UDKAST

Tillæg nr. 1
til lokalplan nr. 370
Bolig- og centerområde ved Havrevænget i Frederiks

Forslag



18-04-2018, ALK

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. 370 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 2018.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til forslaget skal være modtaget af Viborg Kommune senest den x 2018. 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. 370
Bolig- og centerområde ved Havrevænget i Frederiks

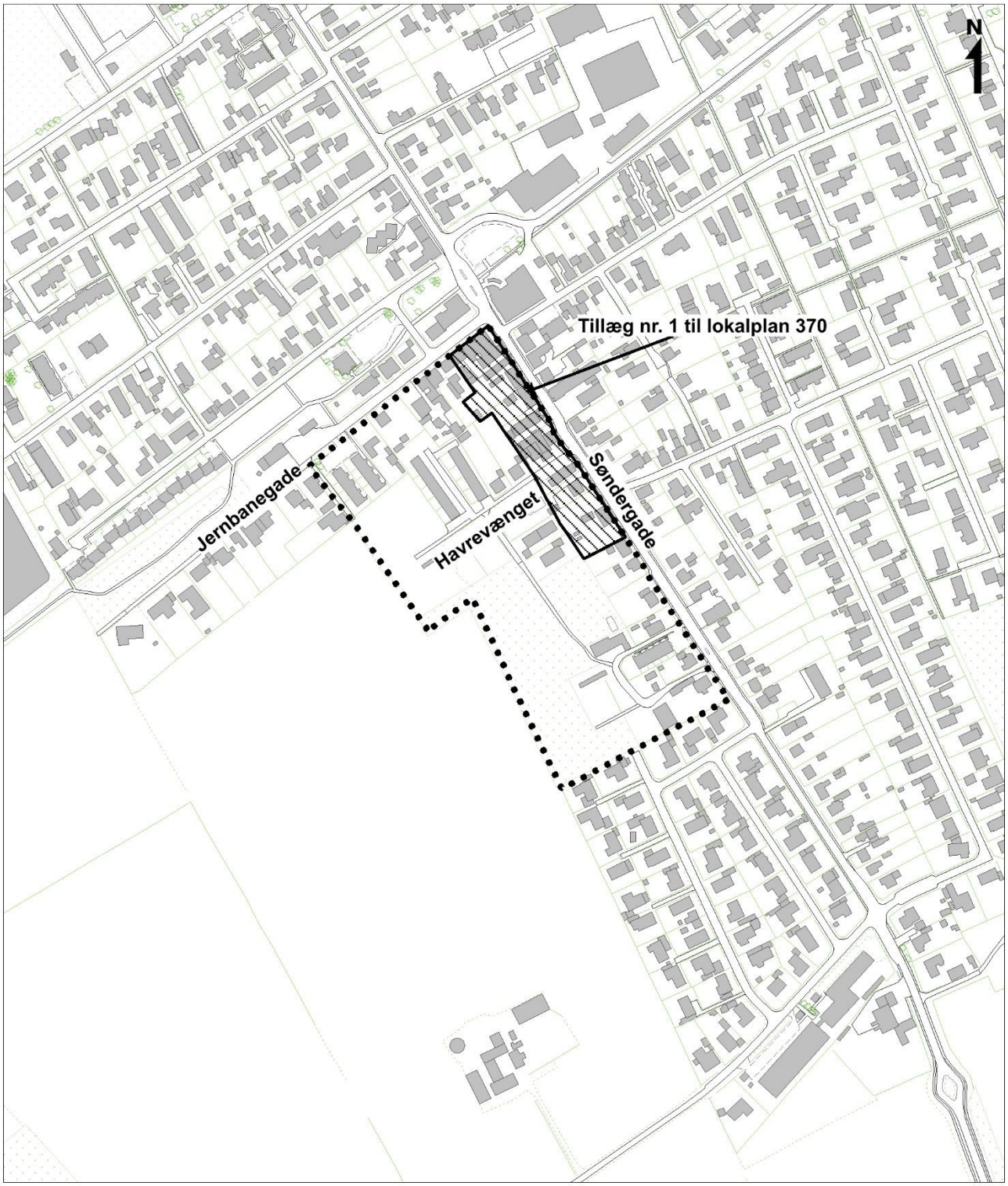
Indholdsfortegnelse

OVERSIGTSKORT ... 6
A. LOKALPLANENS AFGRÆNSNING, BAGGRUND OG FORMÅL ... 7
LUFTFOTO ... 8
B. EKSISTERENDE FORHOLD ... 9
C. TILLÆGGETS INDHOLD ... 9
D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING ... 9
E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET ... 10
ILLUSTRATIONSPLAN ... 11
F. MILJØVURDERING ... 12

KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT ... 14
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL ... 15
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS ... 15
§ 3 ANVENDELSE ... 15
§ 4 UDSTYKNING ... 15
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING ... 15
§ 6 TERRÆNREGULERING ... 16
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING ... 16
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE ... 16
§ 9 SKILTNING ... 16
§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M. ... 16
§ 11 TEKNISKE ANLÆG ... 16
§ 12 MILJØFORHOLD ... 16
§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT ... 16
§ 14 GRUNDEJERFORENING ... 16
§ 15 SERVITUTTER ... 16
§ 16 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER ... 17

VEDTAGELSE ... 18
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER ... 19

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

Lokalplan grænse

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 370

A. LOKALPLANENS AFGRÆNSNING, BAGGRUND OG FORMÅL

Afgrænsning

Som vist på oversigtskortet på foregående side omfatter lokalplantillægget omfatter delområde III i lokalplan nr. 370.

Baggrund og formål

Dette tillæg til lokalplan nr. 370 er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at reducere det maksimale bruttoetagearealet til detailhandel i lokalplanens delområde III.

I lokalplan nr. 370 gives der mulighed for at etablere op til 2.500 m^2 detailhandel ud imod Søndergade. Lokalplanen blev vedtaget 2012, hvor den daværende 'Min Købmand' butik havde et ønske om at udvide. Dette skete aldrig og købmanden er sidenhen lukket. I dag findes der 0 m^2 detailhandel inden for delområde III i lokalplan nr. 370. Det er derfor uhensigtsmæssigt at 2.500 m^2 detailhandel ud af Frederiks samlede ramme på 5.000 m^2 detailhandel, er reserveret i lokalplan nr. 370.

Tillægget skal gøre det muligt at etablere ny detailhandel andetsteds i Frederiks bymidte.

Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 370 er lokalplan nr. 370 stadig gældende med de ændringer, som fremgår af tillægget.



Luftfoto ca. 1: 5.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Lokalplanområdet ligger i den sydvestlige del af Frederiks og afgrænses af Søndergade mod øst, Jernbanegade mod nord, boliger ved Risvænget og Bygvænget mod syd og landbrugsarealer mod vest. Planområdet består primært af boliger i både tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Lokalplanen omfatter et område på ca. 6 ha.

Der henvises i øvrigt til redegørelsen vedr. eksisterende forhold i lokalplan nr. 370.

C. TILLÆGGETS INDHOLD

Der henvises afsnit A. om afgrænsning, baggrund og formål på side 7.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

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

Der er ingen Natura 2000-område i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt. Det vurderes desuden, at området ikke er væsentligt for de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde FRED.B4.03, FRED.C1.01 og butiksområde FRED.D1 i Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

2 Detailhandel og butiksområder

Lokalplansforslaget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 370. Denne vil fortsat være gældende efter vedtagelsen af lokalplantillægget.

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. Servitutter, der aflyses, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

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. Der er bl.a. tinglyst en række forsynings-/afløbsledninger samt vejbyggelinjer i området. Servitutter (vejbyggelinjerne), der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

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.

Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

Detailhandel

Med tillægget reduceres det maksimale bruttoetageareal for detailhandel i lokalplan nr. 370. Muligheden for at etablere detailhandel i lokalplanens delområdet III, reduceres fra et maksimalt bruttoetageareal på 2.500 m^2 til et maksimalt bruttoetageareal på 1.000 m^2.

Den enkelte dagligvarebutik eller udvalgsvarebutik må ikke være større end 1000 m^2.

Yderligere henvises der til redegørelse for binding på planområdet i lokalplan nr. 370.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

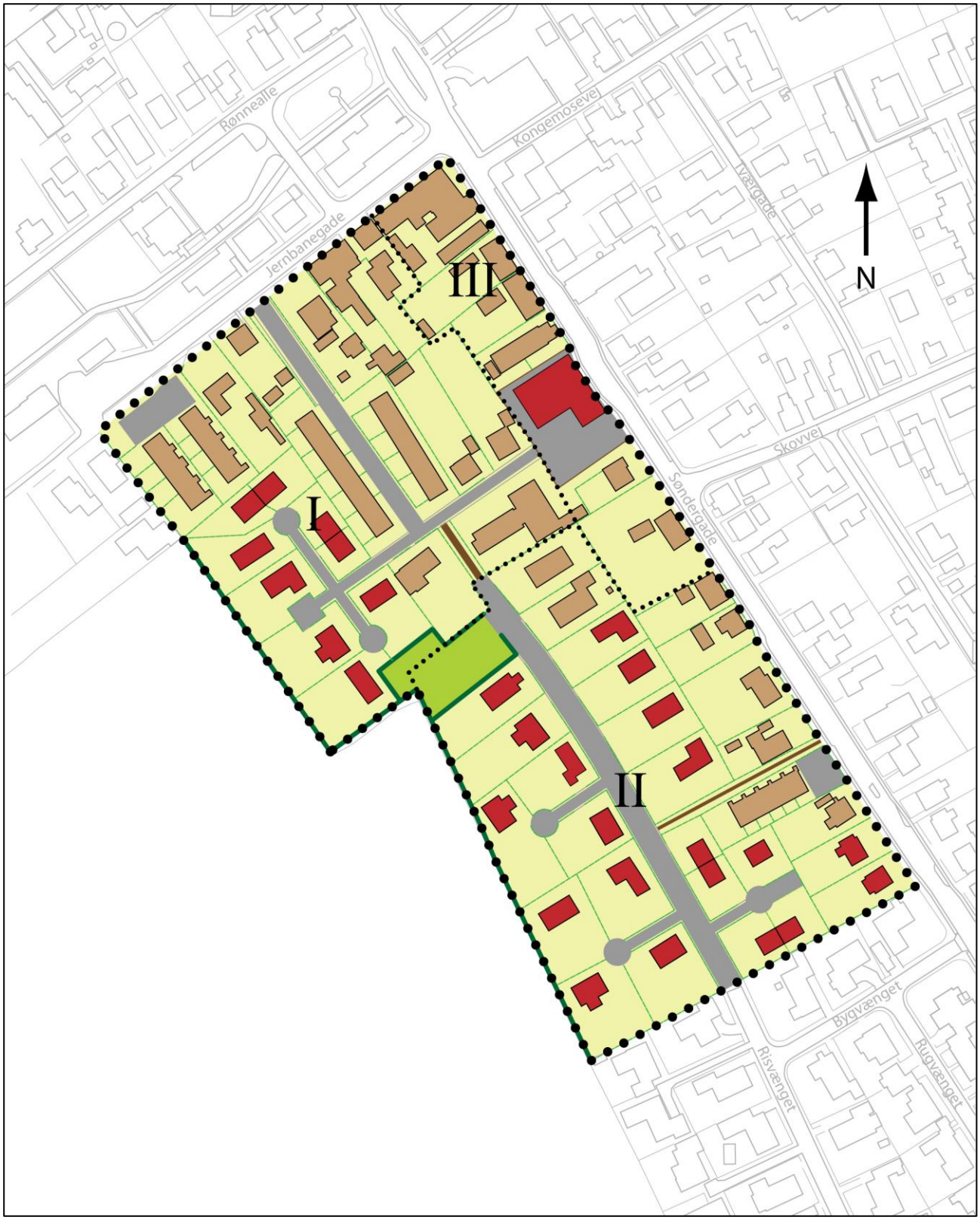
Der henvises der til redegørelse for Sektor / Teknisk forsyning i lokalplan nr. 370

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

Der henvises til redegørelse for tilladelser fra andre myndigheder i lokalplan nr. 370.



ca. 1: 2.500

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

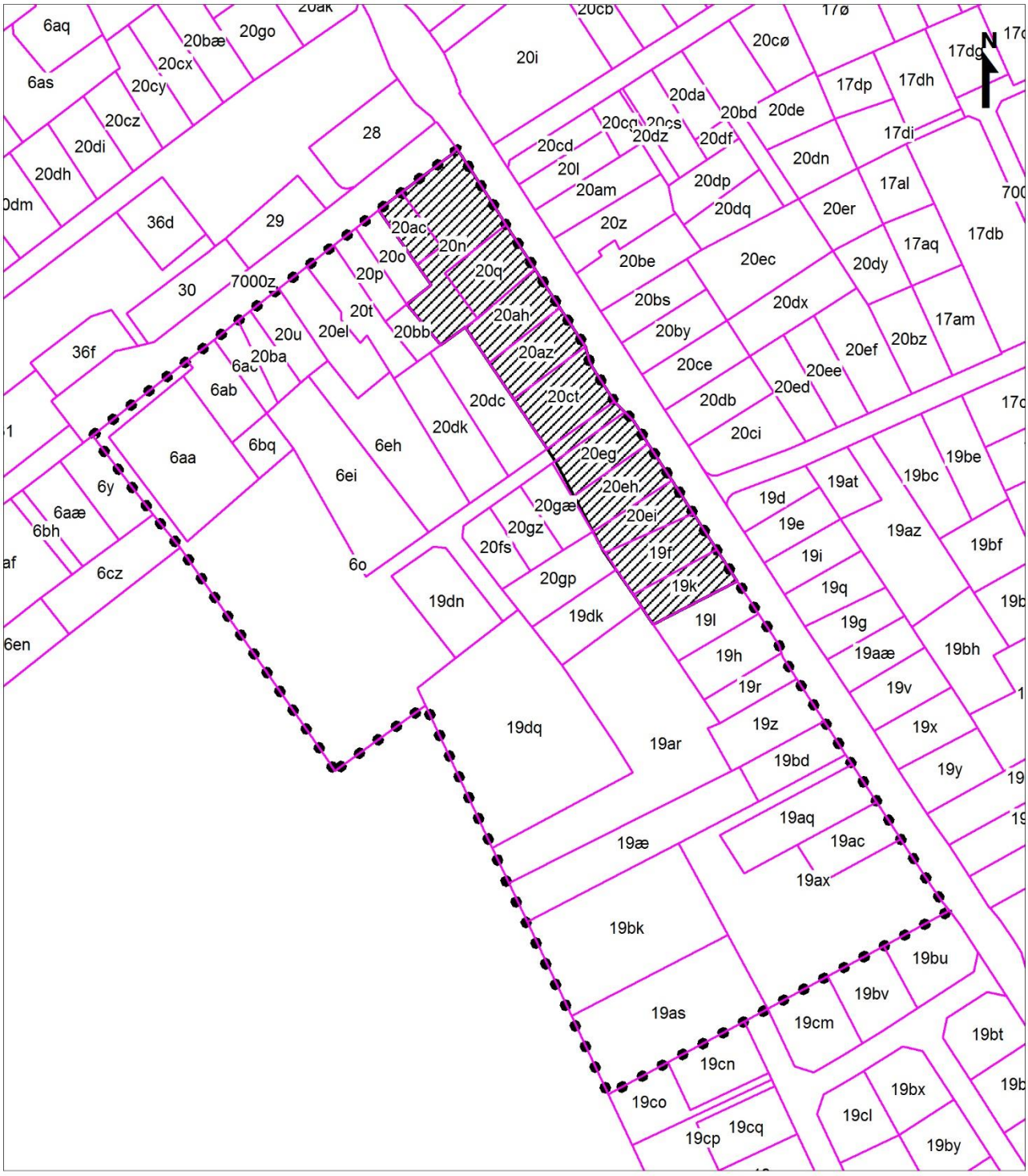
F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.
Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) § 8, stk. 1, nr. 3 skal der gennemføres en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der vurderes at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Tillæg nr. 1 til Lokalplan nr. 370 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. Dette skyldes at tillægget udelukkende reducerer det maksimale bruttoetageareal til detailhandel fra 2.500 m^2 til 1.000 m^2 samt reducerer den maksimale størrelse for den enkelte butik fra 2.000 m^2 til 1.000 m^2. Da der i dag ikke er registreret detailhandel i lokalplanområdet, vurderes tillægget udelukkende at have en administrativ karakter.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplan nr. 370

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 370

Matrikelskel

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 370
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1: 2.500
Viborg Kommune, april 2018

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.

TILLÆG 1 TIL LOKALPLAN NR. 370 FOR HAVREVÆNGET I FREDERIKS

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

Der henvises til formålsbestemmelser i lokalplan nr. 370.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnumrene 6aa, 6ab, 6ac, 6bq, 6eh, 6ei, 6o, 19ac, 19aq, 19ar, 19as, 19ax, 19bd, 19bk, 19dk, 19dn, 19dq, 19f, 19h, 19k, 19l, 19r, 19z, 19æ, 20ac, 20ah, 20az, 20ba, 20bb, 20ct, 20dc, 20dk, 20eg, 20eh, 20ei, 20el, 20fs, 20gp, 20gz, 20gæ, 20n, 20o, 20p, 20q, 20t, 20u, Havredal By, Frederiks samt alle parceller, der efter april 2018 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

Der henvises til øvrige anvendelsesbestemmelserne i lokalplan nr. 370

Detailhandel

3.6 I delområde III må højst etableres i alt ~~2.500m²~~ 1.000m² bruttoetageareal til detailhandel i form af dagligvarebutikker og udvalgsvarebutikker inkl. eksisterende detailhandel[1].

Bruttoetagearealet[2] for den enkelte dagligvarebutik/udvalgsvarebutik må ikke overstige ~~2.000m²~~ 1.000m².

§ 4 UDSTYKNING

Der henvises til udstykningsbestemmelserne i lokalplan nr. 370*.*

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

Der henvises desuden til vej-, sti- og parkeringsbestemmelserne i lokalplan nr. 370.

---

[1] Der er pt. registreret 0 m² eksisterende detailhandel svarende til, at der kan etableres 1.000 m² ny detailhandel.

[2] Til bruttoetagearealet til detailhandel medregnes alle arealer, der anvendes til butiksformål, herunder salgsarealer, lagre, overdækkede varegårde, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria mv. efter reglerne i bygningsreglementet. Kældre, der anvendes til ovennævnte, medregnes uanset deres højde i forhold til det omgivende terræn. Ved beregningen af bruttoetagearealet kan der til den enkelte butik fradrages op til 200 m² til personalefaciliteter.

Ved erhverv, detailhandel og lign. medregnes for garager, udhuse, åbne overdækninger og lignende kun den del af arealet, der overstiger 25 pct. af bebyggelsens øvrige etageareal jf. BR2010, bilag 1 B.1.1.3 stk. 4.

~~Til bruttoetagearealet for butikker med særlig pladskrævende varer skal kun medregnes arealer, som anvendes til detailhandel eller er en forudsætning for detailhandelsfunktionen. Værkstedsarealer, lagre, kontor- og personalefaciliteter m.v. medregnes kun i det omfang, disse arealer anvendes til klargøring, administration og salg fra butikken.~~

§ 6 TERRÆNREGULERING

Der henvises til terrænreguleringsbestemmelserne i lokalplan nr. 370.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Der henvises til bestemmelserne om bebyggelsens omfang og placering i lokalplan nr. 370.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Der henvises til bestemmelserne om bebyggelsens udseende i lokalplan nr. 370.

§ 9 SKILTNING[3]

Der henvises til bestemmelserne om skiltning i lokalplan nr. 370.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Der henvises til bestemmelserne om ubebyggede arealer i lokalplan *nr. 370.*

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

Der henvises til bestemmelserne om tekniske anlæg i lokalplan nr. 370.

§ 12 MILJØFORHOLD

Der henvises til bestemmelserne miljøforhold lokalplan nr. 370.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

Der ophæves ingen lokalplaner med nærværende tillæg.

§ 14 GRUNDEJERFORENING

Der henvises til bestemmelserne om Grundejerforening i lokalplan nr. 370.

§ 15 SERVITUTTER

Der henvises i øvrigt til bestemmelserne om betingelser for ibrugtagning i lokalplan nr. 370.

[3] Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

§ 16 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

Der henvises til bestemmelser for Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder i lokalplan nr. 370.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 370 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget 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.

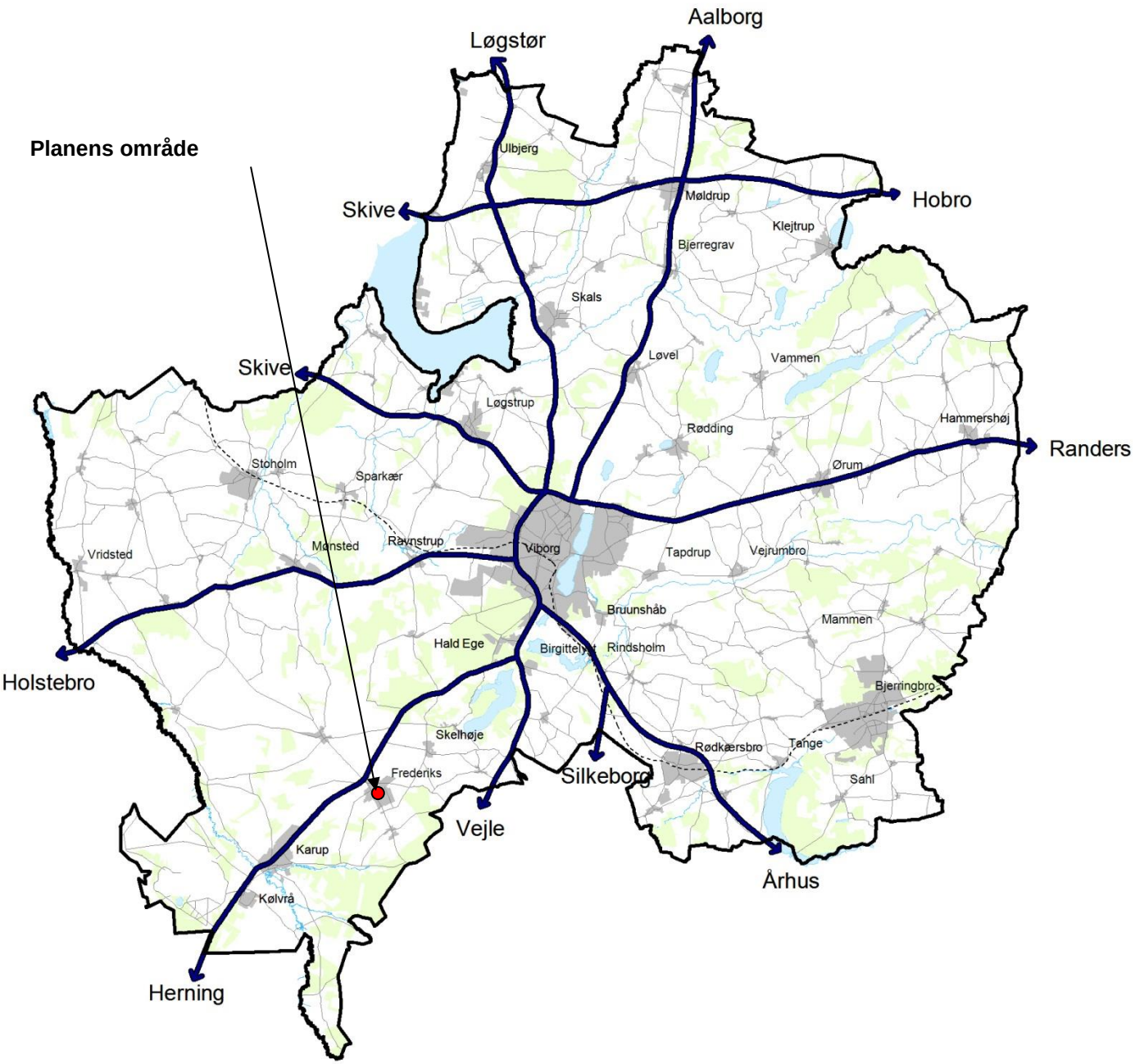
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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 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.



VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk