

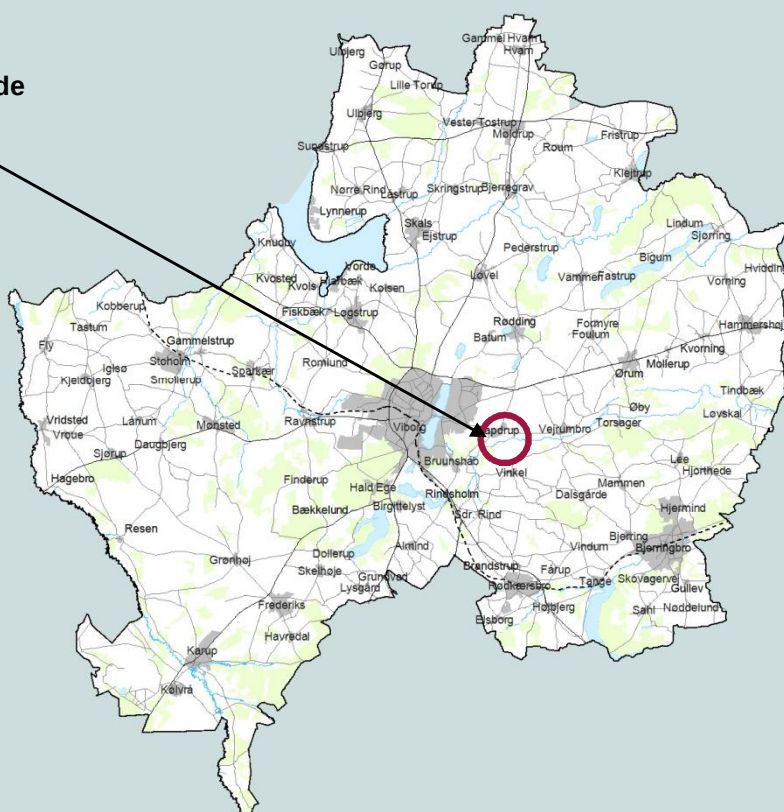
UDKAST

Tillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013-2025

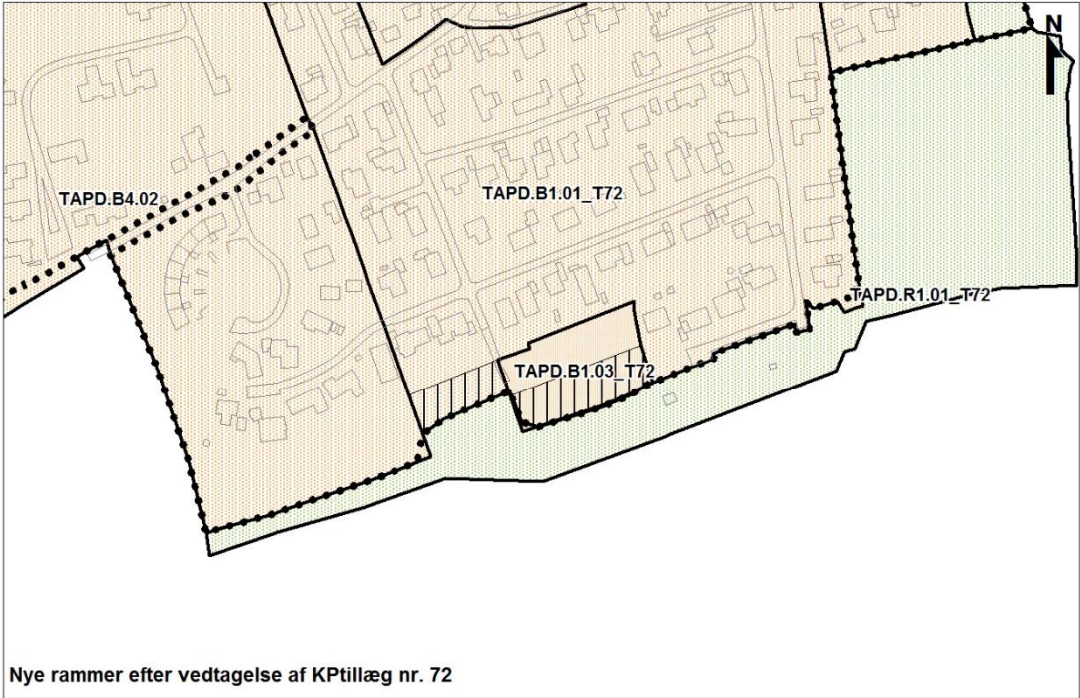
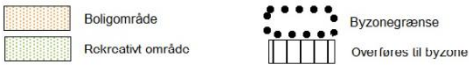
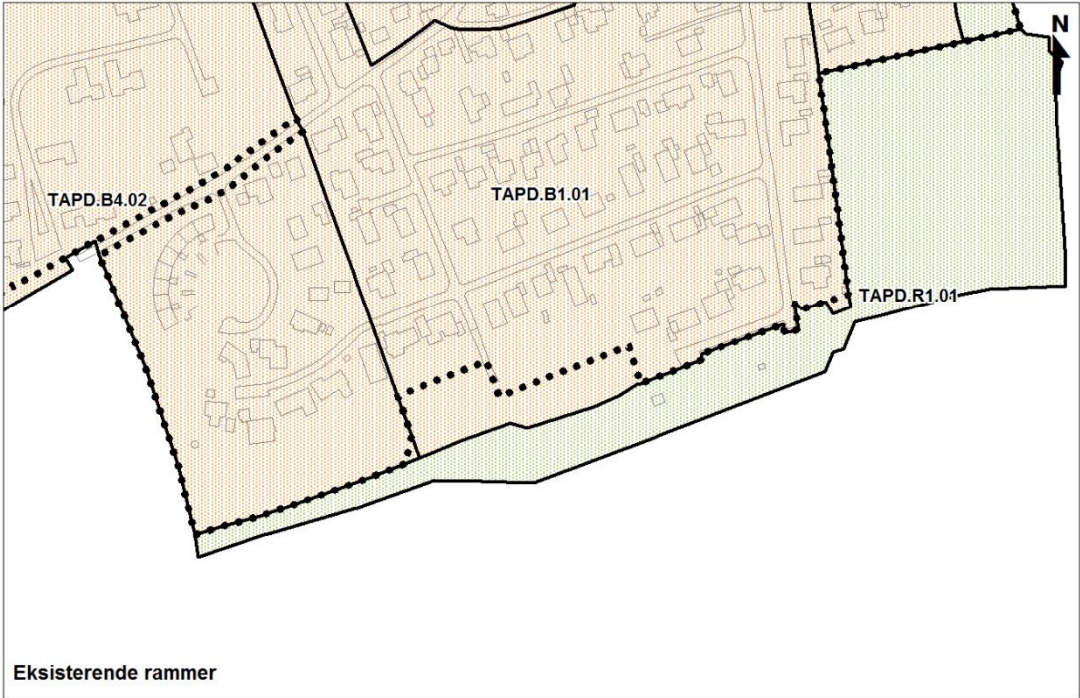
Rammebestemmelser for Engvej, Tapdrup Rammeområde TAPD.B1.03_T72

Forslag

Tillæggets område



vibORG
KOMMUNE



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013 - 2025 er, at overføre arealer ved Engvej i Tapdrup til byzone med henblik på at udstykke 3 boliger på arealet øst for Engvej mod Nørreåstien.

Byrådet ønsker med planlægningen at sikre en mere hensigtsmæssig udstykning af området ved Engvej 9-11A.

Byrådet har i 2014 opkøbt ejendommen Engvej 9 og nedrevet 2 bygninger på arealet med henblik på at bygge modne grunde i 2017.

Området er allerede i dag udlagt til boligformål som en del af rammeområde TAPD.B1.01 i Kommuneplan 2013-2025.

Byzonegrænsen ændres, så den følger kommuneplanrammen øst for Engvej, mens den justeres, så den følger skel ved Anders Nielsens Vej 17 og 19.

For et mindre areal vest for Engvej ændres rammen til grønt område, som en del af TAPD.R1.01 langs Nørreåstien.

Frikommuneforsøg

Tillægget udføres som led i Viborg Kommunes frikommuneforsøg (forsøg 2.1.1).

Frikommuneforsøget giver mulighed for at overføre mindre arealer fra landzone til byzone uden at udarbejde en lokalplan.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Planområdet er omfattet af de statslige vandplaner for 1.5 Randers Fjord. Planforslaget er i overensstemmelse med vandplanen.

Natura 2000-områder

Habitatområder/Natura 2000

Planområdet ligger på kanten af Nørreådal, ca. 100 m fra EU-habitatområde nr. H30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, samt Skravad Bæk".

Området ligger nord for Nørreåstien og med samme afstand til habitatområdet som den øvrige del af Tapdrup by. Arealet har været bebygget indtil 2014.

Opførelse af 3 boliger vil ikke påvirke Natura 2000-området væsentligt.

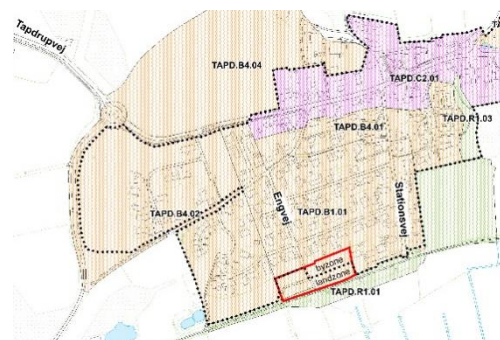
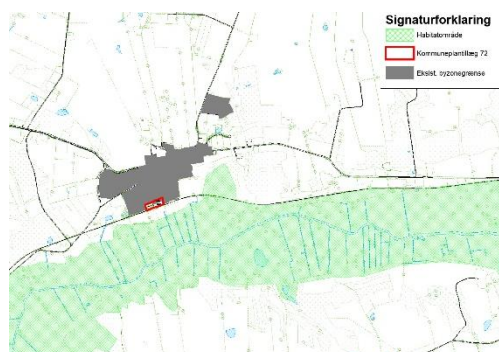
Bilag IV-arter

Der er ikke registreret bilag IV-arter i området.

Kommuneplanlægning

Planen i overensstemmelse med kommuneplanlægningen.

Hele området er i gældende Kommuneplan 2013-2025 udlagt til åben-lav boligformål (parcelhuse), som en del af rammeområde TAPD.B1.01. Her må bygges indtil 30% af grundens areal i indtil 1½ etage og max.



8,5 meters højde. Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde TAPD.B1.03_T72, som fastlægger nye etageantal, højder og byggeafstand til Nørreåstien.

Retningslinje 12 – lavbundsarealer.

Området er i gældende Kommuneplan 2013-2025 udpeget som lavbundsareal i lighed med naboarealer øst og vest for området. Der er ikke planer om at sænke vandspejlet på arealet.

Fremtidige rammebestemmelser

Hele arealet øst for Engvej overføres til byzone, så byzonegrænsen kommer til at følge kommuneplanrammen.

Vest for Engvej overføres den sydlige del af haverne til Anders Nielsens vej 17 og 19 ligeledes til byzone, så byzonegrænsen følger skel.

Arealet mellem Anders Nielsens Vej 17 og 19 mod Nørreåstien ændres fra boligområde til grønt område.

Planen udlægger et nyt rammeområde TAPD.B1.03_T72 og justerer afgrænsningen mellem de eksisterende rammeområder TAPD.B1.01 og TAPD.R1.01. Ved justering af rammeområdernes afgrænsning udlægges to nye rammeområder: TAPD.B1.01_T72 og TAPD.R1.01_T72

For det nye rammeområde **TAPD.B1.03_T72** gælder:

- Byggeri må opføres i 1 etage
- Facadehøjde max. 4 meter mod nord og bygningshøjde max. 5 meter. Begge højder måles ift. kote 13.
- Nyt byggeri skal placeres mindst 12 meter fra Nørreåstien.

De to nye rammeområder TAPD.B1.01_T72 og TAPD.R1.01_T72 har samme rammebestemmelser som de tidligere rammeområder.

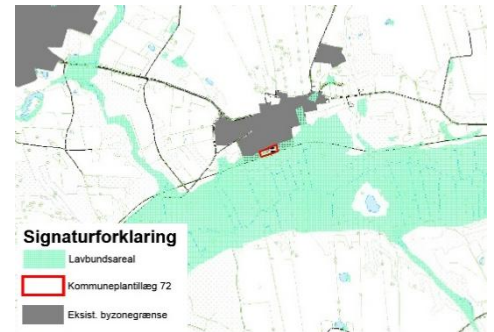
Miljøvurdering af planer og programmer

Planforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer og programmer.

Begrundelsen for afgørelsen:

- Området vil ikke påvirke Nørreådalens væsentlig i forhold til den eksisterende bebyggelse i Tapdrup. Arealet var bebygget indtil 2014.
- Jordforurening er undersøgt nærmere og håndteres, så området udgår af områdeklassificeringen.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport offentliggøres sammen med planforslaget og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.



RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde TAPD.B1.03_T72 gælder:

- De generelle rammebestemmelser for kommuneplanens B1-områder

Omfang og anvendelse	B1 – Åben-lav boligområde
Maks. bebyggelsesprocent	30 %
Maks. etageantal	Byggeri må opføres i 1 etage
Maks. byggehøjde	5 m og facadehøjde max. 4 m mod nord. Begge højder måles ift. kote 13.
Detailhandel jf. ramme om detailhandel	Nej
Almen service	Kun daginstitutioner som børnehaver og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder
Liberale erhverv	Nej – kun erhverv i egen bolig
Egentlige erhverv	Nej
Øvrige formål	-
Fremtidig zonestatus	Byzone
Særbestemmelse	Nyt byggeri skal placeres mindst 12 meter fra Nørreåstien.

For rammeområde TAPD.R1.01_T72 ændres med vedtagelsen af tillæg nr. 72:

- Afgrænsningen ændres, så arealet mellem Anders Nielsen Vej 17-19 og Nørreåstien indgår som grønt område.

For rammeområdet TAPD.R1.01_T72 videreføres de fælles rammebestemmelser i Kommuneplan 2013 – 2025 uændret.

Området anvendes til rekreativt område/grønt areal i landzone.

For rammeområde TAPD.B1.01_T72 ændres kun afgrænsningen, idet det nye rammeområde ved Engvej (TAPD.B1.03_T72) udgår af området.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013 – 2025 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den **X 201X**.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den **X 201X**.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

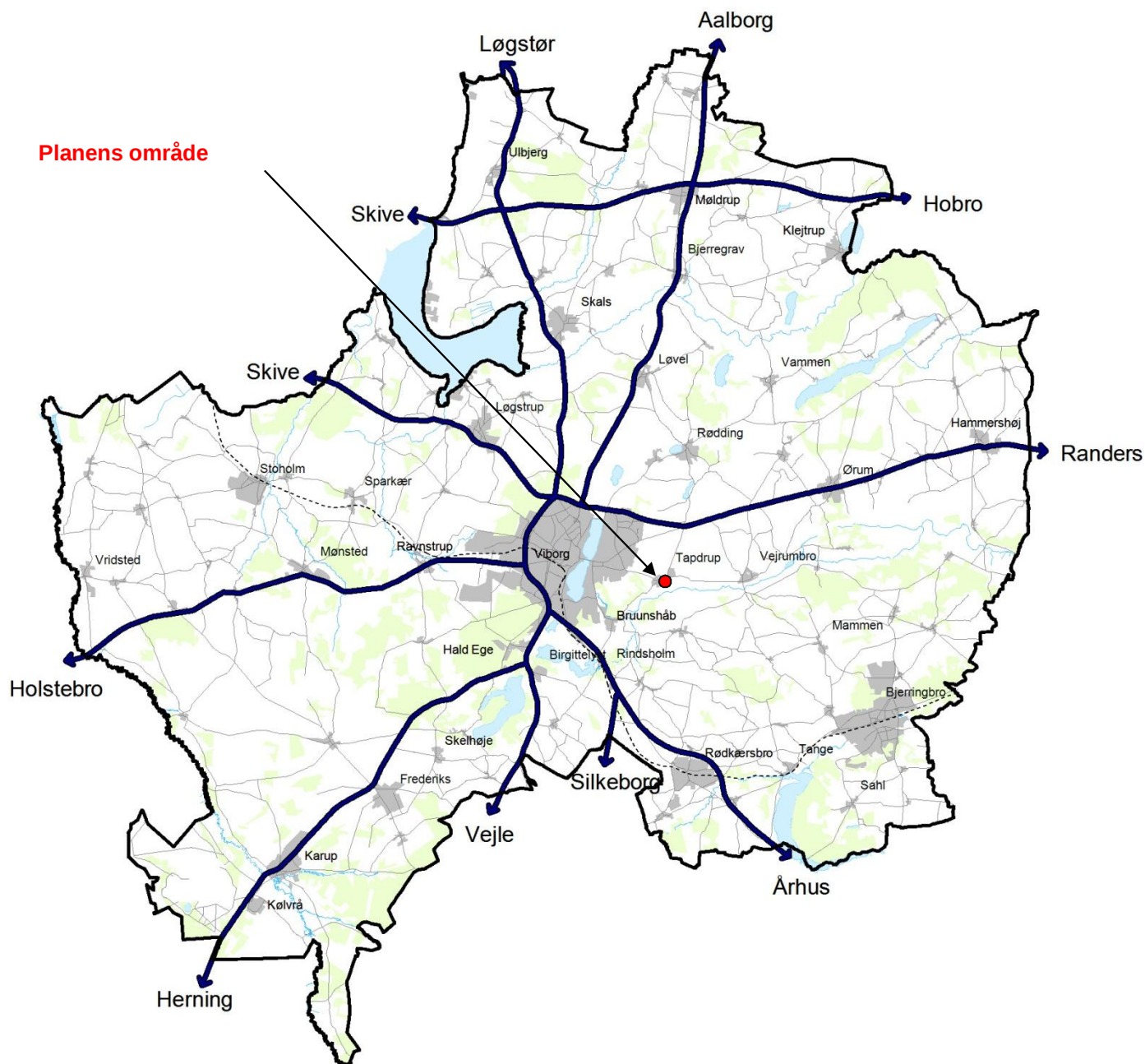
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 72 til Kommuneplan 2013 - 2025 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den **X til den **X 201X**.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den **X 201X**. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg
Gerne pr. e-mail: plan@viborg.dk



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk