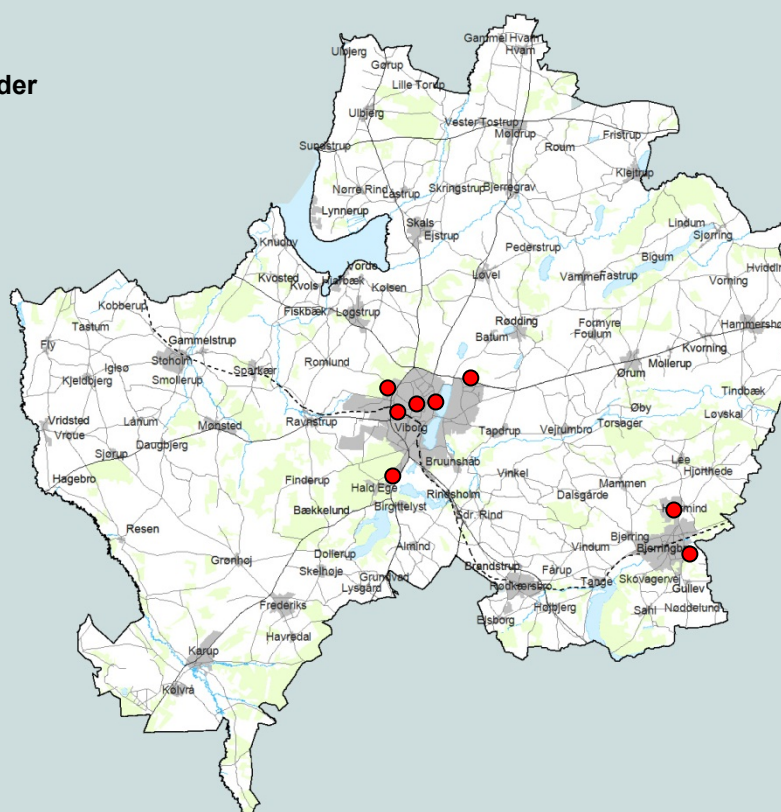


Tillæg nr. 59 til Kommuneplan 2017-2029

Rammebestemmelser for kolonihaveområder

Forslag

Tillæggets områder



VIBORG
KOMMUNE

Tillæg 59 - kolonihaver

Formål

Byrådet ønsker med tillægget at ensrette planlægningen for Viborg Kommunes otte eksisterende kolonihaveområder, hvilket sikrer en mere enkel sagsbehandling og klarhed over reglerne for kolonihaver. Formålet med tillægget er desuden at overføre de kolonihaveområder, der i dag ligger i landzone, til byzone samt at øge byggemulighederne i kolonihaveområder dog uden væsentligt at ændre områdernes karakter som kolonihaver.

Alle kolonihaveområder er i dag omfattet af kommuneplanen som rammer for lokalplanlægningen.

Tillægget medfører i fire tilfælde, at der justeres på grænsen mellem rammeområder, i et tilfælde udlægges der et nyt rammeområde, mens der i alle rammeområder skabes ensartede rammebestemmelser.

Der er ikke udarbejdet en miljørapport til planforslaget.

Idéfase

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har byrådet fra den 2. juli til den 22. august 2020 indkaldt idéer og forslag til den kommende planlægning i henhold til planlovens § 23c. Under idéfasen modtog kommunen 21 høringssvar, der primært omhandlede:

- Veje
- Anvendelse
- Beplantning, stakit og havelåger
- Teknisk forsyning
- Bebyggelsens udseende, omfang og placering

De modtagne høringssvar vedr. veje, anvendelse, beplantning, stakit og havelåger, teknisk forsyning, bebyggelsens udseende, omfang og placering samt arealforbrug indgår i den videre planlægning, så vidt det kan reguleres af planlægningen. Kommuneplanens rammer danner grundlag for lokalplanlægningen ift. primært anvendelse og bebyggelsesomfang. Konkrete bestemmelser om eksempelvis udseende, udearealer, trafikforhold og lignende vil blive drøftet ved lokalplanlægning. De overordnede principper for planlægningen ændres dog ikke.

Retningslinjer

For alle nye rammeområder i kommuneplantillæg nr. 59 gælder følgende retningslinje i kommuneplanen:

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

For de nye rammeområder VIBSV.R1.06_T59 og VIBNV.R1.05_T59 gælder følgende retningslinje:

11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder.

For de nye rammeområder VIBØ.R1.08_T59, VIBSV.R1.03_T59, BBRO.R1.08_T59 og BBRO.R2.02_T59 gælder følgende retningslinje:

12 Potentielle vådområder og lavbundsarealer

Tillægget er i overensstemmelse med retningslinjerne.

Rammer

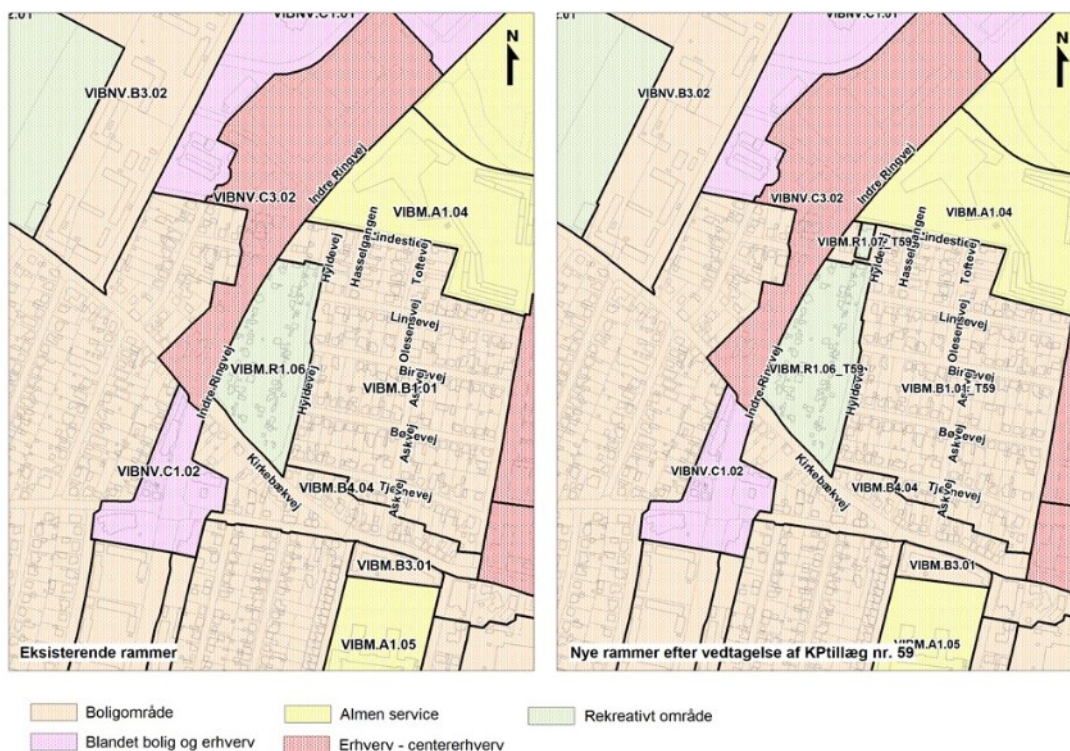
Planen ensarter rammebestemmelserne for kolonihaveområderne i kommunen. Derudover justeres der i flere tilfælde på afgrænsningen af eksisterende rammer, ligesom der udlægges nye rammeområder med de ensartede rammebestemmelser. Alle kolonihaveområder, der i dag ligger i landzone, planlægges overført til byzone ved fremtidig lokalplanlægning.

De ensartede rammebestemmelser for kolonihaveområderne bliver:

- Bebyggelsesprocent på maks. 20 % for det enkelte jordstykke - dog samlet bebyggelse på maks. 80 m² for det enkelte havelod, som omfatter kolonihavehus, overdækket terrasse og udhus. Udover det bebyggede areal på maks. 80 m² kan der opsættes drivhus på maks. 13 m², pavillon på maks. 10 m² og legehus på maks. 5 m², dvs. maks. 108 m² pr. havelod.
- Antal etager er maks. 1.
- Højde er maks. 4,5 m.

De nye rammebestemmelser skal øge byggemulighederne i kolonihaveområderne dog uden væsentligt at ændre områdernes karakter som kolonihaver.

Hf. Haveselskabet 1936



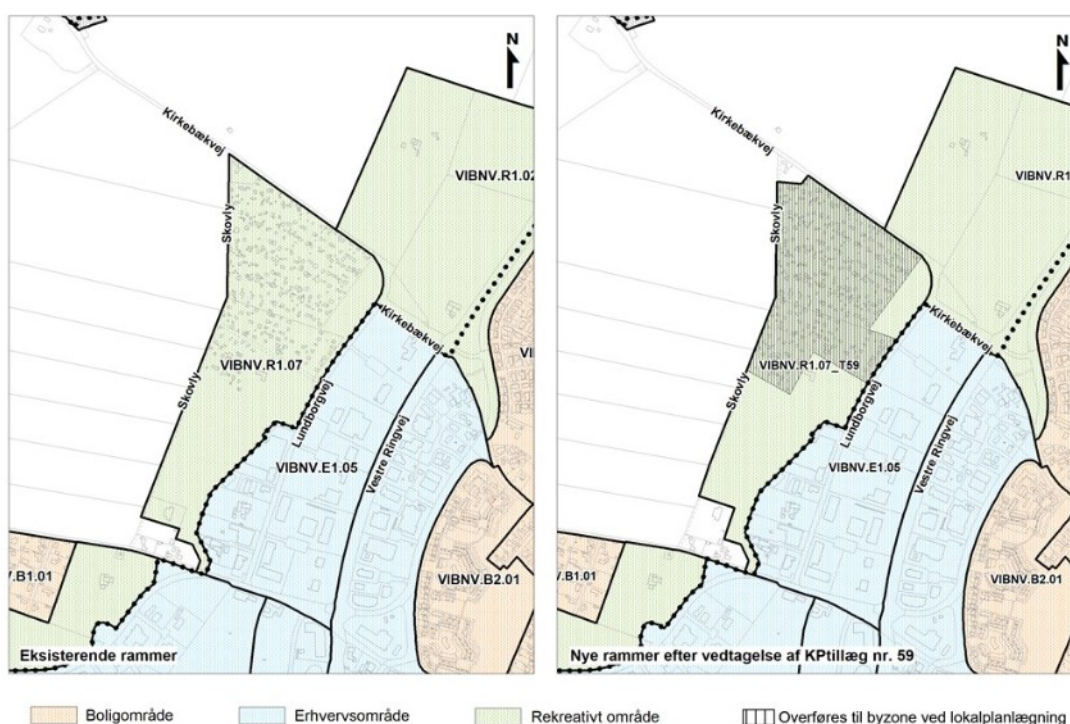
Kolonihaveområdet Hf. Haveselskabet 1936 er omfattet af rammeområde VIBM.R1.06 samt en mindre del af VIBM.B1.01.

Planen justerer afgrænsningen af rammeområde VIBM.B1.01 og udlægger et nyt rammeområde til rekreative formål VIBM.R1.07_T59. Afgrænsningen af rammeområde VIBM.R1.06 fastholdes. Rammebestemmelserne for rammeområde VIBM.R1.06 ændres med tillæg nr. 59 til de ensartede rammebestemmelser, så maks. bebyggelse hæves fra 10 % eller 30 m² til 20 % eller 80 m². Bestemmelser om minimum grundstørrelse udgår af rammebestemmelserne.

For det nye rammeområde VIBM.R1.07_T59 gælder de ensartede rammebestemmelser.

Kolonihaveområdet ligger i byzone.

Hf. Lundborg og Hf. Skovly



Kolonihaveområderne Hf. Lundborg og Hf. Skovly er omfattet af rammeområde VIBNV.R1.07.

Planen justerer afgrænsningen af rammeområdet, så der udtages to mindre arealer med anden anvendelse.

Rammebestemmelserne for rammeområde VIBM.R1.07 ændres med tillæg nr. 59 til de ensartede rammebestemmelser, så maks. bebyggelse hæves fra 10 % eller 30 m² til 20 % eller 80 m², og byggehøjden ændres fra 6 m til 4,5 m. Bestemmelser om minimum grundstørrelse udgår af rammebestemmelserne.

Kolonihaveområdet ligger i landzone og planlægges overført til byzone ved lokalplanlægning.

Hf. Hedeheverne

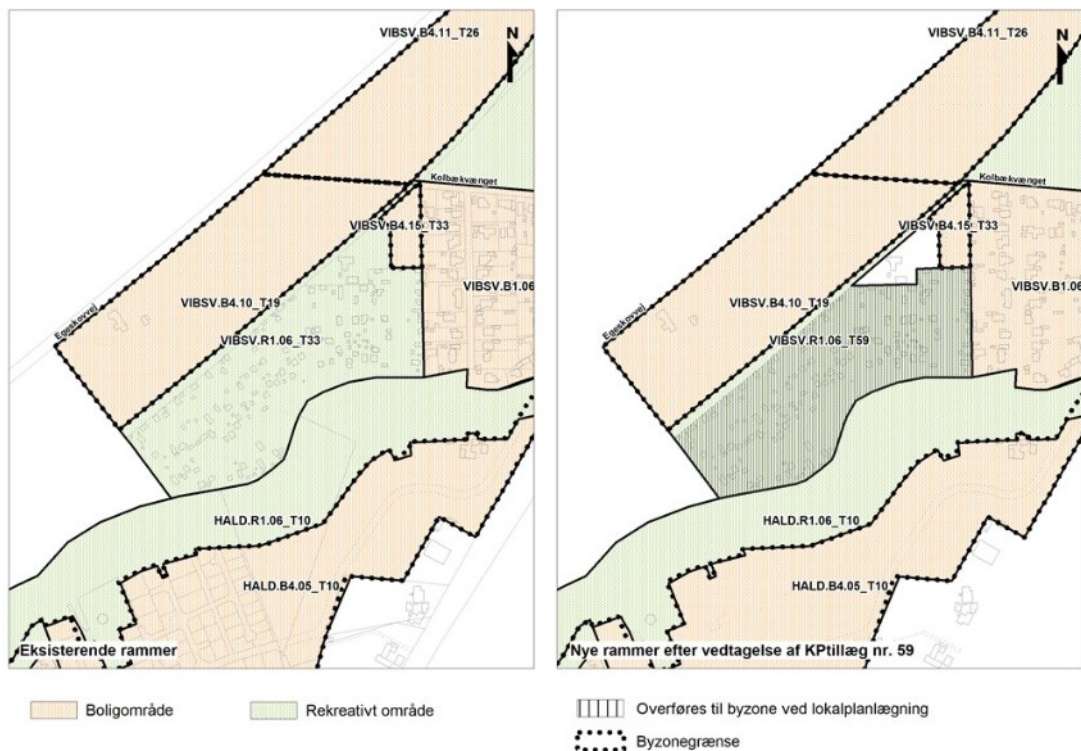


Kolonihaveområdet Hf. Hede haveerne er omfattet af rammeområde VIBØ.R1.06.

Rammebestemmelserne ændres med tillæg nr. 59 til de ensartede rammebestemmelser, så maks. bebyggelse hæves fra 10 % til 20 % eller 80 m², og byggehøjden ændres fra 6 m til 4,5 m.

Kolonihaveområder ligger i landzone og planlægges overført til byzone ved lokalplanlægning.

Hf. Solvang



Kolonihaveområdet Hf. Solvang er omfattet af rammeområde VIBSV.R1.06_T33.

Planen justerer afgrænsningen af rammeområdet, så en matrikel med eksisterende bolig i områdets nordøstlige del udtages af rammen.

Rammebestemmelserne for rammeområde VIBSV.R1.06_T33 ændres med tillæg nr. 59 til de ensartede rammebestemmelser, så maks. bebyggelse hæves 30 m² til 20 % eller 80 m², og byggehøjden ændres fra 6 m til 4,5 m. Bestemmelser om minimum grundstørrelse udgår af rammebestemmelserne.

Kolonihaveområdet ligger i landzone og planlægges overført til byzone ved lokalplanlægning.

Hf. Løkken



Kolonihaveområdet Hf. Løkken er omfattet af rammeområde VIBNV.R1.05.

Rammebestemmelserne ændres med tillæg nr. 59 til de ensartede rammebestemmelser, så maks. bebyggelse hæves fra 10 % eller 30 m² til 20 % eller 80 m², og byggehøjden ændres fra 6 m til 4,5 m. Bestemmelser om minimum grundstørrelse udgår af rammebestemmelserne.

Kolonihaveområdet ligger i byzone.

Hf. Friheden

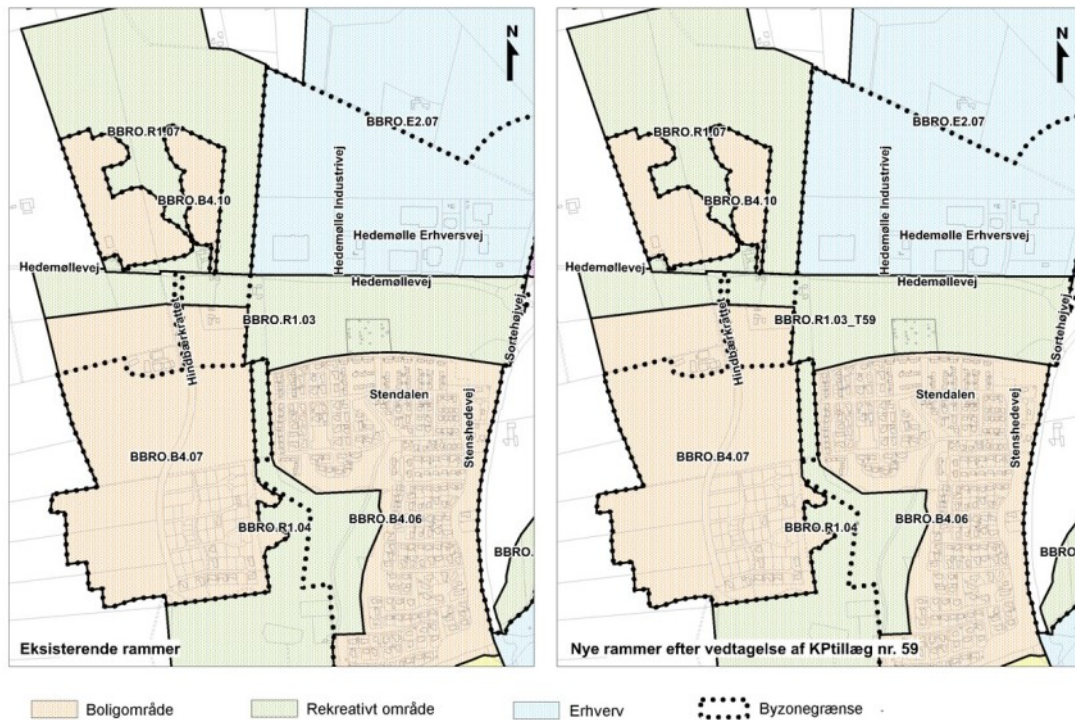


Kolonihaveområdet Hf. Friheden er omfattet af rammeområde VIBSV.R1.03.

Rammebestemmelserne ændres med tillæg nr. 59 til de ensartede rammebestemmelser, så maks. bebyggelse hæves fra 10 % eller 30 m² til 20 % eller 80 m², og byggehøjden ændres fra 6 m til 4,5 m. Bestemmelser om minimum grundstørrelse udgår af rammebestemmelserne.

Kolonihaveområdet ligger i byzone.

Hf. Stenshede



Kolonihaveområdet Hf. Stenshede er omfattet af rammeområde BBRO.R1.03.

Rammebestemmelserne ændres med tillæg nr. 59 til de ensartede rammebestemmelser, så maks. bebyggelse hæves fra 10 % til 20 % eller 80 m², og byggehøjden ændres fra 6 m til 4,5 m.

Kolonihaveområdet ligger i byzone.

Hf. Fjeren



Kolonihaveområdet Hf. Fjeren er omfattet af rammeområde BBRO.R2.02.

Planen justerer afgrænsningen af rammeområde BBRO.R2.02 og udlægger et nyt rammeområde til rekreative formål BBRO.R1.08_T59.

For det nye rammeområde VIBM.R1.07_T59 gælder de ensartede rammebestemmelser.

Det nye rammeområde BBRO.R2.02_T59 har samme rammebestemmelser som det tidligere rammeområde BBRO.R2.02.

Kolonihaveområdet ligger i byzone.

Redegørelse i forhold til anden planlægning

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.

Planområderne ligger ikke indenfor eller grænser op til Natura 2000-område.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og den mindre ændring i områdernes karakter ikke - hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer - er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller i områdernes integritet.

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 planområderne og dets nærområder ikke udgør et oplagt yngle- og rasteområde for Bilag IV-arter eller rødlistede arter.

Beskyttelse af vandmiljøet

Planområderne er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. De fire vestligste områder, Hf. Haveselskabet 1936, Hf. Lundborg, Hf. Skovly og Hf. Friheden ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden, mens de resterende ligger i Hovedvandopland 1.5 Randers Fjord. Planen er i overensstemmelse hermed.

Oversvømmelse og erosion

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

Beskyttelse af grundvandet

Planområderne ligger alle i områder uden særlige drikkevandsinteresser (OSD).

Landsplandirektiver

Planområderne er ikke omfattet af et landsplandirektiv.

Kystnærhedszonen

Planområderne er ikke i kystnærhedszonen.

Råstofplan

I Råstofplan 2020 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgraveområder eller råstofinteresseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområderne.

Produktionsvirksomheder

Viborg Kommune vurderer, at kommuneplantillægget ikke indebærer en påvirkning af produktionsvirksomheder.

Miljøvurdering

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.

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:

- områderne er bebyggede,
- naturinteresserne er begrænsede,
- trafikbelastningen ikke øges væsentligt, og
- støjgener ikke øges væsentligt.

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

Offentliggørelse og retsvirkninger

Vedtagelse

Forslag til tillæg nr. 59 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X 202X. Kommuneplantillægget er vedtaget endeligt den X 202X.

Når kommuneplantillægget er vedtaget endeligt, indarbejdes det i den samlede kommuneplan.

Offentliggørelse

Et forslag til 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. 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.

Forslag til tillæg nr. 59 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til og med den x 202X.

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

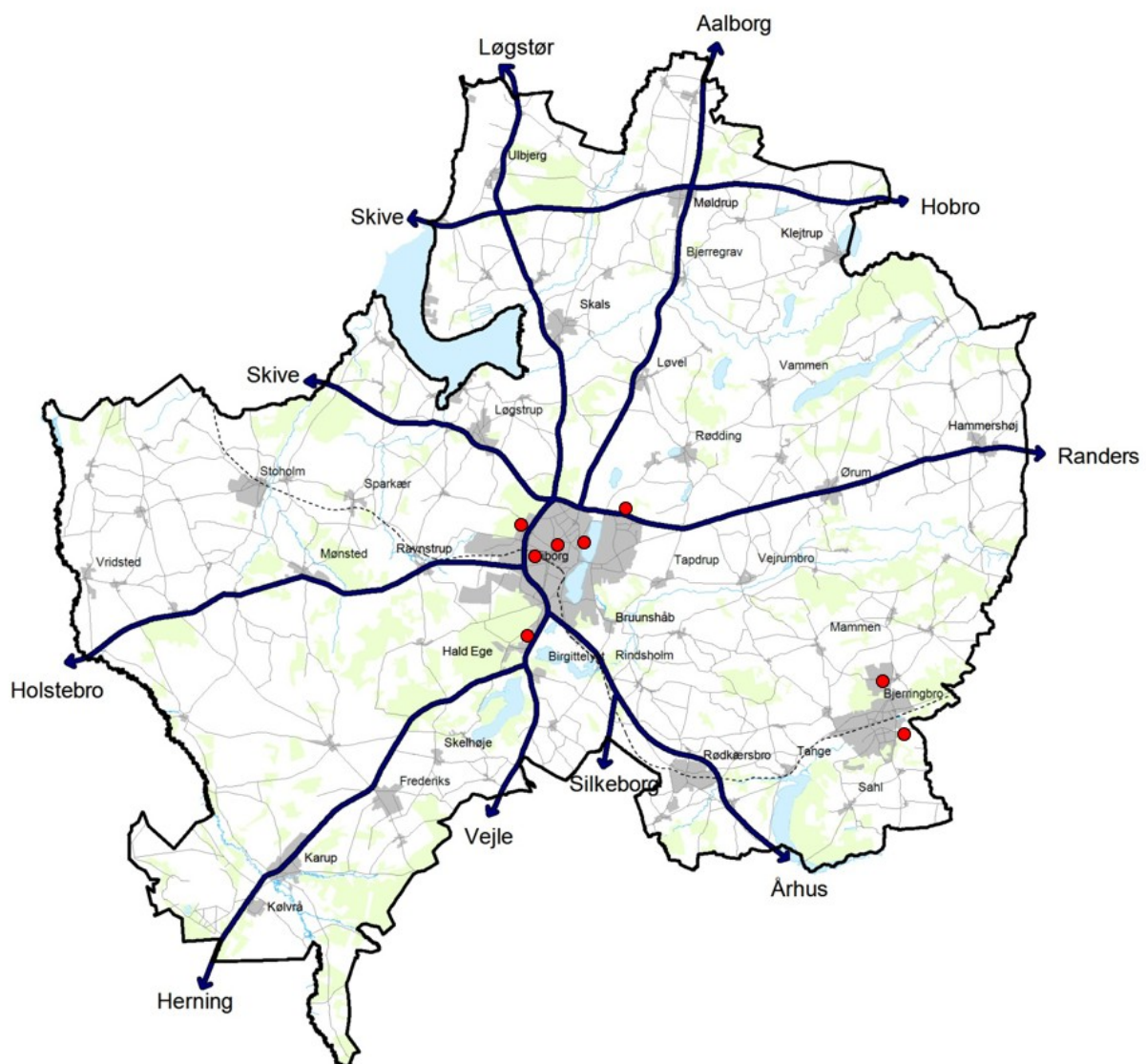
De skal sendes til Viborg Kommune, Plan og Byggeri via hjemmesiden viborg.dk/indflydelse via boksen "Indsend høringssvar" - vælg "Kommuneplan" under emne.

Retsvirkninger

Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen. Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Byrådet kan dog modsætte sig byggeri og anlæg, der ikke er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, hvis der ikke er en gældende lokalplan eller byplanvedtægt for området. Inden for byzoner eller sommerhusområder, kan byrådet fastlægge rækkefølgebestemmelser i kommuneplanen og modsætte sig byggeri og anlæg, som er i modstrid med dem.

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.

Lokalplaner skal være i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplantillæg udarbejdes oftest for at sikre, at en lokalplan er i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for f.eks. anvendelse, bebyggelsesprocent, byggehøjder mv.



Oversigtskort

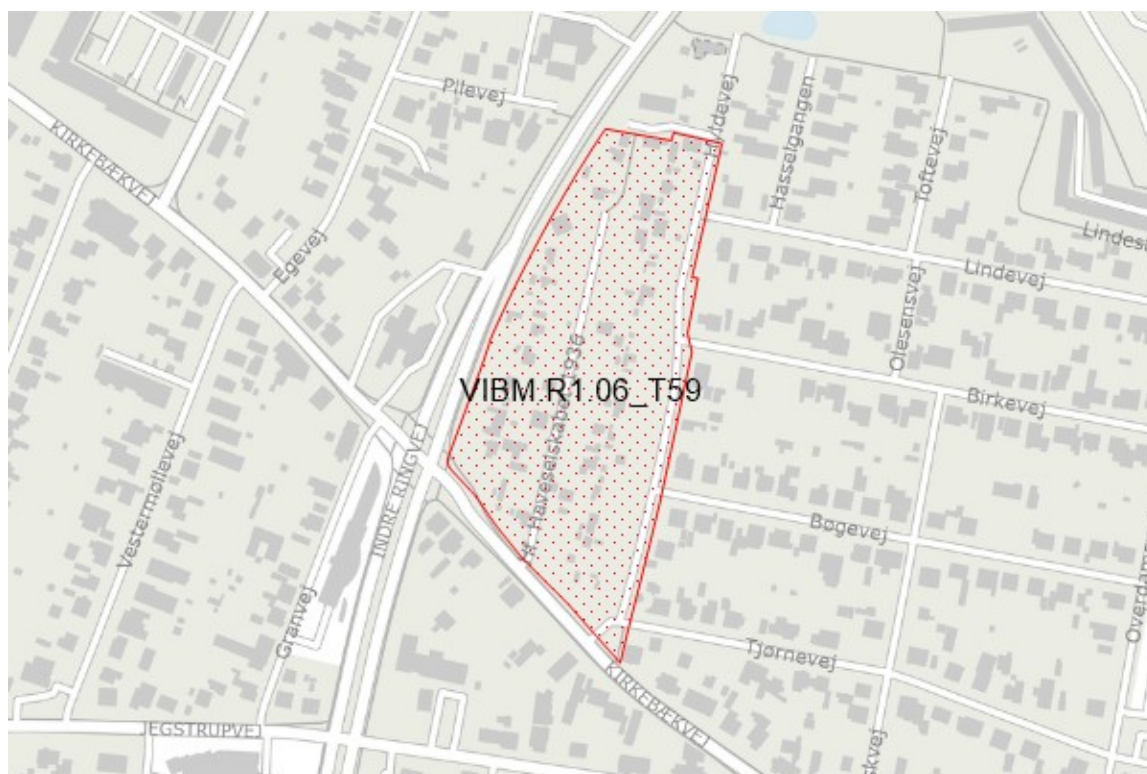
Læsevejledning

Indholdsfortegnelse

VIBM.R1.06_T59 - Viborg Midtby Grønne arealer	14
VIBM.R1.07_T59 - Viborg Midtby Grønne arealer	16
VIBNV.R1.05_T59 - Viborg Nordvest Grønne arealer	18
VIBNV.R1.07_T59 - Viborg Nordvest Grønne arealer	20
VIBSV.R1.03_T59 - Viborg Sydvest Grønne arealer	22
VIBSV.R1.06_T59 - Viborg Sydvest Grønne arealer	24
VIBØ.R1.08_T59 - Viborg Øst Grønne arealer	26

VIBM.R1.06_T59 - Viborg Midtby

Grønne arealer



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Nej

Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området jf. retningslinje 2.

Liberale erhverv: Nej

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner m.m.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **4,5 m**

Dog maks. samlet bebygget areal på 80 m² for det enkelte havelod, som omfatter kolonihavehus, overdækket terrasse og udhus. Udover det maksimalt bebyggede areal på 80 m² kan der opsættes et drivhus på maks. 13 m², pavillon på maks. 10 m² og legehus på maks. 5 m².

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBM.R1.07_T59 - Viborg Midtby

Grønne arealer



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Nej

Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området jf. retningslinje 2.

Liberale erhverv: Nej

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse som park, naturskov, legeplad-ser, grønne kiler, regnvandsbassiner m.m.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1,5**

Maksimal højde er **4,5 m**

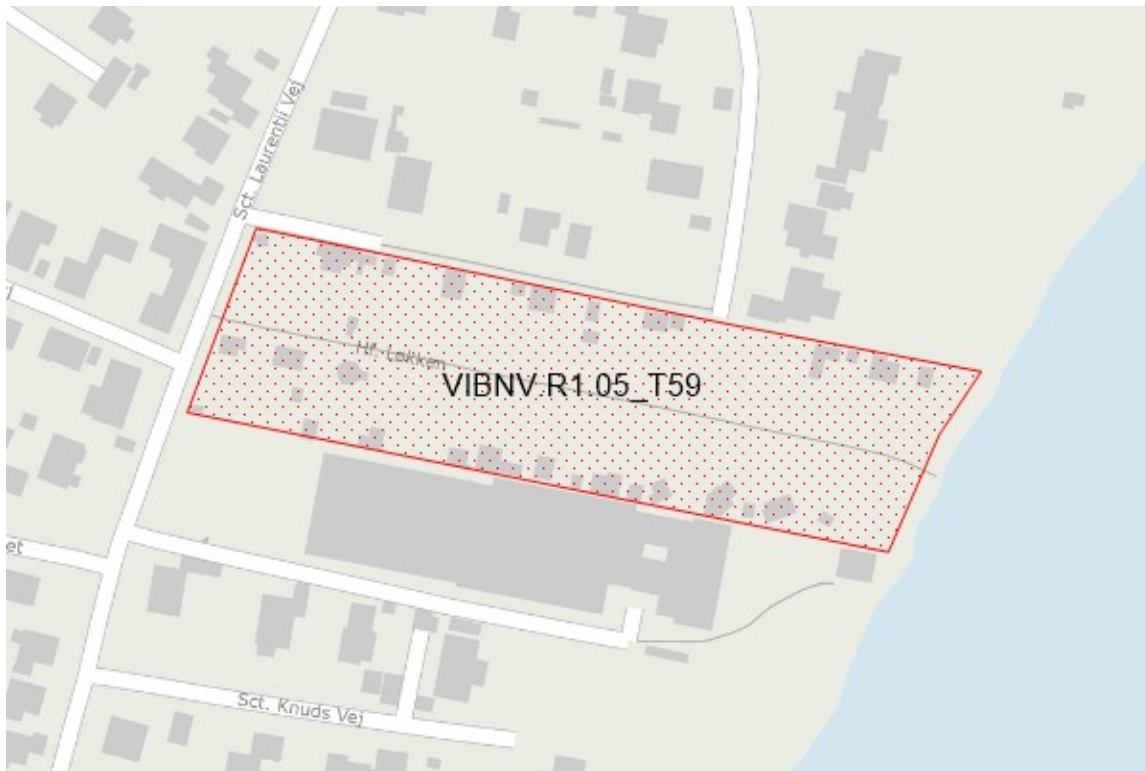
Maks. samlet bebygget areal på 80 m² for den enkelte havelod, som omfatter kolonihavehus, overdækket terrasse og udhus. Udover det maksimalt bebyggede areal på 80 m² kan der opsættes et drivhus på maks. 13 m², pavillon på maks. 10 m² og legehus på maks. 5 m².

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBNV.R1.05_T59 - Viborg Nordvest

Grønne arealer



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Nej

Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området jf. retningslinje 2.

Liberale erhverv: Nej

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner m.m.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **4,5 m**

Dog maks. samlet bebygget areal på 80 m² for det enkelte havelod, som omfatter kolonihavehus, overdækket terrasse og udhus. Udover det maksimalt bebyggede areal på 80 m² kan der opsættes et drivhus på maks. 13 m², pavillon på maks. 10 m² og legehus på maks. 5 m².

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBNV.R1.07_T59 - Viborg Nordvest

Grønne arealer



Basisoplysninger

Plannummer	VIBNV.R1.07_T59
Plannavn	Viborg Nordvest Grønne arealer
Status	Vedtaget d. 21. juni 2017
Plantype	Kommuneplanramme

Anvendelse

Generel anvendelse	Rekreativt område
Erhverv og detailhandel	Boliger inkl. fællesanlæg: Nej Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området jf. <u>retningslinje 2</u> . Liberale erhverv: Nej Egentlige erhverv: Nej Øvrige formål: Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner m.m.

Bebyggelse

Maks. samlet bebygget areal på 80 m² for den enkelte havelod, som omfatter kolonihavehus, over-dækket terrasse og udhus. Udover det maksimalt bebyggede areal på 80 m² kan der opsættes et drivhus på maks. 13 m², pavillon på maks. 10 m² og legehus på maks. 5 m².

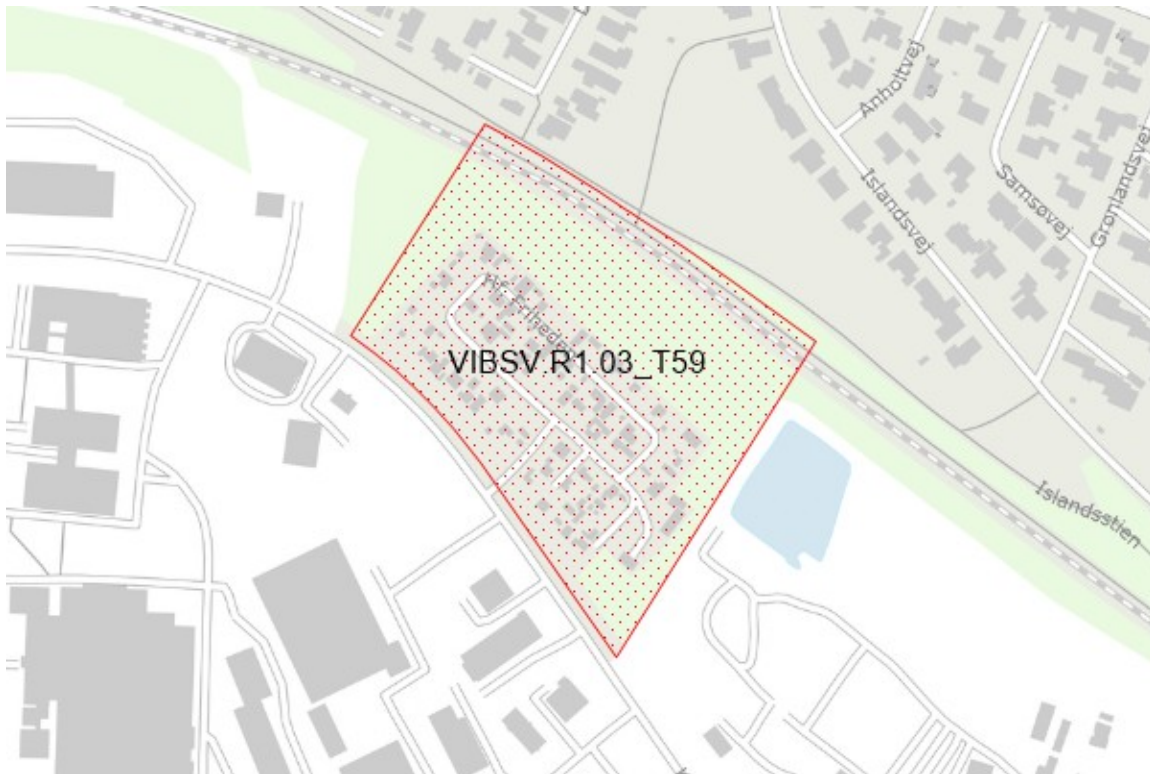
Zonestatus

Zonestatus ved
lokalplanlægning

Byzone og landzone

VIBSV.R1.03_T59 - Viborg Sydvest

Grønne arealer



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Nej

Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området jf. retningslinje 2.

Liberale erhverv: Nej

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner m.m.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **4,5 m**

Dog maks. samlet bebygget areal på 80 m² for det enkelte havelod, som omfatter kolonihavehus, overdækket terrasse og udhus. Udover det maksimalt bebyggede areal på 80 m² kan der opsættes et drivhus på maks. 13 m², pavillon på maks. 10 m² og legehus på maks. 5 m².

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBSV.R1.06_T59 - Viborg Sydvest

Grønne arealer



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Nej

Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området jf. retningslinje 2.

Liberale erhverv: Nej

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse som park, naturskov, legepladser, grønne kiler, regnvandsbassiner m.m.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er **1**

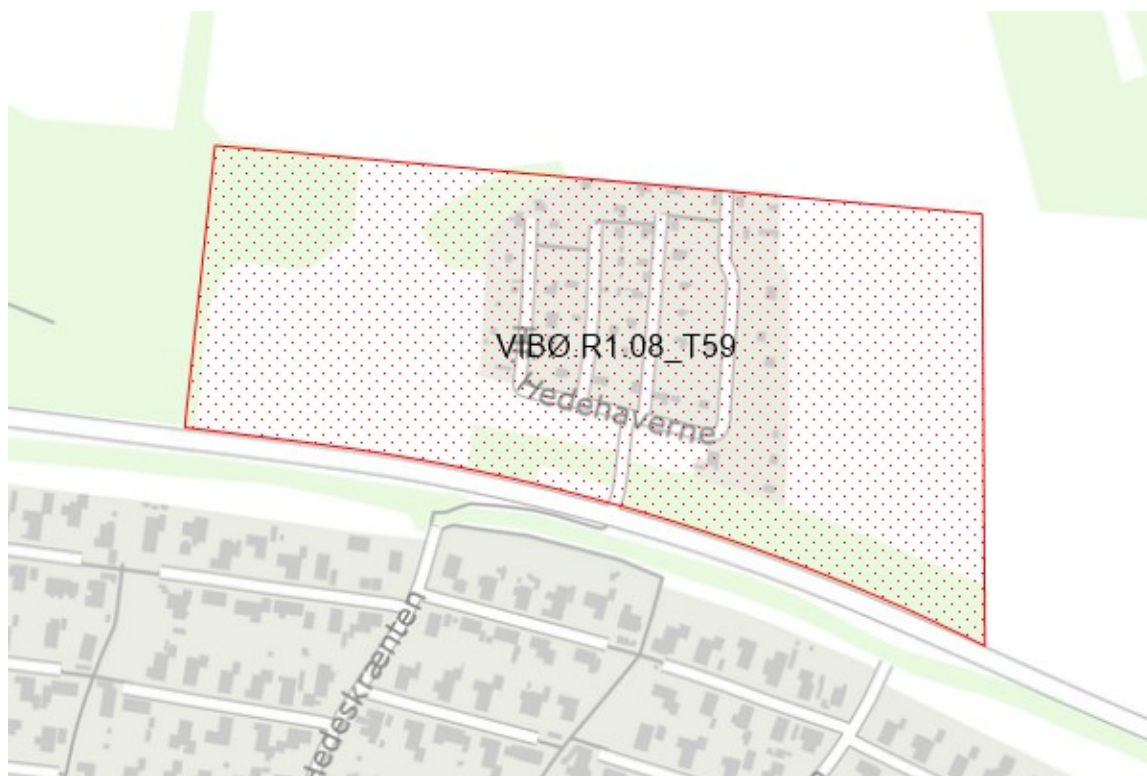
Maksimal højde er **4,5 m**

Maks. samlet bebygget areal på 80 m² for den enkelte havelod, som omfatter kolonihavehus, over-dækket terrasse og udhus. Udover det maksimalt bebyggede areal på 80 m² kan der opsættes et drivhus på maks. 13 m², pavillon på maks. 10 m² og legehus på maks. 5 m².

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

VIBØ.R1.08_T59 - Viborg Øst Grønne arealer



Anvendelse

Generel anvendelse er **rekreativt område**

Specifik anvendelse er angivet til **koloni- og nyttehaver**

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Nej

Detailhandel: Kun mindre kiosker og lign. til betjening af området jf. retningslinje 2.

Liberale erhverv: Nej

Egentlige erhverv: Nej

Øvrige formål: Rekreative grønne arealer med begrænset bebyggelse som park, naturskov, legeplad-ser, grønne kiler, regnvandsbassiner m.m.

Zonestatus

Zonestatus ved lokalplanlægning: **byzone og landzone**

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er **20%** af det enkelte jordstykke

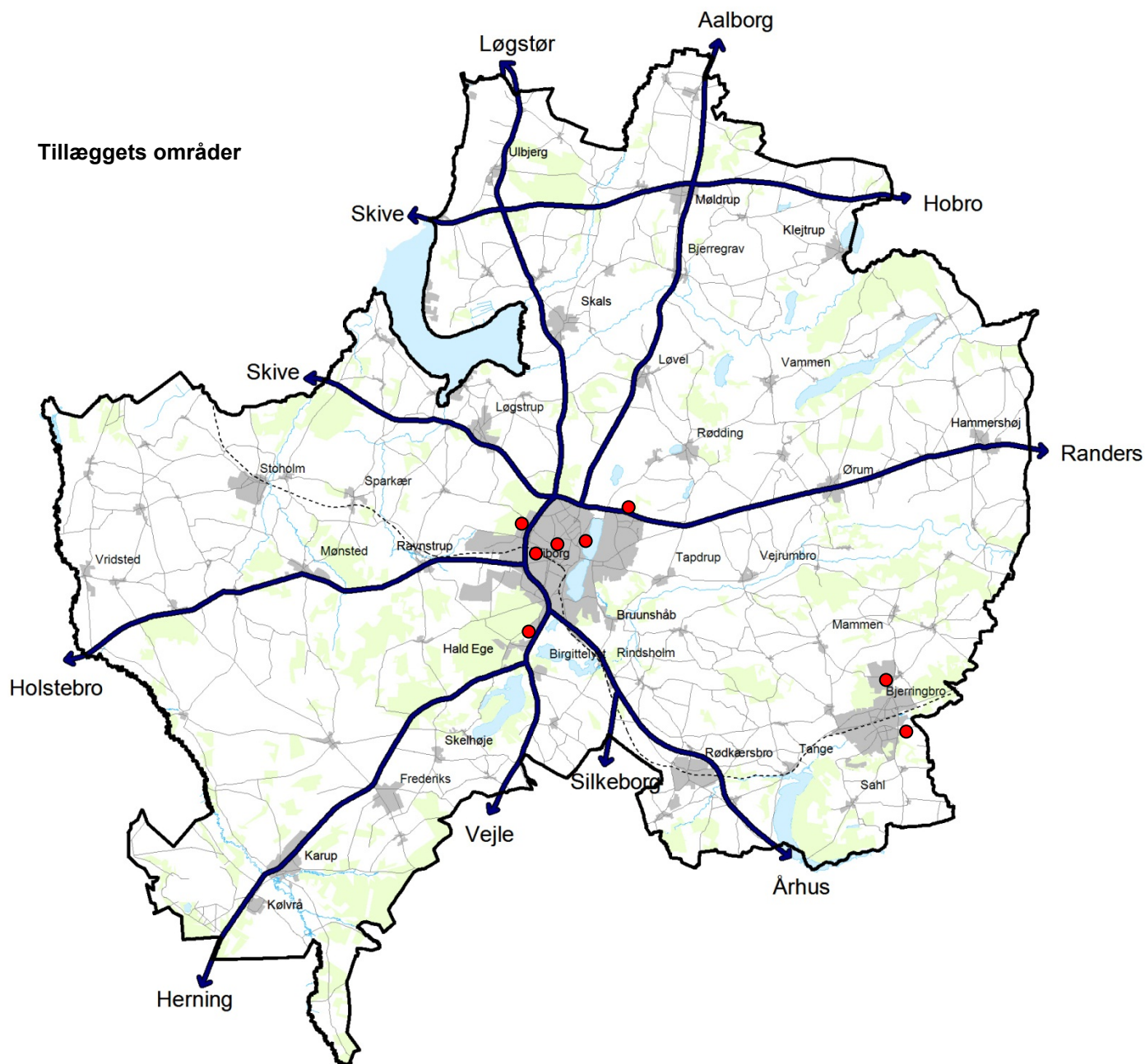
Maksimale antal etager er **1**

Maksimal højde er **4,5 m**

Maks. samlet bebygget areal på 80 m² for den enkelte havelod, som omfatter kolonihavehus, over-dækket terrasse og udhus. Udover det maksimalt bebyggede areal på 80 m² kan der opsættes et drivhus på maks. 13 m², pavillon på maks. 10 m² og legehus på maks. 5 m².

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø
Plan og Byggeri
Prinsens Alle 5
8800 Viborg
Tlf.: 87 87 87 87
plan@viborg.dk
www.viborg.dk