UDKAST

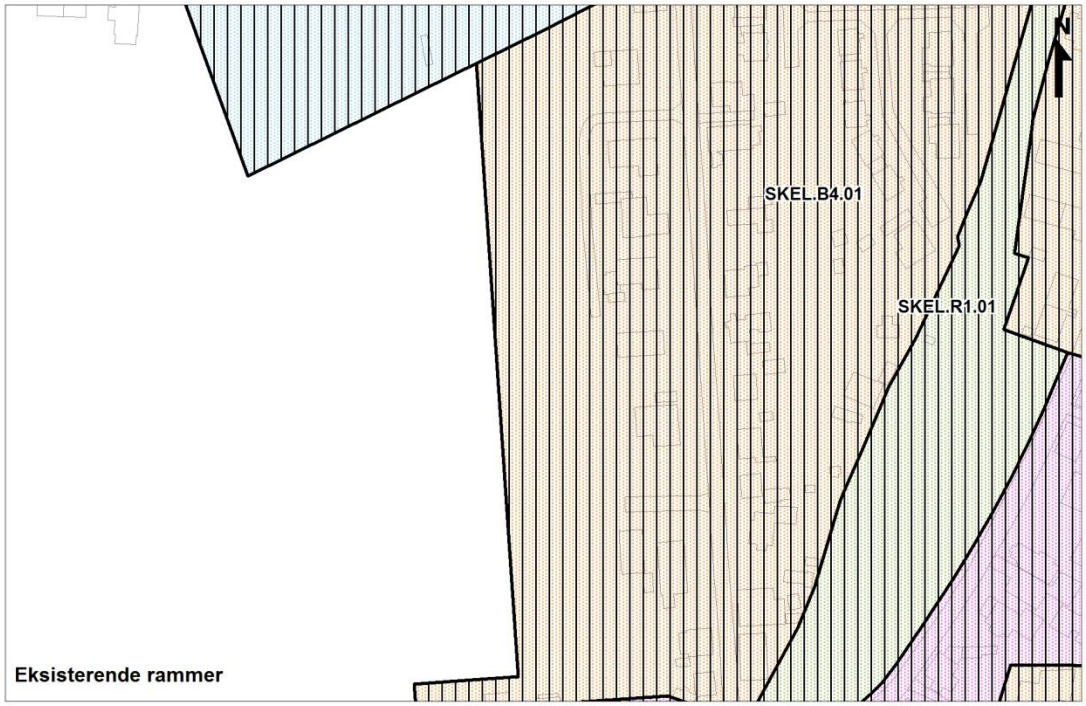
Tillæg nr. 74 til Kommuneplan 2013-2025

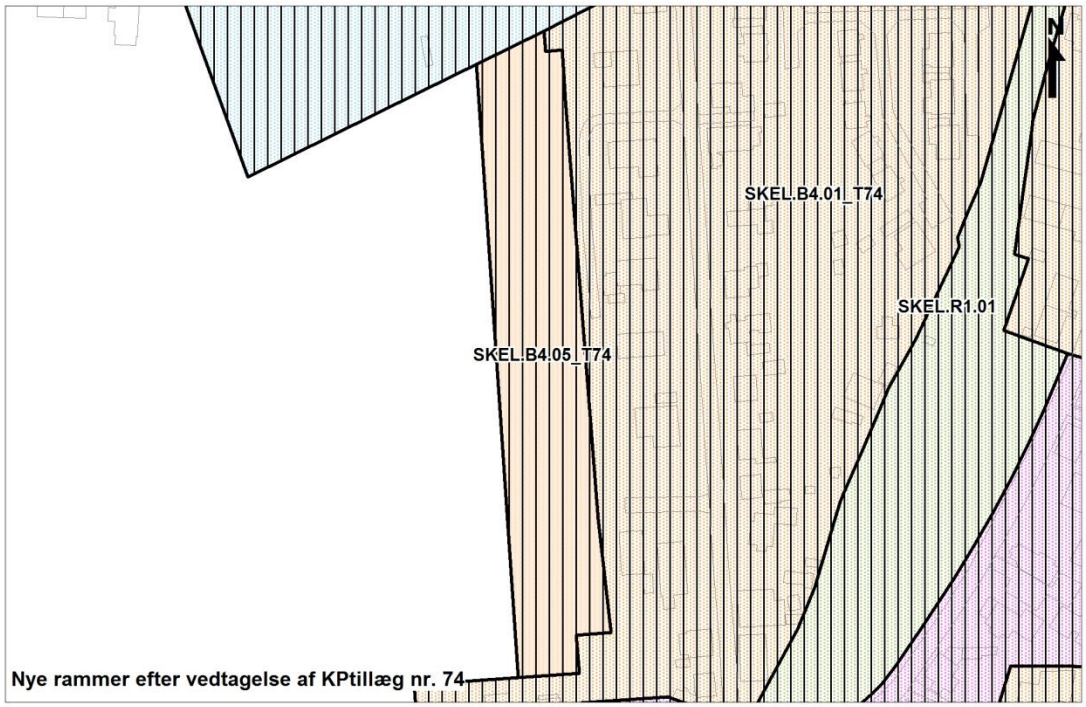
Rammebestemmelser for Ørnevej, Skelhøje
Rammeområde SKEL.B4.05_T74

Forslag



VIBORG KOMMUNE


N
SKEL.B4.01
SKEL.R1.01
Eksisterende rammer
Boligområde
Blandet bolig og erhverv
Rekreativt område
Erhvervsområde
Byzonegrænse
Overføres til byzone


N
SKEL.B4.01_T74
SKEL.R1.01
SKEL.B4.05_T74
Nye rammer efter vedtagelse af KPtillæg nr. 74

REDEGØRELSE

Formål

Byrådet ønsker med planlægningen at sikre mulighed for udstykning af attraktive byggegrunde i Skelhøje.

Formålet med dette forslag til tillæg nr. 74 til Kommuneplan 2013 - 2025 er, at overføre arealer ved Ørnevej i Skelhøje til byzone med henblik på at skabe mulighed for udstykning til boliger på arealet vest for Ørnevej.

Området er udlagt til boligformål som en del af rammeområde SKEL.B4.01 i Kommuneplan 2013-2025.

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 i kommunens mindre bysamfund uden at udarbejde en lokalplan, når det er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Natura 2000-områder
Habitatområder/Natura 2000

Planområdet ligger ca. 200 meter vest for EU-habitatområde nr. 35 ” Hald Ege, Stanghede og Dollerup Bakker”.

Skelhøje by ligger mellem planområdet og habitatområdet. Derfor vurderes det, at overførslen til byzone ikke vil påvirke habitatområdet 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 blandede boliger, som en del af rammeområde SKEL.B4.01. Her må bygges indtil 30% ved åben-lav bebyggelse og 40% ved øvrig anvendelse af grundens areal og i max. 8,5 meters højde.

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde SKEL.B4.05_T74, som fastlægger anvendelse, højder og maksimal bebyggelsesprocent.

Retningslinje 8 – Særligt værdifuldt landbrugsområde.

Området er i gældende Kommuneplan 2013-2025 udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde. Området omfatter et mindre areal, som grænser op til den eksisterende bebyggelse på Dollerupvej. Af hensyn til udviklingen af Skelhøje er det væsentligt at have attraktive byggegrunde. Da der er tale om et mindre område, som allerede omfattet af en kommuneplanramme, og det har en samfundsmæssig interesse at

udvikle Skelhøje, vurderes det, at tillæg nr. 74 ikke er i modstrid med retningslinje 8.

Fremtidige rammebestemmelser

Et areal på 0,6 ha vest for Ørnevej overføres til byzone, så byzonegrænsen følger kommuneplanrammen.

Planen udlægger et nyt rammeområde SKEL.B4.05_T74 og reducere rammeområde SKEL.B4.01. Med planforslaget af rammeområdernes afgrænsning udlægges to nye rammeområder: SKEL.B4.01_T74 og SKEL.B4.05_T74

For det nye rammeområde **SKEL.B4.05_T74** gælder:

- Der må kun opføres åben – lav og tæt – lav boligbebyggelse.
- Byggeri må opføres i 2 etager.
- Maksimal bygningshøjde på 8,5 m.
- Maksimal bebyggelsesprocent på 30 ved åben-lav og 40 ved tæt-lav.

Det nye rammeområde SKEL.B4.01_T74 har samme rammebestemmelser som det tidligere rammeområde.

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:

- De naturmæssige interesser er begrænsede og der vil ikke ske en væsentlig påvirkning af habitatområde nr. 35.
- Der vil ikke ske en væsentlig øget trafikpåvirkning.

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

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde SKEL.B4.05_T74 gælder:

- De generelle rammebestemmelser for kommuneplanens B4-områder

Omfang og anvendelse	B4 – Blandede boliger
Maks. bebyggelsesprocent	Åben-lav 30 % og tæt-lav 40%
Maks. etageantal	Byggeri må opføres i 2 etager
Maks. byggehøjde	8,5 meter
Boligtype inkl. fællesan-læg	Kun åben-lav og tæt-lav
Detailhandel jf. ramme om detailhandel	Nej
Almen service	Kun daginstitutioner som børnehave 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	-

For rammeområde SKEL.B4.05_T74 ændres med vedtagelsen af tillæg nr. 74:

- Afgrænsningen ændres

For rammeområdet SKEL.B4.05_T74 videreføres de fælles rammebestemmelser i Kommuneplan 2053 – 2025 uændret.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 74 til Kommuneplan 2013 – 2025 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 11. maj 2017.

Torsten Nielsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den X 201X.

Torsten Nielsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

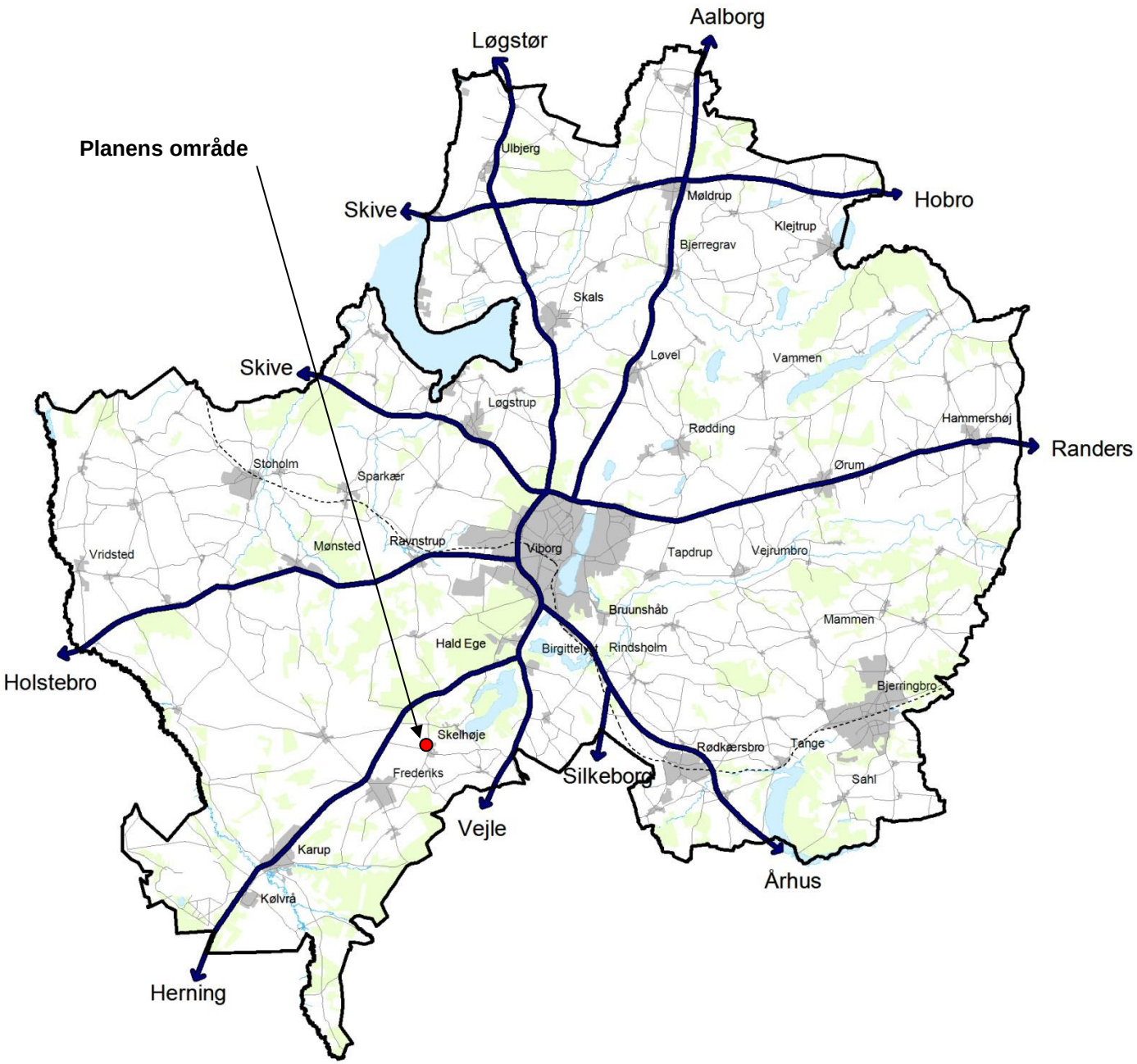
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 74 til Kommuneplan 2013 - 2025 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 11. maj til den 7. juni 2017.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den 8. juni 2017. 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