



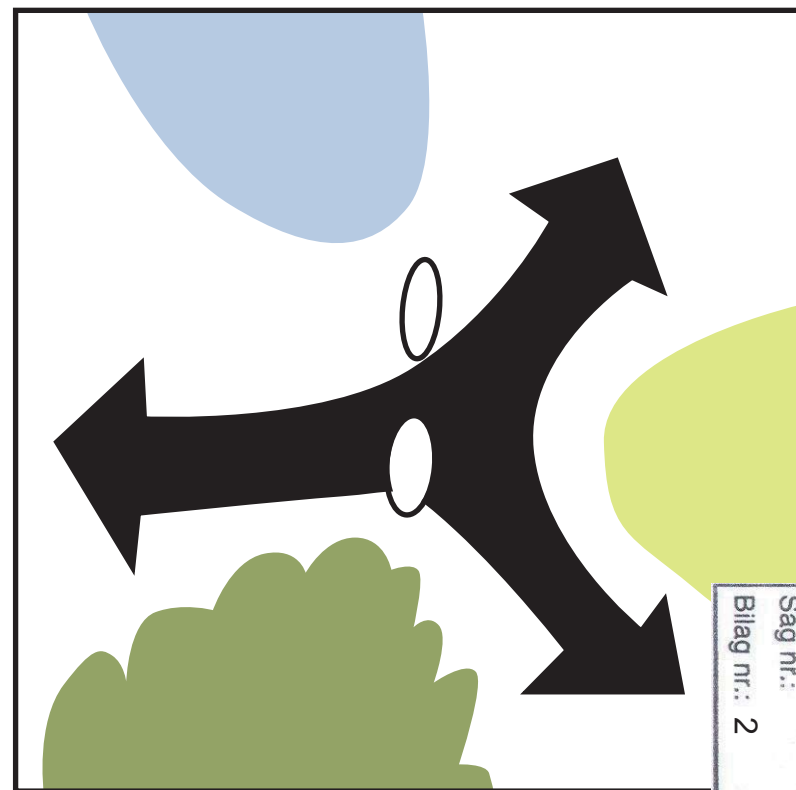
VIBORG
KOMMUNE

Tillæg nr. 15/2006

FORSLAG

Byvækst ved Viborg By

Forslag til kommuneplantillæg nr. 15/2006



ØK-møde den: 6/2 2007
Sag nr.:
Bilag nr.: 2

Indholdsfortegnelse

●	Indledning	2
●	Baggrund	3
●	Status	4
●	Udfordringer	5
●	Forslag i vestbyen	6
●	Forslag i Liseborg - forslag	7
●	Forslag ved Søndersø/Bruunshåb - forslag	8
●	Forslag i Tapdrup	9
●	Rammebestemmelser for nye boligområder	10-11
●	Debat	12

Fokus:

Viborg By er vokset meget,
og der er få planlagte restarealer



Viborg Byråd vedtog **den xx** 2006 forslag til kommuneplantillæg nr. 15/2006.

Forslaget omfatter udlæg af nye boligområder ved Viborg By.

Kommuneplantillæg nr. 15/2006 lægges frem i offentlig høring fra

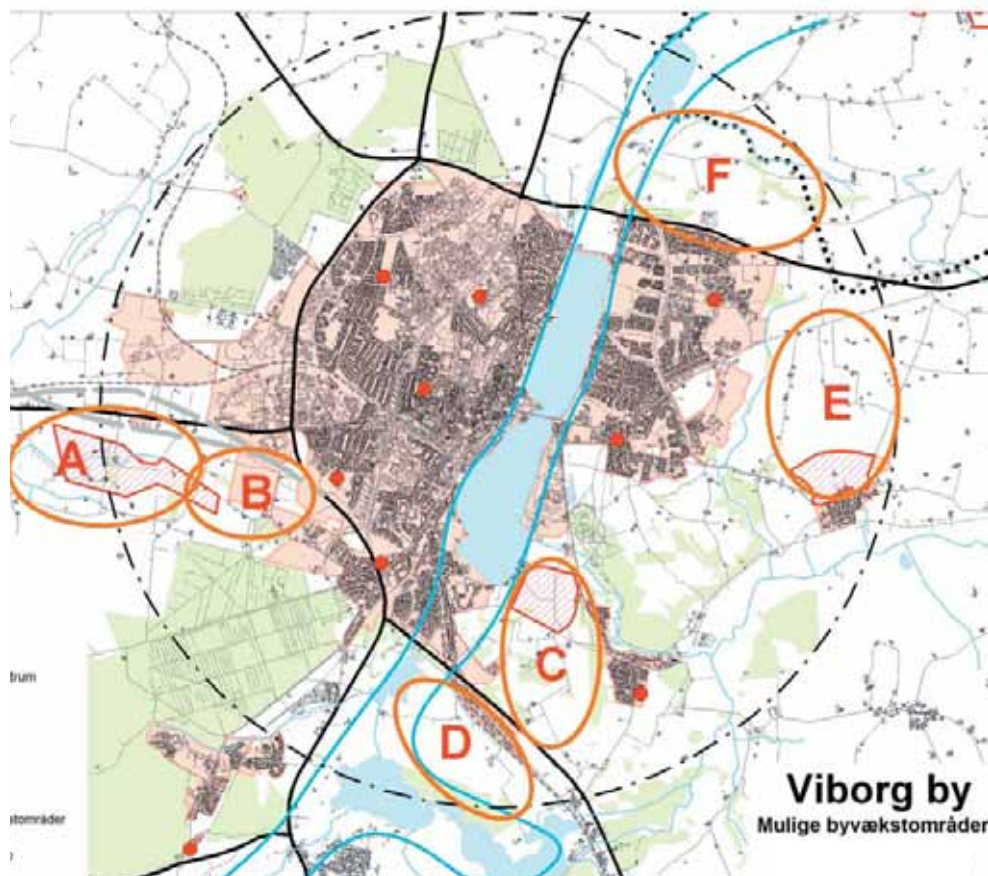
den 14. februar til den 11. april 2007

I denne periode kan ændringsforslag eller indsigelser mod forslaget til kommuneplantillægget og den vedlagte miljørapport sendes til

Plan- og Udviklingsafdelingen
Rødevej 3
8800 Viborg

E-mail:
plan.udvikling@viborgkommune.dk

Efter debatperiodens udløb vil Viborg Byråd vurdere alle ændringsforslag og indsigelser med henblik på at beslutte, om planforslaget skal ændres inden planen vedtages endeligt.



Byen er på stort set alle sider vokset ud til ringvejene. Mod nordvest og sydøst er byen begrænset af særlige drikkevandsinteresser, og større skove.

Mod øst har arealerne hidtil været friholdt for byvækst, som et led i

at bevare en ubebygget fjerdedel mod sydøst ("den grønne kvadrant").

Det massive pres på byggegrunde gør det nødvendigt at bryde med dette princip for at sikre byens fortsatte udvikling.

Baggrund

Viborg har de seneste år oplevet stor vækst. Byen er de sidste 10 år vokset med knap 300 personer i gennemsnit pr. år, fra 31.240 til 34.100 indbyggere.

Samtidig har boligmarkedet været gunstigt, og der er sket en stor udbygning af byens arealer til boligformål. I 2005 er solgt areal til 162 boliger og i 2006 til 184 boliger (excl. privat solgte).

Dette har brugt af reserveerne i kommuneplanen, og der er derfor behov for at udlægge yderligere arealer til byvækst, særligt til boligformål.

I marts 2006 fremlagde Viborg Byråd et debatoplæg om byvækst: "Nye byområder i Viborg - fordebat om byvækst".

Her blev peget på 6 mulige områder, henholdsvis:

- A. Vestbyen
- B. Liseborg
- C. Bruunshåb/Søndersø
- D. Vedsø
- E. Taphede
- F. Nørre Enge

På kort sigt (2007-10) er der behov for ca. 80 hektar jord til nye boligområder og på længere sigt (frem til 2030) i størrelsesordenen 270 hektar yderligere.

Status

Viborg By er i gennemsnit vokset ca. 25 hektar pr. år i perioden 1996-2004. Heraf har ca. 15 hektar været til boligformål. Dette giver et behov for ca. 60 hektar jord til nye boligudlæg for en 4-årig periode.

I de seneste 2 år er udviklingen dog gået stærkere, og der er ibrugtaget ca. dobbelt så meget boligjord, svarende til:

- 42,5 hektar i kommunalt regi¹
- 14,5 hektar i privat regi²

I alt 57 hektar på 2 år eller knap 30 hektar/år.

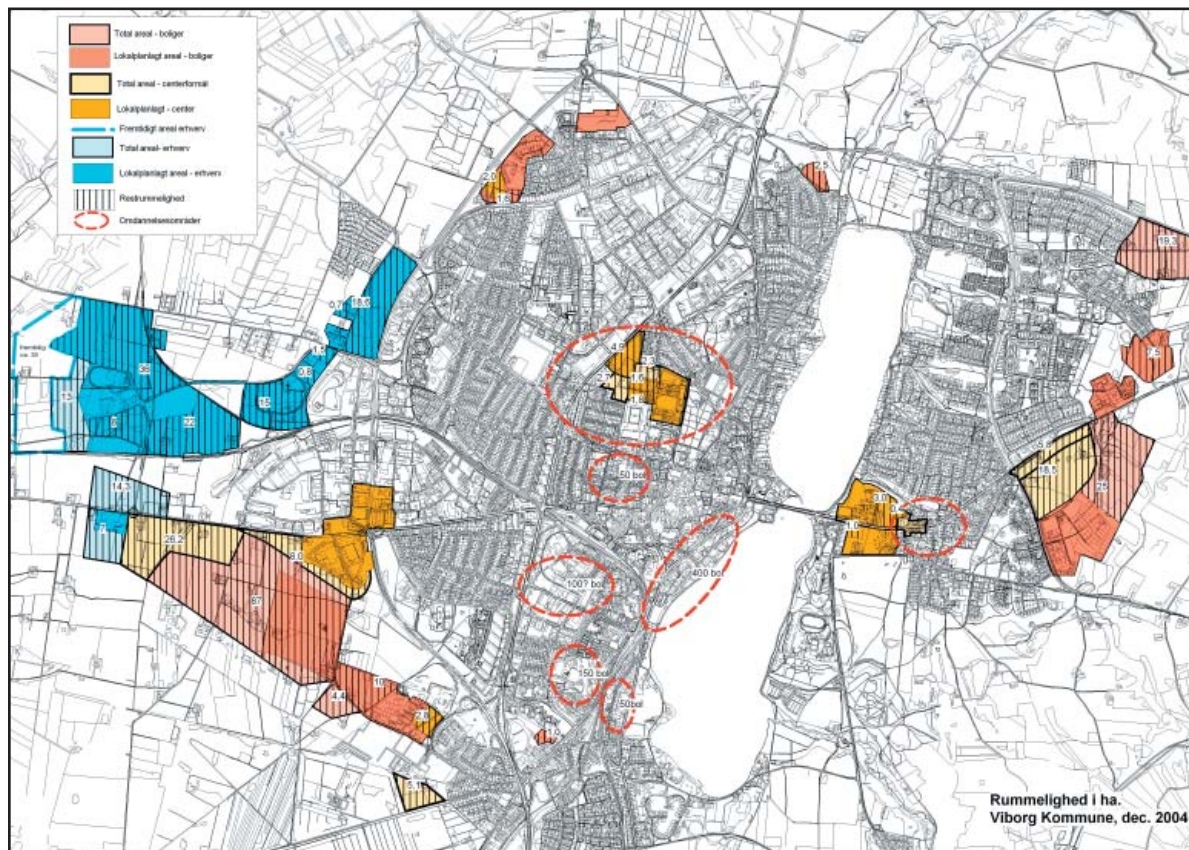
Dette betyder, at de sidste restarealer indenfor kommuneplanen er ved at være brugt op. Der er kun ca. 76 hektar³ tilbage - d.v.s. max. 3 års forbrug.

Det er Viborg Kommunes politik at have flere salgbare grunde. På grund af den store vækst er der nu ingen ledige grunde. Der er således ekstra brug for at øge reserveerne.

¹ Arildsvej, Skaldehøjvej, Møgelkær I, Koldingvej

² Liseborg

³ Spangsdal II, Møgelkær II, Kokholm og Sdr. Mose



Rummeligheder indenfor de eksisterende rammer i kommuneplanen

Siden dec. 2004 er ibrugtaget:

- 2,5 hektar ved Arildsvej
- 7,5 hektar Skaldehøjvej
- 31,5 hektar i Møgelkær I
- 1 hektar ved Koldingvej

I alt 42,5 hektar.

Samt i privat regi:

- 10 hektar i Liseborg
- 4,4 hektar i Liseborg

Total 57 hektar til boligformål på 2 år

Udfordringer

- Viborg by er klemt, og der er kun få planlagte restarealer
- Byen er nået ud til ringvejene, og "hullerne" er fyldt ud
- Der er behov for ca. 80 hektar ny boligjord til de næste 4 år
- Behov i 2009 udløser krav om planlægning nu

I den ny Viborg Kommune udgør Viborg By hovedbyen, og byen er samtidig udnævnt til regionshovedsæde.

Der er derfor behov for at sikre selve byen en udviklingsmulighed. Senere vil der blive udarbejdet en samlet kommuneplan, som fokuserer på hele kommunens udvikling.

I det følgende er fokuseret på udlæg til byvækst til boligformål, og der er stillet skarpt på de arealer, som er udlagt i den nuværende Regionplan 2005 til byvækstområder.

For at kommunen kan planlægge for yderligere byvækst - eller byvækst placeret andre steder - kræves det, at dette muliggøres i den overordnede planlægning og afklares med de statslige interesser, regional udviklingsplan etc.

Fokus

På de næste fire sider er vist de konkrete forslag, som Viborg Kommune foreslår udlagt til nye boligområder ved Viborg By. Der lægges op til:

- 37 hektar i Vestbyen
- 17 hektar i Liseborg Nord
- 7 hektar i Liseborg ved Kærvej samt at udelade 19 hektar ved Kærvej
- 35 hektar ved Søndersø
- 6 hektar i Tapdrup

I alt udlægges således 83 hektar. Kortene på 4 næste sider viser disse områder nærmere.

De øverste kort er gengivelser af dét materiale, der var med i debatmaterialet i foråret 2006.

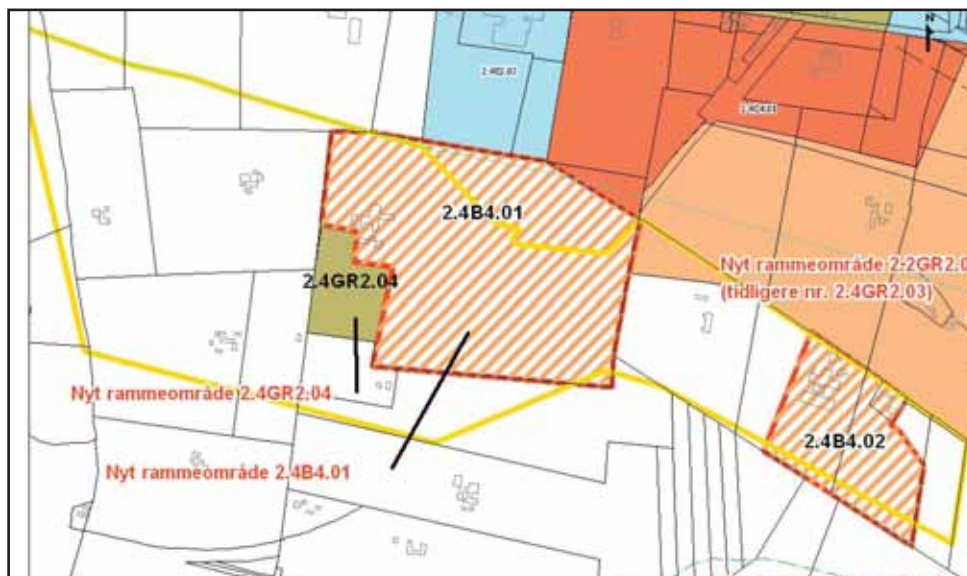
De nederste kort viser de konkrete arealer, som foreslås overført til boligformål.

Det er de skraverede arealer på de nederste kort, der er til debat nu.

Tegnforklaring	
	Forslag til nyt boligområde
	Byvækst i Regionplan 2005
	Nye boligområder (under anlæg)
	Centerområde
	Boligområde
	Ertvervsområde
	Grønt område
	Offentligt område

På side 10 og 11 vises rammebestemmelserne for de enkelte nye boligområder. Disse afstikker rammerne for den efterfølgende lokalplanlægning.

Vestbyen



I debatmaterialet om byvækst blev der lagt op til at udlægge:

- 61 hektar til boliger (ca. 350 boliger) samt på længere sigt ca.
- 35 hektar (200 yderligere boliger), og
- 44 hektar til erhverv

I amtets planlægning til byvækst er der i Regionplan 2005 udlagt i alt 91 hektar (det gule område).

I dette forslag til kommuneplantillæg foreslås udlagt:

- 28 hektar ved Transiggårdvej (2.4B4.01)
- og 9 hektar ved Møgelkjærvej (2.4B4.02)

hovedsagelig inden for regionplanens udlæg.

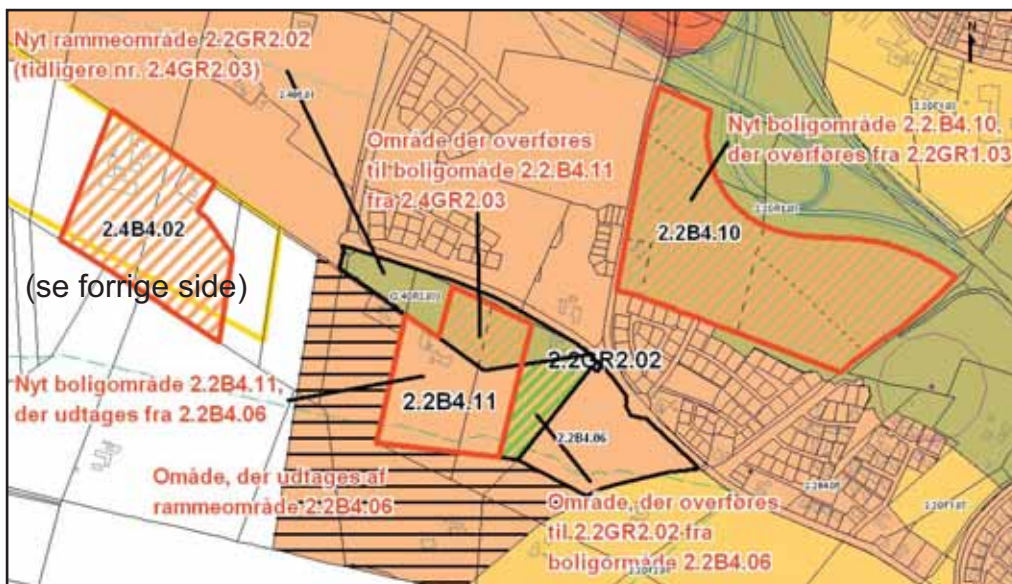
Profil

Vestbyen er et forholdsvis fladt landskab med forholdsvis få bindinger. Området ligger i nogen afstand til centrum men med gode forbindelser til Viborg Storcenter.

Kvaliteter

- Tæt ved skov/plantager
- Gode forbindelser til den øvrige by og erhvervsområdet nord for Holstebrovej
- Mulig adgang til overordnet vej (rute 26)
- Udvidelsesmuligheder mod vest

Liseborg



I debatmaterialet om byvækst blev der lagt op til at udlægge 21+10+9 = - 40 hektar til boliger (ca. 220 boliger)

Kun de vestligste 9 hektar ligger indenfor amtets planlægning til byvækst, men de øvrige arealer ligger indenfor kommuneplanen i dag.

I dette forslag til kommuneplantillæg foreslås udlagt **17 hektar mod nordvest** (2.2B4.10). Samtidig foreslås det:
 - at **udelade ca. 19 hektar** syd for Kærvej (sort vandret skraveret), og
 - at oprette et nyt rammeområde (2.2B4.11) på **ca. 7 hektar ved Kærvej**.

Profil

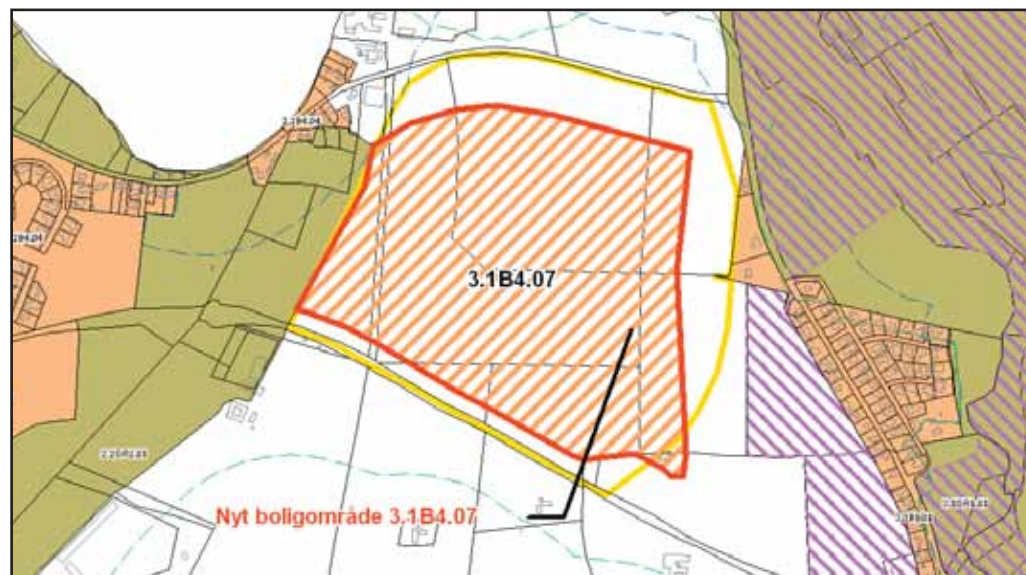
Liseborg er et område, som er i hastig udvikling allerede. Der er sydvestvendte skråninger mod nord, mens de sydlige arealer er flade.

Området er direkte forbundet med den øvrige by og Viborg Storcenter via Liseborgvej og Møgeltoft.

Kvaliteter

- Tæt ved skov/plantager
- Gode forbindelser til den øvrige by
- God adgang til grønne områder og sport
- Mulig adgang til overordnet vej (rute 26)

Søndersø/Bruunshåb



I debatmaterialet om byvækst blev der lagt op til at udlægge:

- 64 hektar til boliger (ca. 350 boliger)

samt på længere sigt ca.

- 32 hektar (175 yderligere boliger), og
- 26 hektar til erhverv (sydvest for Bruunshåb).

I amtets planlægning til byvækst er der i Regionplan 2005 udlagt i alt 48 hektar.

I dette forslag til kommuneplantillæg foreslås udlagt 35 hektar ved Søndersø, indenfor regionplanens udlæg.

For at bevare en grøn kile mod Søndersø og Bruunshåb-skovene foreslås bebyggelse placeret ca. 100 meter fra Søndersøvej og fra de fredede arealer mod øst.

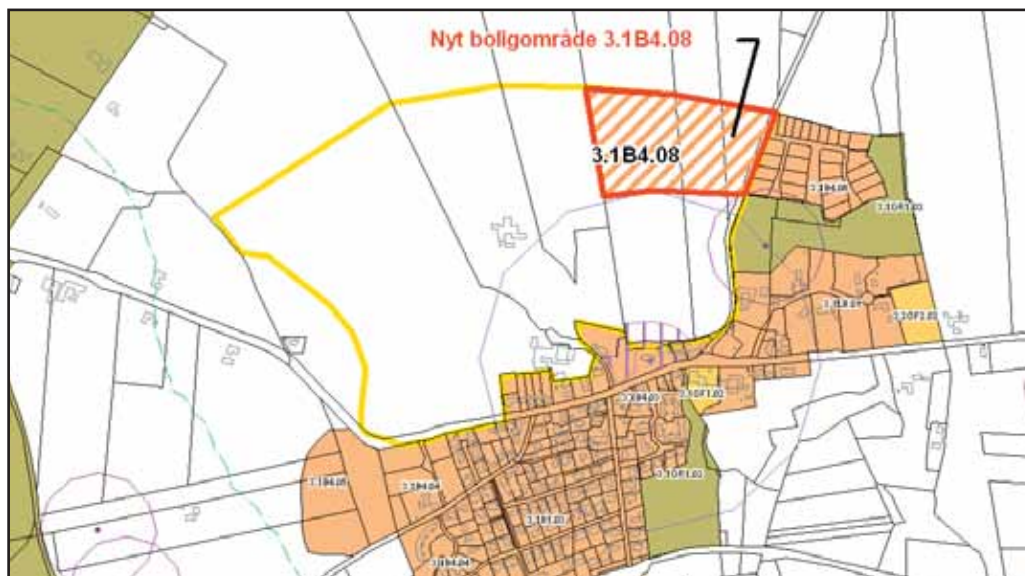
Profil

Arealerne ved Søndersø ligger attraktivt, som landbrugsjord meget tæt ved byen. Bruunshåb er en forstad med egen skole og unikke natur- og kulturlandskaber.

Kvaliteter

- Sønært og tæt ved mosearealer
- Store skovområder og gode stier
- Tilknytning til attraktiv forstad

Tapdrup



I debatmaterialet om byvækst blev der lagt op til at udlægge:

- 45 hektar til boliger (ca. 250 boliger) i området øst for Spangsdal/Randersvej
- samt 21 hektar i Tapdrup og på længere sigt ca.
- 58 hektar (320 yderligere boliger), og
- 24 hektar til erhverv (v/Randersvej)

I amtets planlægning til byvækst er der kun udlagt areal ved Tapdrup (45 hektar), og arealerne øst for Spangsdal/Randersvej udgår derfor på kort sigt og må afvente ny overordnet planlægning.

I dette forslag til kommuneplantillæg foreslås udlagt **6 hektar i Tapdrup** indenfor regionplanens udlæg.

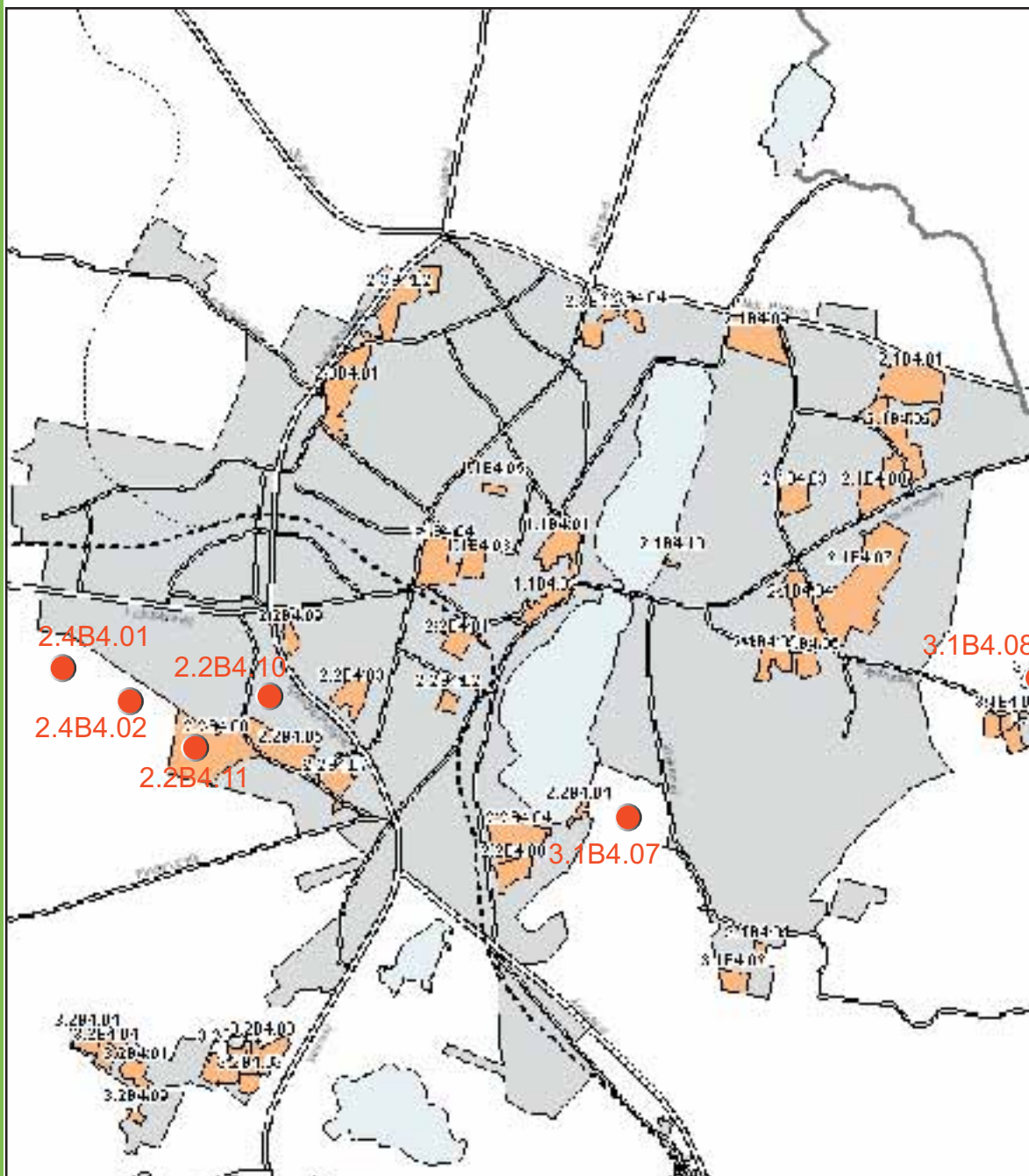
Dette muliggør en udbygning, hvor Tapdrup bevarer sin identitet som landsby og hvor udviklingen kan ske langsomt - i takt med behovet.

Profil

Arealerne nord for Tapdrup ligger på sydvendte skrånninger, lidt højere i terrænet end den øvrige landsby.

Kvaliteter

- Tæt ved ådal og naturområder
- Tapdrup er en attraktiv forstad



<p>ANVENDELSE Områdets anvendelse fastlægges til blandet boligbebyggelse i form af åben-lav, tæt-lav og etageboligbebyggelse. Inden for området kan der gives tilladelse til mindre lokale butikker. Endvidere må der etableres erhverv, der er foreneligt med områdets karakter, og som ikke medfører støjgener eller uacceptable parkeringsforhold. Der kan opføres fællesanlæg, som fælleshus, klublokaler samt mindre lokale institutioner, friarealer til legeplads, mindre boldbaner og lignende. Ved tæt-lav- og etagebebyggelse skal mindst 20 % af hvert område udlægges som fællesopholdsareal. Området skal mindst indeholde ét større sammenhængende fælles opholdsareal. Eventuelt fælleshus kan placeres inden for fællesarealet.</p>
<p>ZONEFORHOLD Zonestatus: Byzone. Arealer der ligger i landzone overføres til byzone ved lokalplanlægning.</p>
<p>BEBYGGELSENS OMFANG</p> <p>Grundstørrelse Min. 700 m² ved åben-lav og 400 m² ved tæt-lav</p> <p>Bebyggelsesprocent Åben-lav 25 / Tæt-lav 40 / etage 50 for området som helhed</p> <p>Bebyggelsens højde (Se særbestemmelser) Max. 8,5 m ved åben-lav og tæt-lavbebyggelse og max 18 m ved etagebebyggelse Tekniske anlæg dog 14 m</p> <p>Antal etager (Se særbestemmelser) Max. 1½ og op til 2 på hældende terræn ved åben-lav bebyggelse. Max. 2 ved tæt-lav bebyggelse og max. 4 ved etagebebyggelse.</p>
<p>Bebyggelsens udformning Det gennemsnitlige antal boliger pr. ha. skal være større end 12 ved tæt/lav- og etagebebyggelse</p>
<p>Taghældning 30-45°</p>

Særbestemmelser

B4 - Boligområder med blandet boligbebyggelse

Område nr.	Beliggenhed	Max. etage	Øvrige bestemmelser
2.2B4.10	Liseborg Nord (17 hektar)	(se forrige side)	Min. grundstørrelse 300 m ² ved tæt-lav. Boligområdet må ikke belastes med vejstøj over 55 dB(A) i.f.t. de planlagte hankeanlæg til rute 26 ved Søndre Ringvej.
2.2B4.11	Syd for Kærvej (7 hektar)	(se forrige side)	Min. grundstørrelse 300 m ² ved tæt-lav og 2½ etage. Ingen etagebebyggelse.
2.4B4.01	Møgelkær III (28 hektar)	(se forrige side)	Der skal tages hensyn til Gårdsdal Bæk, som er rørlagt. Bækken kan med fordel fritlægges. Byggemodning skal ske i mindst 2 etaper, som realiseres med års mellemrum af hensyn til at begrænse jern- og okkerudledning til Gårdsdal Bæk Dræn skal placeres mindst 50-130 meter fra højmosen sydøst for området og må under ingen omstændigheder påvirke denne.
2.4B4.02	Møgelkær IV (9 hektar)	(se forrige side)	Dræn skal placeres mindst 50-130 meter fra højmosen sydvest for området og må under ingen omstændigheder påvirke denne.
3.1B4.07	Syd for Søndersøvej (35 hektar)	(se forrige side)	Min. grundstørrelse 300 m ² ved tæt-lav. Der skal sikres en grøn ubebygget kile mod Søndersøvej som en del af et landskabelig korridor mellem Søndersø og Bruunshåb Skovene. Området er omfattet af 300 m skovbyggelinie mod øst.
3.1B4.08	Vest for Taphedevej (6 hektar)	(se forrige side)	Ingen etagebebyggelse. 300 meter beskyttelseszone omkring Tapdrup kirke for byggeri over 8,5 meters højde.

GR2 - Bynært landområde

Fælles bestemmelser

ANVENDELSE Områdets anvendelse fastlægges til bynært rekreativt landområde.
ZONEFORHOLD Zonestatus: Landzone og byzone
BEBYGGELSENS OMFANG Der må ikke opføres bebyggelse, der er i strid med områdets anvendelse. Bebyggelsens højde Max. 6 m
Bebyggelsens udformning Bygninger inden for området skal ved arkitektur og materialevalg tilpasses området.

Særbestemmelser

Område nr.	Beliggenhed	Øvrige bestemmelser
2.2GR2.02 (tidligere 2.4GR2.03)	Kærvej (7 hektar)	Vejadgang fra rundkørsel ved Møgeltoft. Må anvendes til landbrug, skovdrift og fritidsformål.
2.4GR2.04	Transiggårdvej (3 hektar)	Rammeområdet reserveres til etablering af grødebassiner, som kan afhjælpe evt. udledning af jern- og okkermaterialer til Gårdsdal Bæk. Der skal etableres mindst 1 lavvandet bassin senest 1 år før byggemodning.

På længere sigt

I forbindelse med fordebatten om byvækst blev også skabt fokus på de langsigtede byvækstområder (se oversigts kortet på side 3).

Disse arealer er ikke en del af dette kommuneplantillæg, men Økonomiudvalget har foreløbig prioritet områderne således:

1. mere byvækst i **område C** (Sønder sø/Bruunshåb)
2. byvækst i **område E** Taphede/øst for Spangsdal

Først herefter

3. **område F** (Nørre Enge)

og til sidst

4. **område D** (Vedsø).

Dette er ikke til debat i forbindelse med kommuneplantillægget, men betragtes som en foreløbig afrunding af debatten.

Den langsigtede planlægning skal besluttes af Viborgs nye Byråd og kan først ske på baggrund af ny overordnet planlægning (Miljøministeriets skal godkende nye arealudlæg til byvækst).

Debat

Har du bemærkninger eller ændringsforslag til de konkrete arealudlæg, der er vist på side 6-9 eller til rammebestemmelserne på side 10-11?

- Eller har du bemærkninger til den vedlagte miljørapport?

Så kan du sende bemærkninger senest den 11. april 2007 til:

Plan- og Udviklingsafdelingen
Rødevej 3
8800 Viborg

E-mail:
planafd@viborg.dk

Der afholdes borgermøde om planen tirsdag d. 27. februar 2007 kl. 19.00 i Sognegården, Stænderpladsen 3, Viborg.

Har du spørgsmål til materialet, er du velkommen til at kontakte arkitekt Anette Poulsen, tlf. 87 87 86 23.

Når høringsperioden er slut, vil Byrådet behandle alle indkomne bemærkninger og forslag.

Kommuneplantillæg nr. 15/2006 forventes endelig vedtaget medio 2007.