

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 88B

Erhvervsområde mellem Lundvej og Vestre Ringvej i Viborg

Forslag



3. juli 2015

Janne Berg



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

Beskrivelsen herunder vedrører lokalplaner. De samme regler gælder for tillæg til lokalplaner.

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i lov om planlægning.

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.

Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

Pligt til at lave en lokalplan

Byrådet skal tilvejebringe en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

Når forslaget til en lokalplan er offentliggjort, må der ikke retligt eller fysisk foretages ændringer i området, som kan foregribe lokalplanens gennemførelse. Ejendomme inden for lokalplanområdet underlægges et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse. (lov om planlægning, § 17).

Det midlertidige forbud gælder i højst et år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget og bortfalder, når den endelige lokalplan er offentliggjort. Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen gælder de endelige retsvirkninger, der fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Forslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet dog give tilladelse til mindre ændringer inden for lokalplanområdet, hvis de er i overensstemmelse med lokalplanforslaget og kommuneplanen. Hvis vedtagelsen af lokalplanforslaget stoppes på grund af indsigelse fra andre myndigheder, kan Byrådet dog ikke give en sådan tilladelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring af tillæg til lokalplaner

Et forslag til et lokalplantillæg under frikommuneforsøgsordningen skal offentliggøres i mindst 4 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et lokalplantillæg ændres på grundlag af forslag, bemærkninger og indsigelser. Borgere, der berøres væsentligt af disse ændringer, får mulighed for at udtale sig, inden forslaget vedtages endeligt.

Hvis der skal ske væsentlige ændringer ved den endelige vedtagelse, skal lokalplantillægget offentliggøres igen.

Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 88B offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 2015.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til forslaget skal være modtaget af Viborg Kommune senest den x 2015. De skal sendes til:

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

E-mail: plan@viborg.dk

**FORSLAG TIL TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 88B FOR
ERHVERVSOMRÅDE MELLEMLUNDVEJ OG VESTRE RINGVEJ I
VIBORG**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

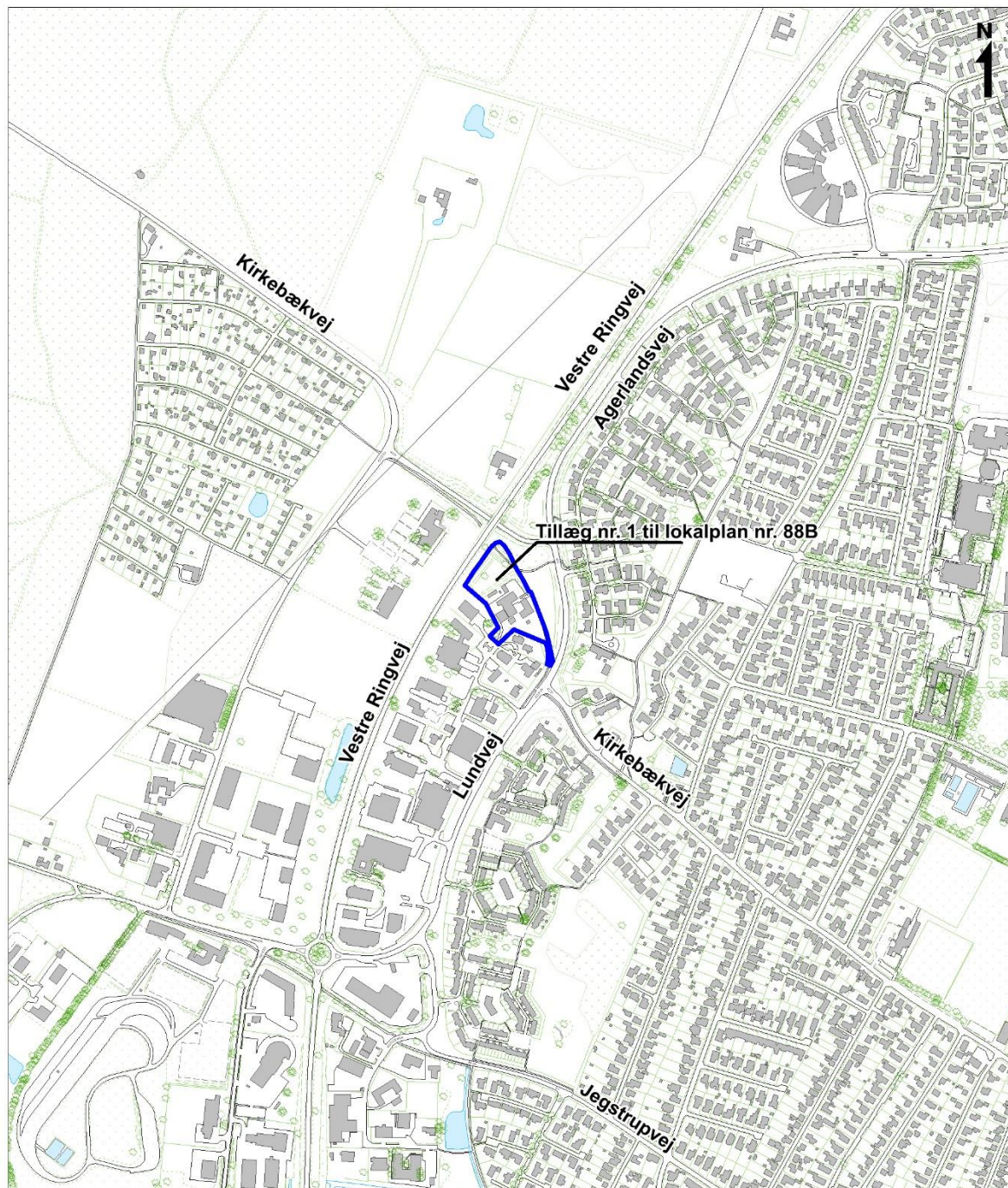
	Oversigtskort.....	6
a.	Tillæg til lokalplanens baggrund og formål.....	7
	luftfoto	8
b.	Eksisterende forhold	9
c.	Indhold	9
d.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	9
e.	Bindinger på planområdet	10
f.	Miljøvurdering	11
	illustrationsplan	12
	Kortbilag 1 - matrikelkort.....	14
	§ 3 områdets anvendelse	15
	Vedtagelse.....	15
	lokalplanens retsvirkninger	16

Bestemmelser

Tillæg til lokalplan nr. 88B er udarbejdet af Viborg Kommune.

**TILLÆG TIL LOKALPLAN
REDEGØRELSE**

Oversigtskort



Oversigtskort mål ca. 1: 10.000

A. TILLÆG TIL LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund



Ejendommen "Cecilielund", Lundvej 8, Viborg - set fra syd øst.



Foto viser udsnit af modelhuse på den nuværende adresse på Mellemvej 18, Viborg. Modelhusene er udført i mål 1:10.

Vingaards Officin og Viborg Miniby har anmodet Viborg Byråd om mulighed for at anvende ejendommen Lundvej 8, Viborg som ramme for deres værkstedsaktiviteter. Værkstederne omfatter trykkeri- og snedkerfunktioner. Foreningernes medlemmer ønsker i den forbindelse mulighed for dels at undervise, dels at udstille deres arbejder for besøgende for at vise, hvordan man fremstiller såvel bogtrykkerkunst på gamle trykkermaskiner samt bygger en miniudgave af 1850'ernes Gråbrødre Klosterkirke og husene langs Sct. Mogens Gade i Viborg.

På baggrund af ovennævnte anmodning ønsker byrådet at give mulighed for, at Vingaards Officin og Viborg Miniby samt lignende håndværksmæssige fremstillingsvirksomheder kan etablere sig i de eksisterende bygninger på Lundvej 8, Viborg. Ejendommen er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 88B, der er vedtaget d. 7. juni 2006.

Det ansøgte er ikke i fuldstændig overensstemmelse med anvendelsesbestemmelserne i lokalplan 88B, idet lokalplanen ikke giver mulighed for erhvervsrelateret undervisning samt udstilling. For at dette kan foregå, er tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 88B udarbejdet. Tillægget omfatter matr. nr. 485a, Viborg Markjorde (Lundvej 8, Viborg).

Formål

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 88B har til formål at udvide anvendelsesbestemmelserne for en lille del af erhvervsområdet mellem Lundvej og Vestre Ringvej i Viborg - for matr. nr. 485a, Viborg Markjorde, så der også kan etableres erhvervsrelateret undervisning og udstilling.

I henhold til anvendelsesbestemmelserne i lokalplan nr. 88B, delområde I må:

- området anvendes til erhvervsformål inden for miljøklasse 2 - 3 så som lettere industri og mindre værksteder, lager- og servicevirksomheder, engroshandel, entreprenørvirksomheder og lignende med tilhørende administration.



Luftfoto ca. 1: 5.000



Foto er taget fra Vestre Ringvej.
Bag træerne til højre i billedet ligger
ejendommen Lundvej 8, Viborg.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 88B omfatter matr. nr. 485a, Viborg Markjorder, der ligger i den nordvestlige del af Viborg ud mod Vestre Ringvej. Matriklen ligger i byzone.

Adgang til Lundvej 8, Viborg sker fra den eksisterende stikvej fra Lundvej - fra vendepladsen for enden af stikvejen.

C. INDHOLD

Tillæg nr. 1 har til formål at udvide anvendelsesbestemmelserne for matr. nr. 485a, Viborg Markjord, så ejendommen ud over bestemmelserne i lokalplan nr. 88B, delområde I også kan anvendes til erhvervsrelateret undervisning og udstilling. Ændringen omfatter et areal på ca. 10.500 m², hvoraf ca. 1.700 m² er bebygget.

Anvendelsesbestemmelsen for ovennævnte matrikel ændres, så den ud over udnyttelse til:

- lettere industri og mindre værksteder, lager- og servicevirksomheder, engroshandel, entreprenørvirksomheder og lignende med tilhørende administration

også kan anvendes til:

- erhvervsrelateret undervisning og udstilling.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Planloven

Viborg Kommune vurderer, at den ønskede ændring/udvidelse af anvendelsesbestemmelserne for Lundvej 8, Viborg opfylder betingelserne for frikommuneforsøget, som kommunen er udpeget til at deltage i.

Kommuneplanlægning

Der er behov for en mindre ændring af anvendelsesbestemmelserne for Kommuneplan 2013 - 2025, rammeområde VIBNV.E1.06 for matr. nr. 485a, Viborg Markjorder. Anvendelsesbestemmelserne for rammeområdet er fastsat til "Lettere erhverv med mulighed for erhvervsrelateret undervisning".

Ovennævnte rammebestemmelse udvides til også at omfatte udstillingsfunktion for matr. nr. 485a, Viborg Markjorder.

Viborg Kommune vurderer, at ovennævnte særbestemmelse kan gennemføres i henhold til lov om frikommuner § 24 angående mulighed for at undlade at udarbejde et kommuneplantillæg, når der er tale om en mindre ændring i f.eks. anvendelsesbestemmelser og bebyggelsesprocent (særbestemmelse/bagatelgrænse i henhold til frikommuneforsøg), og når der er tale om en enkelt ejendom i byzone.

Derfor ændres Kommuneplanens anvendelsesbestemmelser for matr. nr. 485 a, Viborg Markjorder, så ovennævnte funktion er mulig.

Lokalplan

Da der ikke kan dispenseres fra en lokalplans anvendelsesbestemmelser, vil det i henhold til planlovens almindelige bestemmelser kræve udarbejdelse af en ny lokalplan at gennemføre ændringen for matr. nr. 485a, Viborg Markjorder for en del af delområde I i lokalplan nr. 88B.

Som frikommune deltager Viborg i den forbindelse i en række forsøg inden for Planlovens område.

Et af forsøgene omfatter en forenklet procedure for ændring af lokalplaner i form af udarbejdelse af et tillæg til gældende lokalplan. Det er en forudsætning, at der er tale om mindre ændringer, der ikke medfører væsentlige ændringer i det bestående miljø eller i sig selv er lokalplanpligtige.

Viborg Kommune vurderer, at det er muligt at tilføje, at matr. nr. 485a, Viborg Markjorder - ud over de i lokalplan nr. 88B, delområde I - også kan anvendes til erhvervsrelateret undervisning samt udstillingsfunktion.

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 88B muliggør, at ejendommen (matr. nr. 485a, Viborg Markjorder) ud over erhvervsformål inden for miljøklasse 2 - 3 også kan anvendes til erhvervsrelateret undervisning samt udstilling.

Forslag til tillæg nr. 1 er vedhæftet som bilag til lokalplan nr. 88B.

Med den endelige vedtagelse af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 88B er lokalplan nr. 88B fortsat gældende med de tilføjelser, som fremgår af tillægget.

Overfladevand

Tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund. Begrundelsen er, at det ikke må få indvirkning på det eksisterende nedstrøms regnvandsystem, fordi der kan være kapacitetsproblemer i perioder med ekstremregn.

Ejendommens befæstede areal må ikke øges. Udvidelse af parkeringsarealer skal derfor ske med en belægningstype, så overfladevand kan nedsives inden for matriklen.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

Fortidsminder i jorden

Viborg Museum har i forbindelse med vedtagelsen af lokalplan nr. 88B frigivet arealet, da det pga. allerede foretagne anlægsarbejder i området må antages, at eventuelle spor efter fortidsminder er helt eller delvist ødelagte. Hvis der alligevel findes spor af fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 standses, hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

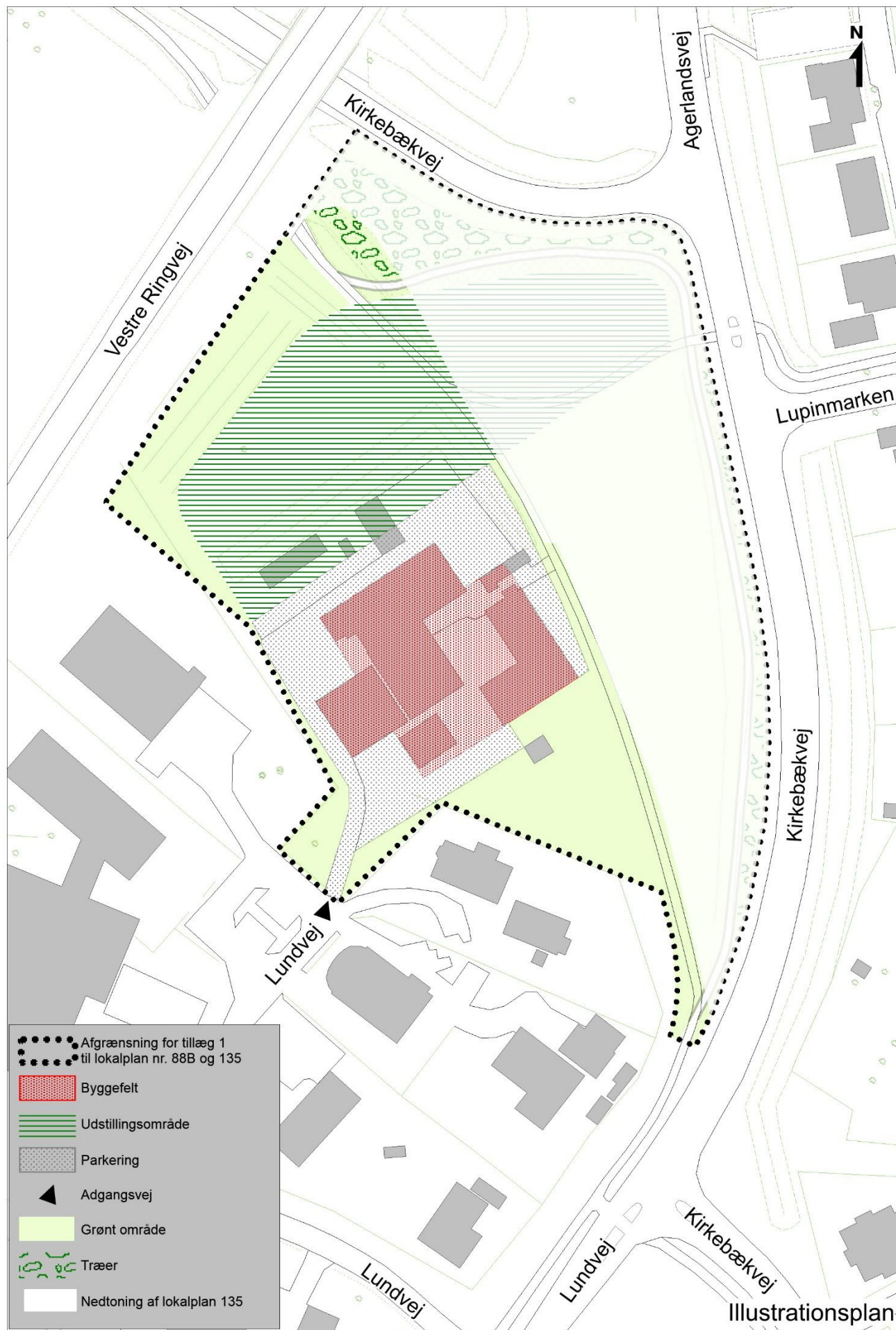
F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

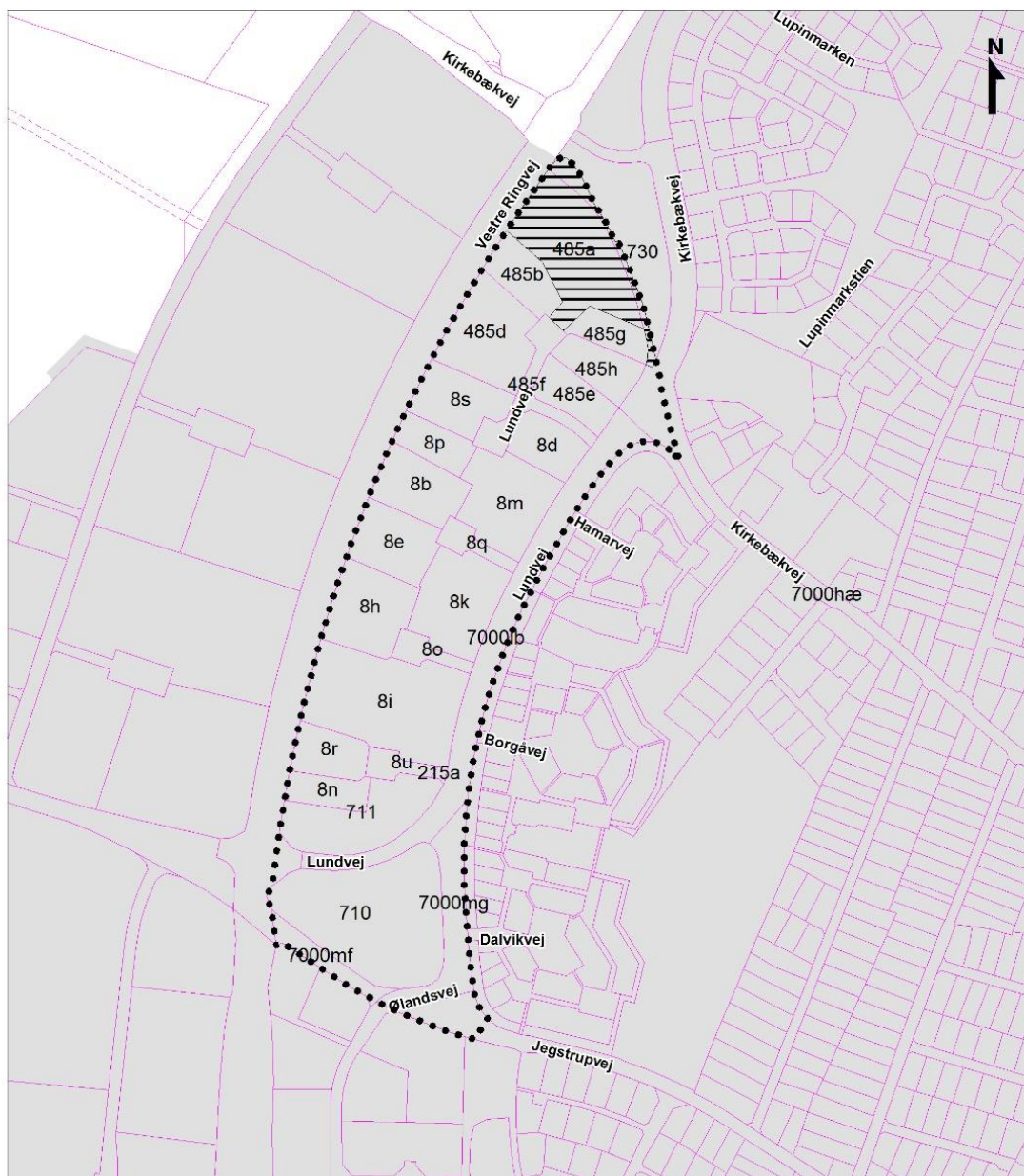
Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

På baggrund af en screening er det vurderet, at tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 88B ikke er omfattet af krav om miljøvurdering af planer. Det vurderes, at tillægget ikke vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet, da natur- og kulturmiljøinteresserne i området er begrænsede, og da indvirkningen tidligere er blevet vurderet og undersøgt ved udarbejdelsen og vedtagelsen af lokalplan nr. 88B.



**TILLÆG TIL LOKALPLAN
BESTEMMELSER**



-  Lokalplangrænse
-  Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 88B
-  Matrikelskel
-  Vejudlæg
-  Byzone

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr.88B
 Kortbilag 1 - Matrikelkort
 Mål ca. 1:6.000
 Viborg Kommune, august 2015

**FORSLAG TIL TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 88B
FOR ET ERHVERVSOMRÅDE MELLEM LUNDVEJ OG VESTRE RINGVEJ
VIBORG**

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) samt lov om frikommuneforsøg (lov nr. 550 af 18/06/2012) følgende tilføjelser og ændringer til lokalplan nr. 88B for et erhvervsområde mellem Lundvej og Vestre Ringvej i Viborg.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE*Tilføjes*

- 3.3 Inden for afgrænsningen af tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 88B kan der foregå erhvervsrelateret undervisning samt udstilling.

Tilføjes

- 5.10 1 p-plads pr. 100 m² areal til udstilling.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 88B er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 88B er endeligt vedtaget den X

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når tillægget til lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der i lokalplanområdet, ifølge lov om planlægning, § 18, ikke – retligt eller faktisk – etableres forhold, der er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen medfører ikke ”handlepligt” til at ændre lovlige bestående forhold i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanens bestemmelser bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. lov om planlægning § 56.

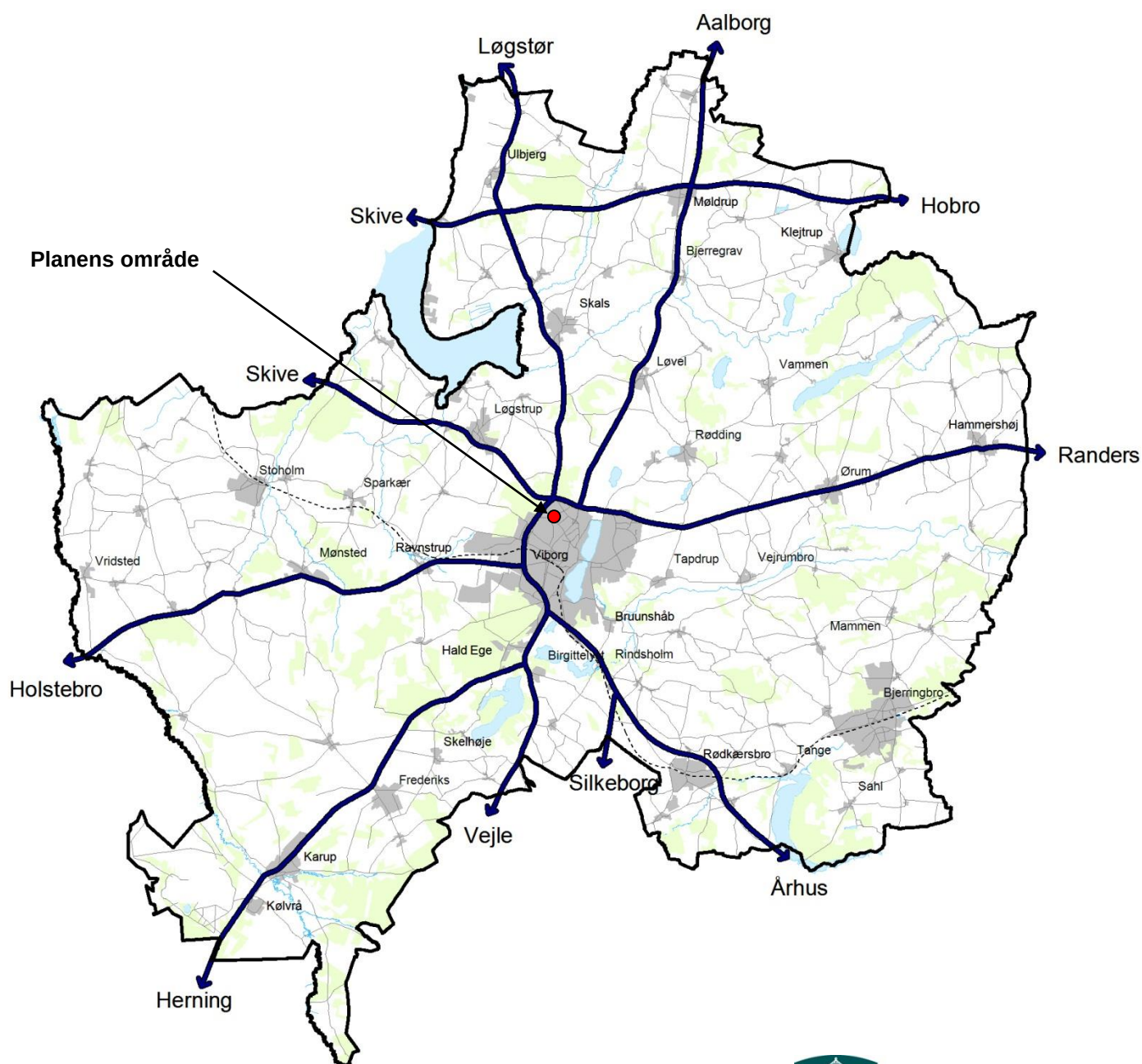
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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

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

Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt, jf. § 60 i lov om planlægning.



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

