UDKAST

Tillæg nr. 1
til lokalplan nr. 93A

Område ved Asmild Landbrugsskole

Forslag



21 juli 2014
lopo

VIBORG KOMMUNE

Læsevejledning
Beskrivelsen herunder vedrører lokalplaner. De samme regler gælder for tillæg til lokalplaner.

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 af tillæg til lokalplaner

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 lokalplantillæg 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 lokalplantillægget offentliggøres igen.

Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 93A offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 2014.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til forslaget skal være modtaget af Viborg Kommune senest den x 2014. De skal sendes til:

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

E-mail: plan@viborg.dk

FORSLAG TIL TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 93A
OMRÅDE VED ASMILD LANDBRUGSSKOLE

Indholdsfortegnelse

REDEGØRELSE

Oversigtskort ... 6
A. Tillæggets baggrund og formål ... 7
Illustrationsplan et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres ... 8
B. Eksisterende forhold ... 8
C. Tillæggets forhold til anden planlægning ... 10
D. Bindinger på planområdet ... 10
E. Miljøvurdering ... 11

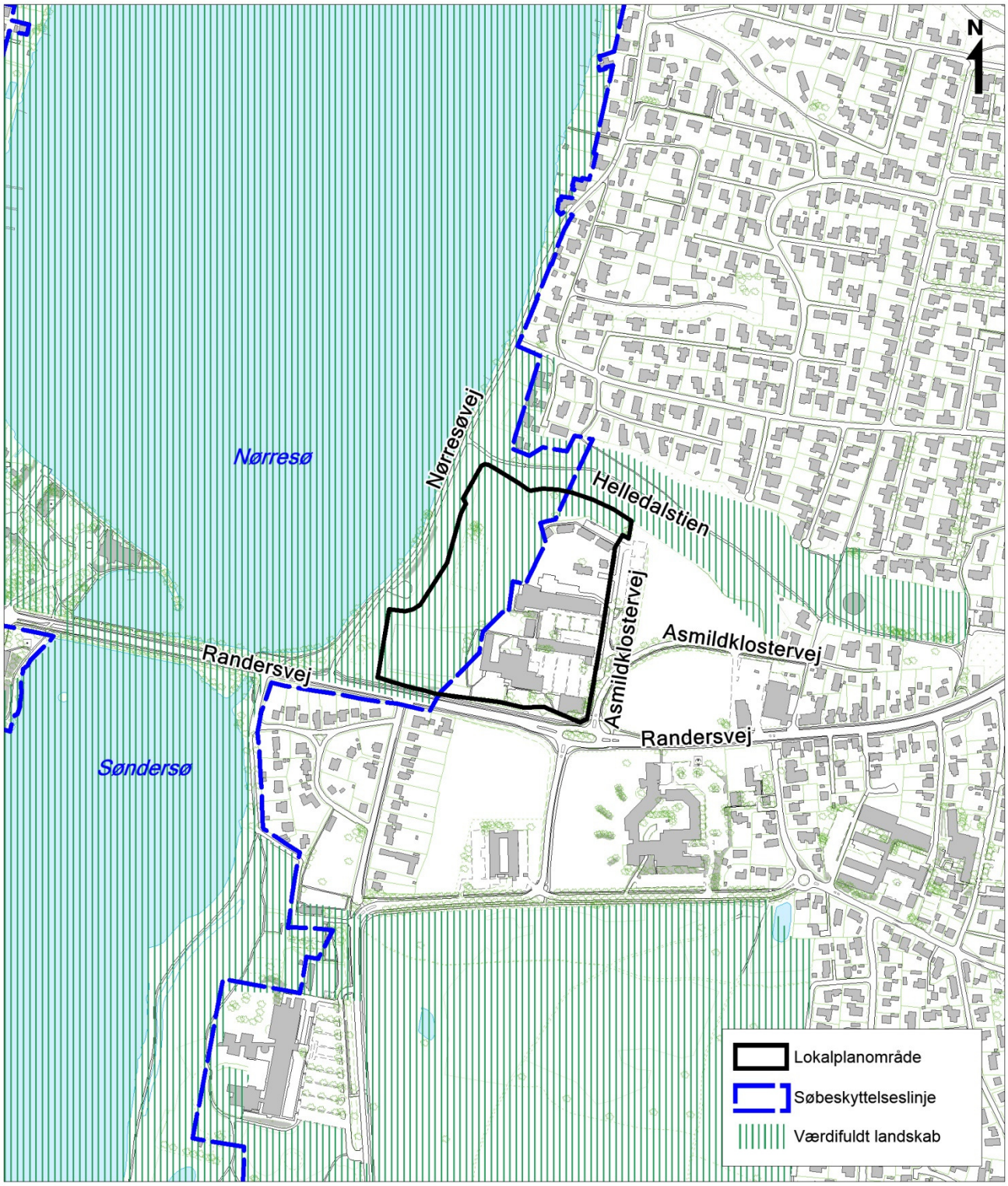
BESTEMMELSER

§2 Områdets afgrænsning og zonestatus ... 14
§ 3 Anvendelse ... 14
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering ... 14
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden ... 14
§ 8 Ubebyggede arealer ... 15
§ 9 Tekniske anlæg ... 15
§ 10 Ophævelse af lokalplan ... 15
§11 Tilladelser fra myndigheder ... 15

Vedtagelse ... 16
Lokalplanens retsvirkninger ... 17
Kortbilag 2 – Anvendelsesplan ... 19

Tillægget til lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
Illustrationer side 8 er udarbejdet af Arkitektfirmaet Gunner Kristensen

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 7.500

A. TILLÆGGETS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Dette tillæg til lokalplan nr. 93A er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give Asmildkloster Landbrugsskole mulighed for at udvide skolens faciliteter.

Projektforslaget til udvidelsen er i strid med gældende lokalplan i forhold til bebyggelsens omfang og placering samt bebyggelsens ydre fremtræden.

Viborg Kommune er udpeget som frikommune og deltager i den forbindelse i en række forsøg inden for planlovens område. Et af forsøgene omfatter en forenklet procedure for ændring af lokalplaner, og giver mulighed for, at der kan laves tillæg til en gældende lokalplan.

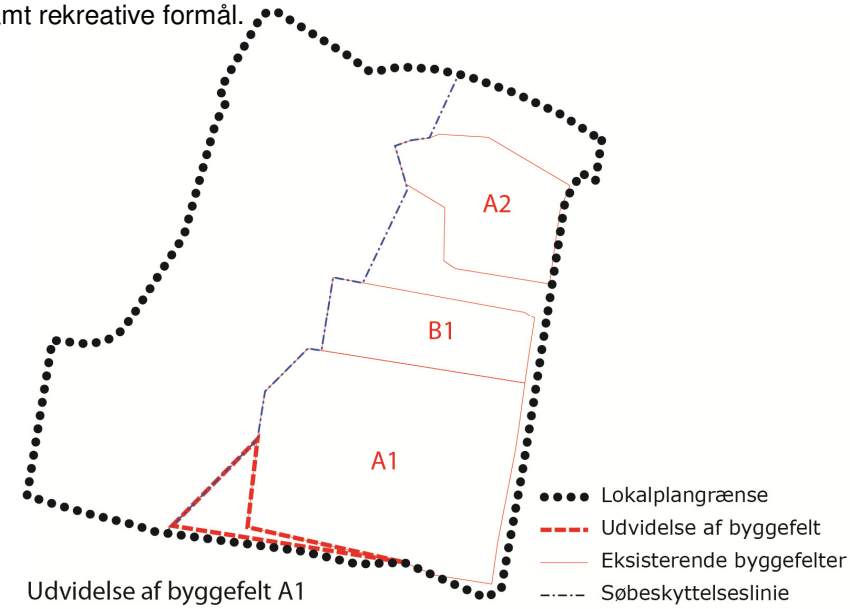
Det er en forudsætning for udarbejdelse af lokalplantillæg, at der er tale om mindre ændringer eller tilføjelser, som ikke medfører væsentlige ændringer i det bestående miljø, eller i sig selv er lokalplanpligtige. Det er også en forudsætning, at ændringerne er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Viborg Kommune vurderer, at en ændring i bebyggelsens placering og omfang samt mindre ændringer i bebyggelsens ydre fremtræden opfylder betingelserne for frikommuneforsøget.

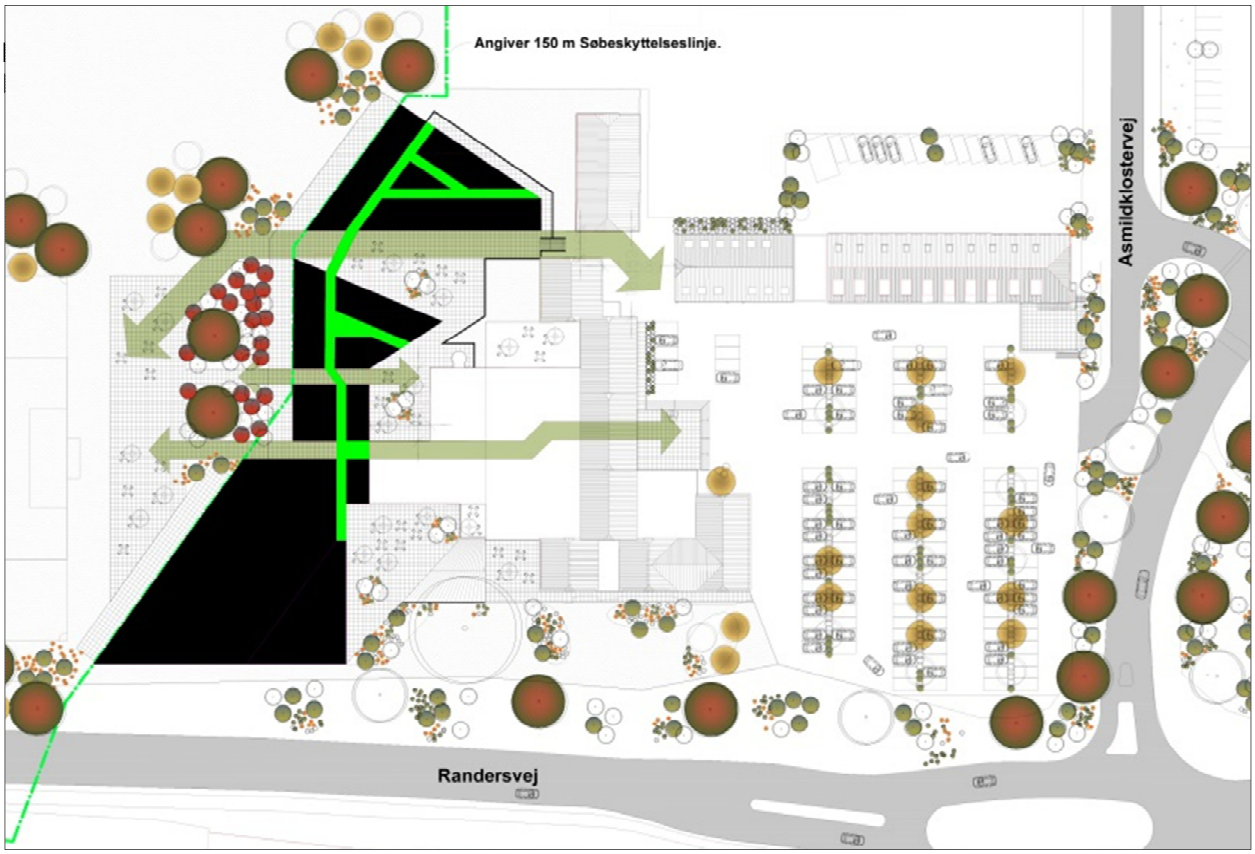
Formål

Det er lokalplantillæggets hensigt:

- At give mulighed for en mindre udvidelse af eksisterende byggefelt mod vest (til ny hal og auditorium) og sikre at al bebyggelse placeres udenfor søbeskyttelseslinien.
- At sikre, at ny bebyggelse indpasses i det eksisterende terræn, ved at stille krav om at kælderetager fritlægges mod lavestliggende terræn.
- At justere materialekravene, så det bliver muligt at give ny bebyggelse et mere tidssvarende udtryk.
- At give mulighed for, at det område, som er udlagt til grønt område i gældende lokalplan, også kan anvendes til idræts- og fritidsaktiviteter samt rekreative formål.



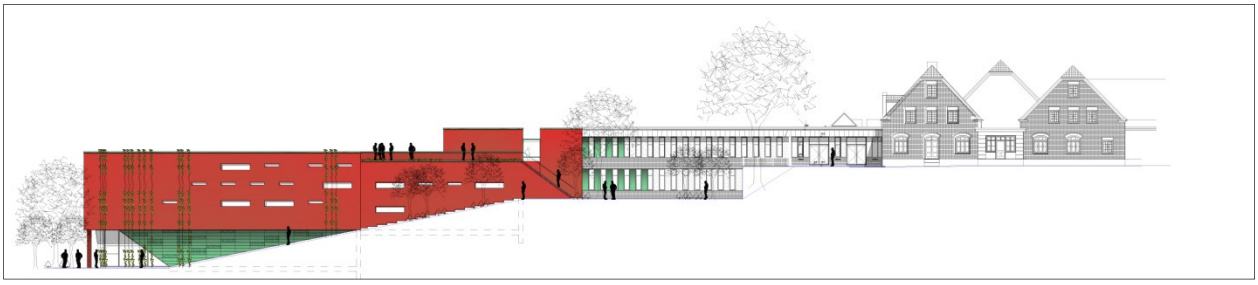
Udvidelse af byggefelt A1



ILLUSTRATIONSPLAN Et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres



SKTISEFORSLAG til facade mod vest



SKTISEFORSLAG til facade mod syd

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses af Nørresø, Nørresøvej og en mindre mod vest, af Randersvej mod syd, af Asmildklostervej og Vestre Landsret mod øst og af Helvegsdalen og fredskov mod nord.

Området

Tillægget omfatter hele lokalplanområdet, i alt ca. 6,5 ha.

Lokalplantillægget omfatter ejendommene Asmildklostervej 1, 3, 5, 7, 9A, 9B, 11, 13, 13A, 13B, 13C, 13D og 15.

Området anvendes i dag til centerformål: Uddannelses- og kursusinstitutioner, rådgivningsvirksomhed samt til kollegier og boliger til unge.

Landskab, beplantning og bebyggelse

På hele området skråner terrænet jævnt ned mod Nørresø. Landbrugsskolens hovedbygning og de to sidefløje er bevaringsværdige og ligger øverst på skråningen, hvorfra de er synlige fra byen.

Skoven mellem Nørresø og landbrugsskolen skjuler de lavereliggende bygninger foran hovedbygningen.



Landbrugsskolens bevaringsværdige bygninger højt og er synlige fra det meste af byen. Skoven ned mod Nørresø skjuler de lavereliggende bygninger foran skolen.

C. TILLÆGGETS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBØ.C3.03 i Kommuneplan 2013-2025.

Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger maks. 2½ etage og en maks. bygningshøjde på 12 m samt at anvendelsen alene må være administrative erhverv og almen service samt boliger i tilknytning til undervisningsformål.

Lokalplanområdet er omfattet af retningslinie 7 - Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger samt retningslinie 11 - Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder i Kommuneplanen (se oversigtskortet side 6).

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplanen.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 93A Område ved Asmild Landbrugsskole.

Med den endelige vedtagelse af Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 93A er lokalplan nr. 93A fortsat gældende med de tilføjelser og ændringer som fremgår af tillægget.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan. Området er p.t. separatkloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som separatkloak. Det vil sige med separate kloakledninger for henholdsvis hus- og industrispildevand og for tag- og overfladevand (regnvand).

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak kobles på ejendommens skelbrønde til henholdsvis spildevandssystemet og regnvandssystemet.

Afløbskoefficienten for området må ikke overstige de fastsatte grænser i spildevandsplanen, medmindre der tilbageholdes tag- og overfladevand i overensstemmelse med spildevandsplanens retningslinjer.

D. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

Søbeskyttelseslinie

En del af lokalplanområdet er omfattet af en søbeskyttelseslinie.

Tilstandsændringer (herunder terrænregulering, byggeri, beplantning og anlæg) inden for søbeskyttelseslinien kræver kommunens dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16.

De planlagte anlæg og terrænreguleringer kræver dispensation.

Skovbyggelinie

Hele lokalplanområdet er omfattet af en skovbyggelinje omkring Helvegsdalen. Skovbyggelinjen er vist på oversigtskort på side 6.

Byggeri inden for 300 meter fra Helvegsdalen kræver kommunens dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17.

Den planlagte bebyggelse kræver dispensation.

E. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

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 kun miljøvurderes, hvis de må antage at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 93A 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:

- Lokalplantillægget ikke ændrer væsentligt på byggemulighederne i forhold til den gældende lokalplan
- Al bebyggelse placeres udenfor søbeskyttelseslinien.
- Lokalplantillægget stiller krav om, at ny bebyggelse skal indpasses i terrænet ved at fritlægge kælderetager mod lavest liggende terræn.

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

TILLÆGGETS BESTEMMELSER

FORSLAG TIL TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 93A
OMRÅDE VED ASMILD LANDBRUGSSKOLE

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) samt lov om frikommuneforsøg (lov nr. 550 af 18. juni 2012) følgende tilføjelser og ændringer til lokalplan nr. 93A for et område, der afgrænses i § 2.3:

Læsevejledning:

Grå tekst svarer til tekst i gældende bestemmelse.

~~Overstreget sort tekst svarer til tekst i gældende bestemmelse som slettes.~~

Sort tekst svarer til ændringer eller nye bestemmelser.

§2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

Ny bestemmelse tilføjes:

2.3 Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 93A omfatter hele lokalplanområdet.

§ 3 ANVENDELSE

Gældende bestemmelse ændres til:

3.3 Delområde II må anvendes som grønt område til rekreative aktiviteter, samt til idræts- og fritidsformål.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Gældende bestemmelser ændres til:

6.1 Ny bebyggelse må kun opføres udenfor søbeskyttelseslinien og indenfor de i delområde I fastlagte byggefelter som vist på kortbilag nr. 2.

6.3 Bygningshøjden må være op til 12 m målt fra gulv i stueplan (heri medregnes ikke fritliggende kælderetage mod lavestliggende terræn). Byrådet kan tillade at mindre bygningsdele overstiger den fastsatte maksimale bygningshøjde.

6.4 Bebyggelsen må opføres i max.:

2 etager med udnyttet tagetage inden for byggefelterne A1 og A2 ~~og A3~~. Hvor terrænforholdene giver mulighed for det, skal kælderetagen fritlægges, så bebyggelsen fremtræder som 3 etager mod den lavestliggende del af grunden.

3 etager inden for byggefeltet B1 og B2. Hvor terrænforholdene giver mulighed for det, kan det tillades at kælderetagen fritlægges, så bebyggelsen fremtræder som 4 etager mod den lavestliggende del af grunden.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Gældende bestemmelse ændres til:

7.3 Facader skal hovedsagelig fremstå i rød teglmur. Partier i glas, træ, metal og lignende er tilladt.

~~Byrådet kan dog tillade anvendelse af andre materialer til dele af facaderne samt til mindre bygningsdele.~~

Facader skal fremstå som en helhed og have et sammenhængende farvevalg for facadelængden under ét.

Nye bestemmelser tilføjes:

7.6 Tage må udføres som grønne tage, beklædes med mos-sedum, græstørv og lignende.

7.7 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.

7.8 Solceller og solfangere må, uanset krav til tagbeklædning, opsættes på eller integreres i tagflader.

Der må ikke opsættes solceller på bevaringsværdige bygninger.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

Ny bestemmelse tilføjes:

8.2 Den eksisterende skov som er vist på kortbilag 2 skal opretholdes og vedligeholdes.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

Ny bestemmelse tilføjes:

9.2 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som separatkloak.

§ 10 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

Ny bestemmelse tilføjes:

10.2 Med den endelige vedtagelse af Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 93A er lokalplan nr. 93A fortsat gældende med de tilføjelser og ændringer der, fremgår af dette lokalplantillæg.

Ny paragraf tilføjes:

§11 TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

11.1 Tilstandsændringer (herunder terrænregulering, byggeri, beplantning og anlæg) inden for søbeskyttelseslinien kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 i hvert enkelt tilfælde.

11.2 Tilstandsændringer (herunder ændret anvendelse, byggeri, matrikulære ændringer, beplantning og anlæg) inden for skovbyggelinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 a i hvert enkelt tilfælde.

VEDTAGELSE

Forslag Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 93A er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

Søren Pape Poulsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

Lokalplantillægget er endeligt vedtaget den X

Søren Pape Poulsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når tillægget til 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 lokalplantillæggets bestemmelser.

Tillægget til 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 lokalplantillæggets bestemmelser bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. lov om planlægning § 56.

Generelt for lokalplaner inklusiv tillæg

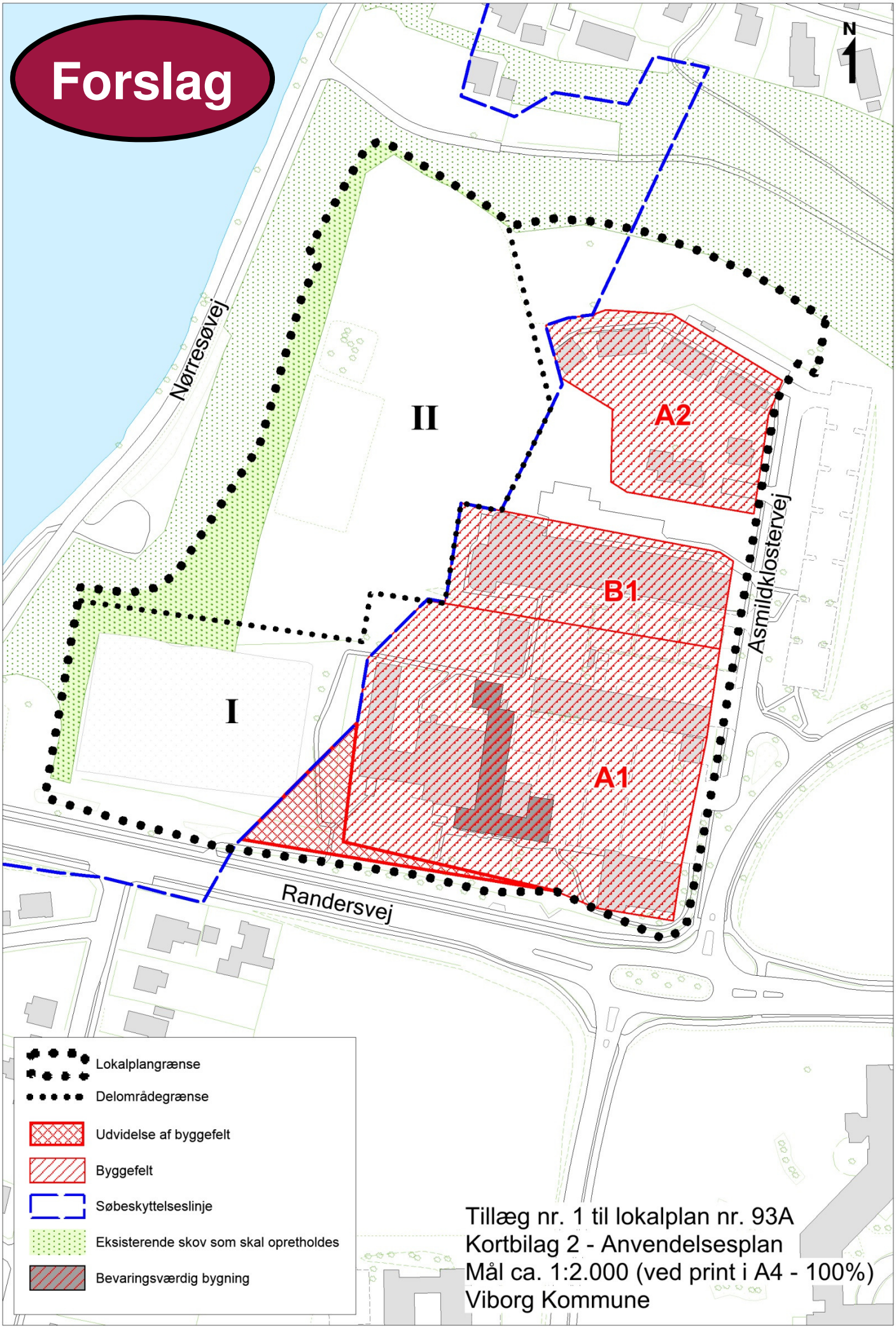
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

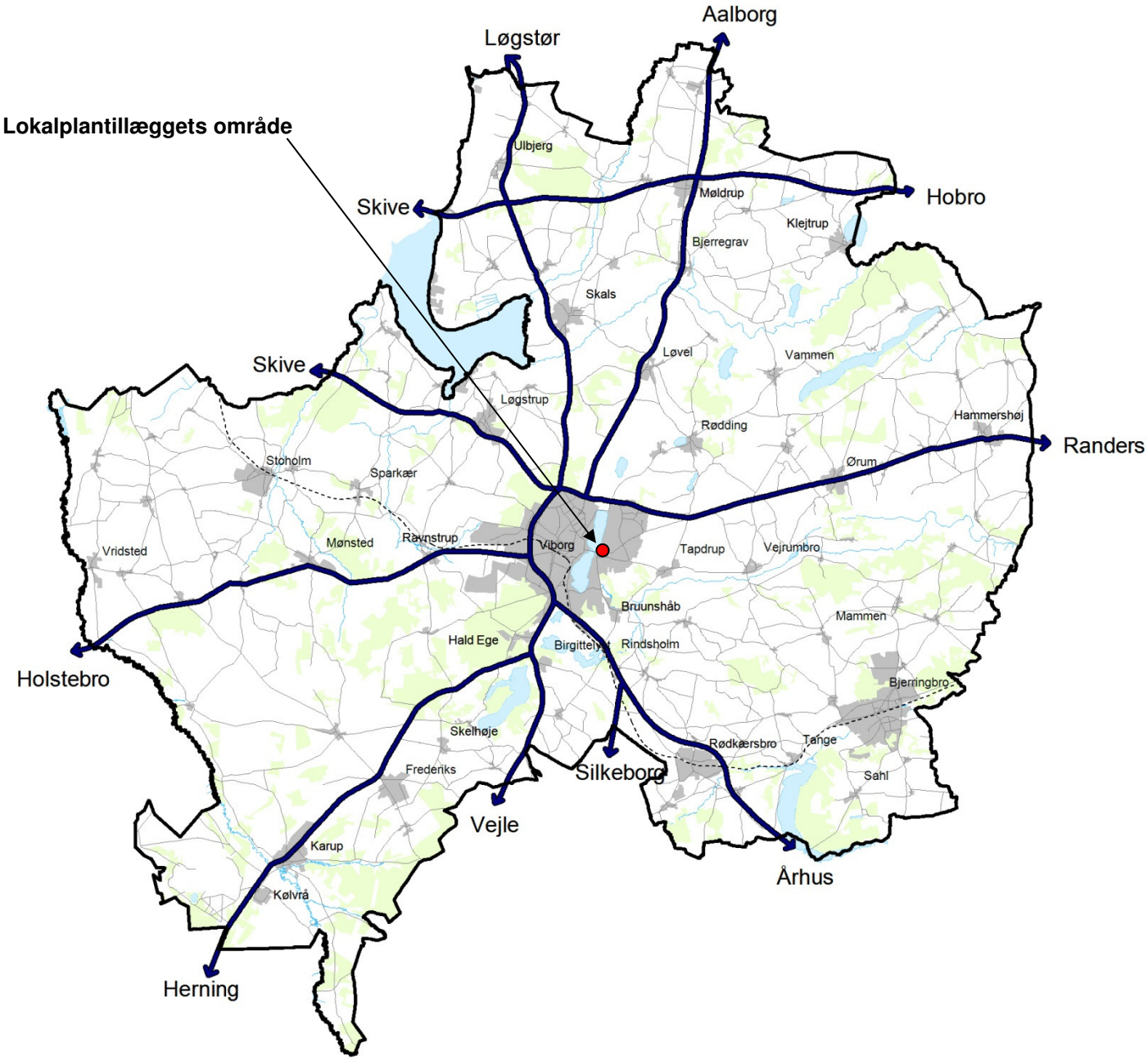
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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
Nørresøvej
II
A2
B1
A1
I
Asmildklostervej
Randersvej
Lokalplangrænse
Delområdegrænse
Udvidelse af byggefelt
Byggefelt
Søbeskyttelseslinje
Eksisterende skov som skal opretholdes
Bevaringsværdig bygning
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 93A
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:2.000 (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