Teknik & Miljø
Plan

Prinsens Alle 5
8800 Viborg

Forslag til

Byzonetilladelse til opførelse af 2½ etages ejendom mellem Ramsvej nr. 3 og nr. 5, Viborg

Dato: 25. januar 2017

Sag nr. 16/39740
Sagsbehandler: vpjanb

Direkte tlf.: 87 87 86 22
Direkte e-mail: janb@viborg.dk

Viborg Kommune har modtaget ansøgning om opførelse af etageboligejendom på adressen Ramsvej 5, Viborg – matr. nr. 193k, Viborg Markjorder. Grunden er på i alt 546 m^2.

Ansøgningen har været behandlet af Økonomi- og Erhvervsudvalget på møde den 12. oktober 2016 og den 18. januar 2017. Dagsorden med bilag kan ses på www.viborg.dk

Økonomi- og Erhvervsudvalget har besluttet, at ovennævnte projekt kan gennemføres med en byzonetilladelse.

Afgørelse
Viborg Kommune meddeler hermed byzonetilladelse til det ansøgte projekt (projektmateriale af 13.07.2016, rev. 17.11.2016, jfr. bilag 1).

Det er en forudsætning for byzonetilladelsen, at det ansøgte etableres i overensstemmelse med bilag 1 og følgende vilkår:

- Bygningen fremstår i maks. 2½ etage mod Ramsvej.
- Bygningens har en højde på maks. 12 m over terræn.
- Bygningen skal anvendes til boligformål, og den indeholder 3 lejligheder med hovedindgang fra Ramsvej.
- Bygningen opføres med et facadeforløb, der følger ejendommene Ramsvej 3 og 5.
- Bygningen opføres med facader i røde teglsten (ikke facadeelementer med teglsten) og et 45º rødt tegltag.
- Adgang til gårdrum sker via port fra Ramsvej.
- Der indrettes fælles fri- og opholdsareal på min. 10% samt 14 p-pladser i gårdareal syd vest for ejendommen. P-pladserne etableres dels til beboerne i de 4 lejligheder i nyopført ejendom Ramsvej 5,
  3 pladser til ansøgt ejendom samt 6 pladser til lejlighederne i ejendommen Ramsvej 3 og 1 p-plads, der er tinglyst til brug for Ramsvej 6.

Der kan efter meddelelse af byzonetilladelse kun ske begrænsede ændringer af projektet, herunder mindre tilpasninger af facader og lign. Hvis der sker større ændringer af projektet, skal der udarbejdes ny planlægning.

Tilladelsen bortfalder, hvis den ikke er udnyttet, inden 3 år efter, at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år.

FORSLAG

Tilladelsen bliver offentliggjort den x. måned 2017 på www.viborg.dk og må ikke udnyttes, før klagefristen på 4 uger er udløbet.

Kommunen har med denne tilladelse ikke taget stilling til anden lovgivning. Kommunen tager forbehold for, at der senere kan stilles krav om sikring af jordfaste fortidsminder, oprensning af jordforurening og lignende.

Denne afgørelse tilsidesætter ikke eventuelle servitutter og privatretlige aftaler.

Lovgrundlag
Afgørelsen af truffet efter § 24 i lov nr. 550 af 18. juni 2012 om frikommuner (Frikommuneloven).

Viborg Kommune kan jf. frikommunelovens § 24 fravige kravet i planlovens § 13 om udarbejdelse af lokalplan ved nærmere bestemte byggearbejder m.v., når det vedrører enkeltejendomme i byzone og i stedet meddele en "byzonetilladelse".

Viborg Kommune kan endvidere kopiere forsøg, som andre frikommuner har fået godkendt. Et af kopiforsøgene giver mulighed for at undlade at udarbejde et kommuneplantillæg, når der er tale om mindre justeringer i f.eks. anvendelsesbestemmelser, bebyggelsesprocent m.m.
Ved frikommuneforsøgets afslutning revideres kommuneplanen med de ændringer, der er tilladt gennem lokalplanlægningen (her byzonetilladelsen).

Planforhold
Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Opførelse af 2½ etages boligejendom vurderes at være af sådan et omfang, at anvendelsen vil være en væsentlig ændring af det bestående miljø. Forvaltningen vurderer således, at projektet er lokalplanpligtigt, og at ændringen i anvendelse er af en sådan karakter, at offentligheden og naboer bør høres.

Da der er tale om et projekt for en enkeltejendom i byzone, og da der i højere grad er tale om udvidet byggesagsbehandling end egentlig planlægning kan projektet gennemføres som en byzonetilladelse efter lov om frikommuner, hvor det konkrete projekt sendes i høring.

Ejendommen er i Kommuneplan 2013 2025 udlagt til boligformål, rammeområde VIBM.BN4.03, der udlægger området til blandede boligformål.

I henhold til tidligere meddelt byzonetilladelse fra 12. maj. 2015 fremgår følgende bestemmelser for ejendommen Ramsvej 5, Viborg:

- etageantal: maks. 2½
- bygningshøjde: maks. 10,5.
- bebyggelsesprocent: maks. 60.

Det ansøgte bygning er i overensstemmelse med kommuneplanens bestemmelser med undtagelse af bygningshøjden, der hæves til 12 m og bebyggelsesprocenten, der hæves til 130%.

Høring af byzonetilladelse
Kommunen har foretaget en 14 dages offentlig høring af berørte parter, investorer, ejendomsbesiddere og naboer m.fl. samt offentlig annoncering.

Høringen er foretaget i medfør af Natur- og Miljøstyrelsens vilkår nr. 3 i godkendelsen af november 2012 af frikommuneforsøget.

FORSLAG

Klagevejledning
Afgørelsen kan ifølge frikommuneloven påklages til Natur- og Miljøklagenævnet efter reglerne i planlovens kapitel 14.

I henhold til planlovens § 58, stk. 1. nr. 4 kan kun *retlige* spørgsmål vedrørende afgørelsen påklages.
Klagen skal være modtaget inden 4 uger efter den offentlige bekendtgørelse.
Klageberettigede er enhver med retlig interesse i sagens udfald, landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser indenfor arealanvendelse.

Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Her kan du også læse mere om klagenævnets sagsbehandling. Klageportalen ligger på:
www.borger.dk og www.virk.dk, hvor du skal logge på med NEM-ID. Klagen sendes automatisk gennem Klageportalen til Kommunen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 500 kr. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Klagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen. Hvis du på grund af særlige forhold ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Kommunen. Kommunen videresender herefter anmodningen til klagenævnet, der afgør, om anmodningen kan imødekommes.

En byzonetilladelse må ikke udnyttes før klagefristens udløb. Rettidig klage har opsættende virkning, med mindre Natur- og Miljøklagenævnet bestemmer andet.

Når klage indgives til kommunen, underretter kommunen straks den, der har modtaget en tilladelse, om klagen.

Søgsmål
Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Når klagefristen er udløbet
Realisering af det ansøgte projekt kræver også byggetilladelse. Vi kan tidligst afgøre byggesagen efter udløb af klagefristen for den hermed meddelte tilladelse og kun, hvis der ikke er klaget.

Har du spørgsmål, kan du kontakte sagsbehandler Janne Bert på telefon eller e-mail.

Med venlig hilsen

Karl Johan Legaard Jensen
Planchef

FORSLAG

Bilag 1:
Projektmateriale - Ramsvej 5, Viborg – dateret 30.07.2016, revideret 17. 11.2016.