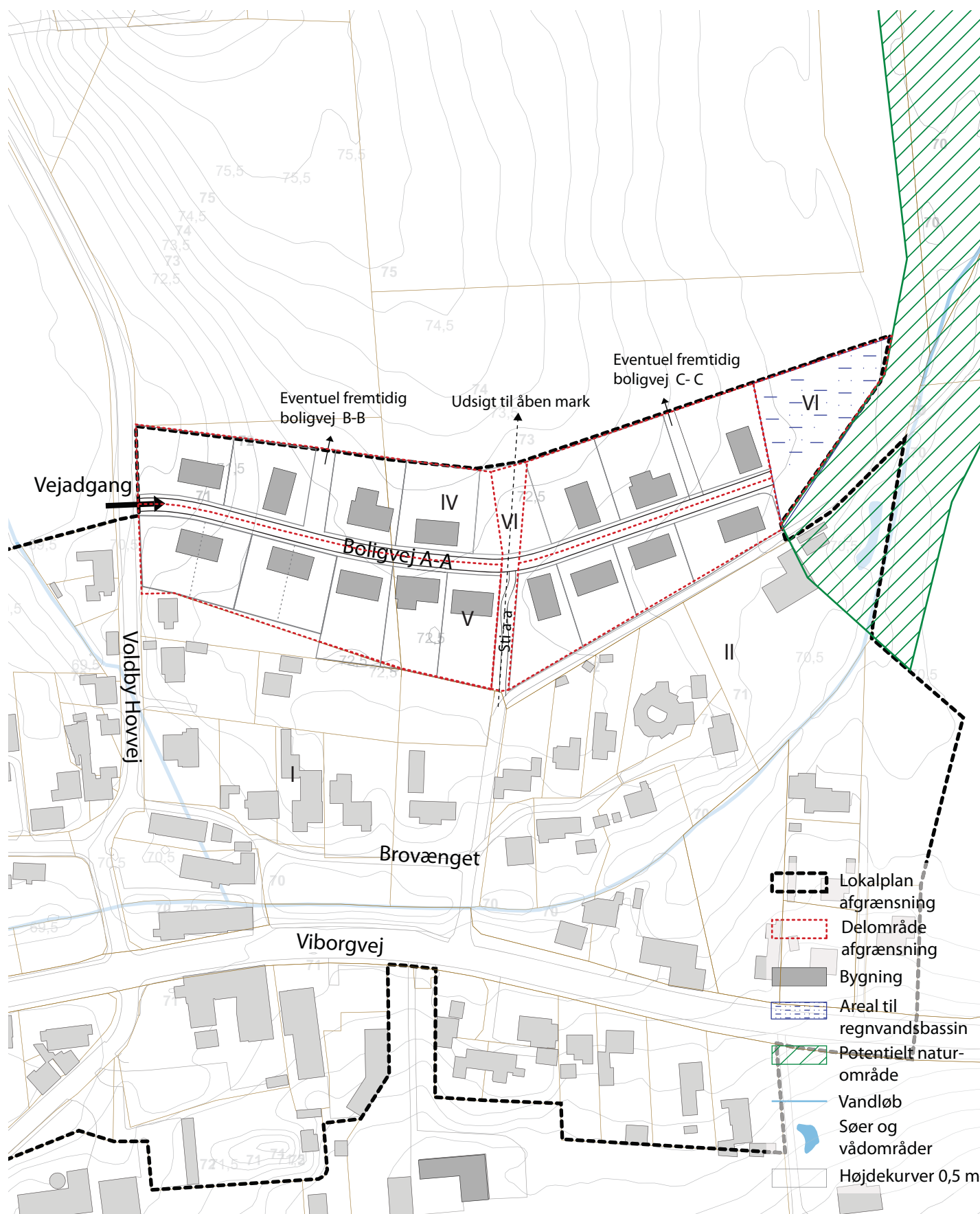
KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT



Kortudsnit 1:5000 (kilde Favrskov Kommune)



Kortudsnit 1:5000 (kilde Favrskov Kommune)



Kortudsnit 1:2.000 (kilde Favrskov Kommune)





Kortudsnit 1:5000 (kilde Favrskov Kommune)



SERVITUTREDEGØRELSE AF DEN 26.10.2010

Udarbejdet i forbindelse med udarbejdelse af lokalplan nr. 331 Landsbyen Voldby, gældende for nyt boligområde, svarende til delområde IV, V og VI, dele af matrikel 6ah og 8n, Voldby by, Voldby, se kortbilag 1.

Ved ny bebyggelse i delområde I, II og III skal der indhentes servitutredegoerelser for de enkelte matrikler.

Servitutter lyst på matrikel nr. 6ah, Voldby by, Voldby:

01 21.05.2010 Bestemmelse om anvendelse

Matr. nr. 6ah Voldby by, Voldby skal indenfor 5 år fra d. 06.04.2009 anvendes til formål, der udelukker en senere anvendelse til jordbrugsmæssige formål. Ejeren skal inden udløbet af 5-års fristen foranstalte, at de nødvendige godkendelser til anvendelsen indhentes hos Favrskov Kommune, enten i form af en lokalplan eller i form af landzone-tilladelse (r).

Servitutter lyst på matrikel nr. 8n, Voldby by, Voldby:

01 24.08.1909 Dokument om vandværk m.v.

Denne servitut vedrører ikke lokalplanområdets delområde IV, V og VI, dele af matr. nr. 8n.

02 24.09.1909 Dokument om vandværk, vedr. 5z, om resp se akt

Denne servitut vedrører ikke lokalplanområdets delområde IV, V og VI, dele af matr. nr. 8n.

03 17.12.1918 Dokument om ret til at tage vand fra en brønd, vedr. 6ag

Denne servitut vedrører ikke lokalplanområdets delområde IV, V og VI, dele af matr. nr. 8n.

04 26.06.1956 Dokument om byggelinjer m.v.

Denne servitut vedrører ikke lokalplanområdets delområde IV, V og VI, dele af matr. nr. 8n.

05 12.01.1971 Dokument om Post og telegrafvæsenets kabler

Denne servitut vedrører ikke lokalplanområdets delområde IV, V og VI, dele af matr. nr. 8n.

06 25.11.1982 Dokument om transformerstation m.v., vedr. 7a

Denne servitut vedrører ikke lokalplanområdets delområde IV, V og VI, dele af matr. nr. 8n.

07 27.01.1997 Dokument om elkabler og transformerstationer, vedr. 7a

Denne servitut vedrører ikke lokalplanområdets delområde IV, V og VI, dele af matr. nr. 8n.

08 06.12.1999 Dokument om elkabler samt transformerstation

Denne servitut vedrører ikke lokalplanområdets delområde IV, V og VI, dele af matr. nr. 8n.

09 15.01.2009 Dokument om landbrugsejendom uden beboelsesbygning

Denne servitut vedrører lokalplanområdets delområde IV, V og VI, dele af matr. nr. 8n.

Servitutten er ikke til hinder for lokalplanens gennemførelse.

Anbefalet plantevalg i overensstemmelse med landsbytraditionen:

Fritstående træer:	Store: ahorn, spidsløn, ask, lind, hestekastanje, bøg, eg, poppel, naur, fuglekirsebær, (Elm skal indtil videre undgås pga. elmesyge). Mellemstore: seljerøn, alm. røn, skyggemorel, tjørn, pil.
Træer langs veje og stier:	Ahorn, spidsløn, ask, lind, seljerøn, poppel.
Træer i skel og træer i samlede bevoksninger:	Ahorn, spidsløn, ask, bøg, naur, seljerøn, alm. røn, poppel, fuglekirsebær, hvidtjørn.
Levende hegn i skel:	Hvidtjørn, mirabelle, pil, røn, hassel, lind, syren, vild pære, vild æble, æblerose, hunderose.
Klippede hække:	Hvidtjørn, naur, bøg.
Træer i haver:	Lind, hestekastanje, bøg, valnød, diverse frugttræer.
Anden beplantning i haven:	Stauder, roser, grøntsager.



Kilde: Landsbyernes bevaring, en vejledning. Århus Kommune, Magistratens 2. Afdeling Stadsarkitektens kontor, Byplanafdelingen. Januar 1991.



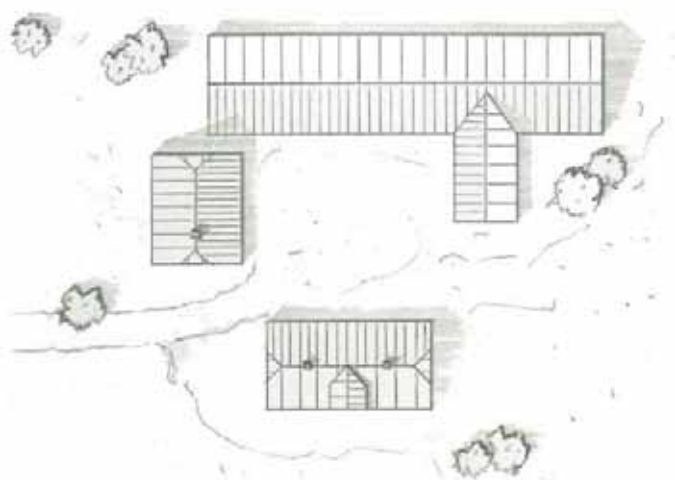
Nyt stuehus

Som en del af gården

Det nye stuehus bør placeres i tilknytning til gårdens øvrige bygninger. Det bør udformes og bygges så det størrelsmæssigt og i valg af materialer passer til driftsbygningerne.



Moderne formsprog til et nyt stuehus.



Formsproget på det nye hus bør tilpasses driftsbygningerne.



Et nyt stuehus udformet som parcelhus kan skæmme gårdmiljøet.

Enfamilieshus i Landsbyen

Som huludfyldning og i bykanten

Længehuset er den dominerende hustype i de danske landsbyer. Huset er kendetegnet ved sin lange bygningskrop, lille husdybde, taghældning ca. 45 grader, lille tagudhæng, opmuret gavl, gesims, små vindues/ og dørhuller.



Forskellene på et længehus og et parcelhus er mange: Taghældning, tagform, tagudhæng, højde....

Længehus

I moderne formsprog

Længehuset er en hustype, som man historisk forbinder med det danske landskab og god dansk byggeskik. Længehuse oversat til moderne formsprog og udført i andre materialer f.eks. træ kan også passe ind i en landsby.



Facade i glas og træ



Længehus i træ og tegl



Længehus i træ

Placering

Nye huse i landsbyen skal udformes og placeres sådan, at de hører sammen med den gamle landsby.



Husene i landsbyen ligger tæt ved landsbygaden side om side.



Husrækken i landsbyen skæmmes af et utilpasset hus som er trukket væk fra landsbygaden.

Kilde: Inspirationsfolder udarbejdet af Århus Amt, Natur og Miljø

Screeningsskemaer:

Parameter	Ansv.	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Bemærkninger	Evt. høring
Ressourcer Forbrug af energi og natur ressourcer.	For- syning	X			CO2-neutral fjernvarme	
Klima	For- syning	X			Ingen særlige bemærkninger	
Biologisk mangfoldighed Flora, fauna	Miljø	X			Der findes inden for lokalplanens område ikke fredninger eller beskyttede naturtyper i henhold til Naturbeskyttelsesloven.	
Affald Mængder, Miljø- farlige stoffer, genanvendelighed.	Miljø	x			I forhold til antal planlagte nye boliger forventes lokalplanen ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til produktion af affald herunder bortskaffelse, opbevaring og placering. For at imødegå en eventuel negativ påvirkning kan der indarbejdes relevante bestemmelser for affaldshåndtering/- opbevaring/-bortskaffelse i lokalplanen.	
Grundvand/Drikkevand Indsatskortlægning, borer	Miljø	X			Voldby ligger uden for område med særlig drikkevansinteresse (OSD). De geologiske forhold er præget af sandede aflejringer med indslag af ler og den samlede lertykkelse udgør 5-15 meter. Voldbys vandværksboringer er beliggende i den syd-østlige del af byen og indvindingsoplandet strækker sig mod nordøst og dækker således den østlige del af byen omkring Åvangen. Vandværket har en årlig indvindingstilladelse på 45.000 m ³ /år. Da delområderne IV, V og VI ligger uden for indvindingsoplandet til Voldby vandværk, og da lokalplansområdet ligger uden for OSD er der ingen risiko forbundet med denne plan i forhold til grundvandet. Dog skal der i forbindelse med delområde 3, der ligger inden for indvindingsoplandet til Voldby vandværk, udvises forsigtighed i forhold til arealanvendelsen, særligt i forhold til brugen af pesticider og andre miljøfremmede stoffer.	

Spildevand Spildevand, overfladevand, nedsivning.	Miljø	X			Alt spildevand, regn- og overfladevand skal tilsluttes det offentlige kloaknet. Ved ny bebyggelse øst for Voldby Hovvej, delområde IV, V og VI, ledes regn- og overfladevand til nyt regnvandsbassin (forsinkelsesbassin). Dog skal afvanding af overfladevand fra de vestligste ejendomme ske til vandløb vest for delområde IV, V og VI eller ved nedsivning.	
Luft Emissioner og lugt.	Miljø	X			Planen forventes ikke at få væsentlig indvirkning på de få mindre industrivirksomheder, der er beliggende i Voldby og der forventes ikke fra disse væsentlig gener med hensyn til luftemissioner og lugt. Landbrugsgruppen har intet at bemærke.	
Støj og vibrationer	Miljø	X			Da der er tale om etablering af et mindre antal boliger forventes planen ikke støj- eller vibrationsmæssigt at få væsentlig indvirkning. Voldby ligger tæt på en stærkt trafikeret statsvej (Viborgvej). Der er kun planlagt etablering af et mindre antal nye boliger i lokalplansområder og der forventes derfor ikke væsentlig støj eller vibrationer herfra. Dog skal man stadig i lokalplanen sikre sig at grænseværdien overholdes. Landbrugsgruppen har intet at bemærke.	
Jord Jordforurening	Miljø	X			I lokalplanområdet er der pr. 13. oktober 2010 en enkelt ejendom, som er kortlagt i henhold til lov om forurennet jord: Farrevej 32 er kortlagt på vidensniveau 1 (areal hvor tidligere aktiviteter kan have været kilde til jordforurening). Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificeringen (arealer, der kan være lettere forurenede).	

Trafik Belastning og sikkerhed.	Trafik og Anlæg		x		Vejtilslutningen kræver en ændring af chikanerne på Voldby Hovvej.	
Natur, geologi og landskab Områder under særlig beskyttelse (§ 3, EU, internationalt, eller områder med særlig bevarings værdi)	Miljø og Plan	X			Området berøres ikke af områder af særlig interesse vedrørende natur, landskab eller geologi.	
Kulturarv – Fortidsminder	Miljø Og Plan	x			På dele af delområde /V og V, svarende til matrikel 6ah, er der foretaget både arkæologiske forundersøgelser og efterfølgende arkæologisk udgravning. Her findes bebyggelses- og håndværksmæssige spor fra sen vikingetid og tidlig middelalder. Moesgård Museum vurderer derfor, at der på de tilstødende arealer, delområde /V, V og VI, matrikel 8n, højst sandsynligt vil kunne finde spor af fortidsminder. ⁸⁰	
Kulturarv – Bebyggelse	Plan og Byg	x			Lokalplanen ændrer ikke ved byens karakteristiske træk. Endvidere tager det nye boligområde, delområde /V, V og VI, højde for den traditionelle byggeskik i landsbyen og lader sig inspirere deraf. Desuden beskriver Lokalplanen byens historie. Århus Bymuseum har intet at bemærke.	
Sundhed – velfærd Rekreative arealer Stiforbindelser Udsigt til/adgang til natur	Miljø og Anlæg	X			Lokalplanen sikrer fælles friarealer for bebyggelsen samt stier i tilknytning til bebyggelsen i delområde /V, V og VI.	
		Hvis "NEJ" eller "ja i mindre grad", fortsæt screening.		Hvis "ja i væsentlig grad", gå videre til MV		

FAVRSKOV KOMMUNE, KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5 SAMT KOMMU- NEPLANTILLÆG NR. 10

Efter § 23 c i »Lov om planlægning« udvides rammeområde 12.LB.33 til også at omfatte et areal på 1,3 ha nord for Åvænget, samt et område på 2060 m² øst for Åvangen således landsbyen kan udvikles med nye byggerunde i nær tilknytning til eksisterende by. Desuden udtages et mindre areal på 725 m² af rammeområdet, som grænsen justeres efter.

FREMTIDIGE RAMMEBESTEMMELSER

De fremtidige rammebestemmelser ændres ikke i forhold til de vedtagne rammebestemmelser i Kommunplan '09.

Områdets nummer: 12.LB.33

Områdets anvendelse: Boliger, offentlige formål, landbrugsformål og ikke generende erhverv, herunder mindre butikker på højst 500 m² til områdets daglige forsyning. Miljøklasse 1-3.

Bebyggelsesprocent: Max. 30 for åben-lav og max. 40 for tæt-lav og max. 45 i anden bebyggelse.

Max. etageantal og bygningshøjde: Max. 1½ etage og max. 8,5 m.

Særlige bestemmelser: Landsbyen skal forblive i landzone.

KOMMUNEPLANTILLÆGGETS RETSVIRKNINGER

Ifølge § 24 i »Lov om planlægning« skal der oplyses om planlovens § 12 stk. 2 og 3 i forbindelse med kommuneplantillægget:

§ 12 stk. 2: Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan der er tilvejebragt før kommuneplanen.

§ 12 stk. 3: Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelsen af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

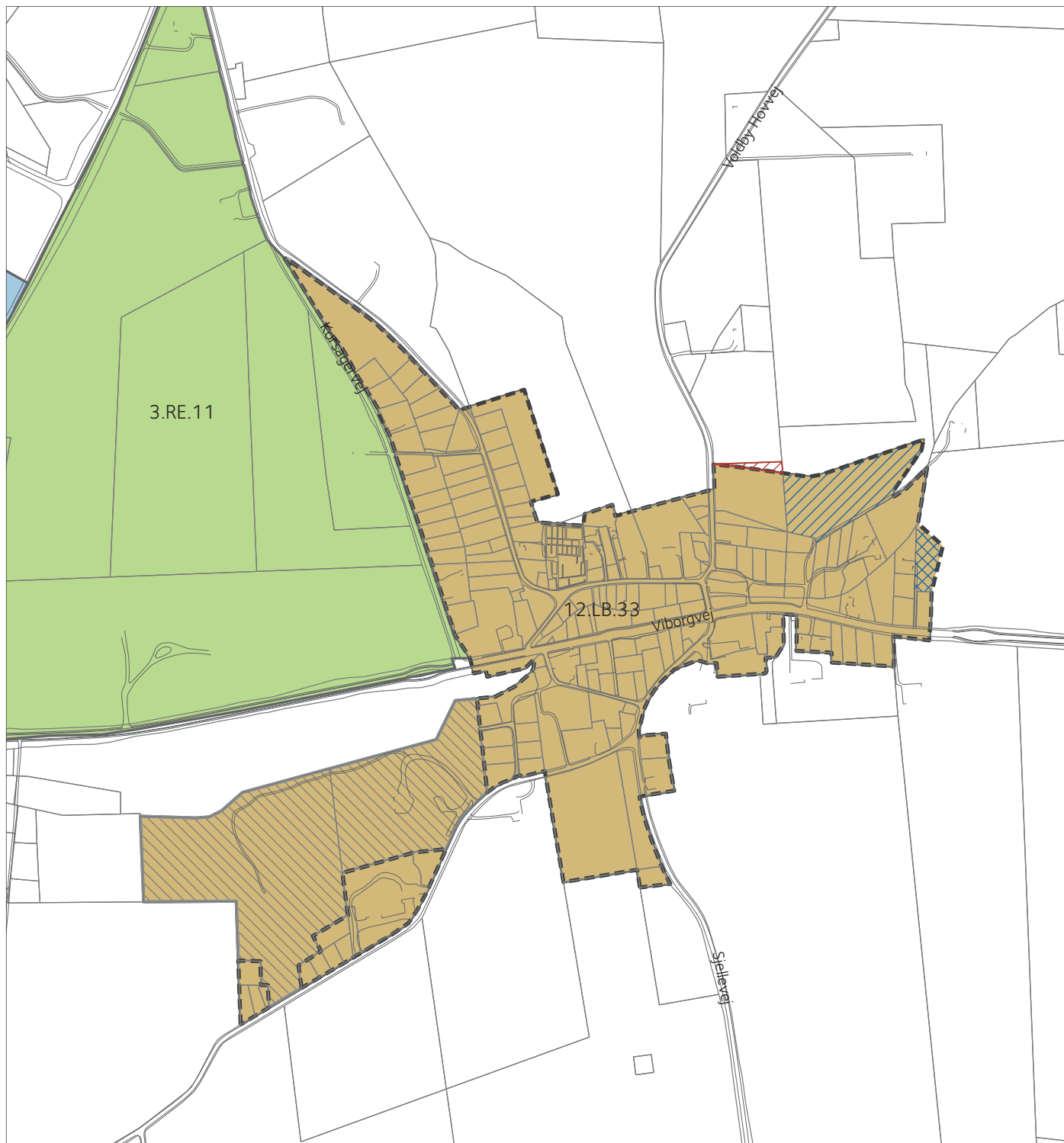
Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål, eller området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

VEDTAGELSESPÅTEGNING AF KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 5 OG NR. 10

Kommuneplantillæg nr. 5 og nr. 10 er i henhold til § 27 stk. 1 i Lov om planlægning således endeligt vedtaget af Favrskov Byråd den 26. juni 2012.

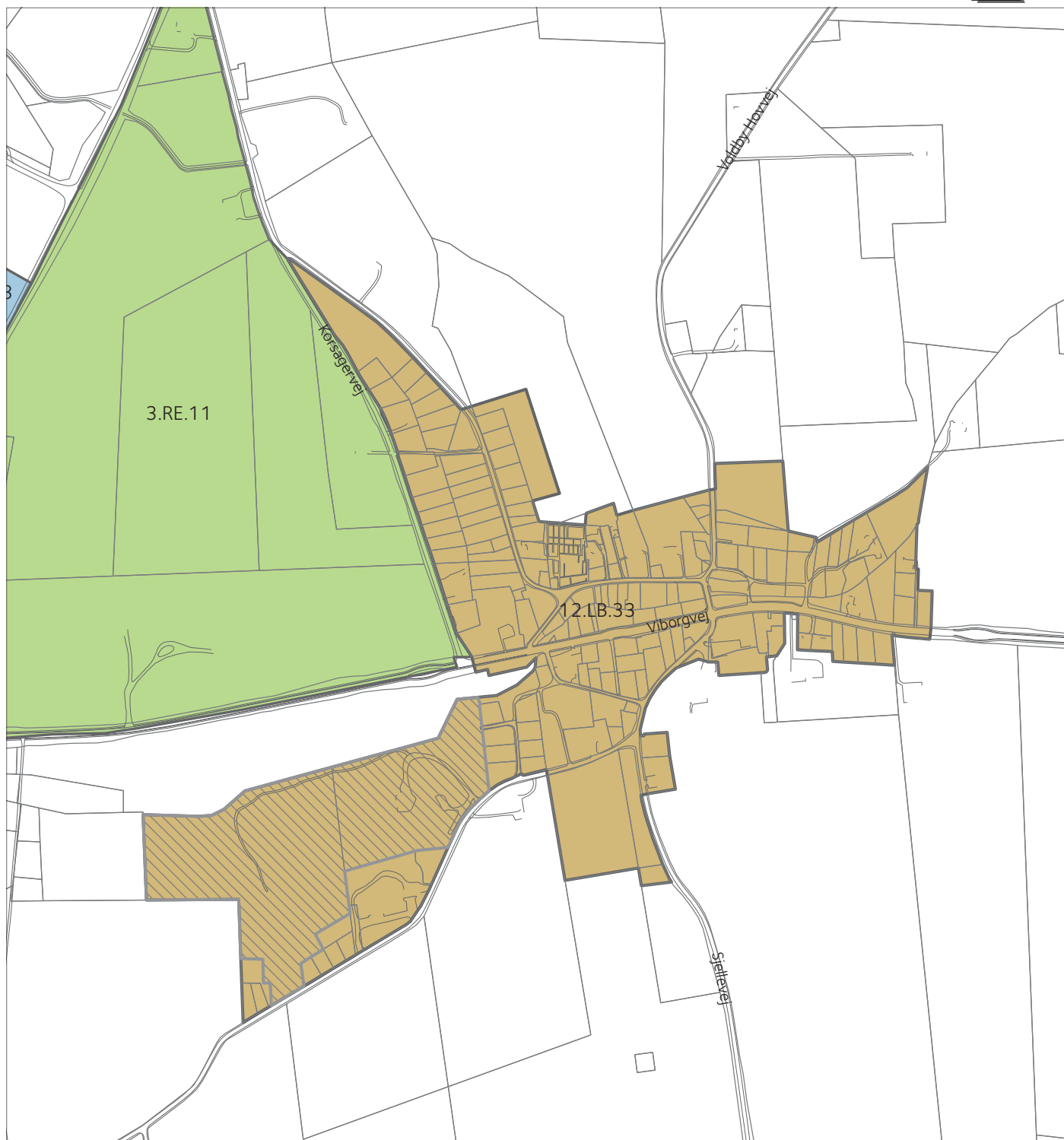
Nils Borring
borgmester

Jan Kallestrup
kommunaldirektør



-  Ny landsbyafgrænsning for Voldby, kommuneplanramme 12.LB.33
-  Lokalplanafgrænsning for landsbylokalplan nr. 331 for Voldby
-  Lokalplan 43 - Sprækkebjerg
-  Afgrænsning af kommuneplantillæg nr. 5
-  Område af kommuneplanramme 12.LB.33 for Voldby som skal aflyses
-  Afgrænsning af kommuneplantillæg nr. 10

Kortudsnit 1:8000 (kilde Favrskov Kommune)



- Landsby
- Lokalplan 43 - Sprækkebjerg
- Matrikelflade
- Erhvervsområde
- Boligområde
- Rekreativt område

Kortudsnit 1:8000 (kilde Favrskov Kommune)

Screeningsskemaer:

Parameter	Ansv.	Nej	Ja i mindre grad	Ja i væsentlig grad	Bemærkninger	Evt. høring
Ressourcer Forbrug af energi og natur ressourcer.	For- syning	X			CO2-neutral fjernvarme	
Klima	For- syning	X			Ingen særlige bemærkninger	
Biologisk mangfoldighed Flora, fauna	Miljø	X			Der findes inden for lokalplanens område ikke fredninger eller beskyttede naturtyper i henhold til Naturbeskyttelsesloven.	
Affald Mængder, Miljø- farlige stoffer, genanvendelighed.	Miljø	x			I forhold til antal planlagte nye boliger forventes lokalplanen ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet i forhold til produktion af affald herunder bortskaffelse, opbevaring og placering. For at imødegår en eventuel negativ påvirkning kan der indarbejdes relevante bestemmelser for affaldshåndtering/- opbevaring/-bortskaffelse i lokalplanen.	
Grundvand/Drikkevand Indsatskortlægning, borer	Miljø	X			Voldby ligger uden for område med særlig drikkevansinteresse (OSD). De geologiske forhold er præget af sandede aflejringer med indslag af ler og den samlede lertykkelse udgør 5-15 meter. Voldbys vandværksboringer er beliggende i den syd-østlige del af byen og indvindingsoplandet strækker sig mod nordøst og dækker således den østlige del af byen omkring Åvangen. Vandværket har en årlig indvindingstilladelse på 45.000 m ³ /år. Da delområderne IV, V og VI ligger uden for indvindingsoplandet til Voldby vandværk, og da lokalplansområdet ligger uden for OSD er der ingen risiko forbundet med denne plan i forhold til grundvandet. Dog skal der i forbindelse med delområde 3, der ligger inden for indvindingsoplandet til Voldby vandværk, udvises forsigtighed i forhold til arealanvendelsen, særligt i forhold til brugen af pesticider og andre miljøfremmede stoffer.	

Spildevand Spildevand, overfladevand, nedsivning.	Miljø	x			Alt spildevand, regn- og overfladevand skal tilsluttes det offentlige kloaknet. Ved ny bebyggelse øst for Voldby Hovvej, delområde IV, V og VI, ledes regn- og overfladevand til nyt regnvandsbassin (forsinkelsesbassin). Dog skal afvanding af overfladevand fra de vestligste ejendomme ske til vandløb vest for delområde IV, V og VI eller ved nedsivning.	
Luft Emissioner og lugt.	Miljø	X			Planen forventes ikke at få væsentlig indvirkning på de få mindre industrivirksomheder, der er beliggende i Voldby og der forventes ikke fra disse væsentlig gener med hensyn til luftemissioner og lugt. Landbrugsgruppen har intet at bemærke.	
Støj og vibrationer	Miljø	X			Da der er tale om etablering af et mindre antal boliger forventes planen ikke støj- eller vibrationsmæssigt at få væsentlig indvirkning. Voldby ligger tæt på en stærkt trafikeret statsvej (Viborgvej). Der er kun planlagt etablering af et mindre antal nye boliger i lokalplansområder og der forventes derfor ikke væsentlig støj eller vibrationer herfra. Dog skal man stadig i lokalplanen sikre sig at grænseværdien overholdes. Landbrugsgruppen har intet at bemærke.	
Jord Jordforurening	Miljø	X			I lokalplanområdet er der pr. 13. oktober 2010 en enkelt ejendom, som er kortlagt i henhold til lov om forurennet jord: Farrevej 32 er kortlagt på vidensniveau 1 (areal hvor tidligere aktiviteter kan have været kilde til jordforurening). Lokalplanområdet er ikke omfattet af områdeklassificeringen (arealer, der kan være lettere forurenede).	
Trafik Belastning og sikkerhed.	Trafik og Anlæg		x		Vejtilslutningen kræver en ændring af chikanerne på Voldby Hovvej.	
Natur, geologi og landskab Områder under særlig beskyttelse (§ 3, EU, internationalt, eller områder med særlig bevarings værdi)	Miljø og Plan	X			Området berøres ikke af områder af særlig interesse vedrørende natur, landskab eller geologi.	
Kulturarv – Fortidsminder	Miljø Og Plan	x			På dele af delområde IV og V, svarende til matrikel 6ah, er der foretaget både arkæologiske forundersøgelser og efterfølgende arkæologisk udgravning. Her findes bebyggelses- og håndværksmæssige spor fra sen vikingetid og tidlig middelalder. Moesgård Museum vurderer derfor, at der på de	

					tilstødende arealer, delområde IV, V og VI, matrikel 8n, højst sandsynligt vil kunne finde spor af fortidsminder. ⁸⁰	
Kulturarv – Bebyggelse	Plan og Byg	x			Lokalplanen ændrer ikke ved byens karakteristiske træk. Endvidere tager det nye boligområde, delområde IV, V og VI, højde for den traditionelle byggeskik i landsbyen og lader sig inspirere deraf. Desuden beskriver Lokalplanen byens historie. Århus Bymuseum har intet at bemærke.	
Sundhed – velfærd Rekreative arealer Stiforbindelser Udsigt til/adgang til natur	Miljø og Anlæg	X			Lokalplanen sikrer fælles friarealer for bebyggelsen samt stier i tilknytning til bebyggelsen i delområde IV, V og VI.	
		Hvis "NEJ" eller "ja i mindre grad", fortsæt screening.	Hvis "ja i væsentlig grad", gå videre til MV			



Favrskov Kommune
Skovvej 20
8382 Hinnerup

E-mail: favrskov@favrskov.dk
Hovedtelefonnummer: 89 64 10 10

www.favrskov.dk
