

Notat 1

Emne: Forslag til lokalplan nr. 487 og tillæg nr. 10 til Kommuneplan 2017-2029

Forholdet mellem kommuneplan og lokalplaner

Lovgrundlag

Byrådet kan til enhver tid vælge at ændre planlægningen - fx ved at udlægge nye arealer til byudvikling. Dette følger af planlovens § 23c. Ændringen sker gennem udarbejdelse af kommuneplantillæg, hvor borgere og andre interessenter i en offentlig høring har mulighed for at få indflydelse på planlægningen. Alternativt sker det i forbindelse med den ordinære revision af kommuneplanen, som sker min. hvert 4. år.

Byrådet kan desuden til enhver tid udarbejde et lokalplanforslag, som er bindende for ejere og brugere.

Bestemmelserne i en lokalplan skal have hjemmel i planloven og være formuleret, så det er tydeligt for både dem, der har interesse i planen, og dem som skal administrere bestemmelserne, hvad der gælder. En lokalplan indebærer ikke handlepligt. Det betyder, at ingen er forpligtet til at realisere planen, men hvis det sker, skal bestemmelserne følges. På samme vis er arealudlæggene i kommuneplanen et udtryk for, at der *kan* være byudvikling.

Hvis et lokalplanpligtigt projekt ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen, kan Byrådet beslutte at udarbejde et kommuneplantillæg sideløbende med lokalplanen.

Rullende kommuneplanlægning i Viborg Kommune

Byrådet besluttede med den endelige vedtagelse af Udviklingsstrategi 2015 den 23. september 2015 ([sag nr. 5](#)), at der skal ske en rullende kommuneplanlægning for temaer og geografiske områder frem for en stor revision hvert 4. år. Der bliver dog en opsamling på evt. fejl og mangler samt på ønsker, som ikke nødvendigvis er omfattet af de rullende planer. Opsamlingen vil indgå i et forslag til ny kommuneplan, dvs. den ordinære revision. Baggrunden for denne beslutning var, at debatten for såvel politikere som borgere vil blive mere vedkommende og overskuelig, når der er tale om et tema eller et geografisk område.

Viborg Kommuneplan 2017-2029 blev vedtaget af byrådet den 17. juni 2017 ([sag nr. 4](#)). Der blev ikke udlagt nye arealer til byudvikling. Byrådet besluttede, at der efter behov udlægges arealer til byudvikling i kommunens byer.

Byudvikling mellem Hald Ege og Viborg

Der har været ansøgt om byudvikling mellem Hald Ege og Viborg flere gange. Byrådet besluttede i 2014 at igangsætte planlægning for området ved Kolbækken, hvor det første borgermøde blev afholdt. Områderne blev ikke medtaget i Kommuneplan 2017-2029, idet byrådet ønskede, at der skulle udarbejdes selvstændige plangrundlag for områderne. Det fremgår af Byrådets beslutning 21. juni 2017 ([sag nr. 4](#)). Der er herefter i henholdsvis 2017 og 2018 udarbejdet planforslag for områderne og afholdt flere borgermøder.

Afholdelse af fordebat og efterfølgende offentlige høringer af planforslag er sket for at inddrage berørte borgere og lodsejere. Byrådet har vurderet alle bemærkninger, inden der tages endelig beslutning om planforslagene.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 10, 19, 26 og 33 samt lokalplan nr. 487, 499, 509 og 516 er ansøgt af forskellige bygherrer og omhandler hver især forskellige bebyggelsesformer. Derfor er der udarbejdet 4 planforslag, som er udformet i henhold til de forskellige projekter. Projekterne er ansøgt på forskellige tidspunkter, og alle planforslag har derfor ikke været i høring i samme periode.

Kommuneplanens retningslinjer for udlægning af arealer til boliger

Lovgrundlag

Kommuneplanen fastlægger på grundlag af en samlet vurdering af udviklingen i kommunen en hovedstruktur, retningslinjer for arealanvendelsen m.v. og rammer for lokalplanernes indhold. Kommuneplanen skal ledsages af en redegørelse. Dette fremgår af planlovens kapitel 4.

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for en række emner, herunder bl.a. udlægning af arealer til byzoner og beliggenheden af områder til forskellige byformål.

Retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029

Retningslinjer for beliggenheden af områder til byzone og forskellige byformål, principper for rækkefølgen af områders udbygning mv fremgår af retningslinje 1 i Kommuneplan 2017-2029. Desuden fremgår det af de konkrete arealudlæg i rammer for lokalplaners indhold.

Byrådet tilkendegiver i Sammenhængsmodellen, at der skal være vækst i alle kommunens bysamfund over 200 indbyggere. Dette indebærer, at der skal være udlagte arealer i de samme bysamfund. Desuden ønsker byrådet, at der generelt bliver en blanding af boligtyper og ejerforhold af boligerne.

Byudvikling mellem Hald Ege og Viborg

Forvaltningen vurderer, at byudviklingen mellem Hald Ege og Viborg er i overensstemmelse med principperne om, at byudvikling skal ske indefra og ud. Byudvikling langs Egeskovvej er alene på den ene side af vejen, hvilket skyldes, at arealerne på modsatte side er fredskov. Området er sammenhængende med Viborg, og den eksisterende infrastruktur understøtter den fremtidige byudvikling. Området ved Hald Ege/Nonbo er i direkte i forlængelse af boligområder i Hald Ege, og udviklingen er således også her i overensstemmelse med princippet om at

byudvikle indefra og ud. Dette kommer også til udtryk i nummereringen af rammeområderne. De nye rammeområder er nummereret med løbenumre, som ligger tidligere i talrækken end løbenumre for allerede udbyggede områder. Dette indikerer, at disse områder kan udvikles som de næste områder for byudvikling i overensstemmelse med principperne om rækkefølgebestemmelser.

Forvaltningen vurderer, at byudviklingen mellem Hald Ege og Viborg er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje om, at arealforbruget i Viborg ikke må overstige 10-12 boliger pr. ha i gennemsnit. Lokalplan nr. 487 omfatter et areal på 19,6 ha og muliggør maksimalt 134 boliger; arealforbruget er 7 boliger pr. ha. Delområde I, II og III overføres til byzone og udgør i alt 11,2 ha; arealforbruget er 12 boliger pr. ha. Delområde IV udgøres af sammenhængende større rekreative arealer (området omkring Kolbækken), som forbliver i landzone, og som jf. retningslinjen ikke medregnes. Samlet set - for de fire lokalplanforslag - er arealforbruget ca. 8 boliger pr. ha. Der er lokalplanlagt i alt 33 ha og maksimalt 264 boliger. Det samlede, mindre arealforbrug skal begrundes med områdets placering nær naturområder – mere bynære områder skal kunne bebygges tættere, mens områder på kanten af det åbne land skal være mere åbne og uden samme tæthed.

Forvaltningen vurderer, at planforslaget sammen med øvrige planforslag sikrer en tydelig grænse mellem byen og det åbne land. Området ligger mod vest og syd i direkte i forlængelse af boligområderne Nonbo Krat og Nonbo Enge og sammenkobles hermed via stiforbindelser. Området omkring Kolbækken udlægges som rekreative arealer i landzone og medvirker dermed til at sikre en tydelig grænse mod Viborg Hedeplantage og haveforeningen Solvang mod nord og dermed mellem Hald Ege og Viborg. Mod øst skaber eksisterende læbælter, eksisterende bebyggelse og en ny støjafskærmning en tydelige afgrænsning af området mod øst mod Vejlevej, der i sig selv udgør en tydelig grænse mellem byen og det åbne land.

Byudviklingen mellem Hald Ege og Viborg skal ses som en etape af udviklingen af Viborg, der er begrundet med nedenstående behov og i overensstemmelse med princippet om "rullende planlægning".

Byvækst og befolkningstilvækst (rummelighed)

Lovgrundlag

Planloven fastlægger de overordnede principper for den fysiske udvikling, herunder hvordan kommuner kan udlægge og fordele arealer i byzone (§ 11a, stk. 6-11). Her er det præciseret, at behovet skal dække en periode på 12 år, og at byudviklingen som udgangspunkt skal ske indefra og ud, dvs. i tilknytning til og i umiddelbar forlængelse af eksisterende byområder.

Metoden til at opgøre behovet fremgår af "Vejledning om byvækst" fra 2017 samt bekendtgørelse nr. 970 om planlægning af byvækst.

Metoden inddeles i tre trin:

- 1) Kommunen opgør det samlede forventede arealbehov for de kommende 12 år (bruttobehovet).

- 2) Kommunen opgør rummeligheden, dvs. arealer til byvækst i den aktuelle kommuneplan, som endnu ikke er udnyttet.
- 3) Kommunen vurderer, om der er behov for at udlægge nye arealer til byvækst, fordi (1) behovet er større end rummeligheden, svarende til et positivt nettobehov, eller (2) fordi kommunen vurderer, at der er sket en ændring i sammensætningen af behovet for arealer til byvækst som følge af nye vilkår i kommunen eller samfundets udvikling generelt, som giver anledning til en omfordeling af arealer.

Kommunens rummelighedsopgørelse

Forvaltningen udarbejder 1-2 gange årligt en rummelighedsopgørelse. Opgørelsen udarbejdes løbende og pr. bysamfund for at kunne vurdere, om det skal udlægges eller omfordeles arealer til byudvikling. Dette er i overensstemmelse med beslutning om, at der skal ske en "rullende kommuneplanlægning".

Opgørelsen indeholder data for uudnyttede arealer udlagt i kommuneplanen og lokalplaner (restrummeligheden). Dermed er solgte grunde fraregnet. Vurderingen beror dog på et skøn, da kommunen alene har en fuldstændig opgørelse over solgte grunde for kommunens egne arealer. Opgørelsen blev senest udarbejdet i november 2018.

Byudvikling mellem Hald Ege og Viborg

Rummelighedsopgørelsen fra november 2018 har ligget til grund for vurderingen af, om der kan ske yderligere byudvikling i Viborg - konkret mellem Hald Ege og Viborg. Hald Ege betragtes i rummelighedsopgørelsen som en del af Viborg.

Af nedenstående tabel fremgår bruttobehovet, restrummeligheden og nettobehovet jf. byvækstmetoden. Det efterfølgende kort viser beliggenheden af restrummeligheden.

	Trin 1				Trin 2			Trin 3
	Forventet befolkningstilvækst		Forventet boligtilvækst	Arealbehov i ha (brutto)	Restrummelighed i ha			Behov i ha (netto)
	2018 ¹	2030 ¹	I alt ²	I alt ³	I alt	KP-ramme ⁴	LP-lagt ⁵	I alt ⁶
Viborg	40.774	46.798	3.171	215,0	89,7	15,0	74,7	125,3

¹ Faktiske tal og estimat fra hhv. Befolkningsprognose 2018-2033.

² Differencen i befolkningsudviklingen divideret med 1,9 (det gennemsnitlige antal beboere i en husstand set ift. forskellige hustyper).

³ En vurdering ud fra hvor meget areal forskellige boligtyper erfaringsmæssigt optager set ift. den forventede boligtilvækst.

⁴ Uudnyttede kommuneplanlagte arealer.

⁵ Uudnyttede lokalplanlagte arealer.

⁶ Differencen mellem bruttobehovet og restrummeligheden.



Rummelighed i Viborg, november 2018. Restrummeligheden er markeret med gule cirkler.

Opgørelsen viser, at der ved lokalplanforslagernes udarbejdelse er et positivt nettobehov i Viborg for den kommende 12 års periode. Opgørelsen viser samtidig, at der ikke er et behov for at omfordele arealer for at kunne udlægge nye arealer til byvækst.

Når der sammenlignes med opgørelsen, der ligger til grund for Kommuneplan 2017-2029, fremgår det, at behovet for byudvikling - i perioden mellem kommuneplanens vedtagelse og de fire planforslags godkendelse - er steget. Dette skyldes bl.a., at der i 2018 ikke længere er rummelighed i den nye Viborg-bydel Arnbjerg.

	Trin 1				Trin 2			Trin 3
	Forventet befolkningstilvækst	Forventet boligtilvækst	Arealbehov i ha (brutto)		Restrummelighed i ha			Behov i ha (netto)
	2017 ¹	2029 ¹	I alt ²	I alt ³	I alt	KP-ramme ⁴	LP-lagt ⁵	I alt ⁶
Viborg	40.452	45.475	3.349	215,0	146,0	76,3	69,7	69,0

¹ Faktiske tal og estimeret fra hhv. Befolkningsprognose 2017-2032.

¹, ², ³, ⁴, ⁵ og ⁶ Se tabel ovenfor.

Den samlede udvikling i Viborg syd (kommuneplantillæg nr. 10, 19, 26 og 33 samt lokalplan nr. 487, 499, 509 og 516) med et samlet arealudlæg på 33 ha kan dermed begrundes med, at der er et væsentligt behov for at inddrage nye arealer til byvækst i planperioden.

Hvis der sammenlignes med Viborg Kommune som helhed, er der samlet set et behov på ca. 350 ha til boligformål. Der er i 2018 en restrummelighed på ca. 435 ha. Det vil sige, at der samlet i hele Viborg Kommune er udlagt ca. 85 ha mere end behovet (ikke-positivt nettobehov). Dette skyldes arealudlæg i Bjerringbro, Stoholm og Hammershøj, der stammer tilbage fra før kommunesammenlægningen, og som er væsentligt større end behovet i de pågældende byer. Statens beregningsmetode giver mulighed for, at arealer udlagt i byer med ingen eller stærkt begrænset vækst

kan modregnes forudsat, at de er udlagt før 1. januar 2017. Såfremt sådanne arealer udtages af rummelighedsopgørelsen, viser den et positivt nettobehov på også kommuneniveau.