

Lokalplan nr. 519

Erhvervsområde ved Poul Due Jensens
Vej i Bjerringbro

Forslag



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

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

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.

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

Pligt til at lave en lokalplan

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

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

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

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

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal 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. 519 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den x til den x 201x.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den x 201x.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen "Indsend dine bemærkninger".

Forslag til lokalplan nr. 519
Erhvervsområde ved Poul Due Jensens Vej i Bjerringbro

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	OVERSIGTSKORT	6
A.	LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL	7
	LUFTFOTO	8
B.	EKSISTERENDE FORHOLD	9
	ILLUSTRATIONSPLAN	10
C.	LOKALPLANENS INDHOLD	11
D.	LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING ..	13
E.	BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	16
F.	MILJØVURDERING	17

Bestemmelser

	KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT	20
§ 1	LOKALPLANENS FORMÅL	21
§ 2	AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS	21
§ 3	ANVENDELSE	21
§ 4	UDSTYKNING	21
§ 5	VEJE, STIER OG PARKERING	21
§ 6	TERRÆNREGULERING	22
§ 7	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	22
§ 8	BEBYGGELSENS UDSEENDE	23
§ 9	SKILTNING	23
§ 10	UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.	24
§ 11	TEKNISKE ANLÆG	24
§ 12	MILJØFORHOLD Fejl! Bogmærke er ikke defineret.	
§ 13	OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	25
§ 14	SERVITUTTER	25
§ 15	BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER	25
	VEDTAGELSE	28
	LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER	29
	KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN	30

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
 Illustrationer på side 10 og 12 er udarbejdet af ERIK ARKITEKTER.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 10.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for, at der kan etableres en ny "Event Hall" øst for Grundfos Centret, Poul Due Jensensvej 23 i Bjerringbro. Lokalplanen giver mulighed for, at der omkring bebyggelsen kan etableres forskellige udendørs fritidsfaciliteter til medarbejdere, såsom beachvolley bane, kunststofbane, bueskydning mm.

Grundfos benytter den eksisterende hal dels til events og dels til personalesport. Ved at bygge en ny event-hal kan konflikter mellem de to anvendelser forebygges, og der kan afholdes større arrangementer i området.

Formål

Lokalplanen overfører et areal på ca. 2 ha. fra landzone til byzone og giver mulighed for at området kan anvendes til erhvervsformål.



Luffoto ca. 1: 5.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området ligger ved Poul Due Jensens Vej, som er en af Bjerringbros indfaldsveje.

Øst og nordøst for området er der fredskov.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 4 ha.

Lokalplanen omfatter en del af ejendommen Poul Due Jensens Vej 23.

Den vestlige del af området anvendes i dag til det eksisterende Grundfos Center, parkering og udendørs fritidsfaciliteter til medarbejderne.

Den østlige del af området er ubebygget og beplantet med skov.

Landskab og beplantning

Størstedelen af Bjerringbro by ligger på nordsiden af slugten omkring Gudenåen. Langs denne markante slugt findes flere mindre sideslugter. En af disse sideslugter går syd/nord i kanten af lokalplanområdet.

Landskabet i lokalplanområdet er skrånende op mod nordøst.

Bebyggelse

Lokalplanområdet er i dag præget af virksomheden Grundfos' bygninger.

Trafik

Lokalplanområdet vejbetjenes via Poul Due Jensens Vej, som vejbetjener en stor del af Grundfos' bygninger.



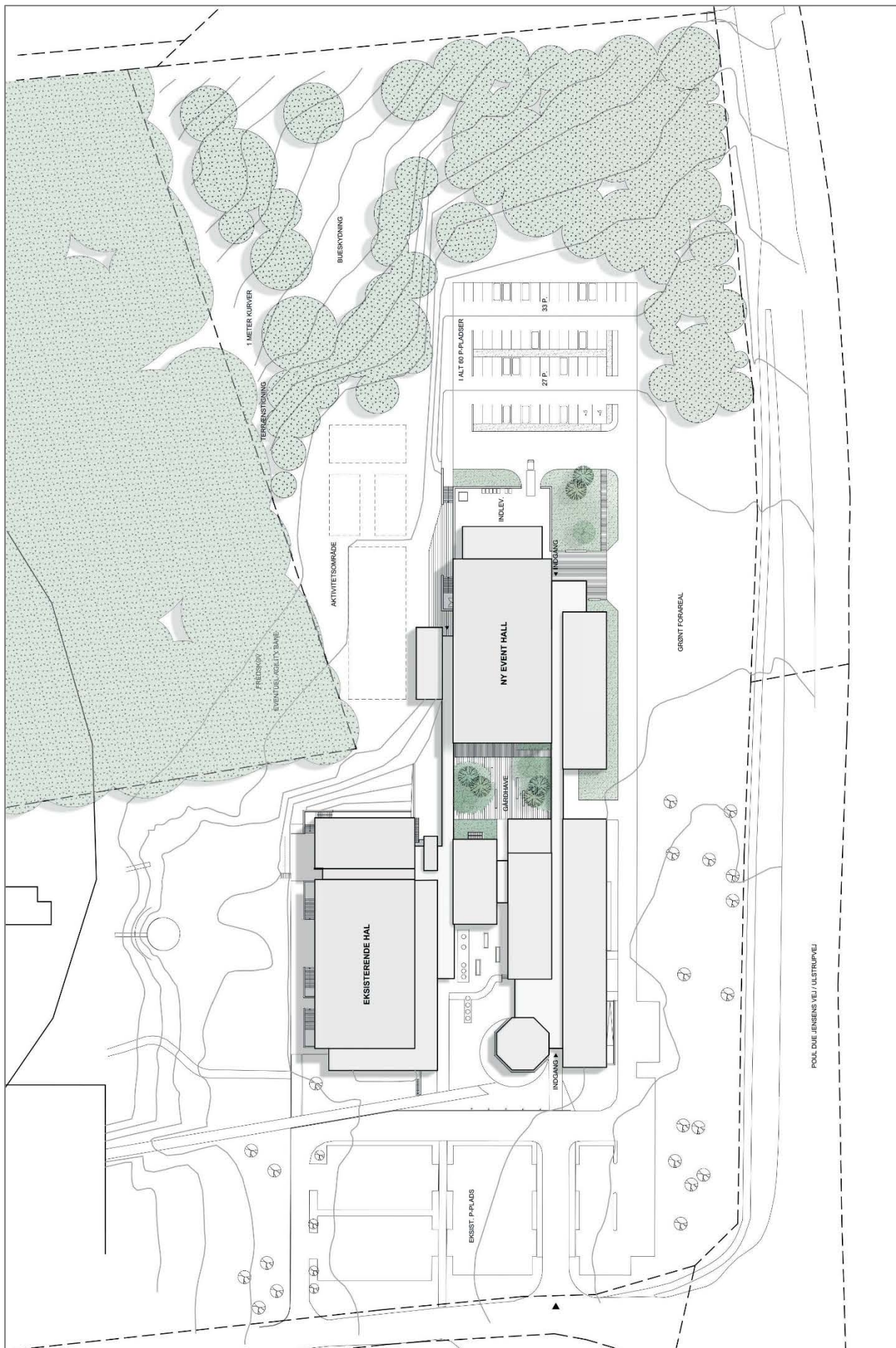
Intern vej syd for eksisterende bygning



Skov i den østlige del af området



Personalefaciliteter set mod vest



Illustrationsplan

ca. 1:1400

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanforslaget overfører den østlige del af området fra landzone til byzone og giver mulighed for, at der kan etableres yderligere byggeri.

Anvendelse

Området udlægges til erhvervsformål såsom administration, forsknings- og udviklingsformål, undervisning, samt til fritidsaktiviteter for medarbejdere.

Bebyggelse

Lokalplanforslaget fastlægger et byggefelt med en byggemulighed som svarer til bebyggelsesprocent på 50 i forhold til grundarealet i lokalplanområdet. Bebyggelsen må opføres i op til 12 m højde, dog op til 14 m for tekniske anlæg og ved placering af fx ventilationsanlæg ovenpå tagflader.

Veje, stier og parkeringsforhold

Ejendommen skal benytte eksisterende vejadgange fra Poul Due Jensens Vej.

Ved anlæg af nye parkeringspladser skal der som udgangspunkt ske en afskærmning af parkeringen med beplantning af bøgepur.

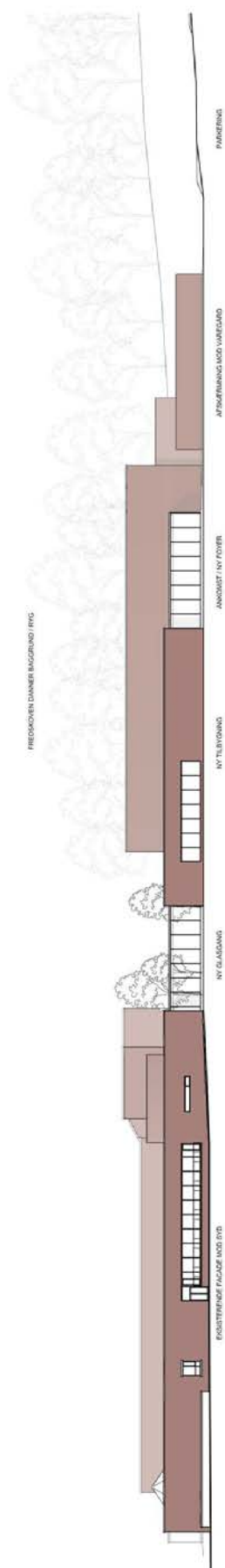
Parkeringsarealer kan etableres med en vandgennemtrængelig belægning, så regnvand kan nedsives.

Ubebyggede arealer

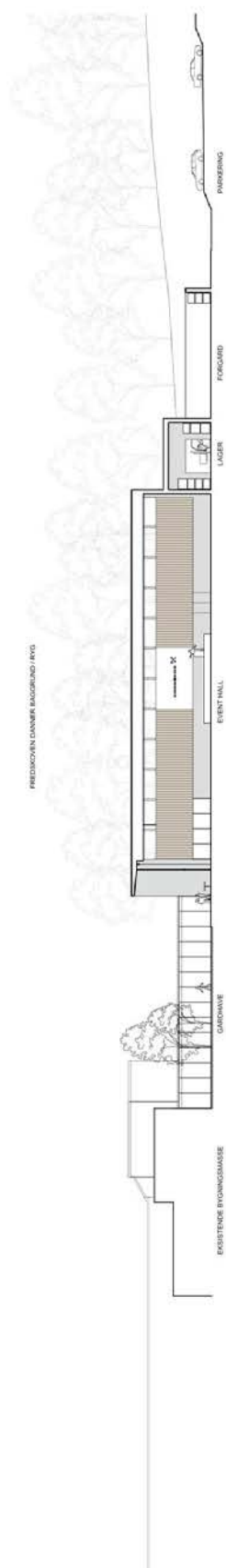
Der udlægges et 10 m bredt grønt forareal i orådets sydlige afgrænsning mod Poul Due Jensens Vej, som skal henligge som klippet græsareal med enkeltstående buske og/eller løvtræer.

For at skabe en harmonisk afslutning af lokalplanområdet skal der i områdets afgrænsning mod øst og delvist mod nord etableres et 3 meter bredt beplantningsbælte hvor der ikke er en eksisterende beplantning, som giver en tilsvarende afskærmning. Desuden bevares et skovareal i områdets afgrænsning mod syd.

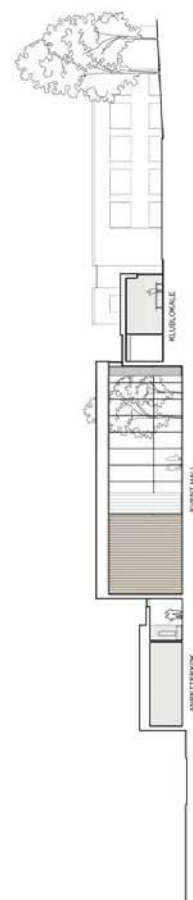
Den øvrige del af området kan anvendes til bl.a. personalefaciliteter eller ophold.



Facadeopstalt mod syd



Længdesnit



Tjallingii

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Vandområdeplan

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden. Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde

- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Der er ingen Natura 2000-område i nærheden af lokalplanområdet, og det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Bilag IV-arter

Det vurderes desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde BBRO.E2.03_T22 i Kommuneplan 2017-2029.

Bestemmelserne for rammeområdet fastlægger, at området kan anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 3-5. Der kan ikke etableres boliger eller liberale erhverv indenfor rammeområdet.

Kommuneplanens nuværende rammer åbner mulighed for bebyggelse i op til 12 meters højde og 2 etager. Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende. Den maksimale bebyggelsesprocent er 50.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 9 Skovrejsningsområder og områder hvor skovrejsning er uønsket
- 14 Klimatilpasning

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplaner

Den vestlige del af området er omfattet af lokalplan nr. E.023-2 "For et område til erhvervs, undervisnings-, kollegie- og fritidsformål øst for Østre Omfartsvej og nord for Poul Due Jensens Vej i Bjerringbro".

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 519 ophæves lokalplan nr. E.023-2 for den del, der er omfattet af denne 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.

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

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

Erhverv

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

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 3 - 5 bør der, som udgangspunkt, være en afstand på 150 m til forureningsfølsomme anvendelser som f.eks. boliger.

Landbrug

Byzonegrænsen ændres med lokalplanen. Der er ikke landbrugsejendomme indenfor en radius af 300 m, som i dag har et dyrehold i en størrelsesorden, hvor dyreholdet kan blive påvirket af den ændrede grænse.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger i forsyningsområdet til Bjerringbro Fælles Vandværk, som skal forsyne den nye udvidelse tilhørende Grundfos.

Varmeforsyning

Området ligger inden for et område med individuel naturgasforsyning.

Lokalplanen fastlægger ikke tilslutningspligt.

Spildevand

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

Den vestlige del af området er p.t. separatkloakeret. Den østlige del af området er planlagt separatkloakeret. 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 kobles på ejendommens skelbrønde til henholdsvis spildevandssystemet og regnvandssystemet.



Varmeforsyningsområder.

De fjernvarmeforsynede områder er blå og de naturgasforsynede områder er gule.

Klimatilpasningsplan

Grundfos er delvist udpeget som risikoområde i klimatilpasningsplanen på grund af risiko for oversvømmelse i forbindelse med skybrud og kraftig regn (risikoområde nr. 2). Udvidelse af det befæstede areal med nye P-pladser og realisering af byggeri i lokalplanområdet kan øge risikoen for oversvømmelser.

I forbindelse med en udbygning af området bør der være særligt fokus på at sikre bygninger mod oversvømmelser samt mindske risikoen for oversvømmelse af nærliggende områder.

I forbindelse med regnvandskloakeringen af lokalplanområdet kan der etableres et forsinkelsesbassin til regnvand i den sydlige del af området nord for et grønt forareal langs Poul Due Jensens Vej. Bassinet kan f.eks. have følgende udformning: 2 m bred i toppen, 0,5 meter i bunden, max. 0,5 m meter dyb og 100 m lang.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af love og tinglyste servitutter. Nogle af bindingerne forhindrer ikke den planlagte anvendelse af området. Andre bindinger kræver ophævelse, dispensation, tilladelse eller godkendelse for, at den planlagte anvendelse kan blive til virkelighed.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder finder spor af fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 standses, hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

Museet vurderer, at den østlige og den vestlige del af området har forskellig status mht. at finde arkæologiske fund i området.

- Den østlige del af området

Ud fra den topografiske placering og mange arkæologiske registreringer vurderer Museet, at der er risiko for forekomst af væsentlige fortidsminder i det sydøstlige område (markeret med gult på kortet ved siden af).

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.

- Den vestlige del af området

Museet har tidligere dels på baggrund af en prøvegravning dels på baggrund af allerede gennemført byggeri vurderet, at der er mindre risiko for forekomst af væsentlige fortidsminder i den vestlige del af området.

På den baggrund har museet frigivet den vestlige del af området til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27. Det frigivne område er markeret med grønt på kortet ved siden af.

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

Landbrugspligt

Ejendommen er ikke omfattet af landbrugspligt.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Den vestlige del af lokalplanområdet ligger allerede i byzone og er områdeklassificeret, så det kan være lettere forurenet. Den vestlige del af lokalplanområdet overføres fra landzone til byzone, og vil som udgangspunkt også blive områdeklassificeret.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurenet jord. Forureningen skal anmeldes til Viborg Kommune, og arbejdet må først



Gul: Sandsynlighed for fund af fortidsminder

Grøn: Frigivet areal

genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Veje

Ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje §§ 49-50.

F. 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).

Planforslaget er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslaget er omfattet af bilag 2, pkt. 10, litra a og b. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

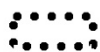
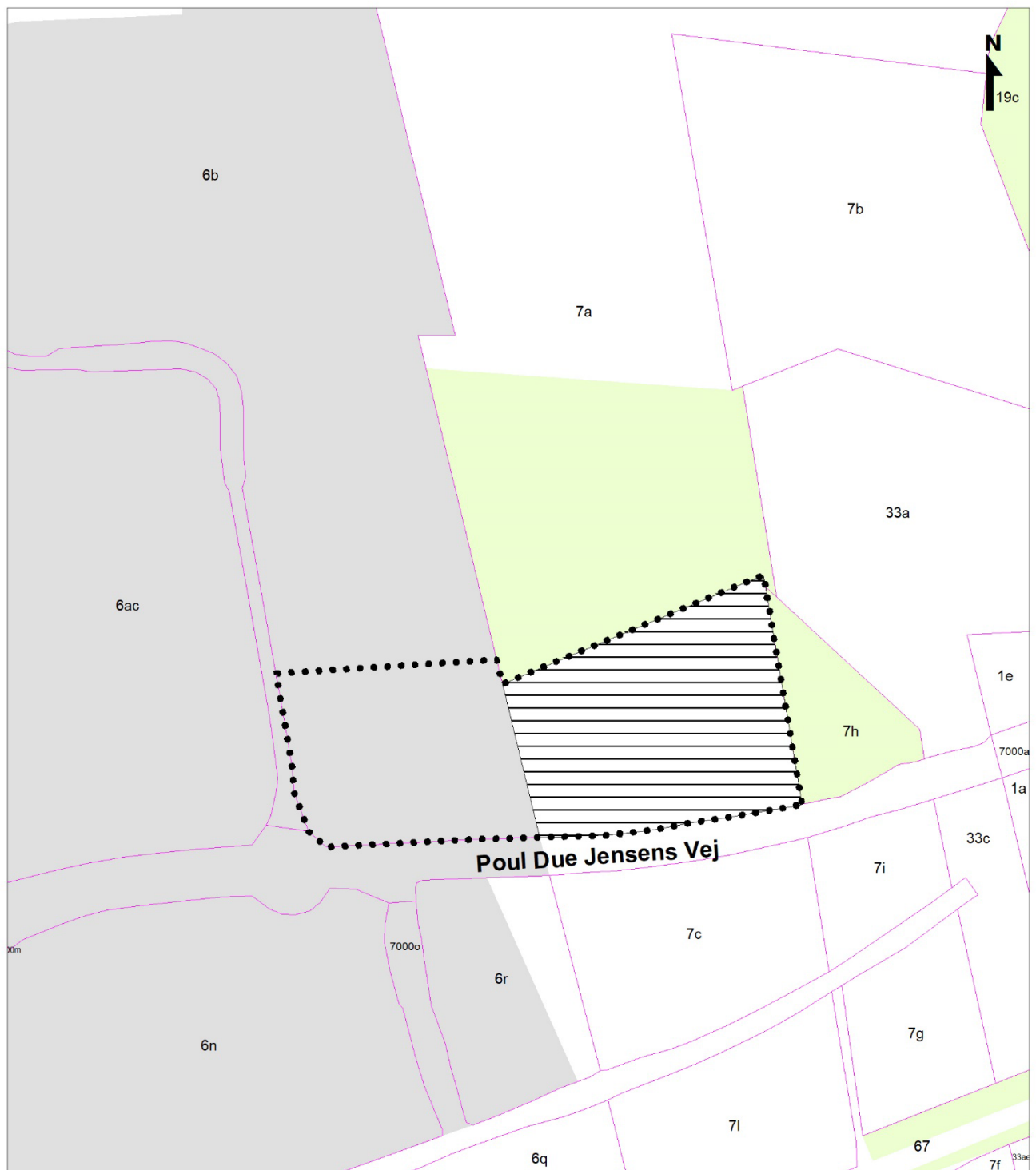
Ifølge § 8, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Da planforslaget omfatter en mindre udvidelse af det eksisterende erhvervsområde, vurderer Viborg Kommune, at planforslaget alene omfatter mindre ændringer i forhold til gældende lokalplaner.

Viborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planforslaget 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,
- Naturinteresserne er begrænsede,
- Trafikbelastningen ikke øges væsentligt,
- Mindre regnskyl ønskes håndteret lokalt og større regnskyl ledes forsvarligt væk.

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

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplangrænse



Matrikelskel



Byzone



Overføres til byzone ved lokalplanlægning



Fredskov

Lokalplan nr. 519
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1: 4.000
Viborg Kommune, oktober 2018

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 519 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE I BJERRINGBRO

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til erhverv inden for miljøklasse 3 - 5.
 - at udlægge areal til grønt forareal og beplantningsbælter.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1. Den nordlige afgrænsning følger den nordlige kant af en intern vej.
- Lokalplanområdet omfatter en del af matrikelnummer 6b, Hjerminde By, Hjerminde, samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2018 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger dels i landzone og dels i byzone. Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres landzonearealet vist på kortbilag 1 til byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsformål såsom administration, forsknings-, undervisnings- og udviklingsformål, samt til personalefaciliteter og lignende.

§ 4 UDSYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2.
- 4.2 Ejendomme til tekniske anlæg, transformere og lignende kan udstykkes med mindre grundstørrelser, dog mindst så grunden svarer til anlæggets sokkelplade + 1 m herom.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Poul Due Jensens Vej som vist på kortbilag 2.

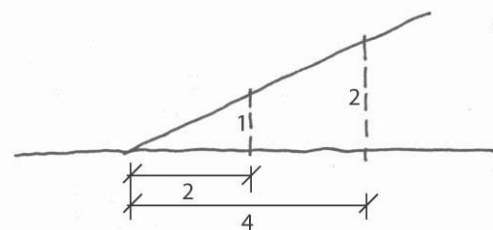
Parkering

- 5.2 Parkeringsarealer må kun placeres inden for byggefeltet, der er vist på kortbilag 2.
- 5.3 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser dog mindst 1 p-plads inden for lokalplanområdet pr. 60 m² bruttoetageareal.

- 5.4 Der skal etableres den nødvendige cykelparkering dog mindst 1 plads pr. 400 m² bruttoetageareal.
- 5.5 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m og med et manøvreareal på 7 m.
- 5.6 Veje og parkeringsarealer skal afgrænses med bøgepur i mindst 1 meters bredde og 1 meters højde. Dog kan bøgepur undlades for vejen ved områdets nordlige afgrænsning og for dele af parkeringsarealers afgrænsning, som orienteres mod matrikelnummer 7a og 7h, Hjemind By, Hjemind eller som afskærmes af anden tæt beplantning.
- 5.7 Regnvand fra parkeringsarealer skal forsinkes på terræn, nedsi-
ves på parkeringspladsen eller afledes til forsinkelsesbassin.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Terrænet må i forbindelse med byggeri reguleres med +/- 2 m indenfor lokalplanområdet. Ved etablering af regnvandsbassin og tilsvarende kan der foretages større terrænændringer.
- 6.2 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2. Dette gælder dog ikke ved etablering af regnvandsbassin jf. § 11.6.
- 6.3 Der må ikke etableres støttemure. Der må dog etableres støttemure i op til 3 m højde indenfor en afstand af 5 m fra bygninger og i op til 2 m højde indenfor en afstand af 5 m fra parkeringsarealer, og kun hvis de ikke er synlige fra Poul Due Jensens Vej syd og vest for området.



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Byggemuligheden indenfor byggefeltet jf. § 7.5 er 20.500 m².¹
- 7.2 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.
- 7.3 Bygningshøjden må ikke overstige 12 m målt fra terræn.
- 7.4 Tekniske anlæg, ventilationsanlæg, antennemaster og skorstene og lignende, der er nødvendiggjort af en bygnings funktion, kan opføres med en højde på op til 14 m.
- 7.5 Ventilationsanlæg og lignende tekniske anlæg oven på tag må højst røge 2 m op over tagfladen, og skal placeres mindst 4 m fra bygningens facader.

Bebyggelsens placering

- 7.6 Bebyggelse må kun placeres inden for byggefeltet, der er vist på kortbilag 2. Byggefeltet er udlagt i en afstand af 10 m fra skel og mod syd i en afstand af 20 m fra skel.

¹ Byggemuligheden svarer til en bebyggelsesprocent på højst 50 %, for den del af ejendommen der er omfattet af lokalplan nr. 519.

- 7.7 Baraklignende bygninger, midlertidige pavilloner og andre bygninger af midlertidig karakter samt stationære telte må ikke etableres i området.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), træ, beton, metal, ophængte/monterede facadematerialer /beklædninger som skærmtegl, eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader (puds-systemer).
- 8.2 Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende farvevalg for ejendommen under ét. Facader skal fremstå som en helhed og have et ensartet farvevalg for facadelængde
- 8.3 Der må ikke anvendes stærke signalfarver.

Tage

- 8.4 Tagflader skal udføres som flade tage (0-20 grader) og fremstå som flade.
- 8.5 Ventilationsanlæg og lignende tekniske anlæg oven på tag skal udformes, så de fremtræder som integrerede dele af bygningens arkitektur. Anlæggene skal fremtræde i mørke nuancer (sort/mørk grå/brun) eller afskærmes med inddækning som fremtræder i førnævnte farver.

§ 9 SKILTNING²

- 9.1 Der må kun reklameres med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker.
- 9.2 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.
- 9.3 Billboards, bannere og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".
- 9.4 Der kan opsættes mindre henvisnings- og oplysningsskilte i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Større fritstående skilte

- 9.5 I arealet syd for byggefeltet må der kun opstilles ét fritstående skilt. Skiltet må højst være 6 m højt målt fra terræn, og skiltefladens areal må ikke overstige 12 m². Skiltet skal placeres vinkelret på vejskel og må ikke placeres i oversigtsarealer ved adgange.
- 9.6 Ved veje og indkørsler kan der opstilles mindre henvisnings- og oplysningsskilte, f.eks. til kundeparkering, vareindlevering, ind- og udkørsel. Skiltefladen må højst være 1 m² og have en højde på 1,2 m over terræn.

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

- 9.7 Skiltning skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur. Der må ikke skiltes over tagfod.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, eller parkering, skal fremstå som skov, grønne områder eller som områder til ophold og udendørs aktiviteter for personale. De grønne områder skal fremstå, som græsarealer evt. med grupper af buske og/eller løvtræer.
- 10.2 Der udlægges et 10 m bredt grønt forareal i områdets sydlige afgrænsning mod Poul Due Jensens Vej som vist på kortbilag 2. Det grønne forareal skal henligge som klippet græsareal med enkeltstående buske og/eller løvtræer. Med undtagelse af et enkelt skilt jf. § 9.5 samt en del af et forsinkelsesbassin til regnvand jf. § 11.6 må der ikke etableres bebyggelse, skiltning, faste hegn, parkering eller belægning inden for forarealet.

Hegn og beplantning

- 10.3 Hegn i naboskel og langs naboskel skal etableres som levende hegn og evt. trådhegn skal skærmes af levende hegn. Hegn langs stier, veje og mod fælles opholdsarealer må kun etableres som levende hegn.
- 10.4 Der skal etableres et 3 meter bredt beplantningsbælte ved lokalplanområdets afgrænsning som vist på kortbilag 2, hvor der ikke er en eksisterende beplantning, som giver en tilsvarende afskærmning.
- 10.5 Eksisterende skov skal bevares i arealet mellem byggefeltet og lokalplanområdets sydlige afgrænsning som vist på kortbilag 2. Beplantningen skal fungere som afskærmende beplantningsbælte. Der kan ske udtynding af træerne, såfremt der genplanter og arealet til enhver tid har karakter af skov.

Oplag

- 10.6 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede affaldsstationer, varegårde og oplagspladser og skal placeres inden for byggefeltet jf. § 7.5.
- 10.7 Udendørs oplag eller udstilling må ikke etableres i en højde, der overstiger i alt 3,5 m.

Belysning

- 10.8 Udendørs belysning på den enkelte grund, herunder belysning af bygningsdele, afskærmede oplag, veje og parkeringsarealer, må etableres med en lyspunktshøjde på højst 4 m og skal være nedadrettet og afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Der kan etableres tekniske anlæg, antenner, antennemaster og lignende inden for byggefeltet.

Forsyning

- 11.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Kloakering

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

Regnvandshåndtering

- 11.5 Regnvand (tag og overfladevand) skal så vidt muligt nedsives. Der kan etableres bassiner til håndtering af regnvand indenfor lokalplanområdet. Der kan dog kun i mindre omfang placeres regnvandsbassiner i det grønne forareal jf. § 10.3 og kun bassiner uden permanent vandspejl.

Skråningsanlæg omkring regnvandsbassiner må ikke udføres med en hældning, der er stejlere end 1:5.

- 11.6 Regnvandsbassiner med permanent vandspejl skal udformes, så de fremtræder som en naturlig sø.

§ 12 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 12.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. E.023-2 for den del af lokalplanområdet, der er omfattet af lokalplan nr. 519.

§ 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 brug³, før⁴:
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3 og § 11.4.
 - Bøgepur er etableret, jf. § 5.6.
 - Beplantningsbælte er etableret, jf. § 10.4.
 - Der er lavet afledning af regnvand til kloak, etableret forsinkelsesbassiner eller tilsvarende, jf. § 5.7 og § 11.4-11.6.
 - Transformere, affaldsstationer, redskabsskure, varegårde, andre mindre bygninger og udendørs oplag er afskærmet i overensstemmelse med § 10.6.

³ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁴ 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. 519 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Ulrik Wilbek	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		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 private 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.

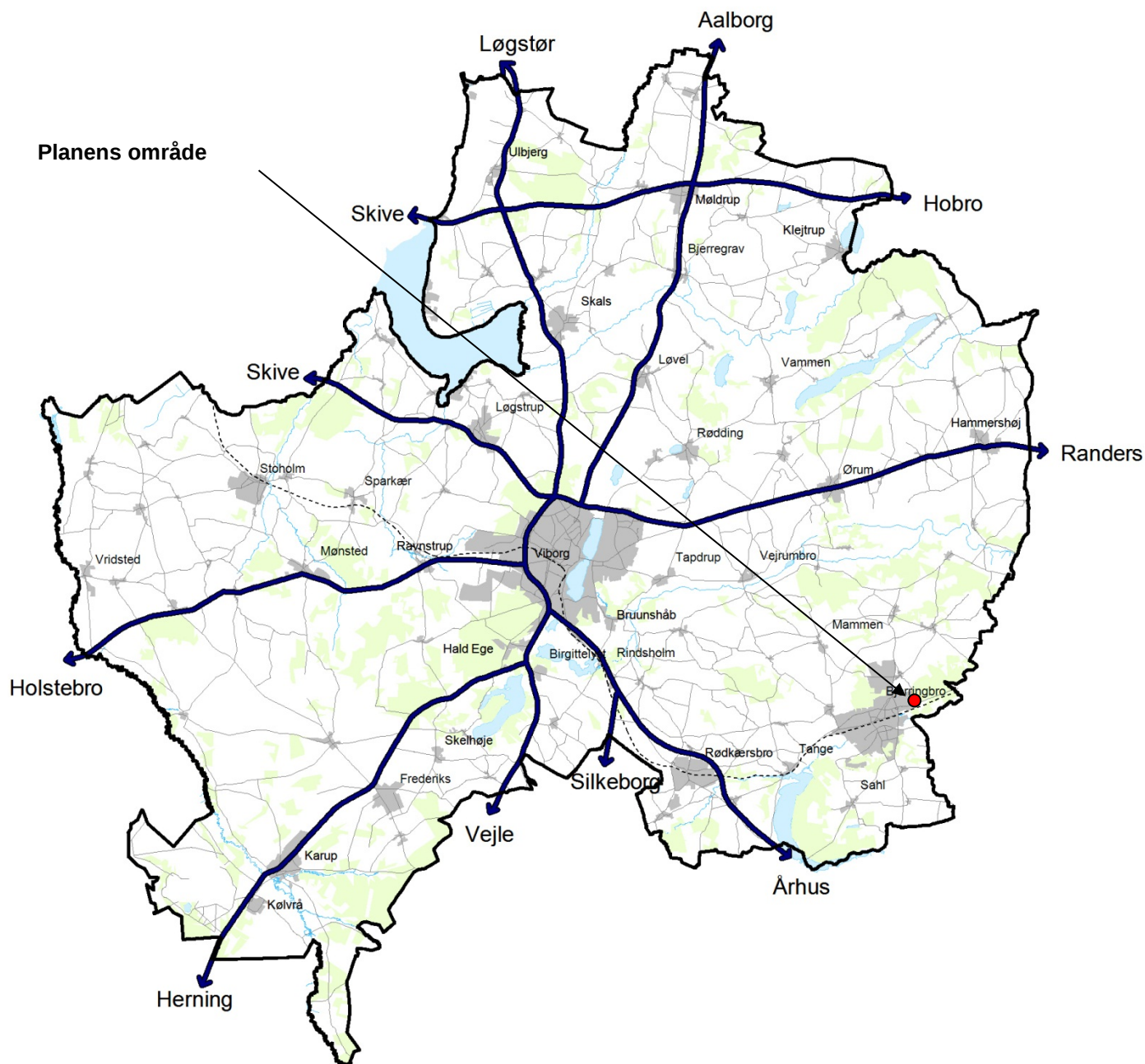
Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.

Forslag

-  Lokalplangrænse
-  Byggefelt
-  Grønt forareal
-  Beplantningsbælte
-  Vejadgang

Lokalplan nr. 519
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:2.500 (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

