

Lokalplan nr. 626

Erhvervsområde ved Hobrovej ved Roum

Forslag



Forslaget blev vedtaget den 18.12.2024

Lokalplanforslaget er i offentlig høring i perioden 19.12.2024 til 13.02.2025



VIBORG
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan	1
Redegørelse	3
Oversigtskort	4
Lokalplanens baggrund og formål	5
Luftfoto	6
Eksisterende forhold	7
Lokalplanens indhold	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	11
Bindinger på planområdet	16
Miljøvurdering	19
Bestemmelser	20
Kortbilag 1 - Matrikelkort	21
§ 1 Formål	22
§ 2 Afgrænsning og zonestatus	23
§ 3 Anvendelse	24
§ 4 Udstykning	25
§ 5 Veje og parkering	26
§ 6 Terrænregulering	27
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	28
§ 8 Bebyggelsens udseende	29
§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	30
§ 10 Tekniske anlæg	31
§ 11 Miljøforhold	32
§ 12 Ophævelse af lokalplan	33
§ 13 Servitutter	34
§ 14 Betingelser for ibrugtagning	35
Vedtagelse	36
Lokalplanens retsvirkninger	37
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan	38

Hvad er en lokalplan

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 i offentlig høring. 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

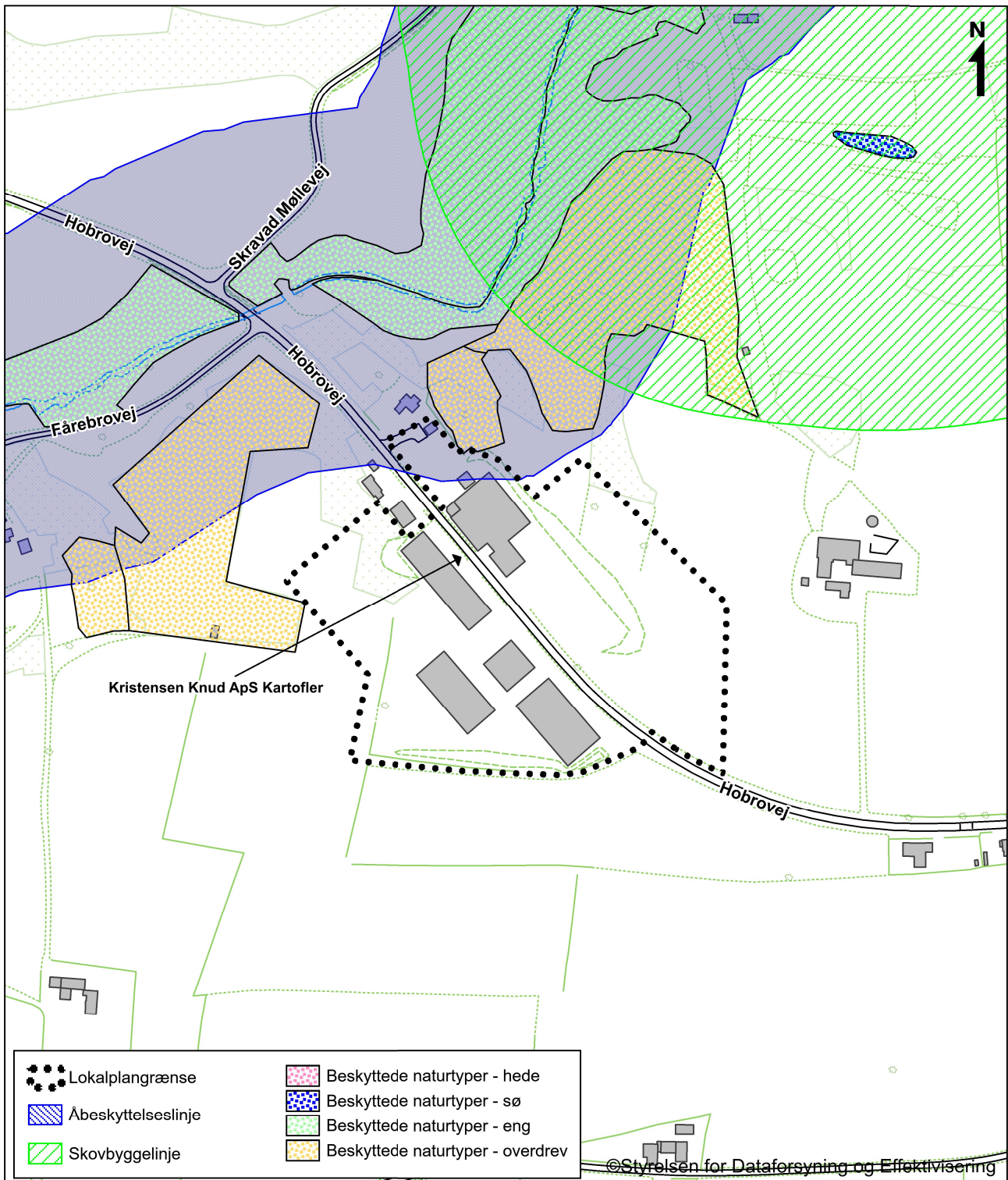
Forslag til lokalplan nr. 626 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den 19. december 2024 til den 13. februar 2025.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten skal være modtaget senest den 13. februar 2025.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden www.viborg.dk/LP626forslag via boksen "Indsend høringssvar"

Redegørelse

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



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at muliggøre en udvidelse af den eksisterende virksomhed på Hobrovej 19-21 ved Roum.

Formål

Lokalplanen giver mulighed for udvidelse af den eksisterende erhvervsdrift i området og udlægger arealet til erhvervsformål i miljøklasse 2-5. Lokalplanen sikrer bl.a. afskærmende beplantning mellem virksomheden og det åbne land, ligesom der udlægges areal til støjvold syd og nordøst for virksomheden.



©Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering

Luftfoto ca. 1: 4.000

Eksisterende forhold

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses af to boliger og skov mod nordvest og nord. Mod vest, syd og øst grænser området op til marker og mod nordøst op til et beskyttet naturområde. Ca. 80 m nordøst for planområdet ligger en landejendom, Hobrovej 25.

Nord og vest for området løber Skravad Bæk.

Området ligger ca. 300 m vest for landsbyen Roum.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 7,4 ha.

Lokalplanen omfatter en del af ejendommen Hobrovej 19-21, Roum samt landbrugsjord fra ejendommen Roumvej 1, Roum.

Størstedelen af området anvendes i dag til erhverv i form af virksomheden Knud Kristensen A/S. Virksomheden er en såkaldt kartoffelcentral, som producerer lægge- og spisekartofler. Derudover driver Knud Kristensen A/S arealer som en pasningsordning, hvor de fungerer som maskinstation og med entreprenørvirksomhed. Områdets vestlige ende anvendes til jordbrug.

Landskab og beplantning

Området ligger i en slugt og landskabet er nogle steder meget kuperet. Bebyggelsen er placeret ud til Hobrovej i kanten af og med ryggen mod slugtens stejle skrænter. Området er i den sydlige ende udhulet, så der er skabt et hul i bakken, der ligger i niveau med vejen.

Langs skel mod syd er plantet et læhegn, som visuelt afskærmer det omkringliggende landskab mod virksomheden.

Bebyggelse og anlæg

Der findes i dag bebyggelse på ejendommene, som alle benyttes til erhvervmæssige formål. Der er store haller på begge sider af Hobrovej, der benyttes til lager/produktion samt et antal mindre bygninger, der blandt andet benyttes til administration.

I den nordligste del af delområde 2 er der en carport i tilknytning til boligen Hobrovej 19, som ligger umiddelbart nord for planområdet.

Trafik

Hobrovej løber gennem planområdet. Virksomheden har i dag 8 overkørsler til Hobrovej.

Virksomhedens bygninger ligger på begge sider af Hobrovej, og der foregår kørsel mellem virksomhedens lager- og produktionsbygninger.

Parkering foregår inden for den enkelte ejendom. Der er etableret et større parkeringsareal til virksomheden i den nordlige del af området. Derudover er der større belagte flader langs virksomhedens bygninger, hvor der kan ske af- og pålæsning.

Teknik

Der er en privat vandboring på ejendommen matr.nr. 7aa, Roum By, Roum.

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen udlægger areal til erhverv i miljøklasse 2-5 og giver mulighed for en udvidelse af en eksisterende erhvervsvirksomhed (kartoffelcentral).

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for bebyggelsens placering, omfang og materialer, så der tages hensyn til omgivelserne.

Lokalplanen sikrer bl.a. varetagelse af interesserne i forhold til Natura 2000-område og § 3-område i områdets nordøstlige ende, ved ikke at give mulighed for ny bebyggelse og anlæg.

Området opdeles i 2 delområder for at varetage interesserne for beskyttet natur.

Bebyggelse

Der er i lokalplanen udlagt byggefelter til opførelse af bebyggelse, og der er angivet placering af støjafskærmning af hensyn til naboer og afskærmende beplantning. En støjberegning skal være med til at fastslå dimensioner på støjafskærmning.

Lokalplanen fastlægger, at der indenfor delområde I må opføres ny bebyggelse inden for de udlagte byggefelter.

Ny bebyggelse må opføres i 1 etage og med en højde på højst 12,5 m. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 50.

Ny bebyggelse skal udføres med facader i rød tegl, beton, facadepaneler eller metalbeklædning, og tage skal udføres i eternit, tagpap eller stålpaneler i grå eller hvid, således at ny bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelses udtryk.

Der må ikke opføres ny bebyggelse eller anlæg i delområde II. Dog må de eksisterende bygninger i delområdet genetableres svarende til eksisterende omfang og placering.

Veje og parkeringsforhold

Lokalplanen udlægger areal til eksisterende kommunevej, Hobrovej, inden for området, hvorfra virksomheden vejforsynes fra eksisterende lovlige overkørsler.

Virksomheder skal etablere det nødvendige antal parkeringspladser på egen grund - dog mindst 1 p-plads pr. 150 m² bruttoetageareal.

Ubebyggede arealer

Mod syd og nordøst skal opretholdes og etableres beplantning i eller langs skel i form af træer til afskærmning af lokalplanområdet.

Der gives i delområde I mulighed for, at landskabet kan tilpasses, så nyt byggeri kan etableres med let adgang fra Hobrovej.

Indenfor delområde II må der ikke ske terrænregulering og tilplantning.

Der reserveres areal til etablering af støjvold. En støjberegning skal dokumentere nødvendigheden og eventuel udformning af en vold, for at de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Beskyttelse af vandmiljøet

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden.

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.

En mindre del af planområdet ligger inden for EU-habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, Skravad Bæk". Der er tale om udpeget habitatnatur 'surt overdrev' i god naturtilstand bl.a. med forekomst af opret kobjælde og guldblomme og spæd mælkeurt, der alle er relativt sjældne i Danmark – de to sidstnævnte er rødlistede som næsten truet. Desuden ligger EU-fuglebeskyttelsesområde nr. 24 "Hjarbæk Fjord og Simsted Fjord" cirka 7 km. væk. Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Den del af lokalplanområdet, der overlapper med habitatnatur ligger i delområde II. Da lokalplanen jf. § 3.2 og 6.4 ikke giver mulighed for ny bebyggelse, anlæg eller terrænregulering indenfor delområde II, vurderes lokalplanen ikke at påvirke den udpegede habitatnatur og dermed ikke påvirke habitatområde nr. 30. På grund af afstand og lokalplanens formål vurderes der heller ingen påvirkning af fuglebeskyttelsesområde nr. 24.

Bilag IV-arter

Det vurderes desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket. Da lokalplanen sikrer, at der ikke vil ske påvirkning af potentielle yngle- og rasteområder for markfirben. Fældning af træbevoksning bag lagerbygning i den nordvestlige del af planområdet skal efter forudgående felt-/aflytningsundersøgelser ske i perioden 15. august - 15. september eller ultimo april - primo maj for at undgå at påvirke flagermusarter, der benytter træerne som sommer- eller vinterrasteområder.

Hvis der under arbejdet med fældning opdages flagermus, skal Naturstyrelsen kontaktes. De kan hjælpe med at finde en løsning i form af udslusning eller dispensation.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Størstedelen af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 05.E2.03_T27 i Kommuneplan 2017-2029, mens udvidelsen mod nordøst ikke er omfattet af et rammeområde i Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 8 Landbrug og fiskeri
- 10 Naturområder og økologiske forbindelseslinjer
- 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

13 Solenergianlæg

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår afgrænsningen af rammeområde 05.E2.03_T27.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 119 til Kommuneplan 2017-2029.

Med kommuneplantillægget udvides afgrænsningen af rammeområde 05.E2.03_T27.

Forslag til tillæg nr. 119 til Kommuneplan 2017-2029 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Et forslag til ny Kommuneplan 2025-2036 forventes endeligt vedtaget marts 2025. Med den endelige vedtagelse af planforslagene vil kommuneplantillægget vedtages som tillæg til den nye kommuneplan. Hermed vil lokalplanen være i overensstemmelse med Kommuneplan 2025-2036.

Kommuneplantillægget medfører en større ændring af kommuneplanens rammebestemmelser. Byrådet har derfor fra den 25. januar til den 9. februar 2024 indkaldt idéer og forslag til planlægningen. Der kom ingen idéer og forslag i idéfasen.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 510 for erhvervsområde ved Hobrovej ved Roum. Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 626 ophæves lokalplan nr. 510 i sin helhed.

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 forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 2-5. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Det er vurderet, at den eksisterende virksomhed er en miljøklasse 5 virksomhed pga. støj fra køretøjer.

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 5 bør der som udgangspunkt være en afstand på 150 m til forureningsfølsomme anvendelser. Afstandskravene er sikrede til landsbyen Roum, der ligger ca. 300 m mod øst.

Ca. 80 m nordøst for området ligger en landbrugsejendom på Hobrovej 25. De primære gener fra virksomheden er støj fra køretøjer. Landbrugsejendommen er beskyttet mod støj af eksisterende skrænter mod nordøst. Derudover stiller lokalplanen krav om støjvolde, som skal udformes således, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes. De 2 eksisterende boliger, som ligger nord og nordvest for lokalplanområdet på henholdsvis Hobrovej 18 og 19, vil ikke blive påvirket yderligere end tilfældet er i dag fra den eksisterende virksomhed, da lokalplanen kun giver mulighed for at udvide virksomheden væk fra boligerne. Det bemærkes, at boligen på Hobrovej 19 ligger på samme ejendom som virksomheden.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser. Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget, offentligt bekendtgjort lokalplan/byplanvedtægt på tidspunktet, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, f.eks. ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.
 Det er byrådet, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal byrådet følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:
 - at kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
 - at kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
 - at kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
 - at kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
 - at ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
 - at byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
 - at ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
 - at kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og - i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen - senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.
 En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

Vandforsyning

Området vandforsynes fra egen private vandboring.

Varmeforsyning

Dele af området ligger i et område med individuel naturgasforsyning.

Spildevand

Området er ikke omfattet af tilslutningspligt til offentlig kloak.

Områdets spildevand inkl. tag- og overfladevand håndteres på egen grund.

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.

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.

Viborg Museum vurderer, at der er ringe sandsynlighed for fortidsminder i en stor del af området (markeret med grønt), som derfor er frigivet til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27.

Da museet har frigivet området, er det ifølge museumslovens § 27 stk. 5 staten, der skal afholde udgifterne til eventuelle undersøgelser.

Det er museets vurdering, at der i den øvrige del af området (markeret med gul) er sandsynlighed for forekomst af ukendte fortidsminder, der berøres af ovennævnte anlægsarbejde.

For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder i området, er det nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning). 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

Matrikelnumrene 7r, 7aa og 7ad, Roum By, Roum er omfattet af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme.

Forurennet jord

Ved lokalplanens udarbejdelse er der registreret forurening (vidensniveau 2) på matr. nr. 7ak, Roum By, Roum, hvor en lille del af det registrerede areal går ind i lokalplanområdet matr. nr. 7ad, Roum By, Roum.

Hvis et areal er kortlagt som forurennet, skal ejer eller bruger søge Viborg Kommune om tilladelse, før brugen af arealet ændres til følsom arealanvendelse dvs. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller institution. Der skal ligeledes søges om tilladelse hos kommunen før påbegyndelsen af et bygge- og anlægsarbejde, hvis et kortlagt areal allerede bruges til et af de nævnte formål.

Flytning af jord fra et kortlagt forurennet areal skal forinden anmeldes til kommunen. Ønsker man at genbruge opgravet forurennet jord, skal der søges tilladelse hos Viborg Kommune.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde på øvrige arealer 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.

Åbeskyttelseslinje

Bebyggelse, beplantning og terrænændring inden for 150 meter fra Skravad Bæk kræver som hovedregel dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16. Den planlagte anvendelse kræver dispensation fra Viborg Kommunes i hvert enkelt tilfælde.

Åbeskyttelseslinjen omkring Skravad Bæk er vist på oversigtskortet.

Beskyttet natur

Som udgangspunkt kræver ændringer i tilstanden af beskyttet natur dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 i hvert enkelt tilfælde.

Den nordlige del af lokalplanområdet ligger op til overdrev, og en meget lille del af dette ligger inden for områdets afgrænsning

Der gives med lokalplanen ikke mulighed for byggeri op til eller inden for område med beskyttet natur, da byggeri kun kan etableres inden for udlagte byggefeltet.

Registreret beskyttet natur er vist på oversigtskortet.

Det er den til enhver tid faktiske tilstand, der er afgørende for, om et areal er beskyttet natur efter naturbeskyttelseslovens § 3, hvorfor den viste afgrænsning på oversigtskortet ikke er statisk.

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje §§ 49-50 og/eller lov om private fællesveje §§ 62-63.

Miljøvurdering

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planforslagene er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslagene 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. Planforslagene påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

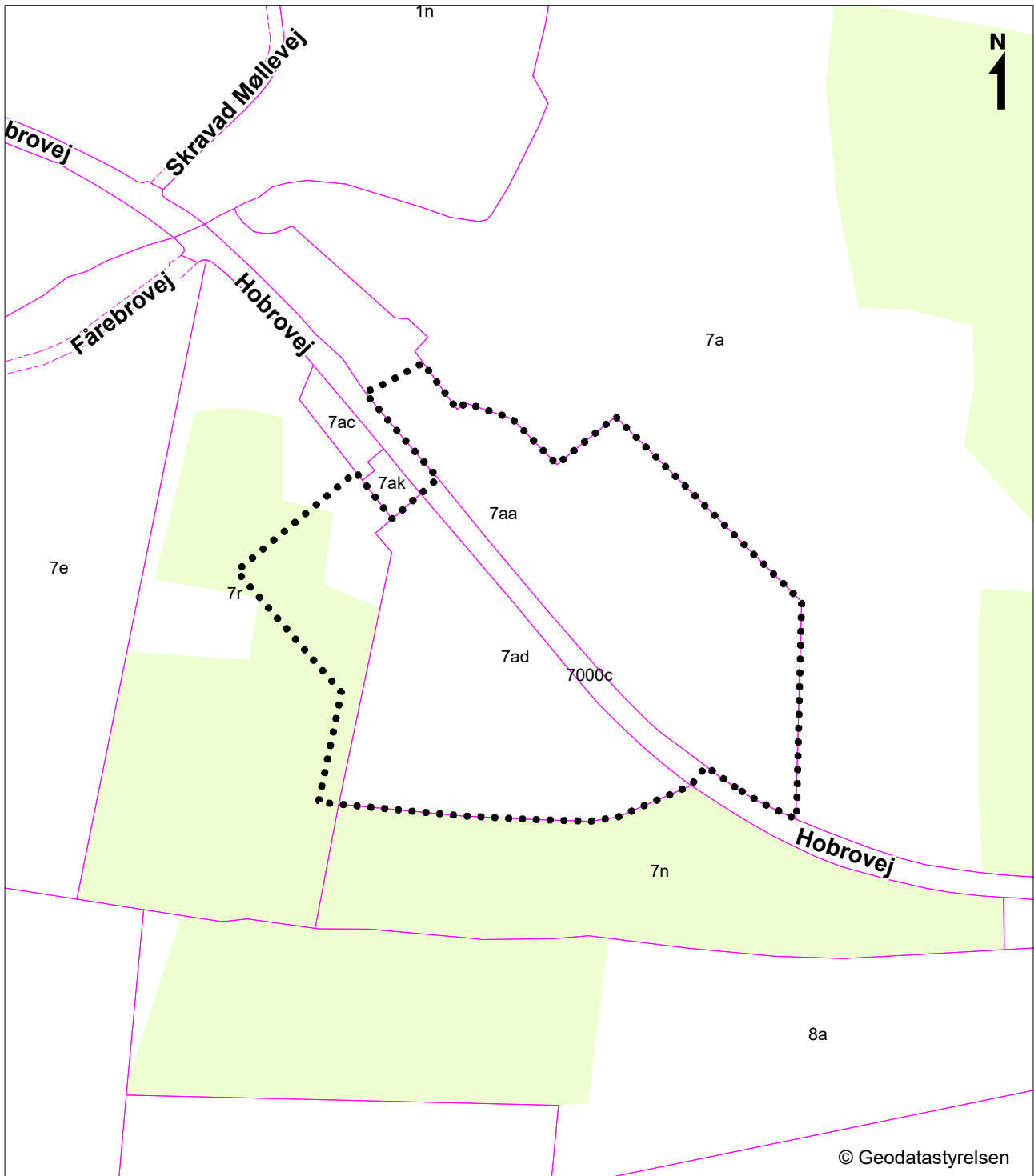
Viborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planforslagene ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da:

- planlægningen tager hensyn naturinteresserne inden for planområdet,
- støjgener forebygges gennem krav om afskærmning, og
- regnvand forventes håndteret lokalt.

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

Bestemmelser

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



-  Lokalplanområde
-  Matrikelskel
-  Vejudlæg
-  Fredskov

Lokalplan nr. 626
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:4.000
Viborg Kommune, oktober 2024

§ 1 Formål

§1.1

Det er lokalplanens formål

at give mulighed for udvidelse af den eksisterende erhvervsdrift i området,
at sikre afskærmende beplantning mellem virksomheden og det åbne land,
at udlægge areal til støjvold syd og nordøst for virksomheden.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

§2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter hele matrikelnummer 7ad, dele af matrikelnummer 7aa og 7r alle Roum By, Roum og del af vejmatrikel 7000c samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2024 udstykkes inden for området.

§2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal blive i landzone.

§ 3 Anvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 2-5, så som produktion, håndtering og forarbejdning af landbrugsafgrøder, entreprenørvirksomhed og maskinstation, samt anvendelser, som er i naturlig tilknytning til hovedanvendelserne.

§3.2

Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som er vist på kortbilag 2.

Der må ikke placeres ny bebyggelse og anlæg i delområde II.

Note

Ad. 3.2

I delområde II må der genetableres bebyggelse svarende til omfang og placering af de eksisterende bygninger i delområdet.

§ 4 Udstykning

§4.1

Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2.

§ 5 Veje og parkering

§5.1

Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske via eksisterende lovlige overkørsler fra Hobrovej som vist på kortbilag 2.

Parkering

§5.2

Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte ejendom, dog mindst 1 p-plads pr. 150 m² bruttoetageareal.

§5.3

Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.

§5.4

Det nødvendige manøvreareal for planområdets trafik skal etableres på egen grund.

§ 6 Terrænregulering

§6.1

Ved byggemodning af området må terrænet reguleres i det omfang, der er nødvendigt for at forbinde området terrænmæssigt med Hobrovej.

Note

Ad. 6.1

Ved færdig byggemodning skal indsendes et byggemodningskort til Viborg Kommune til anvendelse for fremtidige tilladelser i planområdet.

§6.2

Terrænet må reguleres med +/- 1 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 2,5 m fra skel.

§6.3

Der må ikke etableres støttemure højere end 1,5 m ift. terræn. Støttemure må ikke etableres nærmere skel end 2,5 m.

Dog kan der inden for delområde I mod syd og vest etableres støttemure i op til 2,5 m ift. terræn som vist på kortbilag 2.

§6.4

Der må ikke terrænreguleres inden for delområde II.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Bebyggelsens omfang

§7.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %.

§7.2

Bebyggelse må kun opføres i 1 etage. Dog kan administration og personalefaciliteter opføres i højst 2 etager.

§7.3

Bygningshøjden må ikke overstige 12,5 m målt fra byggemodnet terræn.

Tekniske anlæg til området forsyning, skorstene, siloer og lignende, der er nødvendiggjort af en bygningsfunktion, kan opføres med en højde på op til 15 m.

Bebyggelsens placering

§7.4

Bebyggelse må kun placeres inden for de byggefeltter, der er vist på kortbilag 2.

Tekniske anlæg, der er højere end 5 m, skal placeres mindst 5 m fra vejskel mod Hobrovej.

Note

Ad. 7.4

Områdets bebyggelse skal disponeres således, at det nødvendige manøvreareal for planområdets trafik kan etableres på egen grund jf. § 5.4.

§7.5

Der må ikke opføres bebyggelse og anlæg i delområde II.

Dog må de eksisterende bygninger i delområdet genetableres svarende til eksisterende omfang og placering.

§ 8 Bebyggelsens udseende

§8.1

Bebyggelse i området skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

§8.2

Udvendige bygningsider skal udføres i rød tegl, beton, facadepaneler eller metalbeklædning.

Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale ophænges på eller integreres i facader, der vender væk fra Hobrovej.

§8.3

Mindre bygningsdele som kviste, altaner, partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd og lignende kan udføres i andre materialer og farver end nævnt i § 8.2.

§8.4

Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 30 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

§8.5

Tage skal udføres i fibercement, tagpap eller stålpaneler i grå eller hvid.

§8.6

Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.

§ 9 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

Ubebyggede arealer

§9.1

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, oplag, manøvreplads eller parkering, skal henligge som landbrugsarealer eller fremstå som grønne områder.

Hegn og beplantning

§9.2

Hegn i naboskel og langs naboskel må kun etableres som levende hegn. Levende hegn kan dog suppleres med trådhegn på indvendig side.

§9.3

Der skal fastholdes og etableres et minimum 2 m bredt beplantningsbælte af træer og buske til afskærmning af lokalplanområdet mod syd og nordøst som vist på kortbilag 2.

Oplag

§9.4

Oplagspladser til udendørs oplag må ikke være synlige fra Hobrovej.

Dog kan der inden for det på kortbilag 2 afmærkede oplagsareal placeres oplag i op til 4 m højde i en afstand af minimum 5 m fra vejkant.

§9.5

Udendørs oplag må ikke etableres i en højde, der overstiger i alt 6 m.

Støjvolde

§9.6

Der udlægges areal til etablering af støjvold langs skel som vist på kortbilag 2.

Volde skal placeres på egen grund med en udstrækning og højde, så de vejledende støjgrænser for virksomheder mod boliger kan overholdes.

Volde skal opbygges med en hældning på højst 1:1,5. Toppen af støjvolden skal være mindst 0,5 m bred. Der skal være mindst 1 m fra støjvoldens fod til vejskel.

Note

Ad. 9.6

Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberregning.

§ 10 Tekniske anlæg

§10.1

Der kan etableres tekniske anlæg, antennemaster og lignende inden for delområde I.

§10.2

Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

Kloakering

§10.3

Området er ikke omfattet af tilslutningspligt til offentlig kloak.

Områdets spildevand samt tag- og overfladevand håndteres på egen grund.

§ 11 Miljøforhold

Støj

§11.1

Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Note

Ad. 11.1

Virksomhederne må som udgangspunkt ikke overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Ved lokalplanens udarbejdelse fremgår de vejledende grænseværdier af Miljøstyrelsens vejledninger nr. 5/1984 og 3/2003. De vejledende grænseværdier er: 60/60/60 for erhvervsområder (industri), 55/45/40 d(A) for centerområder, blandede bolig- og erhvervsområder og boliger i det åbne land og 45/40/35 dB(A) for boligområder med åben-lav bebyggelse.

§ 12 Ophævelse af lokalplan

§12.1

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 510 i sin helhed.

§ 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 må ikke tages i brug, før:

- Parkeringsarealer er etableret jf. § 5.2.
- Støjvolde er etableret mod syd og nordøst som vist på kortbilag 2 i henhold til § 9.6, medmindre det kan dokumenteres, at de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes uden.
- Afskærmende beplantning er etableret, jf. § 9.3.

Note

Ad. 14.1

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

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

Tilladelser fra myndigheder

§14.2

Bebyggelse, beplantning og terrænregulering inden for 150 m fra Skravad Bæk kræver som hovedregel dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16.

§14.3

Tilstandsændringer (herunder ændret anvendelse, byggeri, beplantning og anlæg) inden for beskyttet natur kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 i hvert enkelt tilfælde.

Vedtagelse

Forslag til lokalplan nr. 626 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 18. december 2024.

Ulrik Wilbek, Borgmester / Lasse Jacobsen, Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt den X

Ulrik Wilbek, 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.

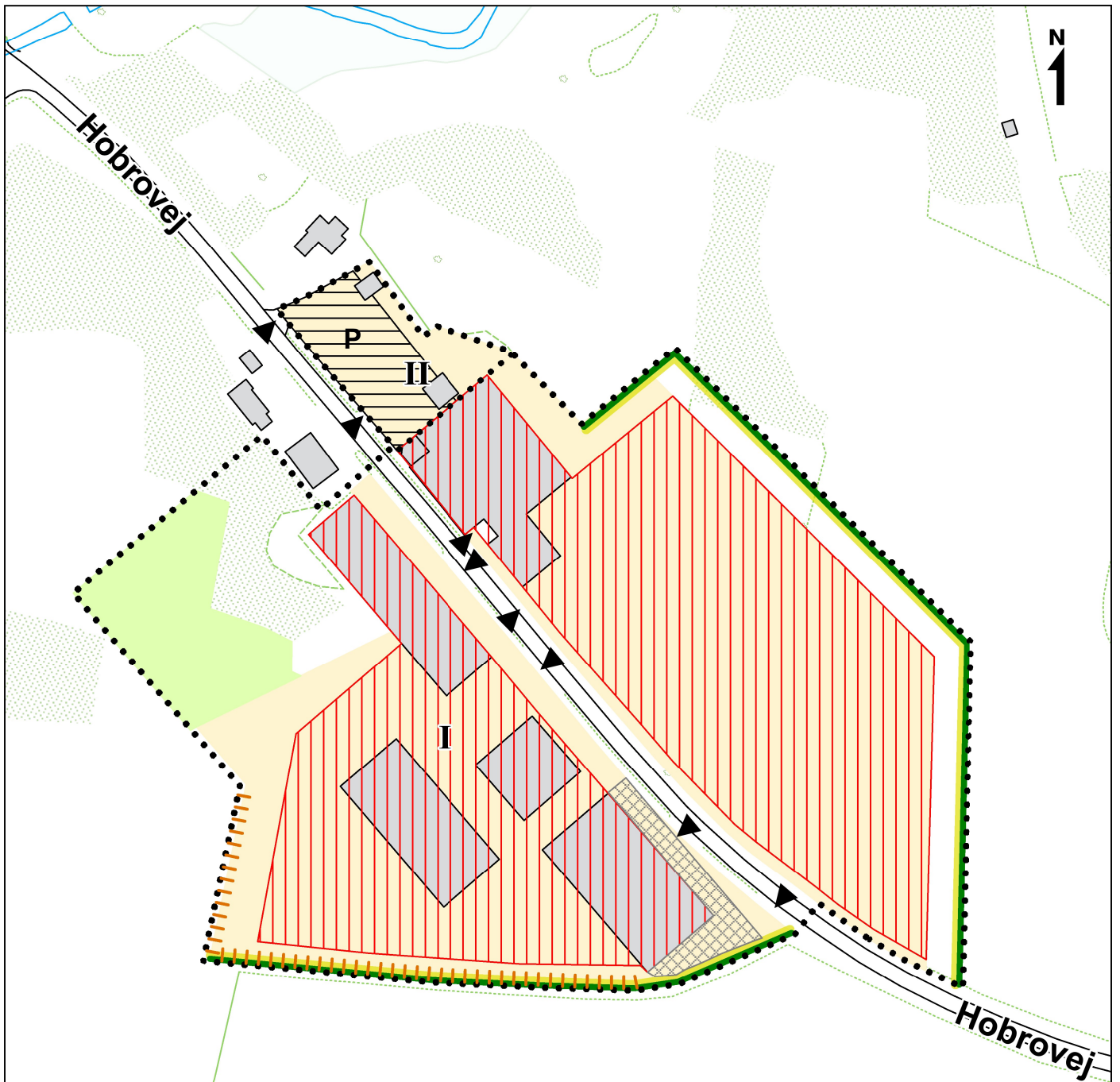
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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 Planklagenævnet 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.



-  Lokalplangrænse
-  Delområdegænse
-  Byggefelt
-  Synligt oplag
-  Grønt område
-  Parkering
-  Manøvreareal
-  Vejadgang
-  Støttemur op til 2,5 m
-  Beplantning
-  Mulighed for støjvold

Lokalplan nr. 626
 Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
 Mål ca. 1:2.500 (ved print i A4 - 100%)
 Viborg Kommune