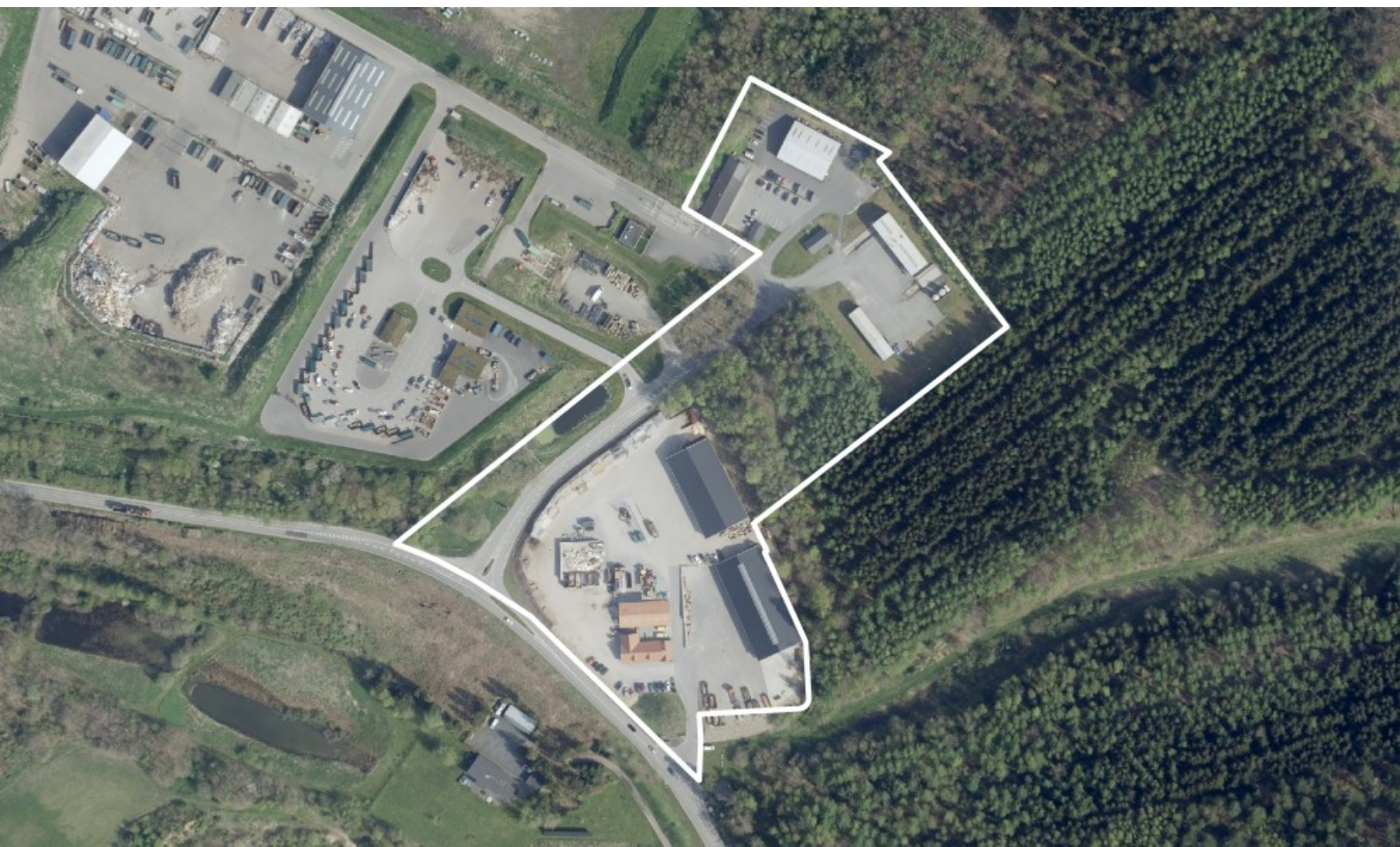


Lokalplan nr. 623

Erhvervsområde ved Kirkebækvej i Viborg



Lokalplanen blev vedtaget den 12.11.2025 og offentliggjort den 01.12.2025



VIBORG
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan	1
Redegørelse	2
Oversigtskort	3
Lokalplanens baggrund og formål	4
Luftfoto	5
Eksisterende forhold	6
Illustrationsplan	15
Lokalplanens indhold	16
Lokalplanens forhold til anden planlægning	18
Bindinger på planområdet	24
Miljøvurdering	26
Bestemmelser	27
Kortbilag 1 - Matrikelkort	28
§ 1 Formål	29
§ 2 Afgrænsning og zonestatus	30
§ 3 Anvendelse	31
§ 4 Udstykning	32
§ 5 Veje, stier og parkering	33
§ 6 Terrænregulering	34
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	35
§ 8 Bebyggelsens udseende	36
§ 9 Skiltning	38
§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	39
§ 11 Tekniske anlæg	40
§ 12 Miljøforhold	41
§ 13 Ophævelse af lokalplan	42
§ 14 Servitutter	43
§ 15 Betingelser for ibrugtagning	44
Vedtagelse	45
Lokalplanens retsvirkninger	46
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan	47
Bilag 1	48

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

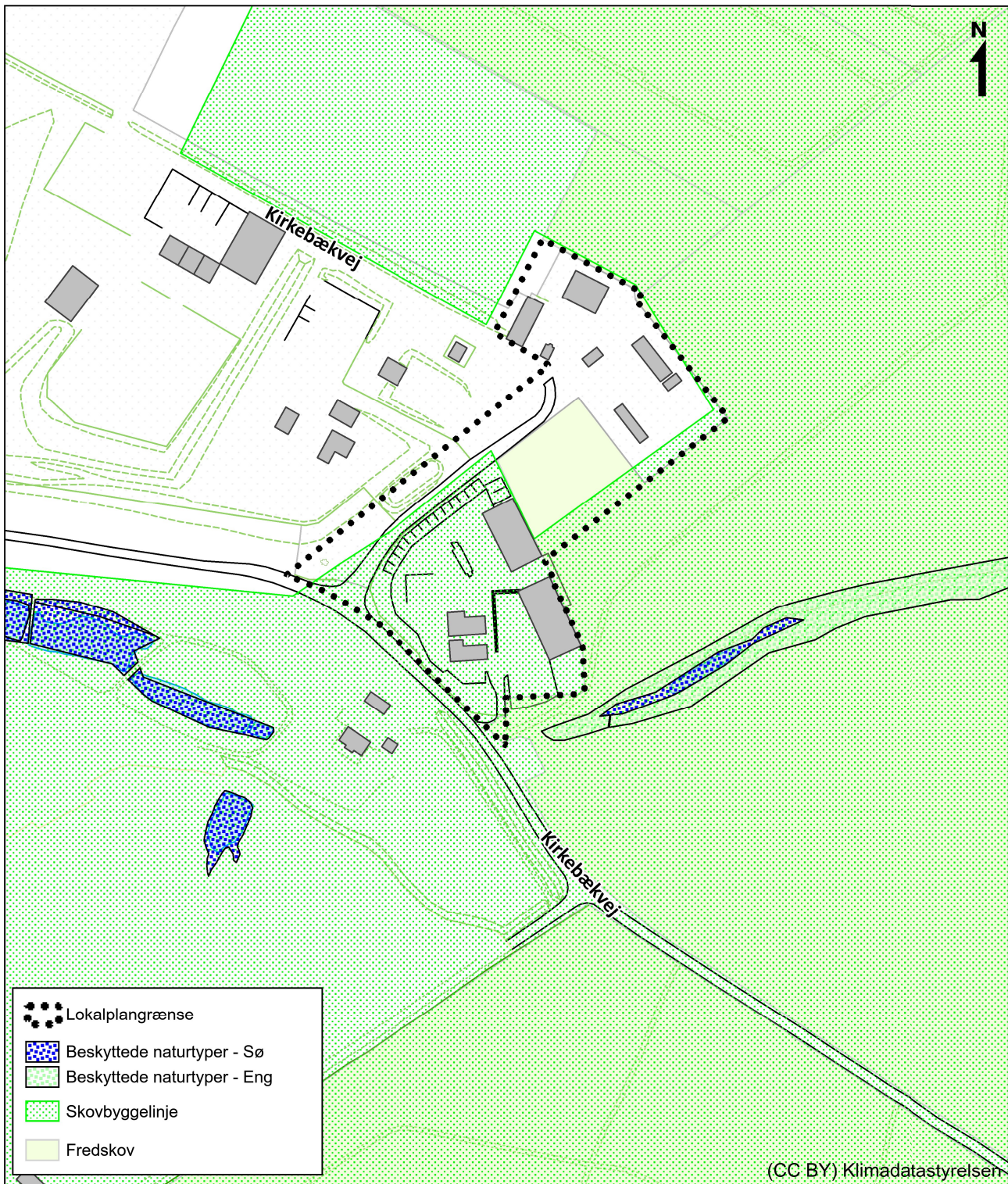
Byrådet skal tilvejebringe en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Offentliggørelse

Lokalplan nr. 623 er vedtaget den. 12. november 2025 og offentliggjort den 1. december 2025.

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: 4.000

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt for udvidelse af en eksisterende virksomhed på Kirkebækvej i Viborg Nordvest. Virksomheden har i de seneste år oplevet en stor vækst og har udvidet sit aktivitetsområde. De har derfor brug for at opføre nye faciliteter til sortering af affald fra byggebranchen. Herudover ønsker Revas at sælge en del af deres grund i den nordlige del af lokalplanområdet til andre formål end de nuværende.

Formål

Lokalplanen har til formål at udlægge området til erhvervsformål for entreprenørvirksomhed, håndværksvirksomheder, lager mv. inden for miljøklasse 3 – 5.



Eksisterende forhold

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet ligger nordvest for Viborg og afgrænses af Kirkebækvej mod syd, Revas' tidligere losseplads og affaldscenter mod vest samt fredskov mod nord og øst.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 4,15 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommene Kirkebækvej 134 og 136, samt del af matr. nr. 560ax, Viborg Markjorder.

Området anvendes i dag til entreprenørvirksomhed, modtagerstation for farlig affald, kontor og administration. Et mindre areal i lokalplanområdet er en del af Undallslund plantage og er omfattet af fredskovspligt.

Landskab og beplantning

I lokalplanområdets østlige del ligger der et mindre areal omfattet af fredskovspligt, hvorfor bebyggelse og anden indgriben i dette areal vil kræve tilladelse fra Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø i henhold til skovloven. Skovarealet er en mellemaldrende skov bestående af en blanding af løvfældende og stedsegrønne arter.

Der er en terrænforskel på ca. 9 m i området, hvor terrænet falder fra nord mod syd. Lokalplanområdets sydlige del er terrænreguleret i flere terrasseniveauer. Arealet med center for modtagelse af farligt affald er forholdsvis fladt. Terrænet falder naturligt på arealet med skov.



Terrænfald fra arealet med skov til Viborg Vognmandsforretnings nordlige haller.



Eksisterende skov, kig fra adgangsvej til Revas



Eksisterende skov i lokalplanområdet

I lokalplanområdets vestlige del er der etableret et bassin til håndtering af regnvand.



Eksisterende regnvandsbassin

Bebyggelse og anlæg

I lokalplanens sydlige del findes bebyggelse tilknyttet entreprenørvirksomheden Viborg Vognmandsforretning, som består af kontor, lager, olietanke og to maskinhaller. I den nordlige del af lokalplanområdet er der etableret en station til modtagelse af farligt affald med flere lagerhaller og tanke til håndtering af affald, samt byggeri til kontor og administration for Revas.



Kontor og lager for Viborg Vognmandsforretning



Eksisterende haller til Viborg Vognmandsforretning



Center for modtagelse af farligt affald



Revas kontor og administration

Trafik

Lokalplanområdet får vejadgang fra Kirkebækvej. Viborg Vognmandsforening har sin egen vejadgang direkte fra Kirkebækvej. Adgang til modtagerstation for farligt affald samt til Revas kontor og administration sker fra adgangsvejen til Revas.

Teknik

I området omfattet af fredskovspligt findes der nedgravet elkabel og en transformerstation. Hvis arealet skal udnyttes til ny bebyggelse, skal disse flyttes.

Illustrationsplan



Illustrationsplan med eksempel på hvordan området kan udnyttes

Lokalplanens indhold

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til erhverv i miljøklasse 3-5. Området opdeles i to delområder:

- **Delområde I** anvendes til erhverv i form af entreprenør- og oplagsvirksomhed, vognmandsvirksomhed, transporterhverv, virksomhed med særlig beliggenhedskrav og tekniske anlæg i miljøklasse 3-5.
- **Delområde II** anvendes til grønt areal, regnvandsbassin og vej.

Bebyggelse

Den eksisterende kontor- og lagerbygning i lokalplanområdets sydlige del rives ned og erstattes med en større bygning, som vil indeholde begge funktioner. Virksomheden Viborg Vognmandsforretning ønsker at udvide sin drift og etablere en ny hal til sortering af byggeaffald på det areal, der i dag er beplantet med skov. Skoven er omfattet af fredskovspligt, og fældning må kun ske, hvis denne kan ophæves.

Ny bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra skel. Ny bebyggelse må opføres i højst 2 etager og med en højde på højst 15 m. Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 50 % for delområde I.

Udvendige bygningssider skal udføres i beton, tegl, skærmtegl, glas, eternit, metalbeklædning eller træ.



Eksisterende bebyggelse der rives ned

Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Kirkebækvej. Viborg Vognmandsforretning har i dag direkte vejadgang fra Kirkebækvej. Adgang til centret for modtagelse af farligt affald sker fra vejen til Revas' tidligere losseplads, som udmunder i Kirkebækvej.

Inden for lokalplanområdet skal der etableres det antal parkeringspladser, der til enhver tid sikrer, at parkeringsbehovet kan dækkes på egen grund.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer etableret i forbindelse med eksisterende anvendelser i lokalplanområdet fastholdes.

Ubebyggede arealer i tilknytning til den planlagte sorteringshal indrettes af hensyn til drift af hallen. Lokalplanen regulerer hvordan aktiviteter i lokalplanområdet må afskærmes/indhegnes.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Landsplanlægning

Beskyttelse af vandmiljøet

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

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser.

På det grundlag vurderes det, at planerne er i overensstemmelse med statens interesser for beskyttelse af drikkevandsinteresser.

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.

Planområdet ligger ca. 5,3 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk" og Fuglebeskyttelsesområde nr. 24 "Hjarbæk Fjord og Simested Fjord". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og den mindre ændring i områdets karakter ikke - hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer - er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller Natura 2000-områdets integritet væsentligt.

Bilag IV-arter

Det vurderes desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket, dog hvis der i forbindelse med planen skal nedlægges levesteder for bilag IV-arter, er det en forudsætning for planens gennemførelse, at den økologiske funktionalitet af et yngle- eller rasteområde for bilag IV-arter opretholdes på mindst samme niveau som hidtil, gennem anvendelse af nødvendige afværgeforanstaltninger. Generelt for bilag IV-arter gælder det, at erstatningslevesteder skal være funktionelle inden det gamle levested nedlægges, for at den økologiske funktionalitet er opretholdt.

Skovarealet i lokalplanområdet kan være levested for en eller flere arter af flagermus. Hvis træerne er levesteder for flagermus, skal der etableres nye levesteder, inden skoven kan fældes. Hvis der konstateres tegn for flagermus, skal Naturstyrelsen kontaktes.

Hvis der ikke findes tegn på flagermus under undersøgelsen, men flagermus opdages under fældningsarbejdet, skal arbejdet standses og Naturstyrelsen kontaktes.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBNV.TA.03 - Viborg Nordvest Tekniske Anlæg i Kommuneplan 2025-2036.

Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger at området kun må anvendes til losseplads, modtagestation for farligt affald og genbrugsaktiviteter, miljøklasse 5-7.

Lokalplanområdet er delvist omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

8 Landbrug og fiskeri.

Lokalplanområdet er delvist udpeget som værdifuldt landbrugsområde, men arealet omfattet af lokalplanen har i mange år været anvendt til entreprenørvirksomhed og center for modtagelse af farligt affald. Retningslinjen burde tilpasses så arealerne inden for lokalplanens afgrænsning udtages fra udpegningen.

9. Natur.

En mindre del af rammeområdet indeholder naturbeskyttelsesinteresser i form af fredskov. Det er tale om et areal på knap 0,8 ha, som er en meget lille del af Undallslund plantage. Arealet er afgrænset mod nord, syd og vest af erhverv og vej. Viborg Kommune har ansøgt om ophævelse af fredskovsplikten efter skovlovens § 6, stk. 1, da det er vurderet at virksomheden har ikke andre udvidelsesmuligheder, samt at den ikke kan flyttes da placering i nærheden af Revas er afgørende for driften. Viborg Kommune vurderer således, at anlægsarbejder ikke indebærer en forringelse af de naturmæssige værdier, der ligger til grund for udpegningen, og at planlægningen er af underordnet betydning for udpegningen. Hvis fredskovsplikten ophæves, vil retningslinjen bliver tilpasset, så arealet udtages fra udpegningen.

Lokalplanområdet er omfattet af kommuneplanrammen VIBNV.TA.03 som udlægger området til tekniske anlæg.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2025-2036, hvad angår retningslinjer og rammeområdets anvendelse.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2025-2036.

Med kommuneplantillægget justeres afgrænsningen af retningslinje 8 og oprettes der et nyt rammeområde VIBNV.E3.01_T5 for hele lokalplanens afgrænsning samt justeres afgrænsningen for rammeområde VIVNB.TA.03. Retningslinje 9 justeres hvis fredskovsplikten ophæves på det vedrørte areal.



Kommuneplanrammer før og efter planforslagenes vedtagelse

Forslag til tillæg nr. 5 til Kommuneplan 2025-2036 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 22. november 2023 til den 20. december 2023 indkaldt idéer og forslag til planlægningen.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 103, 103A og 192, som udlægger området til losseplads og erhverv for entreprenørvirksomhed.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 623 ophæves lokalplan nr. 192 i sin helhed. For lokalplan nr. 103 og 103A ophæves de dele, der er omfattet af den nye lokalplan.

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. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Viborg Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus og bonusvirkning

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

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 åstedforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
 - at kommunen skal afholde åstedforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
 - at kommunen under åstedforretningen 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 åstedforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
 - at byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedforretningen 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 ligger i Energi Viborg Vand A/S's forsyningsområde.

Ifølge Viborg Kommunes Vandforsyningsplan 2012-2022 skal lokalplanområdet forsynes af Energi Viborg Vand A/S.

Varmeforsyning

Området er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning i dag.

Hvis området ønskes forsynet med fjernvarme kræver det, at der udarbejdes et projekt efter varmforsyningsloven, som belyser, om der er basis for at udvide Viborg Varmes distributionsnet, så det dækker området, eller om området fortsat skal være udlagt til individuel varmforsyning. Forsyningen af det enkelte område skal ske efter et projekt godkendt af Viborg Kommune efter varmforsyningsloven.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan, og spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes.

Områdets nordlige del er fælleskloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommens interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som separatkloak. Det vil sige med separate kloakledninger for henholdsvis hus- og industrispildevand samt for tag- og overfladevand (regnvand). Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak samles i ejendommens skelbrønd.

Områdets sydlige del er p.t. spildevandskloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommens interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som spildevandskloak. Det vil sige, at hus- og industrispildevand skal tilkobles ejendommens skelbrønd til spildevandssystemet, mens tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund.

Områdets centrale del er p.t. ikke optaget i gældende spildevandsplan. Området skal optages ved et tillæg til gældende spildevandsplan som spildevandskloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommens interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som spildevandskloak. Det vil sige, at hus- og industrispildevand skal tilkobles ejendommens skelbrønd til spildevandssystemet, mens tag- og overfladevand skal nedsives på egen grund.

Affald

Området og bebyggelse skal indrettes, så de lever op til Viborg Kommunes gældende affaldsregulativer.

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 området, 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.

Fredskov - Arealomlægning

Ændringer i fredskoven Undallslund plantage kræver tilladelse fra Styrelsen for Grøn Arealomlæg og Vandmiljø i henhold til skovloven.

Beskyttet natur

Regnvandsbassinet i lokalplanområdets delområde II er sandsynligvis beskyttet natur jf. naturbeskyttelseslovens § 3.

Ændringer i tilstanden af bassinet kan kræve dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Forurenede jord

Lokalplanområdet ligger i landzone og byzone.

I byzone er alle arealer områdeklassificeret, hvilket indebærer, at de kan være lettere forurenede.

Lokalplanen overfører et areal med skov fra landzone til byzone. Området udtages af områdeklassificeringen jf. jordforureningslovens § 50a.

Ved lokalplanens udarbejdelse er der inden for lokalplanområdet registreret forurening (vidensniveau 2) på den del af matr. nr. 557m, Viborg Markjorder der er omfattet af lokalplanen.

Hvis et areal er kortlagt som forurenede, 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 forurenede areal skal forinden anmeldes til kommunen. Ønsker man at genbruge opgravet forurenede jord, skal der søges tilladelse hos Viborg Kommune.

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

Hele lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens regler om skovbyggelinje (§17). Det betyder, at der ikke må placeres bebyggelse, campingvogne eller lignende uden forudgående dispensation.

Formålet med skovbyggelinjen er at beskytte skovenes værdi som landskabselementer, dyre- og plantelivet knyttet til skovenes bryn, samt forstmæssige interesser knyttet til skovbrynene.

Visse byggerier inden for skovbyggelinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17. Undtaget fra forbuddet er bl.a. landbrugsbygninger, bygninger med landzonetilladelse, garager og lign. på højst 50 m² og tilbygninger til boliger, der ikke overstiger et areal på 250 m². Bebyggelse omfattet af forbuddet kræver dispensation fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

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

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 omfattet af lovens bilag 2 pkt. 10 litra b. Planforslagene regulerer kun anvendelsen af mindre områder på lokalt plan og alene mindre ændringer i planer. Planforslagene giver 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:

- Omfanget af byggeriet ikke afviger væsentligt fra omkringliggende bebyggelse.
- Der inddrages ikke ny jord.
- Naturinteresserne er begrænsede.
- Trafikbelastningen ikke øges væsentligt.

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

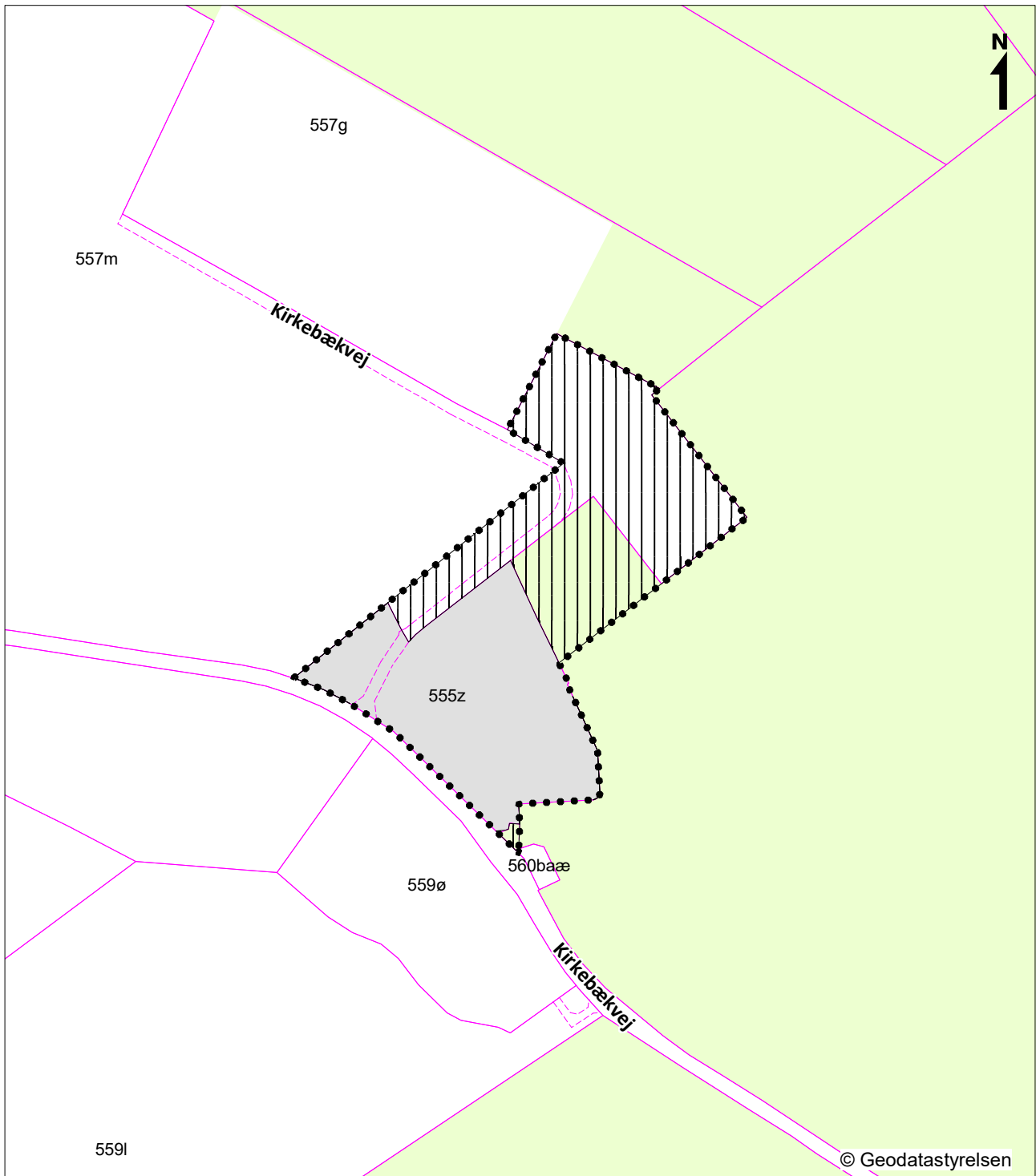
Miljøkonsekvensvurdering af konkrete projekter (VVM)







Kommunen skal i nogle tilfælde miljøkonsekvensvurdere konkrete projekter og anlæg. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Der vil blive taget stilling til, om et konkret projekt skal screenes, og om det i givet fald forudsætter en miljøkonsekvensvurdering ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt. For projekter omfattet af miljøvurderingsloven gælder, at bygherren skal indgive en skriftlig ansøgning til kommunen.

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
-  Byzone
-  Overføres til byzone ved lokalplanlægning
-  Fredskov

Lokalplan nr. 623
 Kortbilag 1 - Matrikelkort
 Mål ca. 1:4.000
 Viborg Kommune, maj 2025

§ 1 Formål

§1.1

Det er lokalplanens formål

- at udlægge området til erhverv i form af entreprenørvirksomhed, håndværksvirksomheder, lager mv. inden for miljøklasse 3 – 5.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

§2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 555z, del af matr. nr. 557m og del af matrikelnummer 560ax alle Viborg Markjorder, samt alle parceller, der efter den 28. februar 2025 udstykkes inden for området.

§2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og landzone.

Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealer vist på kortbilag 1 til byzone.

Arealer der overføres til byzone:

Matr.nr. 557m, Viborg Markjorder: ca. 1,7 ha.

Matr. nr. 560ax, Viborg Markjorder: ca. 0,85 ha.

§ 3 Anvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 3-5.

§3.2

Lokalplanområdet opdeles i to delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I erhverv i form af entreprenør- og oplagsvirksomhed, vognmandsvirksomhed, transporterhverv, virksomhed med særlig beliggenhedskrav og tekniske anlæg i miljøklasse 3-5.

Delområde II grønt område, regnvandsbassin og vejareal.

§ 4 Udstykning

§4.1

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

§ 5 Veje, stier og parkering

§5.1

Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Kirkebækvej.

§5.2

Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på egen grund, dog mindst:

- 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal for kontor og serviceerhverv,
- 1 p-plads pr. 300 m² bruttoetageareal for lagerbygninger,
- 1 p-plads pr. 100 m² for fabriks og værkstedsbygninger.

Et passende antal parkeringspladser skal udformes, så de kan anvendes af personer med handicap. Antallet af handicapparkeringspladser og anlæg af disse skal ske i henhold til SBI-anvisning til gældende bygningsreglement.

§5.3

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

§ 6 Terrænregulering

§6.1

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

Note

Ad. 6.1

Der kan dog tillades terrænregulering af begrænset omfang herudover, når det i den samlede byggemodning vurderes nødvendigt for en hensigtsmæssig udnyttelse af området.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

§7.1

Bebyggelsesprocenten for delområde I må ikke overstige 50 % af delområdets areal.

§7.2

Bygningshøjden må ikke overstige 15 m målt fra byggemodnet terræn.

Note

Ad. 7.2

Ved byggemodning af området kan terrænet reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn. Dette betragtes som byggemodnet terræn.

§7.3

Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.

§7.4

Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra skel.

Delområde II

§7.5

Der må ikke opføres bebyggelse i delområde II

§ 8 Bebyggelsens udseende

§8.1

Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

Solceller og solfangere kan uanset krav til facadebeklædning benyttes.

§8.2

Udvendige bygningssider skal fremstå i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), beton, metal, glas, ophængte/monterede facadematerialer / beklædninger som skærmtegl, plademateriale, eternitbeklædning, træ og lignende samt som pudsede facader (puds-systemer).

§8.3

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.

§8.4

Synlig sokkelhøjde fra færdigt terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

§8.5

Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Note

Ad. 8.5:

Jordfarveskalaen er vist i bilag 1.

§8.6

Tagge skal udføres som (symmetriske) saddeltage, med forskudte tagflader eller med fladt tag.

§8.7

Tagge må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 35°.

§8.8

Til tagbeklædning må kun anvendes fibercement bølgeplader, teglsten, beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, malet/overfladebehandlet aluminium, eternit eller grå/sorte natur- eller eternitskifer.

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

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

§8.9

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

Note

Ad. 8.9

Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

§ 9 Skiltning

§9.1

Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker.

Skiltning til salg af egne produkter må kun etableres i form af et mindre facadeskilt på højst 0,5 m².

Note

Ad. 9.1

Retningslinjer for skiltning fremgår af Viborg Kommunes skiltepolitik og administrationsgrundlag.

§9.2

Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.

§9.3

Der kan kun opstilles ét fritstående skilt med et areal over 0,7 m² pr. ejendom. Skiltet må højst være 6 m højt målt fra færdigt terræn, og skiltefladens areal må ikke overstige 4 m².

I tilfælde af flere virksomheder på en ejendom, skal skiltning ske ved en fælles skiltepylon eller et fælles skilt for virksomhederne på ejendommen.

Øvrig skiltning må kun omfatte skiltning på en del af facaden og mindre henvisnings- og oplysningsskilte.

§9.4

Der kan højst opstilles én flagestang pr. ejendom/virksomhed i op til 12 meters højde.

§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

§10.1

Udendørs oplag må kun ske i indhegnede/afskærmede varegårde og oplagspladser og skal placeres mindst 2,5 m fra skel.

Indhegning/afskærmning skal bestå af trådhegn. Afskærmning skal bestå af beplantning, faste hegn eller mure i samme materialer som de nærliggende bygningers facader.

Trådhegn må etableres med en højde på højst 2,5 m.

Levende hegn må suppleres med trådhegn med en højde på højst 2,5 m.

§10.2

Udendørs belysning på den enkelte grund, herunder belysning af bygningsdele, afskærmede oplag, veje og parkeringsarealer, må etableres med en lyspunktshøjde på højst 12 m og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

§10.3

Arealer i delområde II der ikke anvendes til veje skal fremstå som grønne områder beplantet med græs. Eksisterende regnvandsbassin delområdet skal fastholdes og kan evt. udvides.

§ 11 Tekniske anlæg

§11.1

Der kan etableres tekniske anlæg så som antenner, antennemaster og lignende i lokalplanområdet.

§11.2

Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

§11.3

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

§11.4

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

§11.5

I delområde II kan der etableres et regnvandsbassin.

Regnvandsbassiner skal udformes, så de fremtræder som en naturlig sø, og skråningsanlæg omkring bassinerne må ikke udføres med en hældning, der er stejlere end 1:5.

§ 12 Miljøforhold

§12.1

Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Note

Ad. 12.1

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 og blandede bolig- og erhvervsområder og 45/40/35 dB(A) for boligområder med åben-lav bebyggelse.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

§13.1

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 103 og 103A for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 623, samt lokalplan nr. 192 i sin helhed

§ 14 Servitutter

§14.1

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

§ 15 Betingelser for ibrugtagning

§15.1

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug, før:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. §§ 11.2-11.3.
- Veje, og parkeringsarealer er etableret i området.
- Hegn er etableret, jf. § 10.1.
- Der er vedtaget et spildevandstillæg til den del af delområde I der ikke er optaget i spildevandsplanen.

Note

Ad. 15.1

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.

Vedtagelse

Forslag til lokalplan nr. 623 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 25. juni 2025.

Ulrik Wilbek, Borgmester / Lasse Jacobsen, Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt den 12. november 2025.

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.

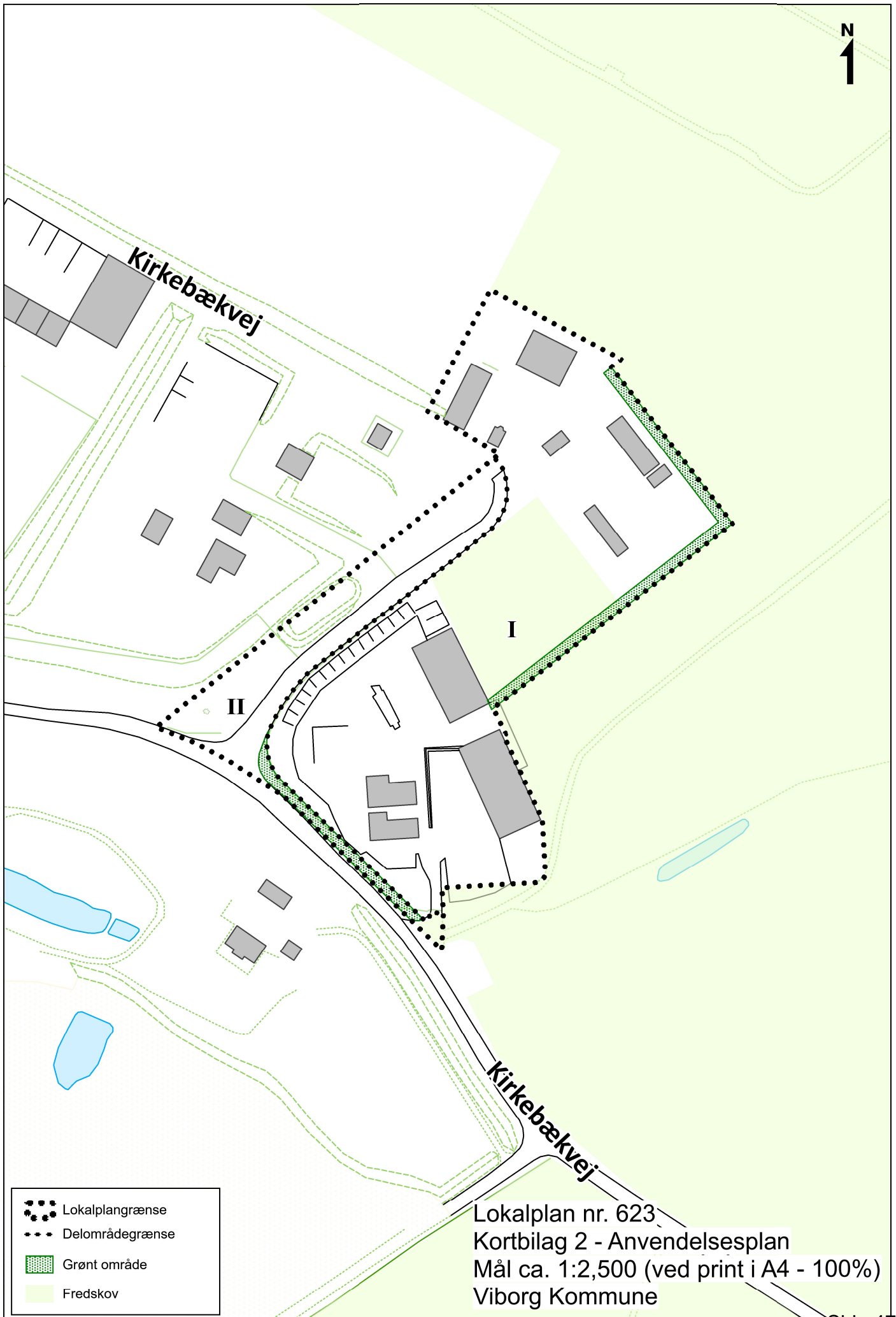
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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.



Jordfarveskala

Den klassiske jordfarveskala

Bilag 1

