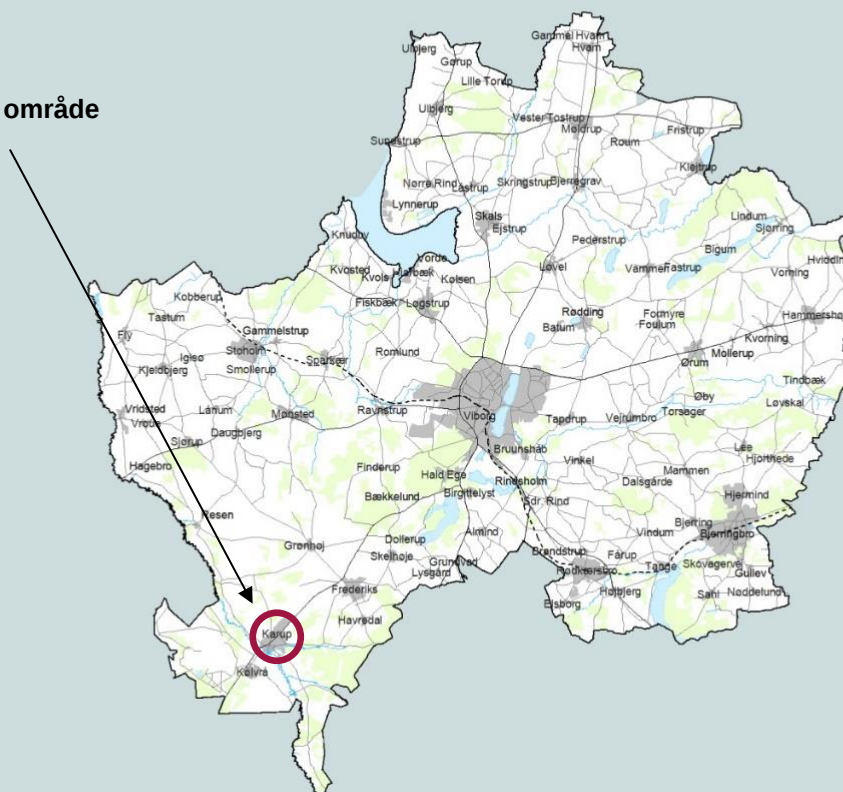


# Tillæg nr. 62 til Kommuneplan 2017-2029

**Nyt boligområde ved Genvej og Godthåbsvej i Karup  
Rammeområder KARU.B4.08\_T62, KARU.C1.01\_T62,  
KARU.A1.02\_T62 og KARU.B4.02\_T62**

# Forslag

**VIBORG**  
KOMMUNE

## LÆSEVEJLEDNING

### Kommuneplanens indhold

Kommuneplanen er byrådets plan for den fysiske udvikling af kommunen de kommende 12 år. Den formidler byrådets prioriteringer for arealanvendelsen af byerne og det åbne land. En kommuneplan består af fire dele:

- *Hovedstruktur og retningslinjer* - angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen
- *Rammer for lokalplaners indhold* - angiver de overordnede bestemmelser for et mindre geografisk område i form af anvendelse, omfanget af fremtidigt byggeri og fremtidig zone
- *Redegørelse* - angiver forholdet til anden lovgivning og planlægning
- *Kort*

Reglerne for kommuneplanen er fastlagt i planloven.

### Kommuneplantillæg

Kommuneplanen revideres hvert 4. år. Hvis en udvikling ikke går som forventet, eller byrådet ønsker en anden udvikling, er der mulighed for at udarbejde et tillæg. Desuden kan byrådet udarbejde et tillæg for udvalgte temaer i kommuneplanen, som gives et særskilt fokus. Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen, og indarbejdes heri, når det er vedtaget.

### Kommuneplanens og tillægs retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Kommuneplanen forpligter derimod byrådet. Det betyder, at Viborg Kommune skal fremme tiltag, som er i overensstemmelse med planen. Det kan f.eks. ske ved at udstede tilladelser eller lade lokalplaner udarbejde, som muliggør realisering af kommuneplanen.

Det betyder samtidig, at byrådet kan modsætte sig udstykning og bebyggelse i byzone, som er i strid med kommuneplanens bestemmelser om rækkefølgen af udbygningen af bolig- og erhvervsområder – med mindre der er en gældende lokalplan for området. Rammeområderne er nummeret fortløbende. Med mindre andet er nævnt, angiver nummeret rækkefølgen for udbygningen (eks. xxxx.B4.09 før xxxx.B4.10).

Byrådet kan også modsætte sig bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer i byzone og sommerhusområder, hvis det er i strid med kommuneplanens rammedel – medmindre området er udlagt til offentligt formål, eller området er omfattet af en gældende lokalplan.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Når et område er udlagt i kommuneplanen, kan der udarbejdes en lokalplan. Et område kan kun overføres fra landzone til byzone ved lokalplanlægning. Lokalplanen fastlægger mere detaljerede bestemmelser for udstykning og bebyggelse af et område.

## INDHOLD

|                        |    |
|------------------------|----|
| Læsevejledning .....   | 2  |
| Indledning .....       | 5  |
| Retningslinjer .....   | 5  |
| Rammer .....           | 5  |
| Redegørelse .....      | 8  |
| Miljøvurdering .....   | 9  |
| Vedtagelse .....       | 11 |
| Offentliggørelse ..... | 11 |

### Idéfase

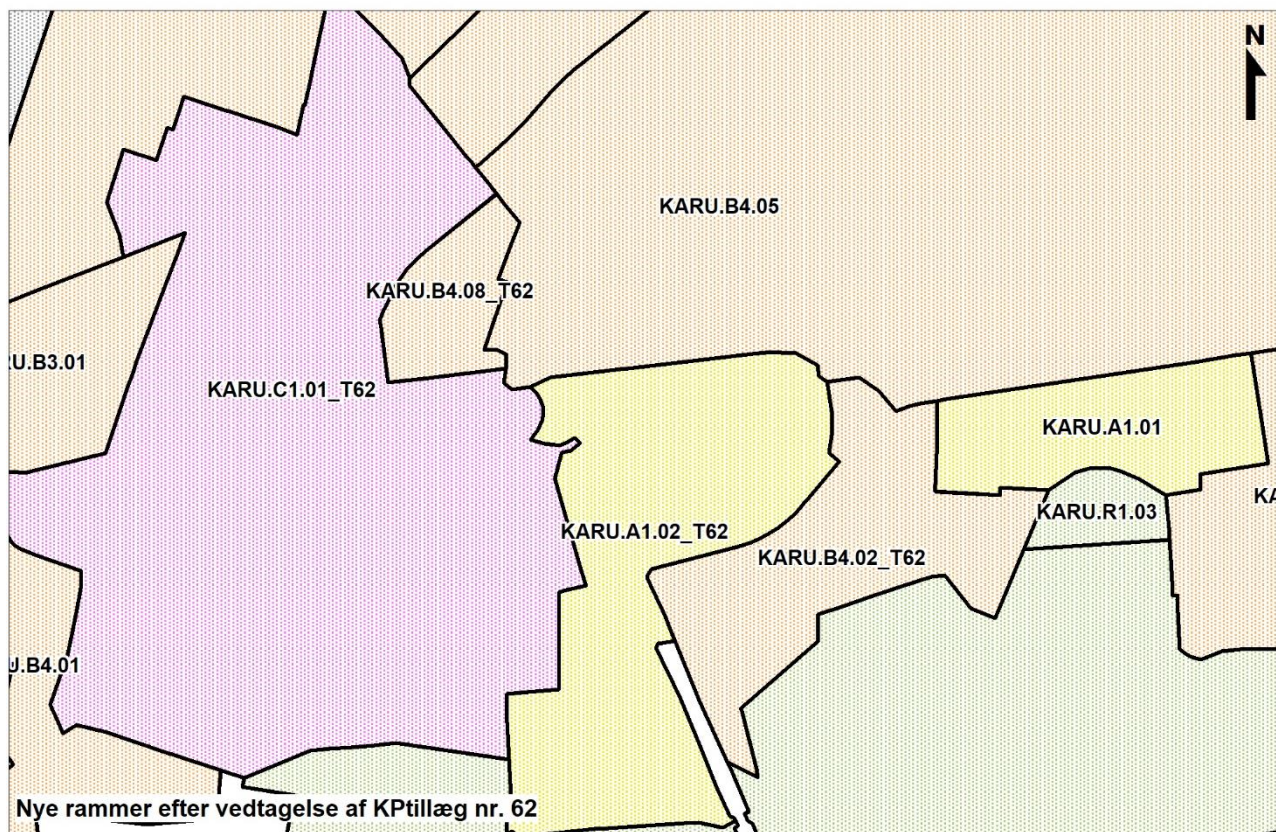
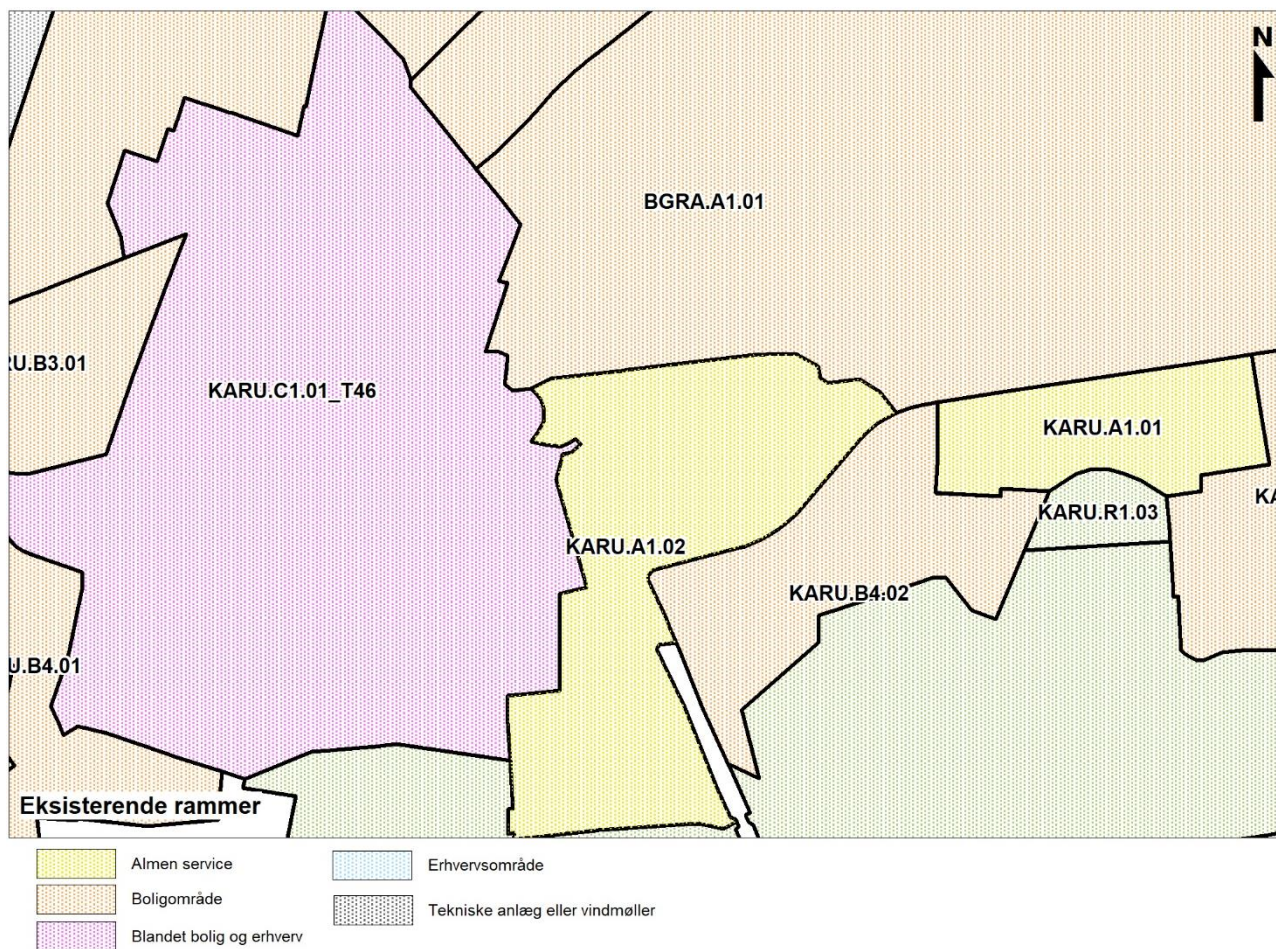
Hvis der sker væsentlige ændringer af kommuneplanen i forbindelse med et tillæg, har byrådet pligt til at indkalde idéer og forslag til den kommende planlægning. Denne indledende høring kaldes en idéfase.

### Offentlig høring

Et forslag til et kommuneplantillæg skal i offentlig høring i mindst 4-8 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et forslag til kommuneplantillæg 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 planforslaget offentliggøres igen.



## INDLEDNING

### Formål

Byrådet ønsker at fremme et konkret projekt med tæt-lav boligbebyggelse ved den tidligere Karup Foderstof & Brændselsforening samt at imødekomme et ønske om at kunne anvende ejendomme Østergade 23 til boligformål. Dette forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2017-2029.

Tillægget medfører, at der udlægges et nyt rammeområde til boligformål (KARU.B4.08\_T62), og at rammeområdet til centerformål (KARU.C1.01\_T46) som konsekvens heraf reduceres. Tillægget medfører desuden, at grænsen mellem rammeområderne KARU.A1.02 og KARU.B4.02 justeres således, at ejendommen Østergade 23 i stedet kommer til at være omfattet af en ramme til boligformål.

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 536, som omfatter det samme område som det nye rammeområde til boligformål (KARU.B4.08\_T62).

## RETNINGSLINJER

For de berørte dele af de nye rammeområder KARU.B4.08\_T62, KARU.C1.01\_T62, KARU.A1.02\_T62 og KARU.B4.02\_T62 gælder følgende retningslinjer i kommuneplanen:

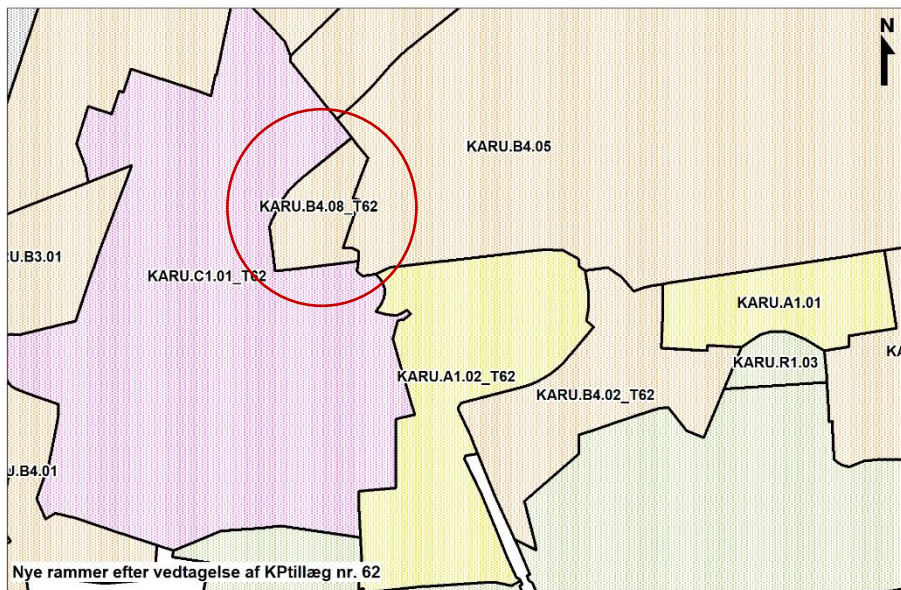
- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 2 Detailhandel og butiksområder
- 14 Klimatilpasning.

## RAMMER

Planen justerer afgrænsningen mellem de eksisterende rammeområder KARU.A1.02 og KARU.B4.02. De nye rammeområder KARU.A1.02\_T62 og KARU.B4.02\_T62 har samme rammebestemmelser som de tidligere rammeområder.

Området ved den tidligere Karup Foderstof & Brændselsforening har tidligere været udlagt som en del af et rammeområde til centerformål KARU.C1.01\_T46. Rammen giver mulighed for en række forskellige anvendelser herunder tæt-lav boligbebyggelse, men det ansøgte projekt forudsætter en højere bebyggelsesprocent end det tilladte (45 % ift. 40 %). Tillægget udlægger et nyt rammeområde til boligformål og med en højere bebyggelsesprocent for at sikre, at de øgede byggemuligheder alene kan ske indenfor dette område. Det nye rammeområde KARU.B4.08\_T62 udlægges som et af kommuneplanens B4-rammeområder som muliggør en blanding af boligtyper. Området kan anvendes til blandede boliger. Som en konsekvens reduceres KARU.C1.01\_T46 med det tilsvarende areal og får rammenummeret KARU.C1.01\_T62. KARU.C1.01\_T62 har samme rammebestemmelser som det tidligere rammeområde.

For rammeområde KARU.B4.08\_T62 gælder:



|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Nummer</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| KARU.B4.08_T62                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| <b>Navn</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| Karup Blandede boliger                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| <b>Generel anvendelse</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| <p>Generel anvendelse er boligområde</p> <p>Specifik anvendelse er angivet til boligområde – åben-lav, boligområde – tæt-lav og boligområde – etageboliger.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| <b>Generelle anvendelsesbestemmelser</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>Boliger inkl. fællesanlæg: Ja.</p> <p>Almen service: Kun daginstitutioner som børnehave og lignende samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder.</p> <p>Detailhandel: I særlige tilfælde enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. <a href="#">retningslinje 2</a>.</p> <p>Liberale erhverv: Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition. Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. <a href="#">retningslinje 1</a>.</p> <p>Egentlige erhverv: Nej</p> <p>Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1 samt mindre tekniske anlæg.</p> |
| <b>Zonestatus</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| Planlagt zone er byzone                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| <b>Bebyggelsesomfang</b>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| <p>For øvrig anvendelse gælder</p> <p>Maksimal bebyggelsesprocent er 40 % af det enkelte jordstykke</p> <p>Maksimale antal etager er 2</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |

Maksimal højde er 8,5 m

*For boligområde – åben-lav gælder*

Maksimal bebyggelsesprocent er 30 % af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

*For boligområde – tæt-lav gælder*

Maksimal bebyggelsesprocent er 45 % af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er 2

Maksimal højde er 8,5 m

*For boligområde – etager gælder*

Maksimal bebyggelsesprocent er 60 % af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er 3½

Maksimal højde er 15 m

### **Miljø**

Mindst tilladte miljøklasse er 1

*Klasse 1 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ubetydelig grad, og således kan integreres i med boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 0 m.*

Maksimalt tilladte miljøklasse er 2

*Klasse 2 omfatter virksomheder og anlæg, som kun påvirker omgivelserne i ringe grad, og ville kunne indplaceres i områder, hvor der også findes boliger. Anbefalet minimumsafstand i forhold til boliger 20 m.*

Der kan i særlige tilfælde indpasses enkeltstående butikker i op til miljøklasse 3 i boligområder jf. retningslinje 2.

### **Udstykning**

Rammen regulerer ikke udstykning

### **Særlige bestemmelser**

Område med risiko for oversvømmelse. Når der planlægges for byudvikling mv., skal det vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.

## REDEGØRELSE

### Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 700 m fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 40 "Hessellund". Der er ingen Ramsar- eller Fuglebeskyttelsesområder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og den mindre ændring i områdets karakter ikke er risiko for påvirkning af bevarings-status for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

### Bilag IV- og rødlistede arter

I planlægningen af nye områder skal der tages særligt hensyn til udvalgte dyre- og plantearter, som er sjældne og i fare for at forsvinde eller allerede er forsvundet.

Viborg Kommune vurderer, at planområdet og dets nærområde ikke udgør et oplagt yngle- og rasteområde for Bilag IV-arter eller rødlistede arter.

### Beskyttelse af vandmiljøet

Planområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden. Planen er i overensstemmelse hermed.

### Oversvømmelse og erosion

Det nye rammeområde KARU.B4.08\_T62 ligger indenfor et område med risiko for oversvømmelse. Der fastlægges derfor en særbestemmelse om, at når der planlægges for byudvikling mv., skal det vurderes, om der skal etableres afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse.

### Beskyttelse af grundvandet

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde til boligformål i et område uden særlige drikkevandsinteresser (OSD) og udenfor indvindingsoplandet til Karup vandværk.

### Kystnærhedszonen

Planområdet er ikke i kystnærhedszonen.

### Råstofplan

I Råstofplan 2016 og forslag til Råstofplan 2020 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgraveområder eller råstofinteresseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet.

### Produktionsvirksomheder

Boliger er en støjfølsom anvendelse. Karup Varmeværk, Godthaabsvej 2 er nabo til det nye rammeområde KARU.B4.08\_T62. Hidtil har varmeværkets miljøgodkendelse haft et støjvilkår på 55/45/40 dB(A) op mod området. Varmeværket har accepteret støjreducerende tiltag og en skærpelse af miljøgodkendelsen til et støjvilkår på 45/40/35 dB(A). Viborg Kommune vurderer derfor, at kommuneplantillægget ikke indebærer en påvirkning af produktionsvirksomheder.

## MILJØVURDERING

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planforslagene er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslagene giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslagene påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Viborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planforslagene ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da:

- Planforslaget muliggør en omdannelse og fortætning af eksisterende bymæssig bebyggelse uden landskabelige interesser, og som ikke vurderes at påvirke den landskabsarkitektoniske værdi væsentligt.
- Byggeriet tilpasser sig den omkringliggende bebyggelse.
- Der ikke vurderes at være en væsentlig påvirkning af det nærmeste Natura 2000-område på grund af planforslagernes afstand og indhold til området.
- Det ikke vurderes, at der er særlige arter (herunder bilag IV-arter) og deres levesteder, der bliver påvirket af planforslaget.
- Der ikke er bevaringsværdige bygninger eller lign. inden for planområdet. Planforslaget vurderes derfor ikke indvirkende på kulturarv og arkitektoniske forhold.
- Jordbunden egner sig til nedsivning af regnvand.

Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 536. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.



**VEDTAGELSE**

Forslag til tillæg nr. 62 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den **X 202X**.

Ulrik Wilbek  
Borgmester

/

Lasse Jacobsen  
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt den **X 202X**.

Ulrik Wilbek  
Borgmester

/

Lasse Jacobsen  
Kommunaldirektør

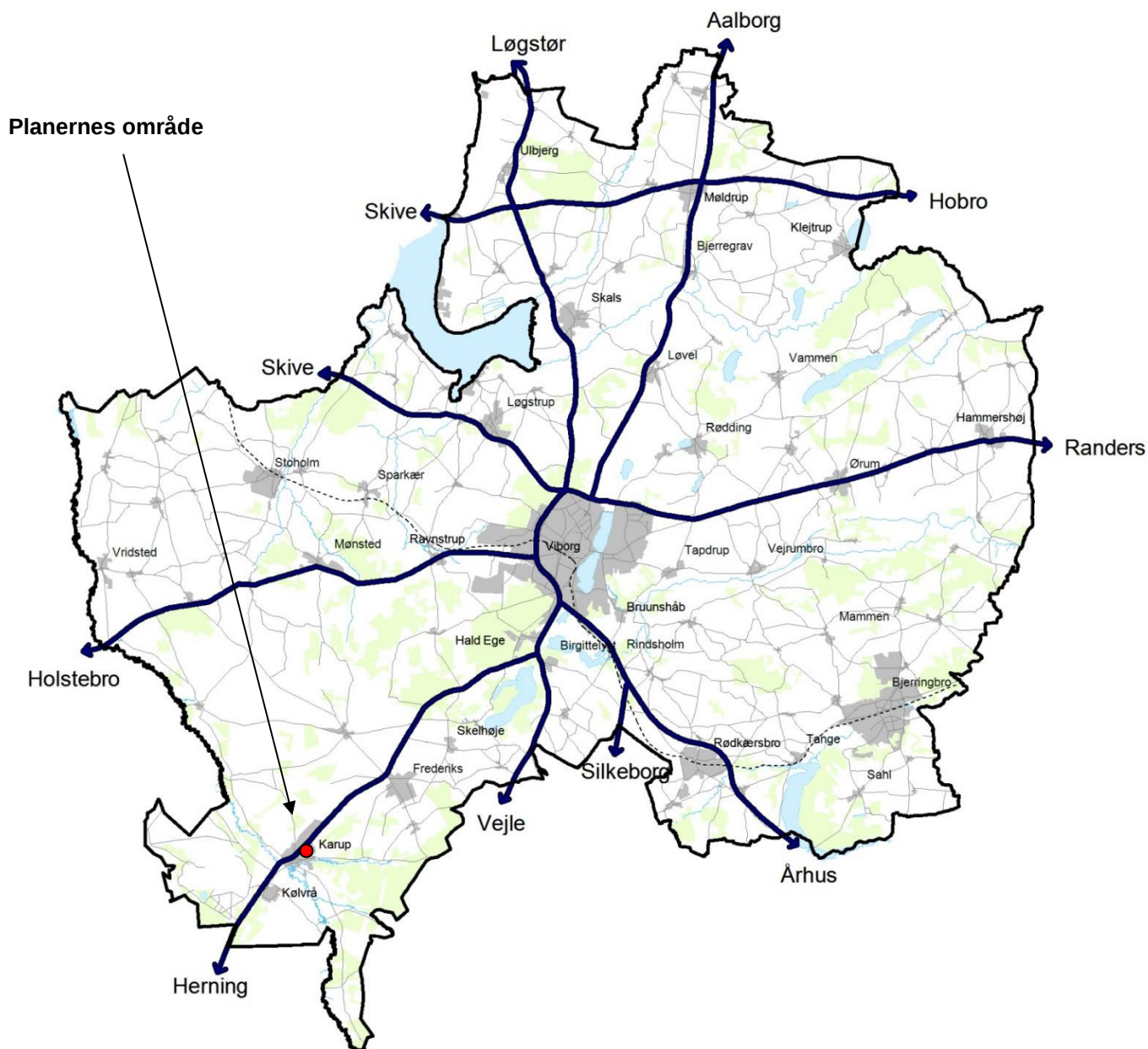
**Offentliggørelse**

Forslag til tillæg nr. 62 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 202X.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den x 202X.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden [www.viborg.dk/plan](http://www.viborg.dk/plan) via boksen "Indsend høringssvar".



**VIBORG**  
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

[plan@viborg.dk](mailto:plan@viborg.dk)

[www.viborg.dk](http://www.viborg.dk)

