Tillæg 2 til Lokalplan nr. 231

Tæt-lav boligområde ved Kokholmvej i Viborg



Kokholmvej i Viborg. Planområdet ses bagerst i billedet.

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.

Offentlig høring

Forslag til lokalplantillæg under frikommuneforsøgsordningen har været fremlagt offentligt fra den 2. juni - 29. juni 2016.

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 231 – Tæt-lav boligområde ved Kokholmvej i Viborg er vedtaget af Viborg Byråd den xx. xxxx 2016 og offentliggjort den xx. xxxx 2016.

Tillæg 2 til lokalplan nr. 231 for
tæt-lav boligbebyggelse ved Kokholmvej i Viborg

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

Oversigtskort ... 6
a. Lokalplanens baggrund og formål ... 7
Luftfoto ... 8
c. Lokalplantillæggets indhold ... 9
Illustrationsplan ... 10
d. Lokalplanens forhold til anden planlægning ... 11
f. Miljøvurdering ... 11
Kortbilag 1 - Matrikelkort ... 14

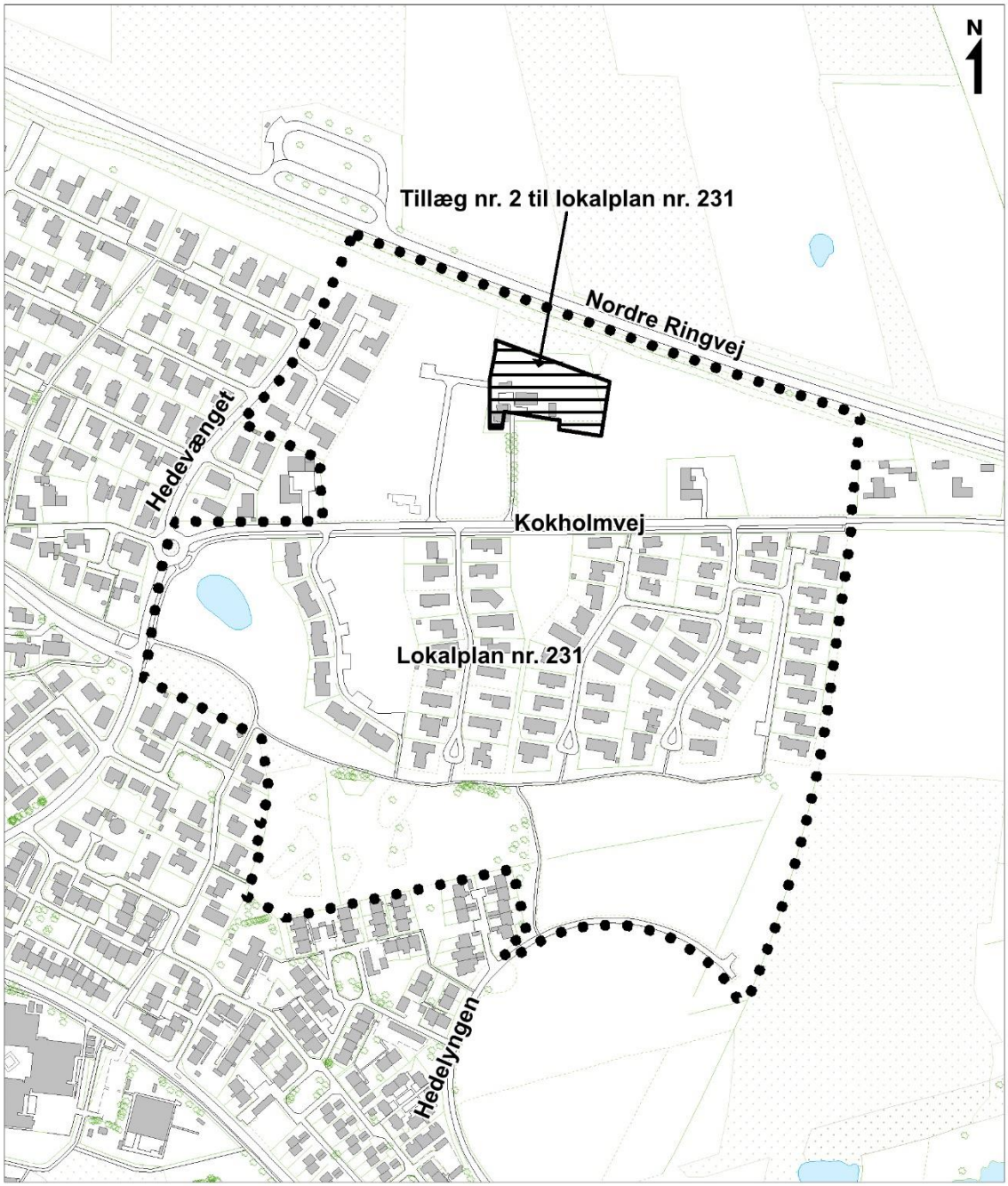
Bestemmelser

§ 3 Anvendelse ... 15
§ 4 Udstykning ... 15
§ 5 Veje, stier og parkeringsforhold ... 15
§ 10 Grundejerforening ... 16
Vedtagelse ... 17
Lokalplanens retsvirkninger ... 18

Lokalplantillægget er udarbejdet af Viborg Kommune.

Skitsetegning udarbejdet af Leif Nielsen, Ørum for
Bach Gruppen A/S.

TILLÆG TIL LOKALPLANEN
REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund



Foto 1. I baggrunden til højre i billedet ses ejendommen Kokholmvej 25. Palleshøje 25-33 ligger umiddelbart vest for planområdet.

Baggrunden for tilvejebringelsen af dette tillæg til lokalplan nr. 231 er, at ejeren af Kokholmvej 25, Viborg har søgt om tilladelse til at ændre anvendelsesbestemmelsen for en del af lokalplanens delområde I a, der er udlagt til åben-lav bebyggelse. Arealet der ønskes ændret er på ca. 5.500 m^2. (Foto 1).

Ejer ønsker arealet ændret til tæt-lav bebyggelse. Med ændringen kan der etableres 7 tæt-lave boliger. Den eksisterende bolig fastholdes. (Foto 2).

Formål



Foto 2. Billedet er taget på hjørnet ved Palleshøje 25. Bagerst i billedet ligger planområdet.

Til venstre i billedet ses en del af det offentlige grønne område ud mod Nordre Ringvej.

Formålet med dette tillæg til den gældende lokalplan er:

at give mulighed for, at der kan etableres tæt-lave boliger i en del af lokalplan nr. 231, delområde I a.



Skitse til højre viser situationsplan for 7 tæt-lave boliger placeret nord og øst for den eksisterende ejendom Kokholmvej 25.



Luftfoto ca. 1: 5.000

C. LOKALPLANTILLÆGGETS INDHOLD

Disponering



Foto 3. Arealet der ønskes bebygget med tæt-lave boliger ses bagerst og til højre i billedet.

Foto er taget fra Kokholmvej.

Med lokalplantillægget gives der mulighed for, at en del af lokalplanens delområde I a udlægges til tæt-lav boligbebyggelse.

Arealets tidligere anvendelse til åben-lav bebyggelse gav mulighed for opførelse af 5 parcelhuse. Med områdets ændrede anvendelse kan der opføres tæt-lave boliger, der kommer til at ligge nord og øst for den eksisterende bolig Kokholmvej 25

Vejadgang til bebyggelsen sker fra Kokholmvej ad ny nord-syd gående vej. (Foto 4).

Regnvandsbassin



Foto 4 er taget fra Kokholmvej.

Til venstre ses ejendommen Palleshøje 33.

Adgang til planområdet sker ad ny vej, der tilsluttes Kokholmvej ca. 30 m øst for Palleshøje nr. 33.

Området ligger i kote 42 m - 44 m. Arealet stiger jævnt mod nord-øst op mod det offentlige grønne område, der ligger mellem Nordre Ringvej og Kokholmvej.

Der vil muligvis være behov for etablering af regnvandsbassin i forbindelse med byggemodning af området. Regnvandsbassin vil i så fald blive etableret på parcel ud mod Kokholmvej, beliggende øst for Palleshøje 33 og vest for den kommende vej til området.

Regnvandsbassin placeres, hvor terrænet er lavest.

Regnvandsbassinet modtager kun regnvand, der er opsamlet fra tagflader, vej, parkeringsarealer og andre befæstede arealer.

Illustrationsplan

Illustrationsplan i mål ca. 1:1000. Planen viser eksempel på, hvordan udstykningen kan virkeliggøres.



D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanlægning

Lokalplantillæggets område er omfattet af rammeområde VIBØ.B4.01 i Kommuneplan 2013 - 2025, der udlægger området til blandede boliger.

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013 - 2025.

Lokalplanlægning

Området er omfattet af Lokalplan nr. 231 for et boligområde ved Kokholmvej. Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 231, er lokalplan nr. 231 fortsat gældende med de ændringer, som tillægget indeholder.

Da der ikke kan dispenseres fra en lokalplans formåls- og anvendelsesbestemmelser, vil det i henhold til planlovens almindelige bestemmelser kræve udarbejdelse af en ny lokalplan at gennemføre ændringen for lokalplan nr. 231, del af delområde I a, så den ønskede udnyttelse af arealet til tæt-lav boligbebyggelse kan gennemføres.

Viborg Kommune er udpeget som frikommune og deltager i den forbindelse i en række forsøg inden for planlovens område. Forsøgene varer til 1. juli 2017. Et af forsøgene omfatter en forenklet procedure for ændring af lokalplaner, der f.eks. kan laves som et tillæg til en gældende lokalplan. Man kan bl.a. ændre i bestemmelser om formål og anvendelse. Endvidere åbner forsøget mulighed for en kortere høringsperiode.

Det er en forudsætning for udarbejdelse af et lokalplantillæg, at der er tale om mindre ændringer eller tilføjelser, som ikke medfører væsentlige ændringer i det bestående miljø, eller i sig selv er lokalplanpligtige. Det er også en forudsætning, at ændringerne er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Viborg Kommune vurderer, at den ønskede ændring af områdets anvendelsesbestemmelse til tæt-lav boligbebyggelse opfylder betingelserne for anvendelse af frikommuneforsøget.

Tillæg nr. 2 vedhæftes som bilag til lokalplan nr. 231.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

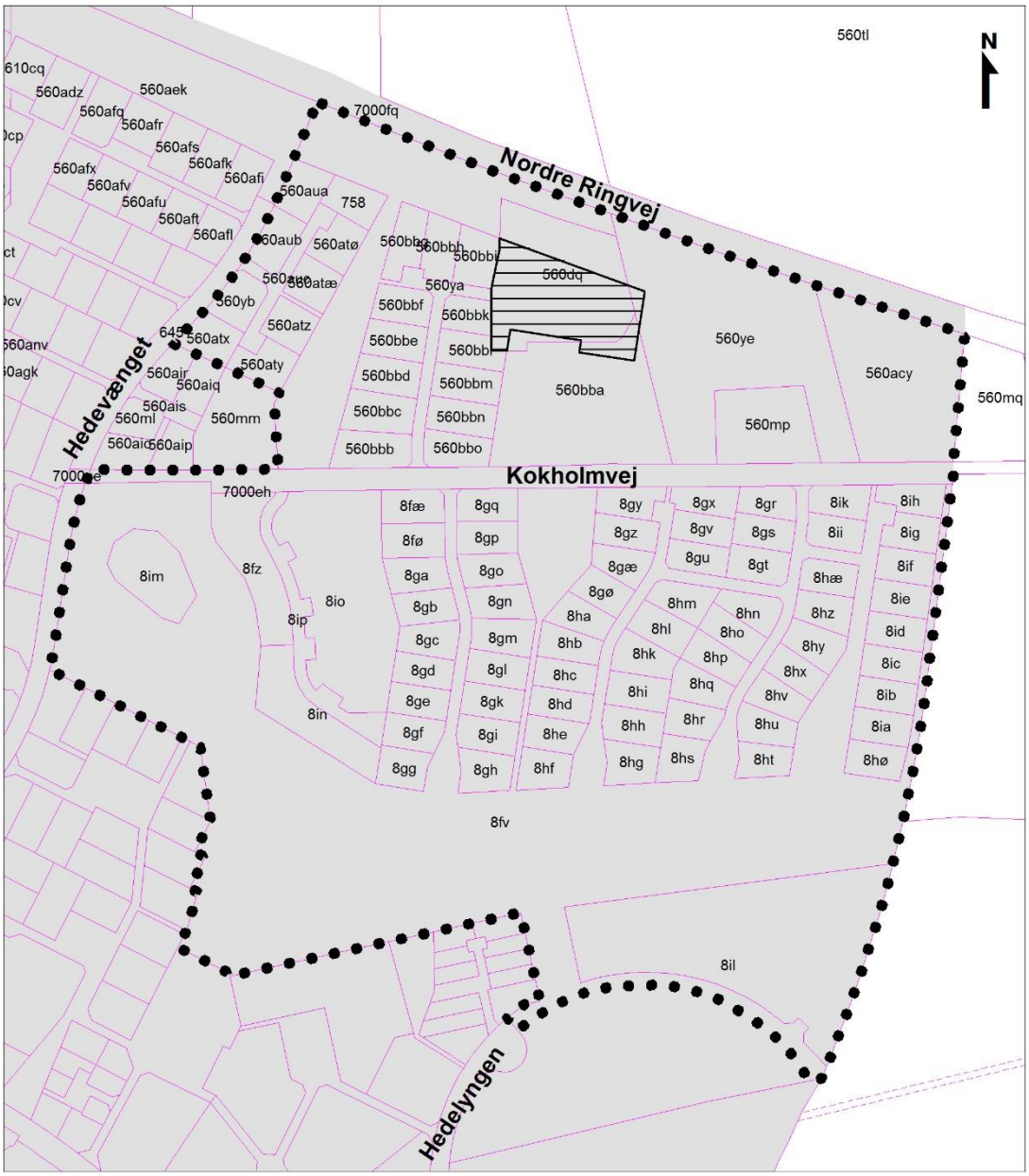
Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Tillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 231 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:

- der ikke sker en væsentlig øget trafikbelastning i området.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport offentliggøres sammen med forslag til tillæg til lokalplan, og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

TILLÆG TIL LOKALPLANEN
BESTEMMELSER



Lokalplangrænse for lokalplan nr. 231

Lokalplangrænse for tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 231

Byzonegrænse

Matrikelskel

Vejudlæg

Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 231
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:4.000
Viborg Kommune, april 2016

TILLÆG NR. 2 TIL LOKALPLAN NR. 231 FOR ET TÆT-LAV BOLIGOMRÅDE VED KOKHOLMVEJ I VIBORG

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. nov. 2015) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

Læsevejledning:

Eksisterende tekst fra lokalplan 231.

Ny tekst tilføjet med tillæg 2.

§ 3 ANVENDELSE

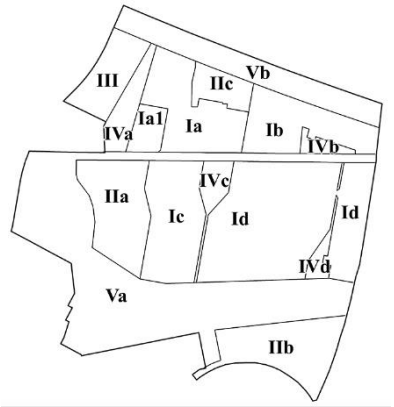
3.2 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, hvis anvendelse fastlægges til:

Delområde Ia	Åben-lav boligbebyggelse som fritliggende boligbebyggelse med højst en bolig pr. grund,
	og
Delområde IIc	Åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse som kæde-, rækkehuse eller dobbelthuse.

§ 4 UDSTYKNING

Delområde II

4.6 I delområde IIc skal grundstørrelsen være mindst 400 m^2.



Oversigt visende delområder i lokalplan nr. 231.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERINGSFORHOLD

Boligveje

5.3 Boligveje i den nordlige del af lokalplanområdet udlægges som private fællesveje i en bredde på 8 meter, hvoraf 5 meter anlægges til kørebane med fast belægning.

Der anlægges 1 m græsrabat på østsiden og 2 m græsrabat på vestsiden af boligvejene. På vestsiden kan der plantes opstammede allétræer jf. 8.3.

I delområde IIc udlægges vej- og vendeareal ved det offentlige grønne område som et "hammerhoved") i en bredde af 6 m med en kørebanebredde på 6 m.

§ 10 GRUNDEJERFORENING

10.1 Der skal oprettes en selvstændig grundejerforening for delområde IIc med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for delområdet.

10.2 Grundejerforeningen skal varetage sin del af drift og vedligeholdelse af boligveje, stier og beplantninger på fællesarealer (herunder i forbindelse med boligveje og interne veje samt ved vendepladser) samt fælles friarealer i tilknytning til delområdet.

Fælles friareal tilknyttes delområderne således:

Delområde IVa samt fælles opholdsareal (øst for Palleshøje 33 og nord for Kokholmvej) - med undtagelse af regnvandsbassin - vedligeholdes af delområde Ia (Ia1 og Ia sammen), IIc og III.

10.3 En grundejerforening skal efter krav fra kommunen sammenslutte sig med en eller flere bestående grundejerforeninger for tilgrænsende områder eller opdele foreningen i to eller flere selvstændige foreninger.[1]

10.4 Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50% af delområdet er udstykket, eller når kommunen kræver det.

10.5 Grundejerforeningen skal udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.

10.6 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, der skal godkendes af kommunen. Evt. ændringer af vedtægter skal ligeledes godkendes af kommunen i hvert tilfælde.

[1] Grundejerforeningen for delområde IIc kan fx lægges sammen med eksisterende grundejerforeninger i området vest herfor til drift og vedligeholdelse af den del af Palleshøje, der ligger nord for Kokholmvej samt Hedetoften.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 231 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 25. maj 2016.

Torsten Nielsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen Kommunaldirektør

Tillæg nr. 2 til Lokalplan nr. 231 er endeligt vedtaget den xx. xxxx 2016.

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.

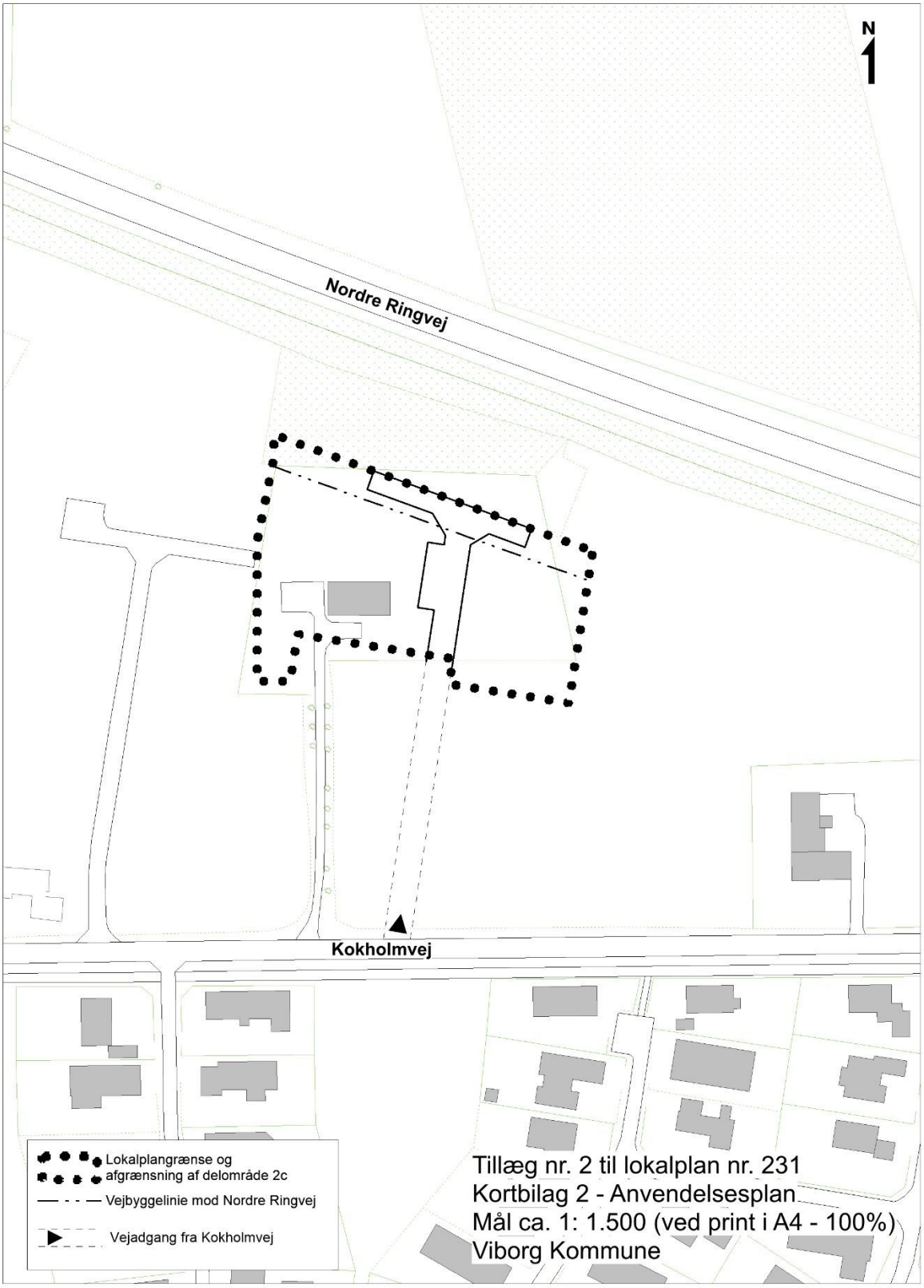
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

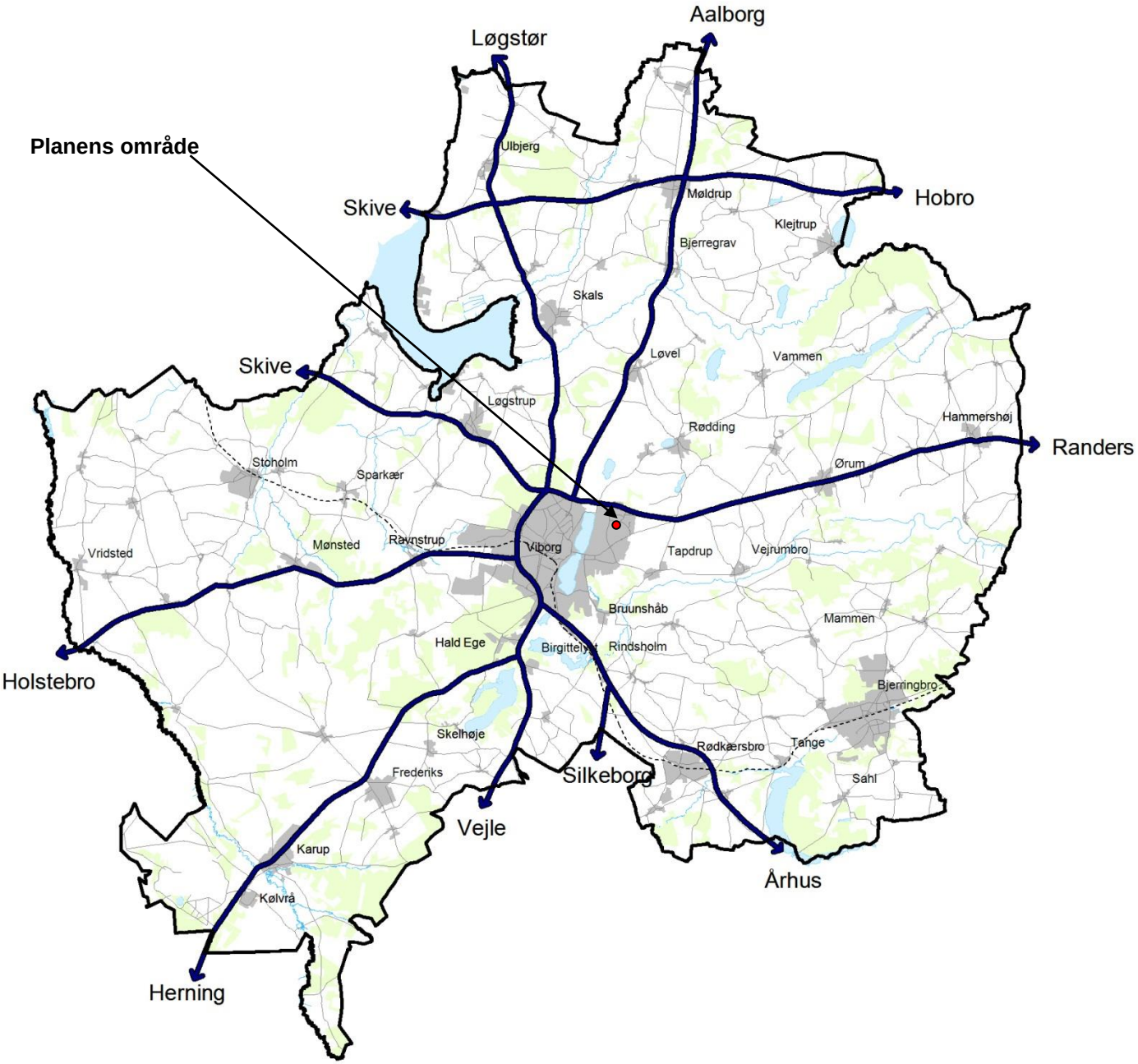
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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.


N
Nordre Ringvej
Kokholmvej
Lokalplangrænse og
afgrænsning af delområde 2c
Vejbyggelinie mod Nordre Ringvej
Vejadgang fra Kokholmvej
Tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 231
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1: 1.500 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune



VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk