

Lokalplan nr. 449

Område til bolig- og rekreativt formål
samt almen service ved Trehusevej 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.

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

Et forslag til en lokalplan skal offentliggøres i mindst 8 uger. 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 lokalplan nr. 449 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den x til den x 2014.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den **x 2014**. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg

Gerne pr. e-mail: plan@viborg.dk

Forslag til lokalplan nr. 449

Område til bolig- og rekreativt formål samt almen service ved Trehusevej i Frederiks

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold.....	9
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	11
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	12
E.	Bindinger på planområdet	14
F.	Miljøvurdering	16

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	18
§ 1	Lokalplanens formål	19
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	19
§ 3	Anvendelse	19
§ 4	Udstykning	20
§ 5	Veje, stier og parkering.....	20
§ 6	Terrænregulering	21
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	22
§ 8	Bebyggelsens udseende	22
§ 9	Skiltning	23
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	24
§ 11	Tekniske anlæg	25
§ 12	Miljøforhold	25
§ 13	Servitutter	26
§ 14	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	26
	Vedtagelse.....	27
	Lokalplanens retsvirkninger.....	28
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	29

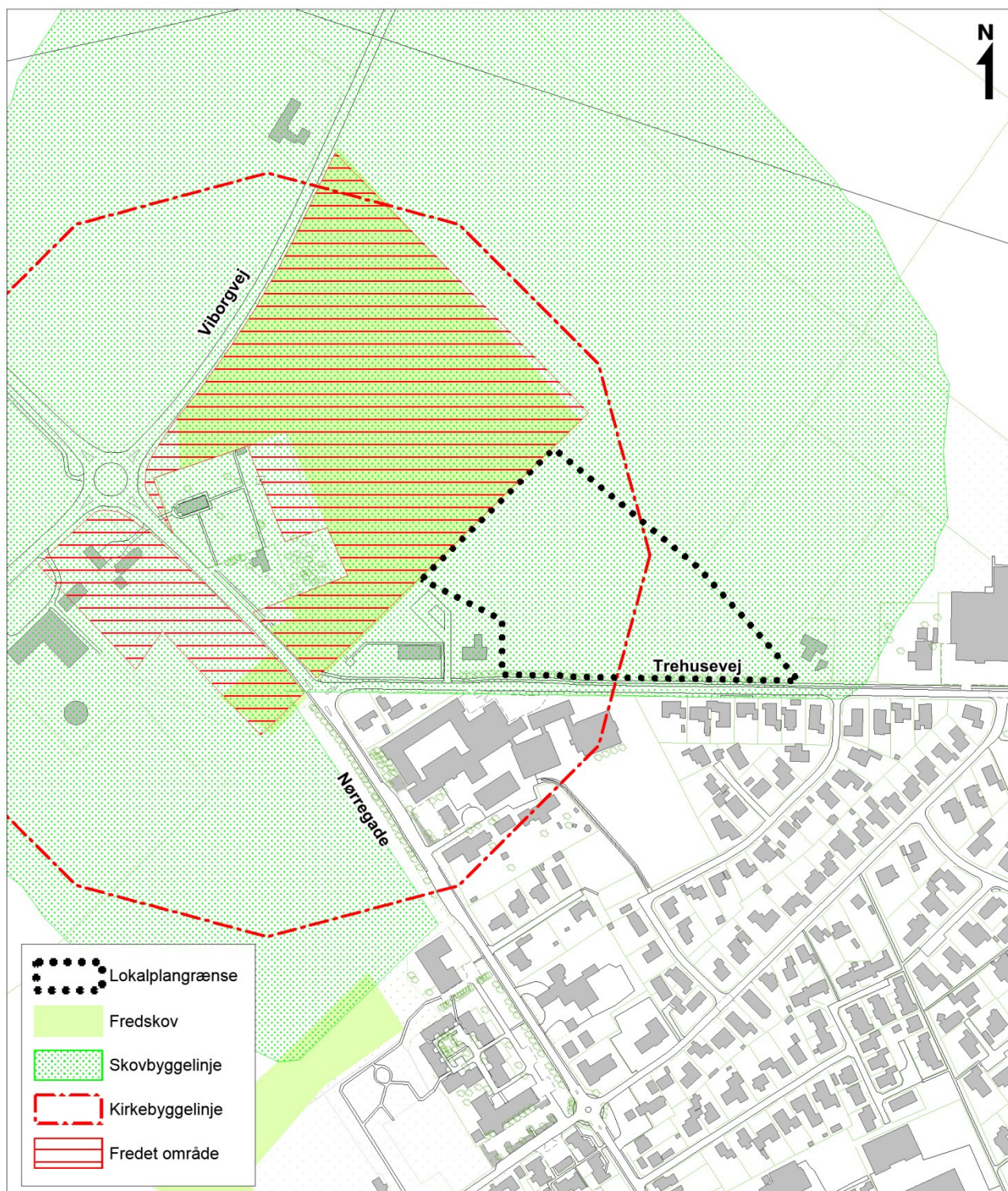
Kommuneplantillæg

Bilag

Forslag til tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2013 - 2025 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at muliggøre et konkret projekt på en del af en ejendom ved Trehusevej i Frederiks. Det ønskes, at området kan anvendes til almen service i form af friplejehjem med op til 24 plejeboliger.

Det er desuden Byrådets ønske at fremtidssikre planlægningen ved at give mulighed for at området alternativt kan anvendes til boligformål.

Formål

Lokalplanen giver mulighed for, at der inden for områdets sydøstlige del enten kan etableres boliger eller almene servicefunktioner fx plejehjem, plejeboliger og lignende. I den nordvestlige del giver lokalplanen mulighed for at området kan benyttes til rekreative formål.

Lokalplanen sikrer bl.a., at der etableres beplantning som en overgang mod det åbne land.



Lufffoto ca. 1: 5.000



Området set fra Trehusevej. I baggrunden ses fredskoven til venstre og beplantningen der omgiver sportspladsen til højre.



Området ligger øst for Frederiks sognegård.



Trehusevej og cykelsti langs den sydlige afgrænsning.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området ligger i den nordvestlige del af Frederiks, afgrænset af Trehusevej, boligområde og Frederiks Skole mod syd, sognegård mod vest og bolig mod øst. Nordøst for området er der marker og sportsarealer, og mod nordvest fredskov, der omgiver Frederiks Kirke.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 3,3 ha, der er en del af ejendommen Trehusevej 1A, Frederiks.

Området ligger i landzone og anvendes i dag til landbrug.

Syd for lokalplanområdet er der etableret en træække langs Trehusevej.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er fladt, med en svag stigning mod Trehusevej.

Der er ingen beplantning i området, men eksisterende afskærmende beplantning langs sportspladsen, mod sognegården og en del af Trehusevej udenfor lokalplanområdet.

Bebyggelse og anlæg

Området er ubebygget.

Trafik

Der er ingen sti- og vejadgange til området.

Teknik

Der er ingen særlige tekniske anlæg i området.



Området set langs den nordøstlige afgrænsning. I baggrunden ses fredskoven og sognegården mod venstre.



Illustrationsplan A og B

- eksempler på, hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan opføres ny bebyggelse i den sydøstlige del af området til enten boligformål eller almen service fx plejehjem, plejeboliger og lignende. I den nordvestlige ende af området gives der mulighed for rekreative formål i form af grønt areal i tilknytning til eksisterende fredskov.

Lokalplanen sikrer bl.a., at der etableres stiadgang til det grønne område i lokalplanens nordvestlige og nordøstlige del.

Derudover indeholder lokalplanen bestemmelser, som skal sikre grundvandsinteresserne i området.

Anvendelse

Lokalplanområdet inddeles i to delområder med forskellig anvendelse.

Delområde I kan anvendes til boligformål i form af tæt-lav og/eller åben-lav boligbebyggelse eller almen service fx plejehjem, plejeboliger og lignende.

Delområde II udlægges til grønt område og stiforbindelser.

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse må opføres i maks. 2 etager med udnyttet tagetage og med en højde på maks. 8,5 m.

I delområde I udlægges ét byggefelt, hvor bebyggelse skal opføres inden for. Mindre udhuse, garager, skure o.l. kan placeres uden for byggefeltet.

Bebyggelsesprocenten for delområde I må ikke overstige 40 %.

Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområde II, bortset fra tekniske anlæg til naturgas, fjernvarme, transformerstationer og lignende.

Veje, stier og parkeringsforhold

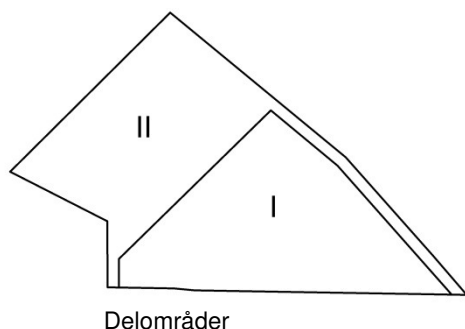
Lokalplanen fastlægger bestemmelser om vejadgang, stier, vendepladser og parkering i området. Både delområde I og II får vejadgang fra Trehusevej.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede fælles opholdsarealer i delområde I, som ikke anvendes til veje, terrasser, stier eller parkering, skal udlægges til grønne områder.

Lokalplanen fastlægger, at delområde II kan etableres som offentligt grønt område med spredt beplantning.

Lokalplanen sikrer, at der etableres afskærmende beplantning mod vest, nord og nordøst.



D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Der gælder følgende landsplanlægning:

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandplaner for 1.2 Limfjorden. Lokalplanen er ikke i strid med vandplanen.

Beskyttelse af grundvandet

Med forslag til kommuneplantillæg nr. 37 og lokalplan 449 ændres anvendelsesmulighederne for området fra "idræts- og svømmehal og sportsplads" til "boligformål og almen service" i delområde I og "rekreativ anvendelse" i delområde II. Det er derfor kun inden for ca. halvdelen af lokalplanområdet (delområde I) der kan ske en byudvikling.

Planområdet er omfattet af kommuneplanens rammer og ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), hvor aktiviteter, der indebærer en risiko for grundvandsforurening ikke må finde sted. Dog kan der i kommune- og lokalplanlagte områder accepteres en byvækst og ændret arealanvendelse, hvis der er taget nødvendige forholdsregler for at beskytte grundvandet, hvis alternative beliggenheder udenfor OSD område er afvejet og ikke fundet mulige, og hvis der er vigtige planlægningsmæssige hensyn for lokaliseringen. Der redegøres her for placeringsmuligheder for et område til boligformål og almen service i Frederiks.

Hele Frederiks by ligger i område med særlige drikkevandsinteresser. Der er undersøgt en placering ved Nørregade. Denne placering er ikke omfattet af kommuneplanens rammer. Det vurderes, at grundvandstrømningen for denne lokalitet betyder, at der er større risiko for drikkevandsinteressen end den valgte lokalitet. Der ses ikke at være en placeringsmulighed, som ikke vil berøre drikkevandsinteresserne ved Frederiks. Den valgte placeringen ved Trehusevej er blandt andet valgt ud fra, at den ligger bedre i forhold til sammenhængen med den eksisterende by og kan fungere som bindeled mellem eksisterende bebyggelse og Frederiks Kirke.

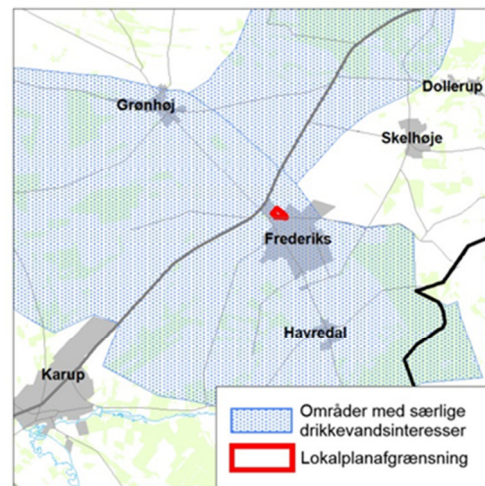
Grundvandsstrømningen på stedet skønnes at være nord – nordøstlig, altså ud af OSD området mod det åbne land. Pga. områdets nære beliggenhed til Frederiks by, vil det næppe komme på tale at placere drikkevandsindvindinger umiddelbart i nærheden af området.

I forslag til lokalplan stilles vilkår om særlig beskyttelse af grundvandet mod forurening. Der stilles krav om befæstelse på af alle parkeringsarealer og oplagspladser samt afledning af overfladevandet fra veje og parkeringsarealer til kloaksystem. Tagvand forventes afledt til kloak (separatkloak). Tagvand kan eventuelt tillades nedsivet på egen grund efter forudgående rensning, f.eks. gennem regnbede.

Forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan vurderes samlet ikke at påvirke drikkevandet i Frederiksområdet i hverken positiv eller negativ retning.

På det grundlag vurderes, at planerne er i overensstemmelse med landsplanlægningen, hvad angår grundvandsinteresser. *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, trafik anlæg, 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 de særligt beskyttede arter i henhold til Habitattidirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde FRED.R2.01 i Kommuneplan 2013-2025.

Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger, anvendelsen til kun idræts- og svømmehal samt sportsplads.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 7 Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger
- 9 Skovrejsningsområder og områder hvor skovrejsning er uønsket.
- 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025, hvad angår anvendelsesbestemmelserne og afgrænsning.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2013-2025.

Med kommuneplantillægget oprettes fire nye rammeområder.

Forslag til tillæg nr. 37 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplantillægget medfører en større ændring i kommuneplanens rammebestemmelser. Byrådet har derfor fra den 7. august til den 20. august 2014 indkaldt ideer og forslag til planlægningen.

Der kom ingen bemærkninger under fordebatten.

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

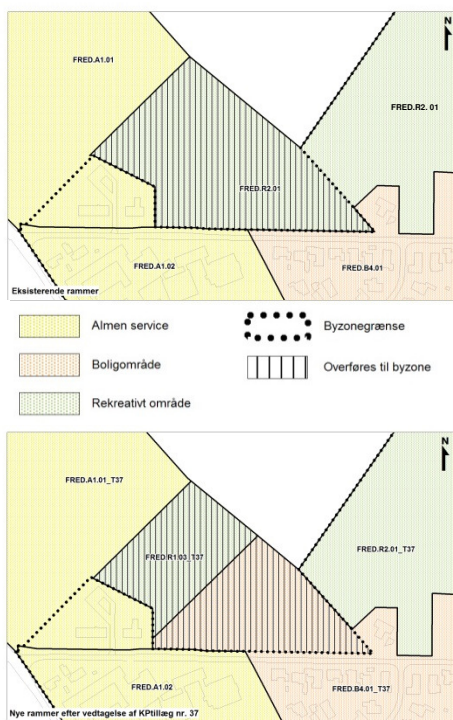
Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Området ligger i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres det på kortbilag nr. 1 markerede område til byzone.



SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Frederiks Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området ligger op til Frederiks Varmeværks forsyningsområde.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Forsyningen af det enkelte område skal ske efter et projekt godkendt af Viborg Kommune. Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at skulle aftage varme fra anlægget men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt evt. årlige faste afgifter.

Spildevand

Området er ikke omfattet af gældende spildevandsplanen. Kloakeringsprincip skal derfor fastlægges via tillæg til spildevandsplanen. Området forventes separatkloakeret.

Overfladevand fra tagarealer skal nedsives på egen grund efter forudgående rensning via regnbede, på græsarealer eller lignende. Overfladevand fra stiarealer skal ligeledes nedsives på egen grund efter forudgående rensning i regnbede, på græsarealer eller lignende.

Afledning af overfladevand fra parkeringsarealer og interne veje skal ske til kloaksystemet.

Antenneanlæg

Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.

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

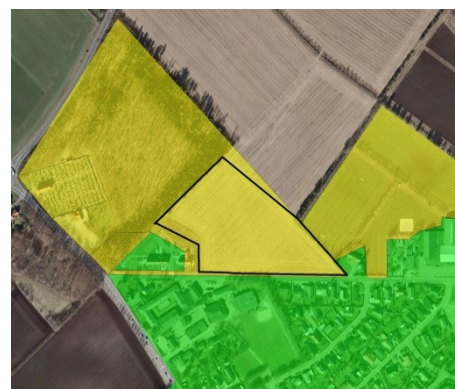
Fortidsminder i jorden

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 nogen sandsynlighed for at støde på arkæologiske fund i området.

Topografisk er området beliggende på et plant areal på heden. Der er ikke tidligere registreret arkæologiske fund eller anlæg i området, men inden for en afstand på højst 800 m er der tidligere registreret tre gravhøje formentlig fra stenalderen. Placeringen af de til højene knyttede bopladser kendes ikke.

For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder i området, er det nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse (prøve-



Kortet viser museets vurdering af sandsynligheden for at finde fortidsminder inden for lokalplanområdet. Den grønne markering viser areal, der er frigivet til anlægsarbejder, den gule markering udgør arealer, hvor der er sandsynlighed for at finde fortidsminder.

gravning). En juridisk bindende udtalelse i henhold til museumslovens § 25 kan derfor kun udarbejdes, hvis museet får mulighed for at foretage en forundersøgelse af det berørte areal. Museet anbefaler, at en prøvegravning gennemføres i god tid inden anlægsarbejdet skal påbegyndes.

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

Landbrugspligt

Dele af matrikelnummer 1a Frederiks Præstegård, Frederiks er omfattet af landbrugspligt. Den berørte ejendom er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves for lokalplanområdet efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden området kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

Fra 1. januar 2008 er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord herfra fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1479 af 12. december 2007 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.)

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet 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.

Skovbyggelinje

Visse byggerier inden for skovbyggelinjen fra "Kirkeskoven" kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17. Undtaget fra forbuddet er bl.a. garager og lign. på højst 50 m² og tilbygninger til boliger, der ikke kommer over 250 m². Bebyggelse omfattet af forbuddet kræver dispensation fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Skovbyggelinjen er vist på oversigtskortet side 6.

Kirkebyggelinje

Byggeri over 8,5 meters højde inden for 300 meter omkring Frederiks Kirke kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 19.

Denne lokalplan giver ikke mulighed for byggeri over 8,5 m og kræver derfor ikke dispensation fra kirkebyggelinjen.

Kirkebyggelinjen omkring Frederiks Kirke er vist på oversigtskortet side 6.

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 § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan nr. 449 og tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2013 - 2025 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, da:

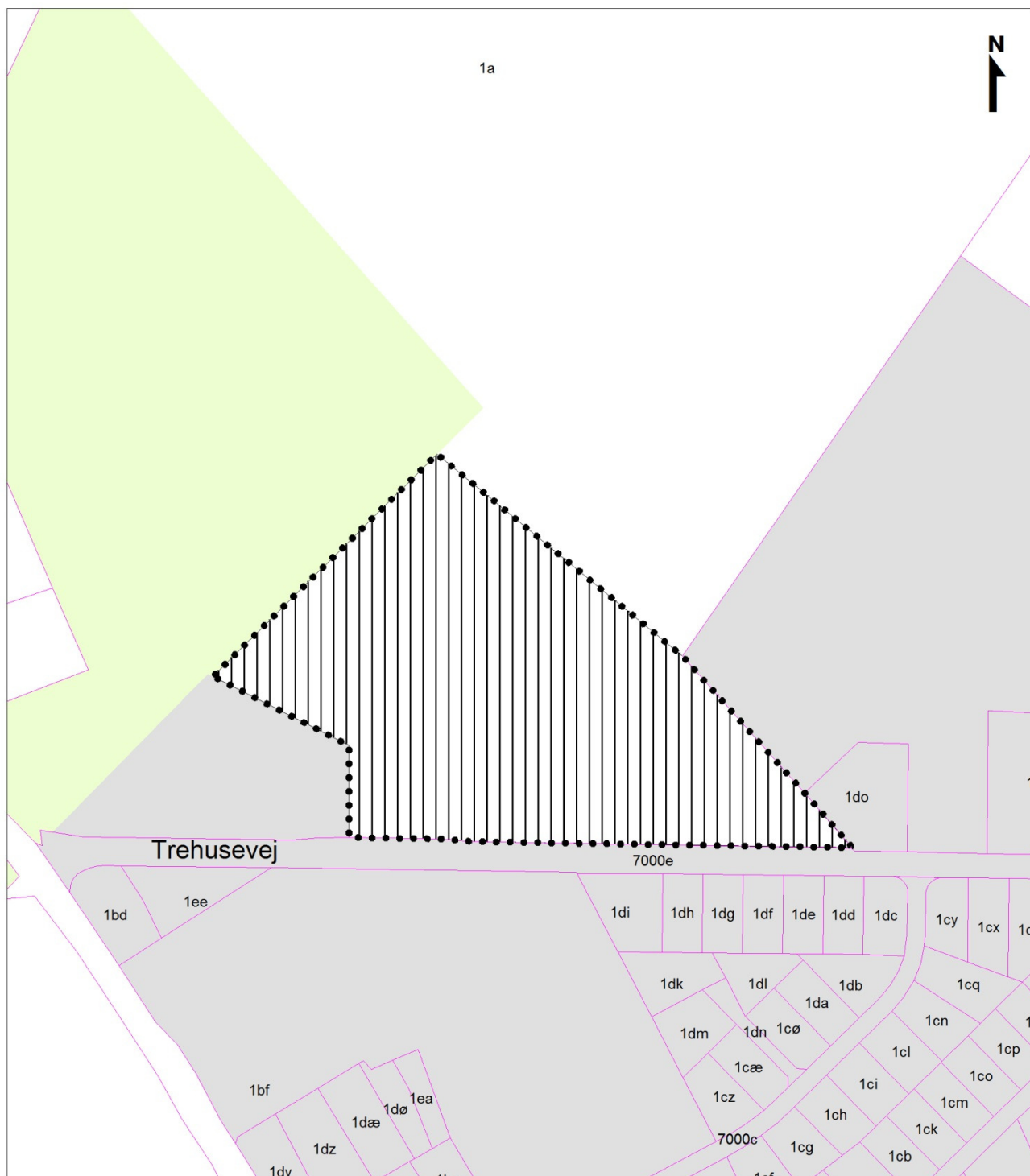
- lokalplanen muliggør en mindre udvidelse af bymæssig bebyggelse i forlængelse af byen og mellem kirke og boldbaner.
- lokalplanen sikrer, at bebyggelsen tilpasses den omkringliggende bebyggelse ved placering, højde og materialevalg.
- realiseringen af planforslagets byggemuligheder ikke medfører en væsentlig forøgelse af trafikmængden.
- naturinteresserne i lokalplanområdet er begrænsede.
- der sikres foranstaltninger mod nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

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

Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Det vurderes, at planlægningen ikke giver mulighed for konkrete projekter, der kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplangrænse



Matrikelskel



Byzonegrænse



Område der overføres til byzone ved lokalplanlægning



Fredskov

Lokalplan nr. 449

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Mål ca. 1:3000

Viborg Kommune, august 2014

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 449 FOR ET OMRÅDE TIL BOLIG- OG REKREATIVT FORMÅL SAMT ALMEN SERVICE VED TREHUSEVEJ 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

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til boligformål i form af tæt - lav eller åben-lav bebyggelse med mulighed for almen service samt til rekreative formål.
 - at udlægge areal til beplantningsbælte mod det åbne land,
 - at sikre etablering af stiforbindelse.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
Lokalplanområdet omfatter dele af matrikelnummer 1a Frederiks Præstegård, Frederiks samt alle parceller, der efter den 1. august 2014 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.
Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealer vist på kortbilag 1 til byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligområde med mulighed for almen service samt rekreative formål.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I

Tæt-lav bebyggelse i form af rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse og lignende
og/eller

Åben-lav bebyggelse

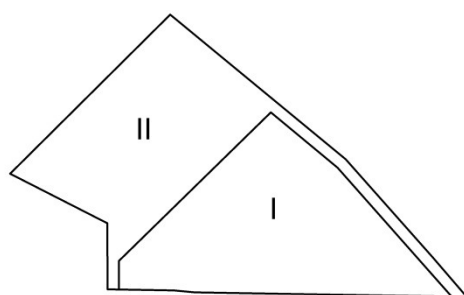
eller

Almen service fx i form af plejehjem, plejeboliger og lignende

Delområde II

Grønt område og stiforbindelse.

- 3.3 Inden for delområde I må der højst opføres eller indrettes enten 30 tæt-lav boliger, 15 åben-lav boliger eller 30 boliger i forbindelse med plejehjem, plejeboliger eller lignende.
- 3.4 Inden for delområde I kan erhvervsdrift fra boliger etableres under forudsætning af:



Delområder

at virksomheden drives af den, der bebor ejendommen, og der kun er ansatte, der bebor ejendommen

at ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og

at virksomheden ikke medfører ulempe i form af støj, trafik og parkeringsgener for det omkringliggende område.

- 3.5 Inden for delområde I må der ved erhvervsdrift fra egen bolig ud over skiltning i form af almindeligt navne- og nummerskilt etableres et skilt på højst 0,5 m² med virksomhedens navn, logo og adresse.

Skiltet skal monteres på facaden og tilpasses denne. Bygningsdetaljer, vinduer, døre og lignende må ikke tildækkes. Der må ikke skiltes over tagfod.

Der kan opsættes et skilt på terræn på egen grund. Skiltet må højst være 1 m højt og må have en skilteflade på højst 0,5 m².

§ 4 Udstykning

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering som vist på kortbilag nr. 2.

Delområde I

- 4.2 Delområde I kan udstykkes som storparcel til enten plejehjem, plejeboliger eller lignende, eller til tæt-lav boligbebyggelse. Bebyggelse skal opføres i henhold til § 7 og § 8. Dog jf. § 4.3.
- 4.3 Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse kan der udstykkes grunde på mindst 350 m² og højst 450 m² under forudsætning af, at der udlægges fælles opholdsareal svarende til 10 % af områdets samlede areal jf. § 10.3.
- 4.4 Ved udstykning til åben-lav bebyggelse kan der udstykkes grunde på mellem 700 m² og 1100 m².

Delområde II

- 4.5 Delområde II kan udstykkes til offentligt grønt område som vist på kortbilag 2.

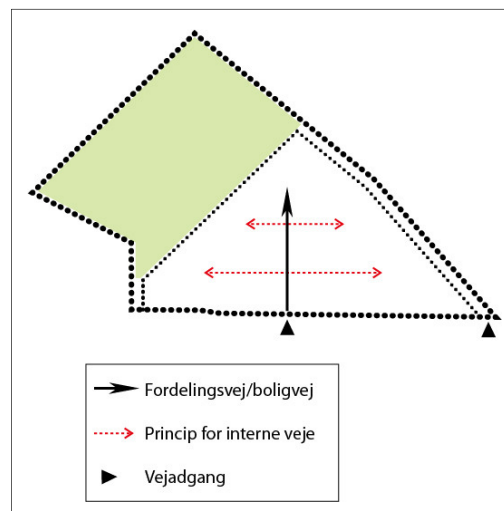
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til delområde I må kun ske fra Trehusevej via én enkelt overkørsel som vist på kortbilag 2.

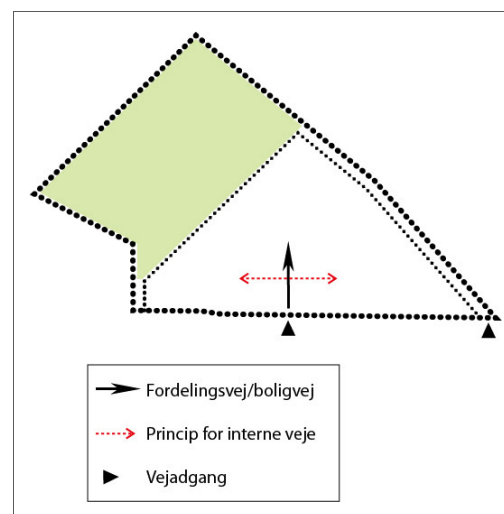
Adgang til delområde II kan ske fra Trehusevej som vist på kortbilag 2.

- 5.2 Interne veje i delområde I kan udlægges i princippet som vist på principskitse A og B.
- 5.3 Ved etablering af almene service funktioner fx i delområde I skal interne veje udlægges med en kørebanebredde på min. 5 m og skal udføres med fast belægning.

Ved tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse i delområde I skal interne veje/boligveje i området udlægges i 8 meters bredde og anlægges med en kørebanebredde på min. 5 m med 1,5 meter rabat i hver side og udføres med fast belægning.



A: Principskitse ved planlægning for tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse.



B: Principskitse ved planlægning for plejehjem, plejeboliger og lignende.

- 5.4 Ved tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse i delområde I skal der for enden af hver boligvej / interne vej udlægges areal til vendeplads med en venderadius på mindst 6 m eller på 14 x 14 m.
- 5.5 Den enkelte grund må kun vejforsynes med én overkørsel til intern vej.
- 5.6 Veje skal belægges med fast belægning i form af asfalt, græsarmeringssten, betonsten, og lignende.

Stier

- 5.7 Der udlægges areal til stierne a – a og b – b placeret, som vist på kortbilag 2. Stierne udlægges i en bredde af 8 m med en stibredde på mindst 3 m og med mindst 2 m rabat på hver side.

Stierne skal følge det naturlige terræn.

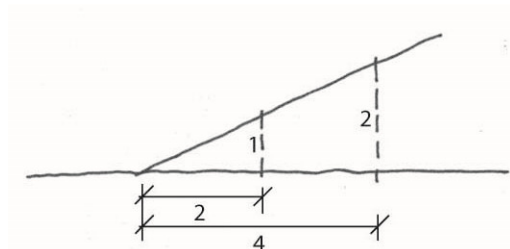
Dog skal stiarealer etableres sådan, at der ikke er risiko for, at overfladevand herfra afledes til kloaksystemet ved kraftig regn.

Parkering

- 5.8 Adgang til parkeringsarealer må kun ske fra fordelingsvej/boligvej og interne veje.
- 5.9 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte grund, dog mindst:
- Ved åben-lav boligbebyggelse: 2 p-pladser på egen grund, heraf mindst 1 plads i det fri (alternativt udlæg fælles p-plads).
 - Ved plejehjem, døgninstitutioner, ældreboliger mv.: 1 p-plads pr. 4 boliger samt 1 p-plads pr. 2 ansatte samt gæsteparkering.
 - Ved tæt-lav boligbebyggelse: 1½ p-plads pr. bolig på fælles parkeringsareal, heraf mindst hver fjerde plads i det fri eller 1½ p-plads pr. bolig på egen grund.
- 5.10 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.11 Parkeringsarealer skal etableres med fast bund og belægningssten/asfalt. Overfladevand skal afledes til kloak.
- Belysning af veje og stier**
- 5.12 Belysning af interne stier og veje må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 3,5 m.

§ 6 TERRÆNREGULERING

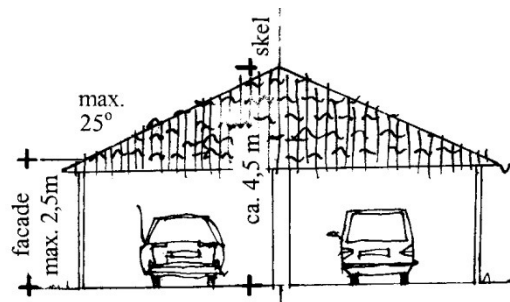
- 6.1 Terrænet må reguleres med +/- 0,5 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.
- I forbindelse med haveanlæg, bassiner og lignende kan der etableres terrænreguleringer på op til +/- 1 m.
- 6.2 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.
- 6.3 Der må ikke etableres støttemure.



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

- 7.1 Andel i selvstændigt matrikulerede fælles friarealer kan ikke medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom.
- 7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige
- 40 % for og tæt-lav boligbebyggelse og almene service funktioner som plejehjem, plejeboliger og lignende
 - 30 % for åben-lav boligbebyggelse i en etage
 - 35 % for åben-lav boligbebyggelse i 1 etage med udnyttet tagetage og 2 etager
- 7.3 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager og med en højde på op til 8,5 m målt i forhold til byggemodnet terræn.
- Bygningshøjde på garager, sekundære bygninger mv. må ikke overstige 3,5 m målt fra byggemodnet terræn.
- 7.4 Bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltet, der er vist på kortbilag 2.
- 7.5 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra naboskel, vejskel og stiskel.
- 7.6 Ved tæt-lav bebyggelse kan bygninger sammenbygges over skel.
- Mod vejskel, stiskel og naboskel uden sammenbygning må tæt-lav bebyggelse ikke bygges nærmere end 5 m fra skel.
- 7.7 Garager kan sammenbygges over skel og højden i naboskel må højst være 4,5 m målt fra terræn. Sidefacader på sammenbyggede garager må ikke være højere end 2,5 m målt fra terræn til overkant af tag.



Delområde II

- 7.8 Der må ikke opføres bebyggelse i delområde II, bortset fra tekniske anlæg til naturgas, fjernvarme, transformerstationer og lignende, jf. § 11.1.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

Delområde I

- 8.1 Bebyggelse skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), træ, beton, ophængte/monterede facade-materialer /beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader (puds-systemer).
- 8.3 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ eller zink.
- 8.4 Der må ikke etableres bjælkehuse eller bygninger med rundtømmerbeklædning.

- 8.5 Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og skodder samt udhuse og lignende kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2.
- 8.6 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op-hænges på eller integreres i facader.
- 8.7 Tilbygninger til boligbebyggelse skal udføres med samme konstruktioner, materialer og taghældning som beboelsesbygningen.
- 8.8 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet så den fremstår som en del af bygningen.
- 8.9 Der må ikke anvendes stærke signalfarver, mønstre og andre effekter.

Tage

- 8.10 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, (vingetegltagsten), beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, kobber, aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer.

Alternativt kan tage, der udføres som grønne tage, beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.

Ved en taghældning på mindre end 10 grader kan der desuden anvendes sort tagpap uden listedækning.

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning op-hænges på, stilles på eller integreres i tagflader.
- 8.11 Til tagbeklædning må der ikke anvendes plast, gummi eller stål-tage.
- 8.12 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.¹ Partielle områder med glas i tage er undtaget.

Partielle områder med glas i tage må maksimalt udgøre 20 % af tagfladen.

§ 9 SKILTNING²

- 9.1 Ved almene service funktioner som plejehjem, plejebolig og lign. må der opsættes ét skilt på terræn på egen grund ved adgangen til ejendommen. Skiltet må højst være 1 m højt og må have en skilteflade på højst 0,5 m².
- 9.2 Ved almene service funktioner plejehjem, plejebolig og lign. må der kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker.
- 9.3 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.

¹ Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

² Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

- 9.4 Billboards, bannere, digital skiltning og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".
- 9.5 Der kan opsættes mindre henvisnings- og oplysningsskilte i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Flaggrupper

- 9.6 Der må ikke opstilles flaggrupper.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

Delområde I

- 10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier, terrasser eller parkering, skal fremstå som grønne områder.
- 10.2 Der skal ved etablering af tæt-lav bebyggelse på storparcel etableres fælles udendørs opholdsareal svarende til 10 % af områdets samlede areal.
- Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse skal den enkelte grund etablere udendørs opholdsareal svarende til 10 % af områdets samlede areal.
- 10.3 Der skal ved etablering af bebyggelse til almene service funktioner fx plejehjem, plejeboliger og lign. etableres udendørs opholdsareal svarende til mindst 10 % af områdets areal.
- 10.4 Ved udstykning til åben-lav bebyggelse skal der etableres fælles-udendørs opholdsareal svarende til mindst 5 % af områdets samlede areal.

Delområde II

- 10.5 Delområde II skal henligge som grønt område. Der kan etableres spredt beplantning inden for området i form af græsarealer med egnstypiske træer og buske.

Hegn og beplantning

- 10.6 Hegn i naboskel, stiskel, vejskel og mod fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn. Levende hegn kan indadtil suppleres med fast hegn. Hegn mod veje og fællesarealer skal placeres på egen grund og må ikke plantes nærmere skel end 40 cm.
- 10.7 Der skal etableres beplantning bestående af egnstypiske træer i en højde af mindst 2,5 m, buske og/eller hæk som overgang mellem delområde I og II samt langs lokalplanområdets nordlige grænse som vist på kortbilag 2.

Oplag

- 10.8 Der må ikke udendørs parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg i området.
- 10.9 Affaldsstationer, redskabsskure, varegårde, andre mindre bygninger og udendørs oplag skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning eller lignende. Hegning skal udføres i overensstemmelse med § 10.6.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Der kan inden for lokalplanområdet opstilles transformere og lignende til områdets interne forsyning, når anlæggene omgives af afskærmende beplantning i form af hæk eller espalier.
- 11.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning³.
- 11.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

- 11.5 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Overfladevand fra tagarealer skal nedsives på egen grund efter forudgående rensning.

Affaldssortering

- 11.6 I delområde I skal der ved tæt-lav bebyggelse og almene servicefunktioner som plejehjem sikres et tilgængeligt areal til kildesortering af affald.

Arealet skal afskærmes af beplantning eller et fast hegn, der udformes i samme materiale som facade eller træ.

Antenner

- 11.7 Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.
- 11.8 Mindre antenner og paraboler med en diameter under 1 m i det fri må ikke placeres højere end 1 m over terræn. Antenner placeret på terræn skal afskærmes af beplantning.

§ 12 MILJØFORHOLD

- 12.1 Ved ny bebyggelse og ændring af anvendelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj:

- Boligområder, institutioner, skoler, plejehjem, hospitaler, kolonihaver, udendørs opholdsarealer, parker og lignende: Lden 58 dB
- Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser og lignende Lden 53 dB

- 12.2 Lokalplanområdet ligger inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Af hensyn til grundvandsbeskyttelse gælder følgende:

³ I henhold til planlovens § 19, stk. 4 skal Byrådet meddele dispensation fra tilslutningspligt for ny bebyggelse, der opføres som lavenergibebyggelse. Hermed forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på tidspunktet for deres opførelse opfylder de gældende klassificeringskrav til lavenergibygninger i bygningsreglementet.

- Der skal etableres fast bund under parkeringsarealer og arealer til udendørs oplag (jf. § 5.12).

§ 13 SERVITUTTER

- 13.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 14.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse i delområde I må ikke tages i brug⁴, før⁵:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.⁶
- Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. § 5.
- Fælles opholdsarealer inden for delområde I er anlagt jf. § 10.2-10.4
- Beplantning langs Trehusevej og langs delområde I's afgrænsning er etableret, jf. § 10.6.
- Der er etableret beplantning langs lokalplanområdets afgrænsning mod nordøst, jf. § 10.6.
- Der er etableret afledning af regnvand til kloak, jf. § 11.5.

Tilladelser fra myndigheder

- 14.2 Bebyggelse inden for skovbyggelinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven i hvert enkelt tilfælde.

⁴ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁵ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

⁶ Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 449 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 1. oktober 2014.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Torsten Nielsen
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.

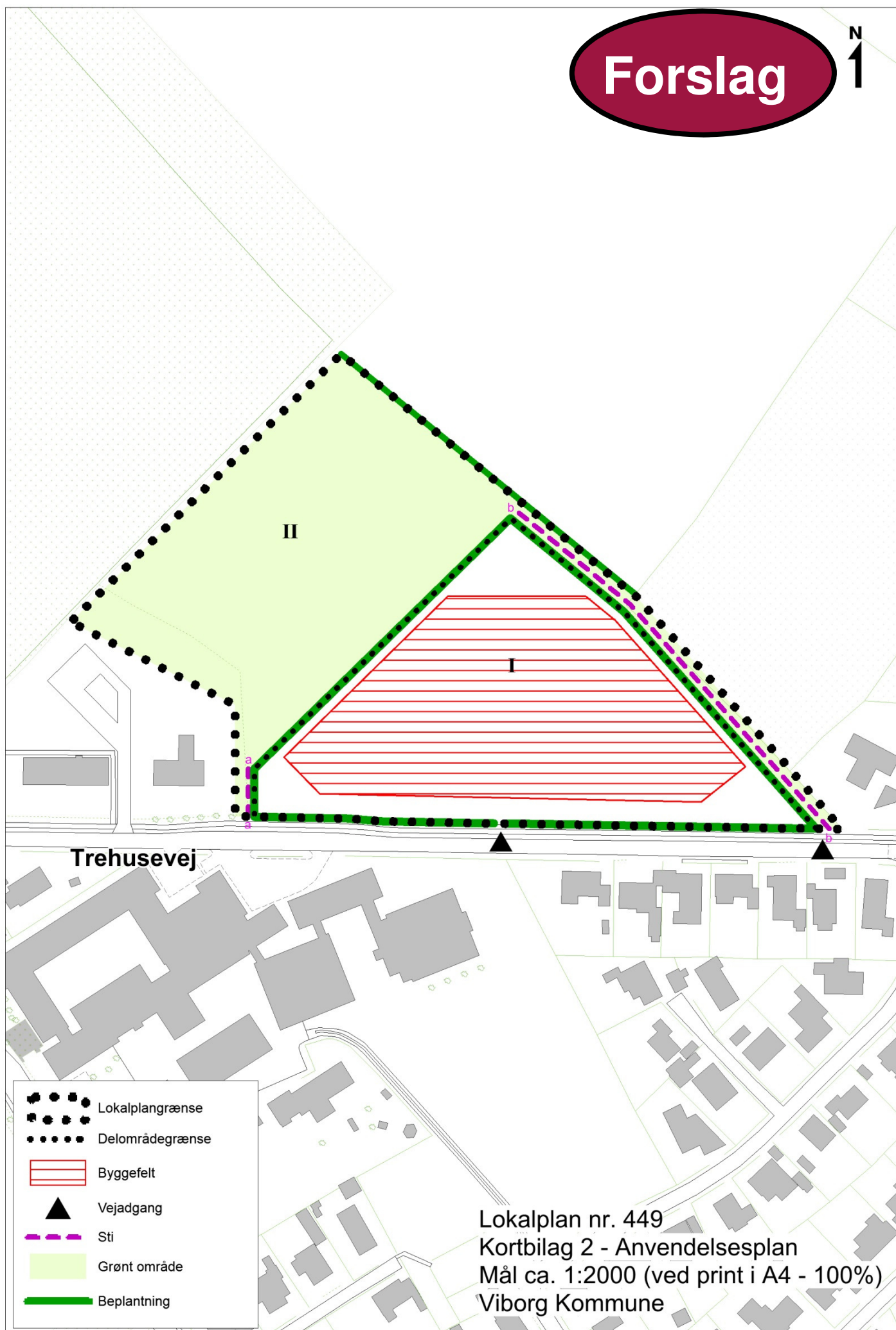
Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. dog lov om planlægning § 48, stk. 3.

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.

Forslag

N
1



Lokalplan nr. 449
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:2000 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2013-2025

Rammebestemmelser for almen service, boliger, aktivitets-
område og rekreativt område

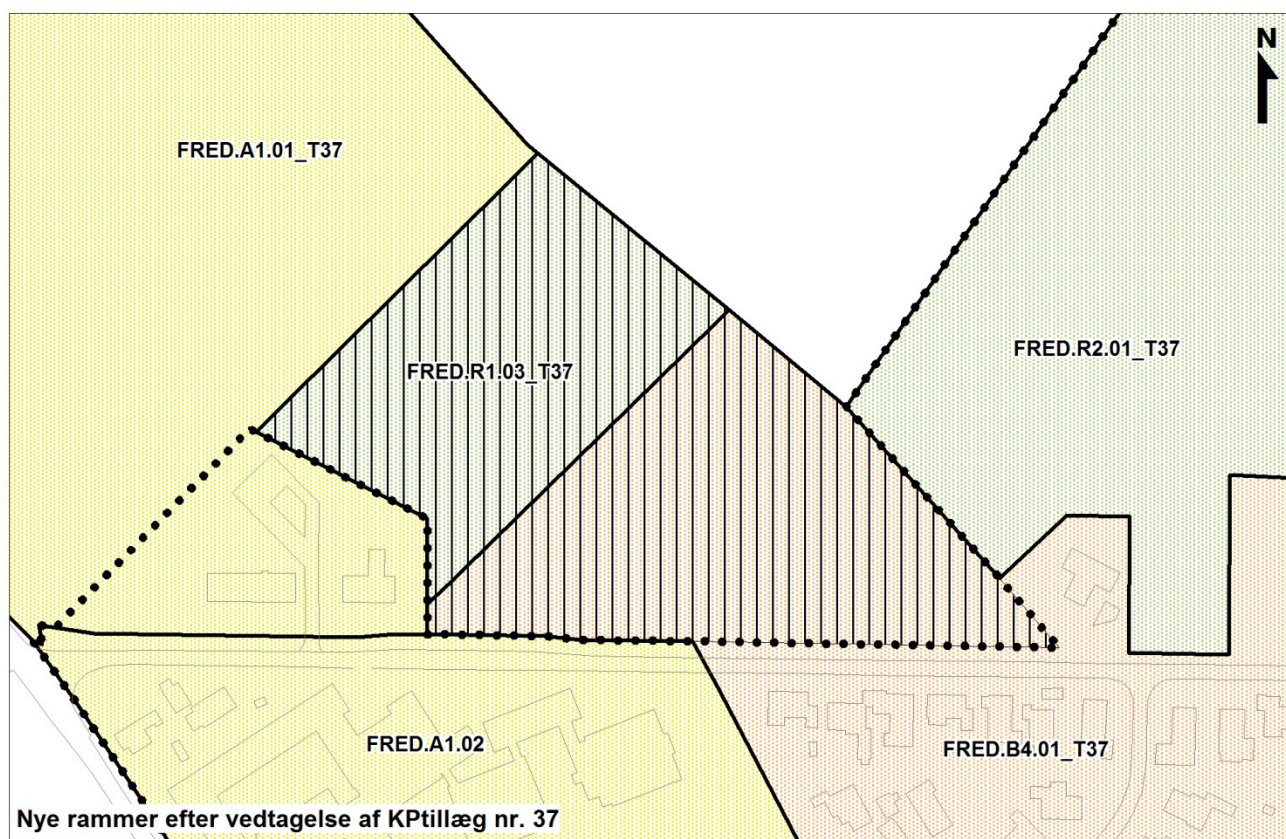
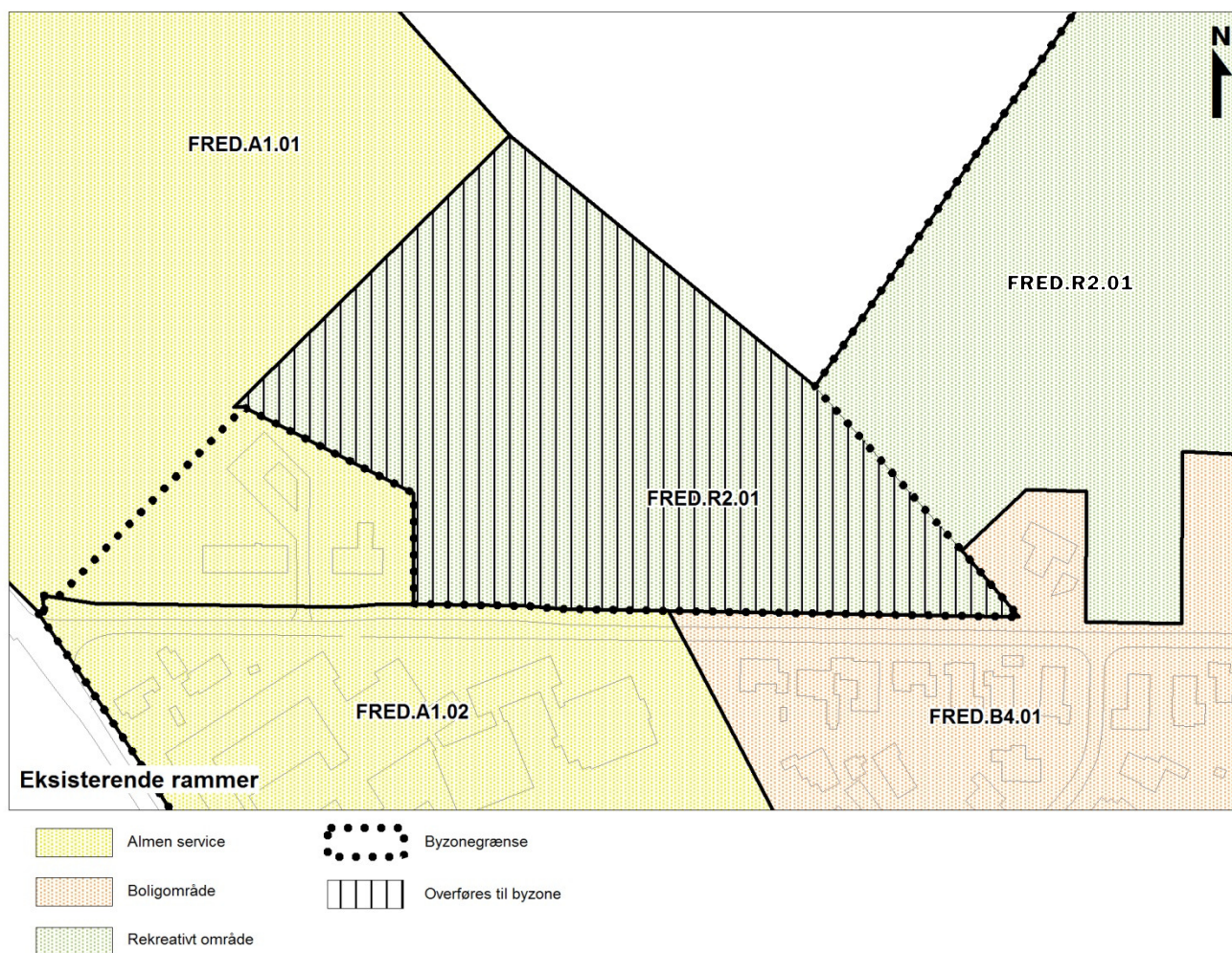
Rammeområde FRED.A1.01_T37 FRED.B4.01_T37,
FRED.R2.01_T37 og FRED.R1.03_T37

Forslag

Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013 - 2025 er, at ændre lokalplanområdets anvendelse til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav bebyggelse med mulighed for almen service i form af plejehjem, plejeboliger og lignende, justerer rammeområder og udlægge fire nye rammeområder FRED.B4.01_T37, FRED.R1.03_T37, FRED.R2.01 og FRED.A1.01, fordi Byrådet ønsker at give mulighed for et konkret projekt på en del af en større ejendom ved Trehusevej i Frederiks. Det ønskes at ejendommen anvendes til almen service i form af friplejehjem med op til 28 plejeboliger.

Det er desuden Byrådets ønske at fremtidssikre planlægningen ved at give mulighed for, at området alternativt kan anvendes til boligformål i form af tæt-lav og åben-lav.

Nuværende planforhold

Der gælder følgende landsplanlægning:

Lokalplanområdet er omfattet af de statslige vandplaner for 1.2 Limfjorden. Lokalplanen er ikke i strid med vandplanen.

Beskyttelse af grundvandet

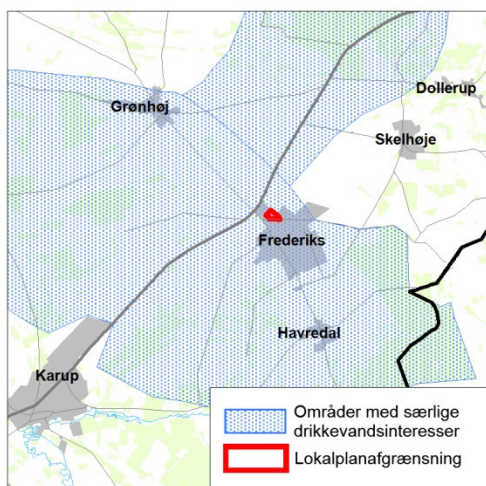
Med forslag til kommuneplantillæg nr. 37 og lokalplan 449 ændres anvendelsesmulighederne for området fra "idræts- og svømmehal og sportsplads" til "boligformål og almen service" i delområde I og "rekreativ anvendelse" i delområde II. Det er derfor kun inden for ca. halvdelen af lokalplanområdet (delområde I) der kan ske en byudvikling.

Planområdet er omfattet af kommuneplanens rammer og ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD-område), hvor aktiviteter, der indebærer en risiko for grundvandsforurening ikke må finde sted. Dog kan der i kommune- og lokalplanlagte områder accepteres en byvækst og ændret arealanvendelse, hvis der er taget nødvendige forholdsregler for at beskytte grundvandet, hvis alternative beliggenheder udenfor OSD område er afvejet og ikke fundet mulige, og hvis der er vigtige planlægningsmæssige hensyn for lokaliseringen. Der redegøres her for placeringssmuligheder for et område til boligformål og almen service i Frederiks.

Hele Frederiks by ligger i område med særlige drikkevandsinteresser. Der er undersøgt en placering ved Nørregade. Denne placering er ikke omfattet af kommuneplanens rammer. Det vurderes, at grundvandstrømningen for denne lokalitet betyder, at der er større risiko for drikkevandsinteressen end den valgte lokalitet. Der ses ikke at være en placeringssmulighed, som ikke vil berøre drikkevandsinteresserne ved Frederiks. Den valgte placeringen ved Trehusevej er blandt andet valgt ud fra, at den ligger bedre i forhold til sammenhængen med den eksisterende by og kan fungere som bindeled mellem eksisterende bebyggelse og Frederiks Kirke.

Grundvandsstrømningen på stedet skønnes at være nord – nordøstlig, altså ud af OSD området mod det åbne land. Pga. områdets nære beliggenhed til Frederiks by, vil det næppe komme på tale at placere drikkevandsindvindinger umiddelbart i nærheden af området.

I forslag til lokalplan stilles vilkår om særlig beskyttelse af grundvandet mod forurening. Der stilles krav om befæstelse på af alle parkeringsarealer og oplagspladser samt afledning af overfladevand



fra veje og parkeringsarealer til kloaksystem. Tagvand forventes afledt til kloak (separatkloak). Tagvand kan eventuelt tillades nedsivet på egen grund efter forudgående rensning, f.eks. gennem regnbede.

Forslag til kommuneplantillæg og forslag til lokalplan vurderes samlet ikke at påvirke drikkevandet i Frederiksområdet i hverken positiv eller negativ retning.

På det grundlag vurderes, at planerne er i overensstemmelse med landsplanlægningen, hvad angår grundsvandsinteresser.

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, trafik anlæg, 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 de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde FRED.R2.01 i Kommuneplan 2013-2025.

Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger, anvendelsen til kun idræts- og svømmehal samt sportsplads.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025, hvad angår anvendelsesbestemmelserne.

Der er derfor udarbejdet dette tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2013-2025.

Kommuneplantillægget medfører en større ændring i kommuneplanens rammebestemmelser. Byrådet har derfor fra den 7. august til den 20. august 2014 indkaldt ideer og forslag til planlægningen.

Der kom ingen bemærkninger under fordebatten.

Fremtidige rammebestemmelser

Planen ændrer anvendelsen for en del af rammeområde FRED.R2.01, som herved reduceres. Rammeområde FRED.A1.01 udvides. Ved ændring af anvendelse og afgrænsning, udlægges fire nye rammeområder: FRED.B4.01_T37, FRED.R1.03_T37 FRED.R2.01_T37 og FRED.A1.01_T37.

De nye rammeområder FRED.B4.01_T37, FRED.R1.03_T37, FRED.R2.01_T37 og FRED.A1.01_T37 udlægges som henholdsvis et af kommuneplanens B4-, R1-, R2- og A1-rammeområder.

B4-områder kan anvendes til blandede boliger i form af tæt-lav, åben-lav og etageboliger. Der gives mulighed for almen service, dog kun daginstitutioner som børnehave og lign. samt mindre døgninstitutioner, der kan indpasses i boligområder..

R1-områder kan anvendes til grønne arealer i form af fx parker, grønne kiler, naturskov og lign.

R2-områder kan anvendes til aktivitetsområder i form af fx boldbaner, idrætshaller og lign.

A1-områder kan anvendes til almen service i form af fx skole, institutioner, kirke og kirkegård.

For de nye rammeområder FRED.B4.01_T37, FRED.R1.03_T37, FRED.R2.01_T37 og FRED.A1.01_T37 gælder endvidere retningslinjer i Kommuneplan 2013 - 2025.

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2013 - 2025 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, da:

- kommuneplantillægget muliggør en mindre udvidelse af bymæssig bebyggelse i forlængelse af byen og mellem kirke og boldbaner.
- Naturinteresserne i området er begrænsede.
- der sikres foranstaltninger mod nedsivning af forurenende stoffer til grundvandet.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport offentliggøres sammen med planforslagene og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen. Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 449. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene

Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Det vurderes, at planlægningen ikke giver mulighed for konkrete projekter, der kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.

Planforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer og programmer.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde FRED.B4.01_T37 gælder:

- De generelle rammebestemmelser for kommuneplanens B4-områder
- Følgende særbestemmelser:

Anvendelse: Der gives mulighed for plejehjem, plejeboliger og lignende nord for Trehusevej.

For rammeområde FRED.R1.03_T37 gælder:

- De generelle rammebestemmelser for kommuneplanens R1-områder
- Følgende særbestemmelser:

Fremtidig zonestatus: Byzone

For rammeområde FRED.R2.01_T37 gælder:

- De generelle rammebestemmelser for kommuneplanens R2-områder
- Følgende særbestemmelser:

Anvendelse: Kun idræts- og svømmehal og sportsplads

Bebyggelsesprocent: Maks. 65

Bygningshøjde: 11 m

For rammeområde FRED.A1.01_T37 gælder:

- De generelle rammebestemmelser for kommuneplanens A1-områder
- Følgende særbestemmelser:

Anvendelse: Alene kirke og kirkegård

Etageantal: Maks. 1½ etage

Bygningshøjde: Maks. 8,5 m

Fremtidig zonestatus: Dele af området fastholdes i landzone jf. kort.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2013 – 2025 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 1. oktober 2014.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den **X 2014**.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 37 til Kommuneplan 2013 - 2025 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 201X.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den **x** 2014. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg
Gerne pr. e-mail: plan@viborg.dk

