

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 3.25

for et område til dagcenter, beskyttede boliger og ældreboliger på Parkallé og Parkvænget i Frederiks

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.

Planforslagets (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 en lokalplan skal i offentlig høring. 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 tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 3.25 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den xx. xxx til den xx. xxx 2019.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og kommuneplantillægget skal være modtaget senest den xx. xxx 2019.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden **WWW.VIBORG.DK/PLAN** via boksen "Indsend dine bemærkninger".

**Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 3.25
for et område til dagcenter, beskyttede boliger og ældreboliger på
Parkallé og Parkvænget i Frederiks**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	OVERSIGTSKORT	6
A.	TILLÆGGETS BAGGRUND OG FORMÅL	7
	LUFTFOTO	8
B.	EKSISTERENDE FORHOLD	9
C.	LOKALPLANTILLÆGGETS INDHOLD	10
D.	LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING ..	11
E.	BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	14
F.	MILJØVURDERING	15
 Bestemmelser	 KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT	 18
§ 1	TILLÆGGETS FORMÅL	19
§ 2	OMRÅDE OG ZONESTATUS	19
§ 3	OMRÅDETS ANVENDELSE	19
§ 4	UDSTYKNING	19
§ 5	BYGGELINIER	19
§ 6	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	19
§ 7	BEBYGGELSENS YDREFREMTRÆDEN	19
§ 8	VEJFORHOLD	20
§ 9	UBEBYGGEDE AREALER	20
§ 10	BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER	20
§ 11	AFLYSNING AF PLANER	20
	VEDTAGELSE	21
	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	22
	KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN	23

Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 45 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Landinspektør firmaet LE34 A/S

TILLÆGGETS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 3.000

A. TILLÆGGETS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Byrådet ønsker med dette tillæg til den gældende lokalplan at give mulighed for anvendelse til familieboliger ved plejehjems- og ældreboligerne på Parkvænget i Frederiks. Baggrunden for dette er et ønske om at begrænse antallet af tomme ældreboliger, ved at give mulighed for en omdannelse til almindelige boliger.

Formål

Tillægget har til formål at udvide den gældende lokalplans anvendelsesbestemmelser til også at omfatte boliger for den eksisterende bebyggelse centralt i området.



Luftfoto ca. 1: 3.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses af Nørregade mod øst og mod nord af dyrkningsarealer. Mod syd afgrænses området af Parkallé, mens området mod vest afgrænses af en park og et bredt beplantningsbælte.

Området ligger i den nordlige del af Frederiks.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1,7 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommene Parkallé 2 og Parkvænget 1 - 36

Området anvendes i dag til ældreboliger og dagcenter, for både borgere, der bor i ældreboligerne på Parkvænget, og borgere fra den øvrige del af Frederiks samt fra oplandet, der benytter dagcenteret i Frederiks.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er fladt og de ubebyggede arealer fremstår græsklædte. I den nordlige og vestlige del findes flere større træer.

Bebyggelse og anlæg

Området fremstår fuldt udbygget med flere større bygningsmasser til brug for dagcenter og ældreboliger.

Trafik

Området har vejadgang fra Parkallé via Parkvænget. Der findes et større parkeringsareal i umiddelbar tilknytning til Parkallé og der findes flere mindre parkeringsarealer fordelt rundt i området.

C. LOKALPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Lokalplantillægget opdeler lokalplanområdet i 2 delområder, hvor der gives mulighed for, at der udover offentlige formål også kan ske anvendelse til boliger i form af tæt-lav bebyggelse i delområde II.

Tillægget sikrer desuden, at der kan etableres tilstrækkeligt med opholdsarealer og parkeringspladser til tæt-lav boligerne.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Der gælder følgende landsplanlægning:

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden. Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Der gives ikke mulighed for grundvandstruende aktiviteter. På det grundlag vurderes, at planerne er i overensstemmelse med statens interesser for beskyttelse af drikkevandsinteresser.

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. 3,8 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 226 "Kongenshus Hede" og ca. 19 km fra Fuglebeskyttelsesområde nr. 24 "Hjarbæk Fjord og Simested Fjord". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og den mindre ændring i planens udlæg af areal til boligformål ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Bilag IV-arter

Det vurderes desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket, da planområdet er fuldt udbygget.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde FRED.A1.03 i Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår rammebestemmelserne.

Med kommuneplantillægget udvides rammerne for anvendelse til også at omfatte boliger.

Forslag til tillæg nr. 45 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 3.25 for et område til dagcenter, beskyttede boliger og ældreboliger på Parkallé og Parkvænget i Frederiks.

Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 3.25 er lokalplan nr. 3.25 fortsat gældende med de tilføjelser og ændringer der fremgår af dette tillæg.

Servitutter

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Lokalplan nr. 3.25 er tinglyst på områdets ejendomme. Denne bør slettes, da lokalplaner skal fremgå af Plandata.dk (plansystemet).

Der er tinglyst en vejbyggelinje langs Nørregade på 12,5 m fra vejmidten, inden for vejbyggelinjen må der ikke opføres bygninger eller andre faste anlæg.

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget, offentligt bekendtgjort lokalplan/byplanvedtægt på tidspunktet, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, f.eks. ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis

lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forstå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.

- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- at kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- at kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- at kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- at kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- at ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- at kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- at ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- at kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved takstation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og - i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen - senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Frederiks Vandværks forsyningsområde.

Ifølge Kommunes Vandforsyningsplan 2012-2022 skal forsynes med vand fra Frederiks Vandværk.

Varmeforsyning

Området ligger i et område udlagt til fjernvarme.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan, og spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes.

Kloakoplandet er fælleskloakeret, men lokalplanområdet er allerede separatkloakeret.

Da området er beliggende i nærhed af risikoområde udpeget i klimatilpasningsplanen (nr. 47), indeholder tillægget en bestemmelse om, at udvidelse af det befæstede areal (parkeringspladser) ikke må give anledning til øget afledning af regnvand. Der skal således etableres forsinkelse eller LAR-anlæg svarende til eventuelt øget befæstelse.

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 samt for tag- og overfladevand (regnvand).

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

Affald

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan 2014-2019.

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 ringe sandsynlighed for fortidsminder i området, som derfor er frigivet til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27.

Da museet har frigivet området, er det ifølge museumslovens § 27 stk. 5 staten, der skal afholde udgifterne til eventuelle undersøgelser.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Lokalplanområdet ligger i byzone. Alle arealer er områdeklassificeret, hvilket indebærer, at de kan være lettere forurenet.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenet jord. Forureningen skal anmeldes til Viborg Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

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).

Planforslaget er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslaget 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. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Da planforslaget omfatter en mindre justering af anvendelsen, vurderer Viborg Kommune, at planforslaget alene omfatter mindre ændringer i forhold til gældende lokalplaner.

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

- Der ikke sker en påvirkning af natur, miljø og trafik

Afgørelsen om at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering offentliggøres sammen med planforslaget og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

TILLÆGGETS BESTEMMELSER



Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 3.25
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:3.000
Viborg Kommune, april 2019

Læsevejledning:

Tekst fra gældende lokalplan skrives med grå. Hvor der er tekst i det gældende afsnit som skal slettes, skrives den del af teksten med ~~overstreget sort tekst~~. Ny tekst som tilføjes skrives med sort

FORSLAG TIL TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 3.25 FOR ET OMRÅDE TIL DAGCENTER, BESKYTTEDE BOLIGER OG ÆLDREBOLIGER I FREDERIKS

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 TILLÆGGETS FORMÅL

- 1.1 Det er tillæggets formål
at give mulighed for anvendelse til boliger.

Der henvises i øvrigt til Lokalplan nr. 3.25 §1 – Indledning og formål.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 1aø, 1ep og 1ev, alle Frederiks Præstegård, Frederiks, samt alle parceller, der efter den 1. april 2019 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Området skal ~~som hidtil~~ anvendes til dagcenter, beskyttede boliger og ældreboliger, samt boliger.

Der henvises i øvrigt til Lokalplan nr. 3.25 §3 – Områdets anvendelse.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 ~~Der kan ikke ske udstykning inden for området.~~

Ingen bestemmelser

Der henvises til Lokalplan nr. 3.25 §4 – Udstykning.

§ 5 BYGGELINIER

Der henvises til Lokalplan nr. 3.25 §5 – Byggelinier.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Der henvises til Lokalplan nr. 3.25 §6 – Bebyggelsens omfang og placering.

§ 7 BEBYGGELSENS YDREFREMTRÆDEN

Der henvises til Lokalplan nr. 3.25 §7 – Bebyggelsens ydre udseende.

§ 8 VEJFORHOLD

Der henvises til Lokalplan nr. 3.25 §8 – Vejforhold

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.2 Parkeringsarealet skal mindst udgøre 1 parkeringsplads pr. 2 beskyttede boliger indenfor området.

Parkeringsarealet for de beskyttede boliger og dagcentret kan anlægges som fælles parkeringsplads.

I delområde II skal der etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst ved tæt-lav boligbebyggelse:

- 1½ p-plads pr. bolig i form af 1 p-plads på egen grund og ½ pr. bolig på fælles parkeringsareal eller
- 2 p-pladser pr. bolig på fælles parkeringsplads.

Udvidelse af det befæstede arealer (parkeringspladser) må ikke give anledning til øget afledning af regnvand. Der skal således etableres forsinkelse eller LAR-anlæg svarende til eventuelt øget befæstelse.

- 9.4 Der skal indenfor delområde II etableres fælles opholdsareal svarende til 10 % af areal af delområde II.

Der henvises i øvrigt til Lokalplan nr. 3.25 §7 – Ubebyggede arealer.

Der henvises til Lokalplan nr. 3.25 §9 – Ubebyggede arealer

§ 10 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 10.2 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug¹, før²:

- Parkeringsarealer er etableret jf. § 9.2.
- Fælles opholdsarealer er anlagt i delområde II jf. § 9.4.

§ 11 AFLYSNING AF PLANER

Der henvises til Lokalplan nr. 3.25 §11 – Aflysninger af planer.

¹ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

² Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 3.25 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek
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.

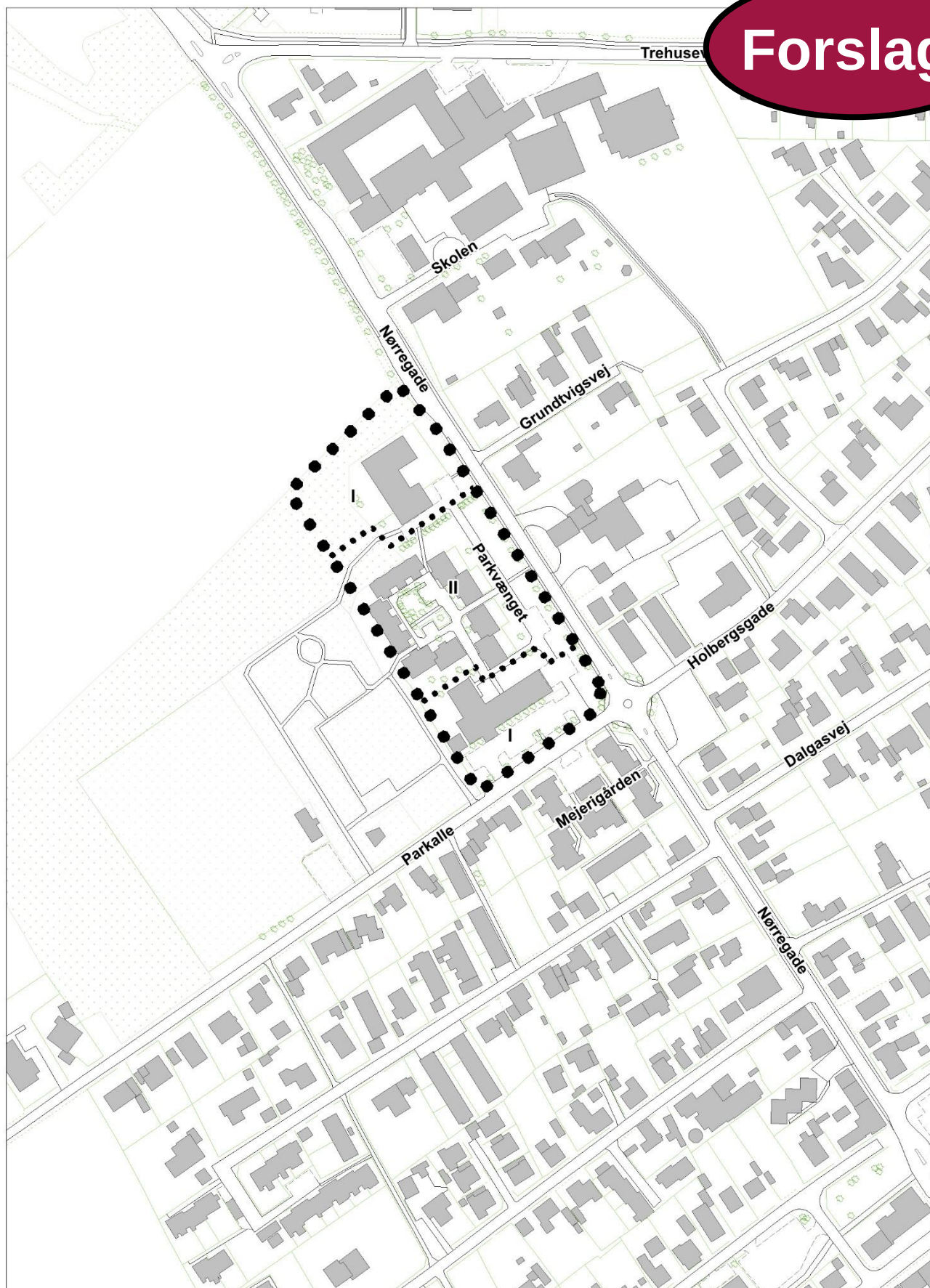
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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 Planklagenævnet 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.

Forslag



••• Delområdegrænse

••• Lokalplangrænse

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 3.25

Kortbilag 4 - Delområder

Mål ca. 1: 3.000 (ved print i A4 - 100%)

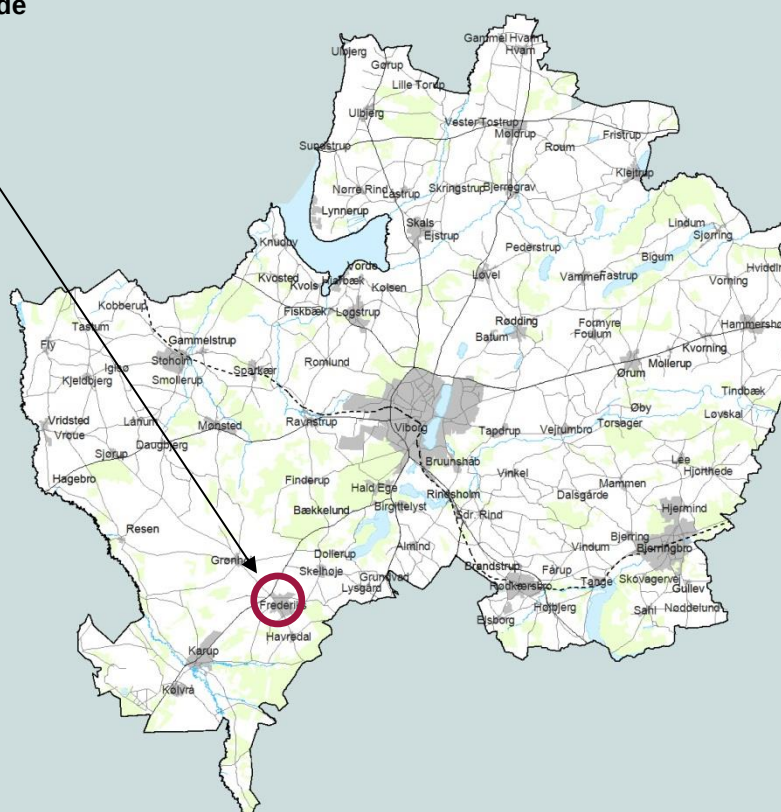
Viborg Kommune

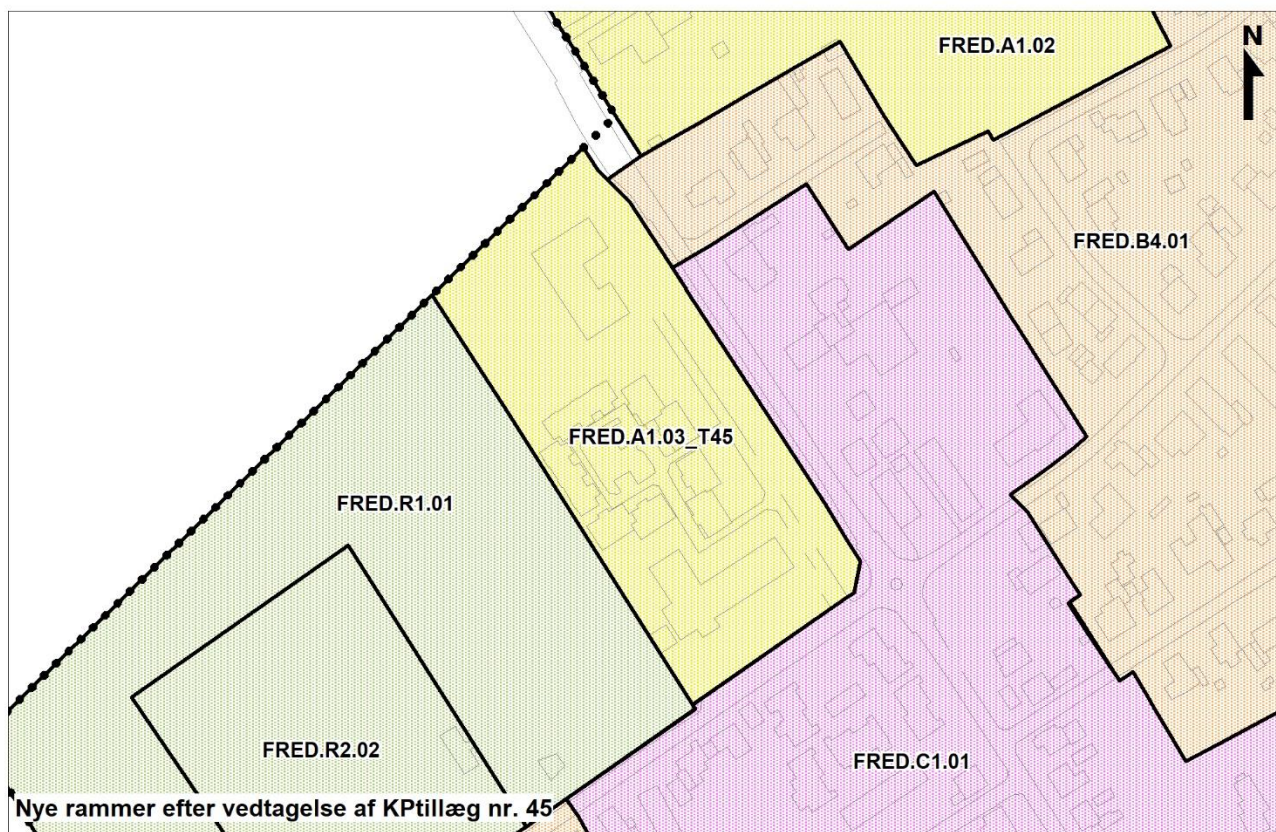
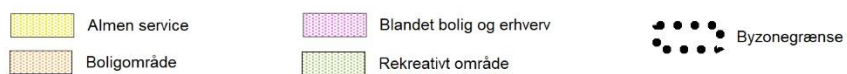
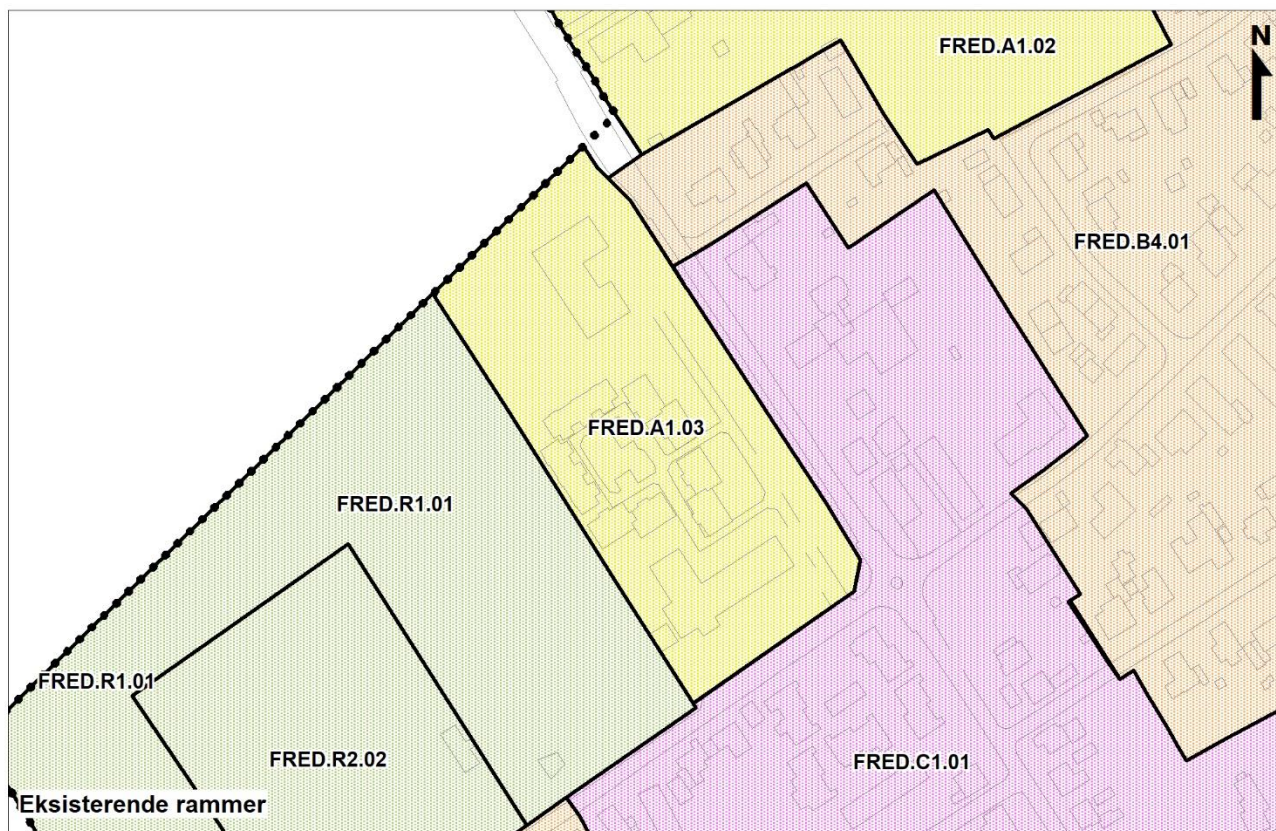
Tillæg nr. 45 til Kommuneplan 2017-2029

Rammebestemmelser for Rammeområde FRED.A1.03_T45

Forslag

Tillæggets område





INDLEDNING

Formål

Byrådet ønsker at give mulighed for almindelige boliger i tidligere beskyttede. Dette forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2017-2029. Tillægget medfører, at der indenfor rammeområdet kan planlægges for boliger.

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 3.25, som omfatter det samme område som kommuneplantillægget.

RETNINGSLINJER

For rammeområde FRED.A1.03_T45 gælder følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

Tillægget er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

RAMMER

Det nye rammeområde FRED.A1.03_T45 har samme rammebestemmelser som det tidligere rammeområde FRED.A1.03.

Det nye rammeområde FRED.A1.03_T45 udlægges som et af kommuneplanens A1 rammeområder. Området kan anvendes til Almen service med mulighed for boliger.

For rammeområde FRED.A1.03_T45 gælder:

Plannummer	FRED.A1.03_T45
Distrikt	Frederiks
Anvendelse	
Generel anvendelse	Område til offentlige formål.
Specifik anvendelse	
Boligtype inkl. fællesanlæg	Tæt-lav boliger.
Almen service	Ja
Erhverv og detailhandel	Liberale erhverv: Nej. Egentlige erhverv: Nej. Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området. <u>Detailhandelsbestemmelser, retningslinje 2.</u>
Øvrige formål	Kun boldbaner og idrætshaller samt mindre tekniske anlæg.
Bebyggelse	
Bebyggelse	Maks. etageantal: 2 Maks. byggehøjde: 12 Maks bebyggelsesprocent: 40 Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, lysanlæg ved boldbaner og lignende.
Særlige bestemmelser	-
Vejledende miljøklasse	Miljøklasse 1-2.
Zonestatus	
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone

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. 3,8 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 226 "Kongenshus Hede" og ca. 19 km fra Fuglebeskyttelsesområde nr. 24 "Hjarbæk Fjord og Simested Fjord". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og den mindre ændring i områdets karakter samt planens udlæg af areal til boligformål ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus 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 desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV og rødlistede arter ikke vil blive påvirkede, da planområdet er fuldt udbygget.

Beskyttelse af vandmiljøet

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

Oversvømmelse og erosion

Viborg Kommune vurderer jf. klimatilpasningsplanen (retningslinje 14 i Kommuneplan 2017-2029), at planområdet ikke ligger indenfor arealer, hvor der er risiko for oversvømmelse eller erosion.

Beskyttelse af grundvandet

Kommuneplantillægget giver mulighed for boliger i et eksisterende rammeområde. Området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Der gives ikke mulighed for grundvandstruende aktiviteter. På det grundlag vurderes, at planerne er i overensstemmelse med statens interesser for beskyttelse af drikkevandsinteresser.

Landsplandirektiver

Planområdet er ikke omfattet af et landsplandirektiv.

Kystnærhedszonen

Planområdet er ikke i kystnærhedszonen.

Råstofplan

I Råstofplan 2016 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgrave-områder eller råstofinteresseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet.

Produktionsvirksomheder

Viborg Kommune vurderer, 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).

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 3.25.

Planforslagene er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslaget 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. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Da planforslaget omfatter en mindre justering af anvendelsen, vurderer Viborg Kommune, at planforslaget alene omfatter mindre ændringer i forhold til gældende lokalplaner.

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

- Der ikke sker en påvirkning af natur, miljø og trafik.

Afgørelsen om, at planforslaget ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering, offentliggøres sammen med planforslaget og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 45 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den **X 201X**.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt den **X 201X**.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

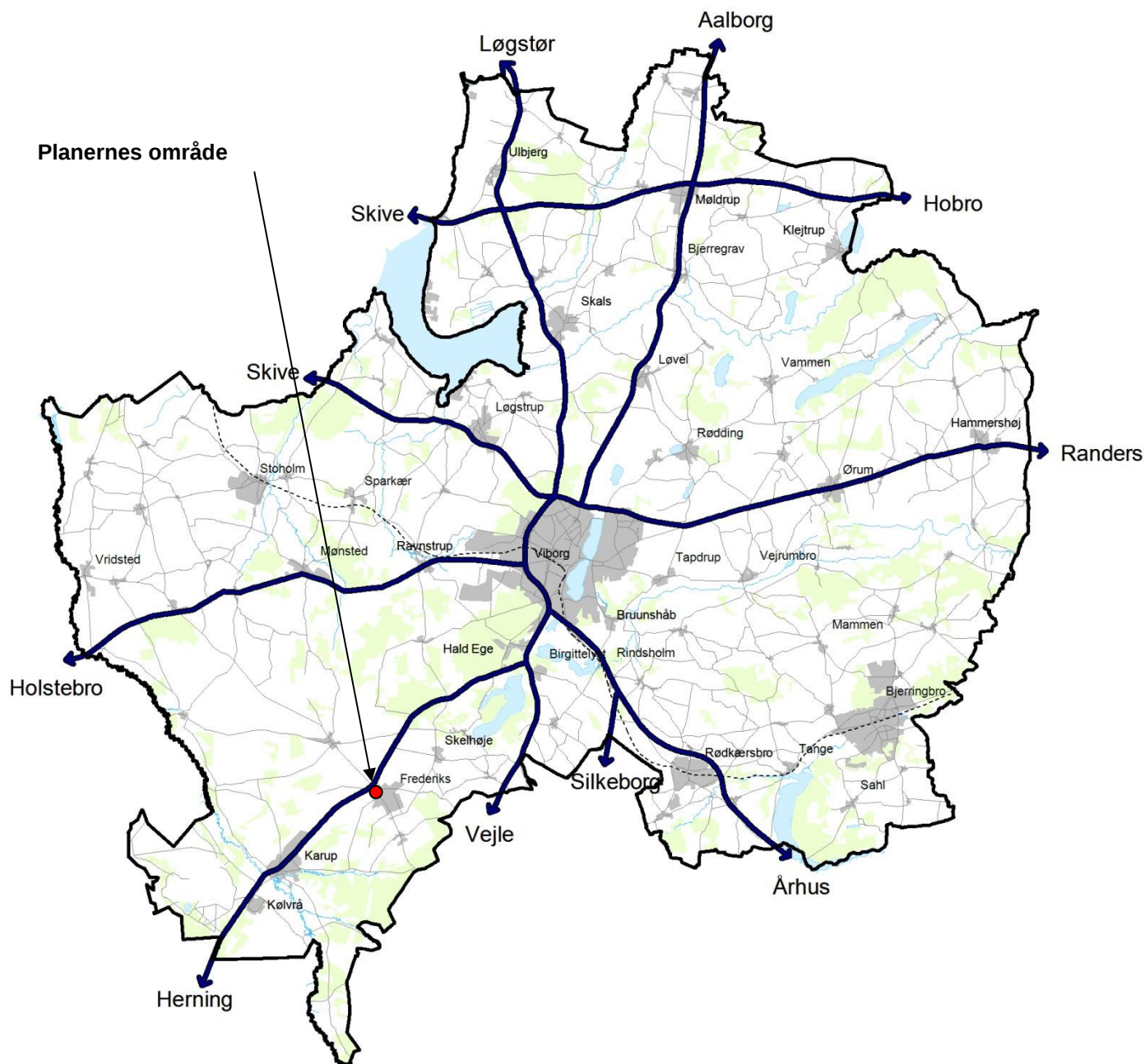
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 45 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 201X.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til forslaget til kommuneplantillæg skal være modtaget senest den **x 201X**.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen "Indsend dine bemærkninger".



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

