

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 5.3 - **UDKAST**

for en golfbane ved Resenfeldevej i
Grønhøj

Forslag



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

Når forslaget til en lokalplan er offentliggjort, må der ikke retligt eller fysisk foretages ændringer i området, som kan foregribe lokalplanens gennemførelse. Ejendomme inden for lokalplanområdet underlægges et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse (lov om planlægning, § 17).

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

Et forslag til et lokalplantillæg under frikommuneforsøgsordningen skal offentliggøres i mindst 4 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

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

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

Offentliggørelse

Forslag til lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. 5.3 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 8. oktober til den 4. november 2015.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 4. november 2015. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg

Gerne pr. e-mail: plan@viborg.dk

Forslag til lokalplan nr. 1 til Lokalplan nr. 5.3 for en golfbane ved Resenfeldevej

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
C.	Lokalplantillæggets indhold	9
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
E.	Bindinger på planområdet	9
F.	Miljøvurdering	10

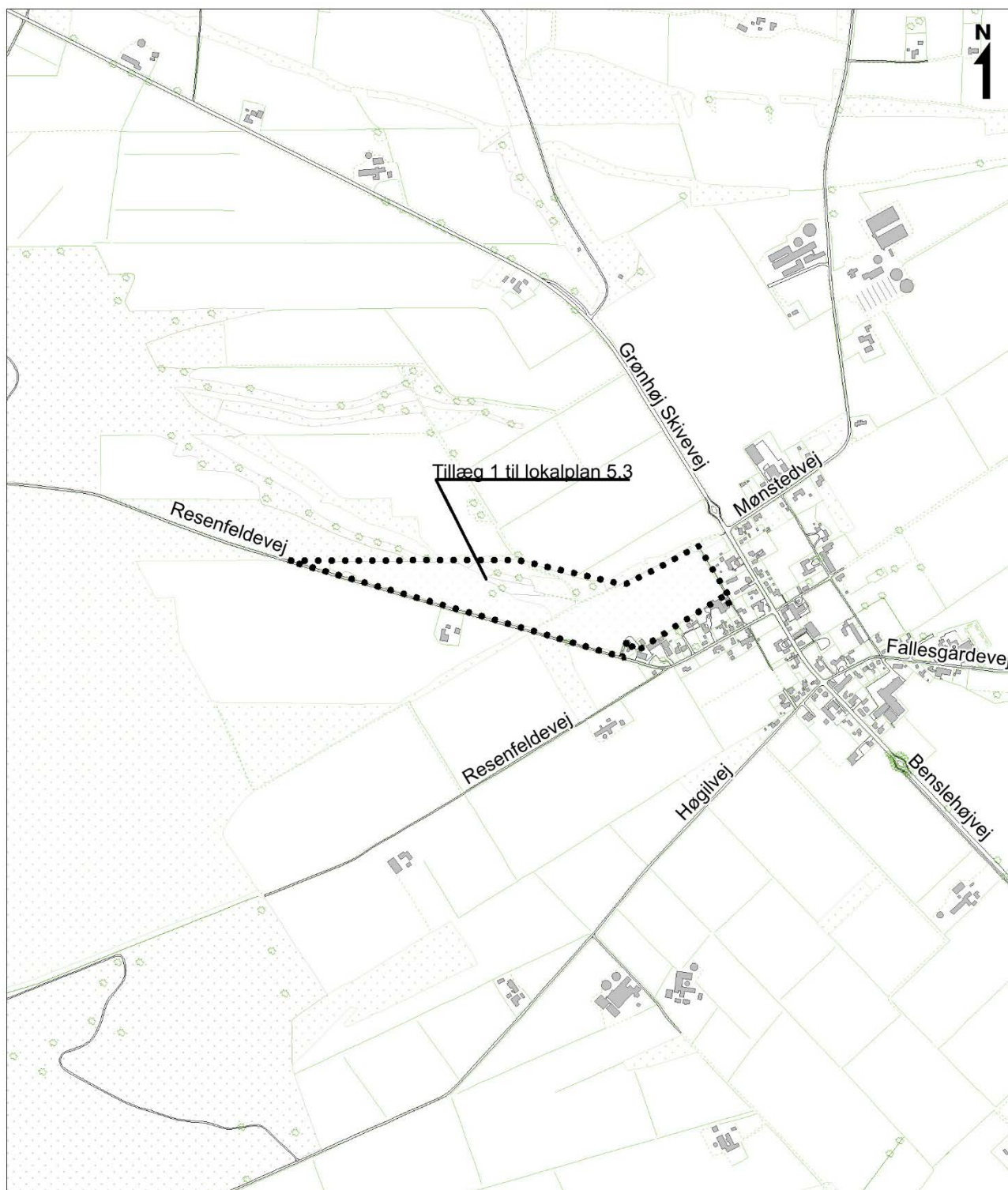
Bestemmelser

	Kortbilag 1 – Matrikelkort.....	12
§ 2	Område og zonestatus	13
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	13
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	13
§ 12	Forudsætning for ibrugtagning af baneanlægget	13
	Vedtagelse.....	14
	Lokalplanens retsvirkninger.....	15
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	17

Lokalplantillægget er udarbejdet af Viborg Kommune

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Oversigtskort



Oversigtskort mål ca. 1: 15.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Dette tillæg til lokalplan nr. 5.3 er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at skabe bedre forhold for at drive det rekreative anlæg i Grønhøj i form af en 9 – hullers golfbane.

Formål

Lokalplantillægget har til formål at udlægge et nyt byggefelt, hvor der kan etableres bygninger til drift af golfbanen.

Luftfoto



Luftfoto ca. 1: 8.000

C. LOKALPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Lokalplantillægget udlægger et byggefelt, hvor der kan etableres driftsbygninger til brug for golfbanen.

Med lokalplantillægget gives der mulighed for at øvrige bebyggelser som ikke anvendes til ophold kan opføres i ikke-reflekterende stålplader.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Lokalplanlægning

Området er omfattet af Lokalplan nr. 5.3 for en golfbane ved Resenfeldevej. Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 5.3 er lokalplan nr. 5.3 fortsat gældende med de ændringer tillægget indeholder.

Kommuneplanlægning

Lokalplantillæggets område er omfattet af rammeområde GRØN.C2.01 i Kommuneplan 2013-2025.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025.

Zonestatus

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Da lokalplanen ligger i landzone kan planen tildeles bonusvirkning efter Planlovens § 15 stk. 4. Det betyder, at der ikke skal indhentes landzonetilladelse på de forhold, som lokalplantillægget regulerer.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

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

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

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

Museet vurderer, at der er risiko for forekomst af ukendte fortidsminder.

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

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

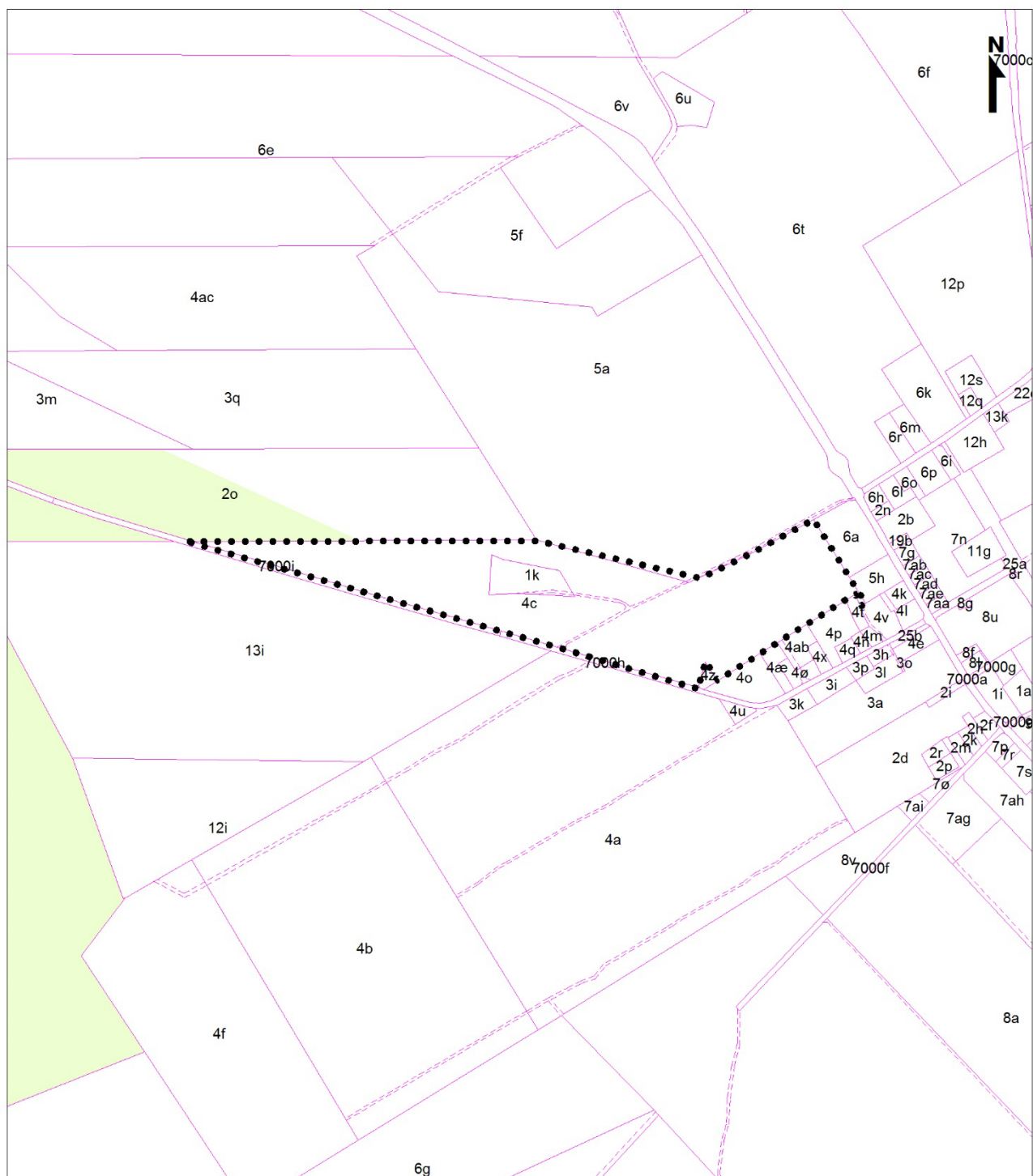
Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 5.3 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, da:

- Den visuelle påvirkning er begrænset.
- Naturinteresserne i området er begrænsede.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel
-  Vejudlæg

Tillæg 1 til lokalplan nr. 5.3
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:10.000
Viborg Kommune, juni 2015

Læsevejledning:

Eksisterende tekst fra lokalplan 5.3

~~Tekst som ikke længere er gældende efter vedtagelse af tillæg nr. 1.~~

Ny tekst tilføjet med tillæg nr. 1

~~Afstanden mellem byggefelt og øvrig bebyggelse er mindst 3 meter. Byggefelt B placeres 2,5 meter fra skel.~~

FORSLAG TIL TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 5.3 FOR EN GOLFBANE VED RESENFELDEVEJ.

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

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

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

- § 6.1 Ny bebyggelse inden for området skal opføres inden for det på kortbilag 2 viste byggefelt.

Inden for byggefelt B, må der kun opføres bygninger til drift af golfbanen, som ikke anvendes til ophold.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Til udvendige bygningssider skal anvendes facadebeklædning af træ eller mursten.

Til øvrige bebyggelser, som ikke anvendes til ophold, må der anvendes ikke-reflekterende stålplader til facadebeklædning.

- 7.2 Tage skal beklædes med tegl, eternit, eller tagpap. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer.

Til øvrige bebyggelser, som ikke anvendes til ophold, må der anvendes ikke-reflekterende stålplader til tagbeklædning.

§ 12 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGNING AF BANEANLÆGGET

- 12.1 Før ny bebyggelse, der kan benyttes til ophold, tages i brug skal der være etableret parkeringsarealer i overensstemmelse med bestemmelserne i § 8.4.

~~12.2 Overfladevand, tagvand og spildevand fra bygninger, der kan benyttes til ophold, skal ske via offentlig kloakering og tilsluttes Karup rensningsanlæg.~~

- 12.2 Overfladevand fra befæstede arealer skal renses inden nedsivning, fx ved brug af dobbeltporøs filtrering, jordfilter.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 5.3 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 1. oktober 2015.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

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

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

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

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

Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60 i lov om planlægning.

Forslag

N
1

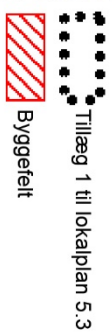
Pumpestation

Resenfeldevej

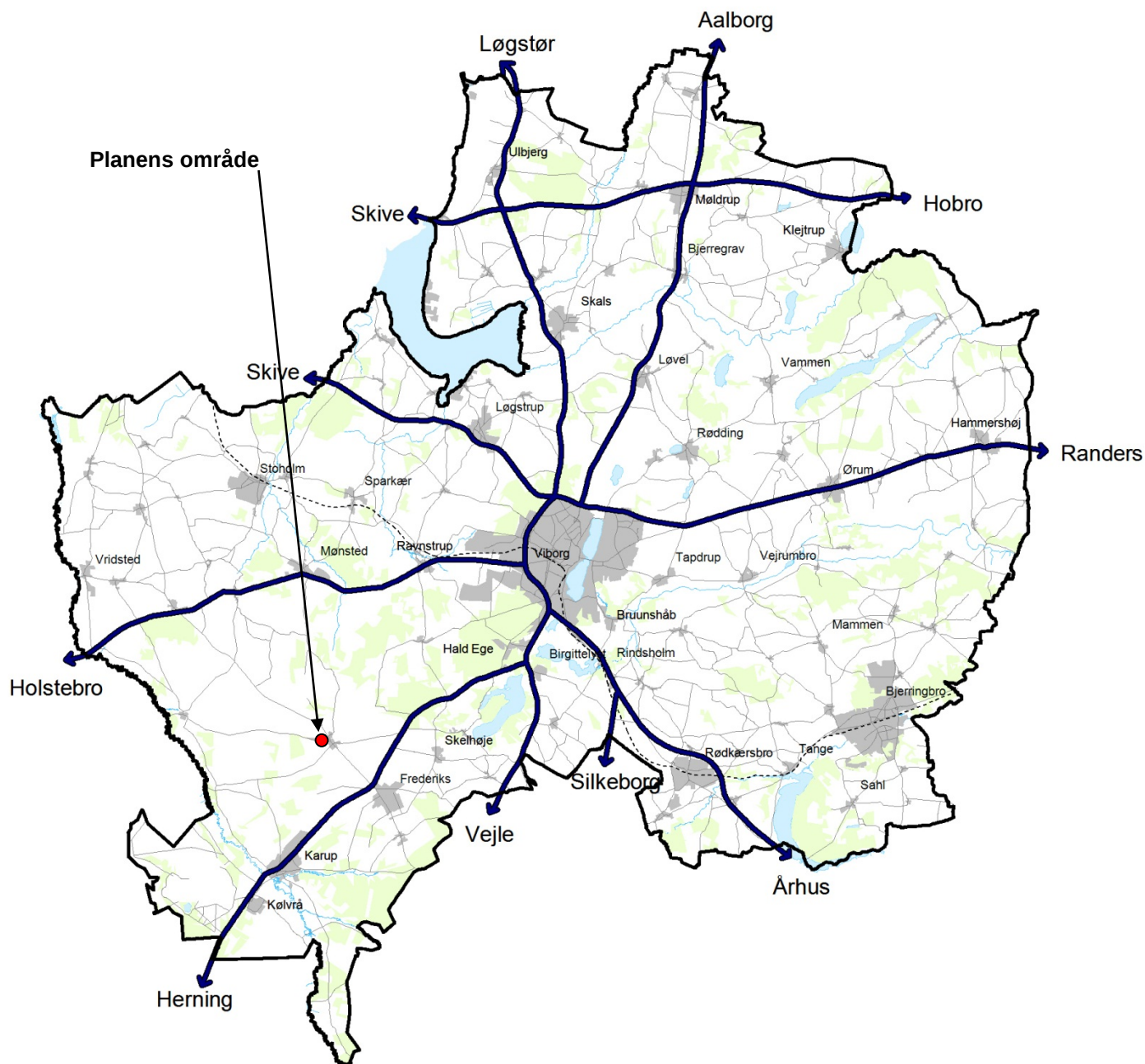
Grønhøj Skivevej

Grønhøj

Resenfeldevej



Tillæg nr. 1 til lokalplan 5.3
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:4.000 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

