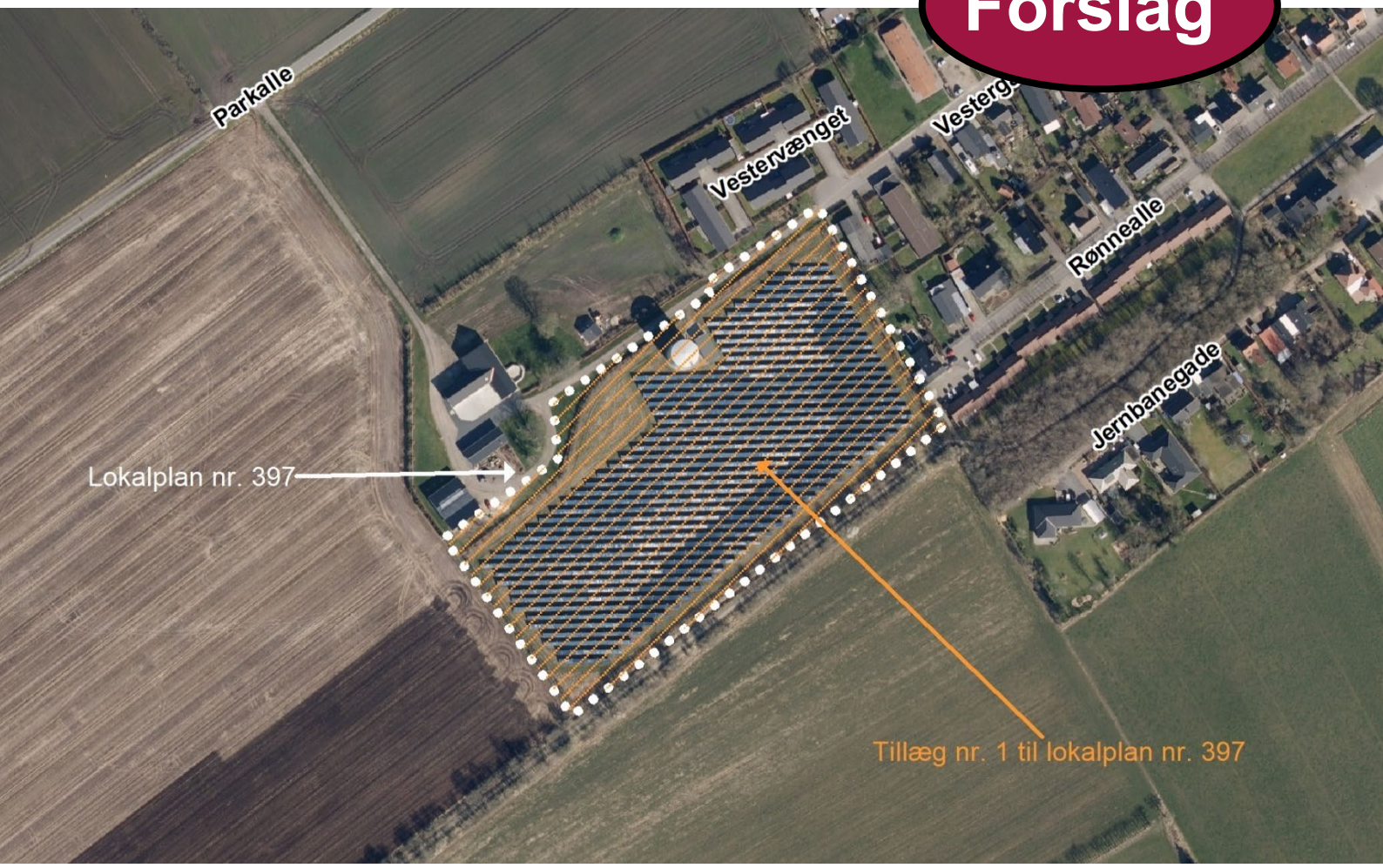
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 397

Et område til tekniske anlæg ved Vestergade i Frederiks

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 tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 397 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 202x.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten skal være modtaget senest den x 202x.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan og Byggeri via hjemmesiden viborg.dk/indflydelse via boksen "Indsend høringssvar" - (vælg "Lokalplan" under emne).

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 397
Et område til tekniske anlæg ved Vestergade i Frederiks

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

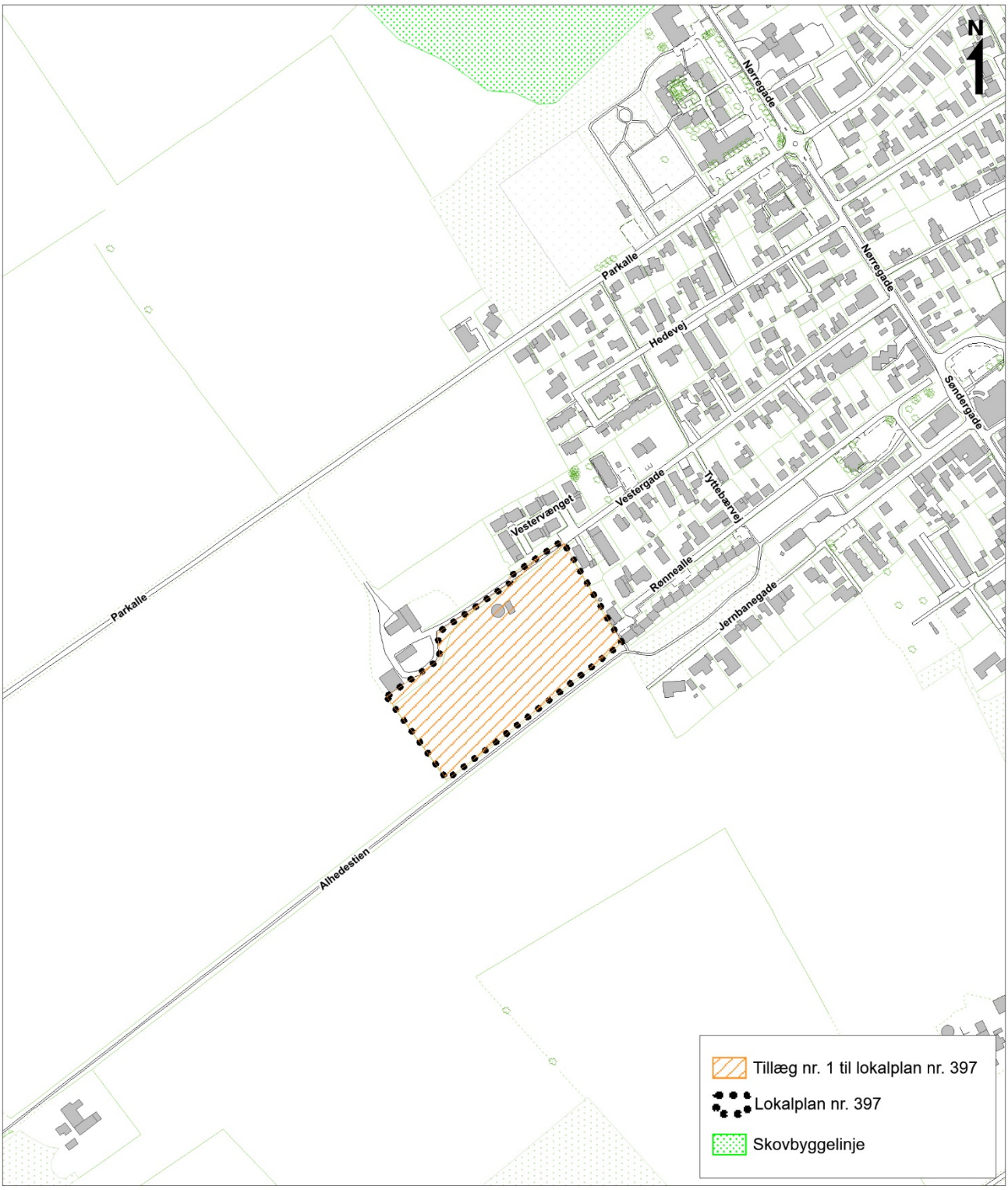
Oversigtskort ... 6
A. Lokalplanens baggrund og formål ... 7
Luftfoto ... 8
B. Eksisterende forhold ... 9
Illustrationsplan ... 10
C. Lokalplanens indhold ... 11
D. Lokalplanens forhold til anden planlægning ... 12
E. Bindinger på planområdet ... 15
F. Miljøvurdering ... 16

Bestemmelser

Kortbilag 1 - Matrikelkort ... 18
§ 1 Lokalplanens formål ... 19
§ 2 Afgrænsning og zonestatus ... 19
§ 3 Anvendelse ... 19
§ 4 Udstykning ... 19
§ 5 Veje, stier og parkering ... 19
§ 6 Terrænregulering ... 19
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering ... 19
§ 8 Bebyggelsens udseende ... 20
§ 9 Skiltning ... 20
§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m. ... 20
§ 11 Tekniske anlæg ... 21
§ 12 Servitutter ... 21
§ 13 Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder ... 21
Vedtagelse ... 23
Lokalplanens retsvirkninger ... 24
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan ... 25

Lokalplantillægget er udarbejdet af Viborg Kommune.
Illustrationen side 10 er udarbejdet af bygherre.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 6.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Dette lokalplantillæg er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt for varmepumpeanlæg i forbindelse med Frederiks Varmeværk samt et potentielt fremtidigt elkedel. Projektet ønskes etableret indenfor eksisterende lokalplanområde, hvor der pt. er etableret solvarmeanlæg.

Formål

Lokalplanen har til formål at muliggøre etablering af yderligere tekniske anlæg i lokalplanområdet i form af varmepumpeanlæg og elkedel.

Lokalplanen fastlægger rammerne for bebyggelsens placering og omfang, så der sikres en hensigtsmæssig disponering af området.



Luftfoto ca. 1: 4.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Der henvises udover nedenstående til afsnittet om eksisterende forhold i lokalplan nr. 397.



Foto 1. Overblik over solfangere og akkumuleringstank set fra vest.



Foto 2. Overblik over solfangere set fra syd.



Foto 3. Akkumuleringstank og teknikbygning.



Foto 4. Vejadgang til lokalplanområdet fra Vestergade.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 2,7 ha og ligger i byzone.

Lokalplanen omfatter matrikel nr. 5an samt en lille del af nr. 5am, Havredal By, Frederiks.

Området anvendes i dag til tekniske anlæg i form af solvarmeanlæg med solfangere, akkumuleringstank og teknikbygning.

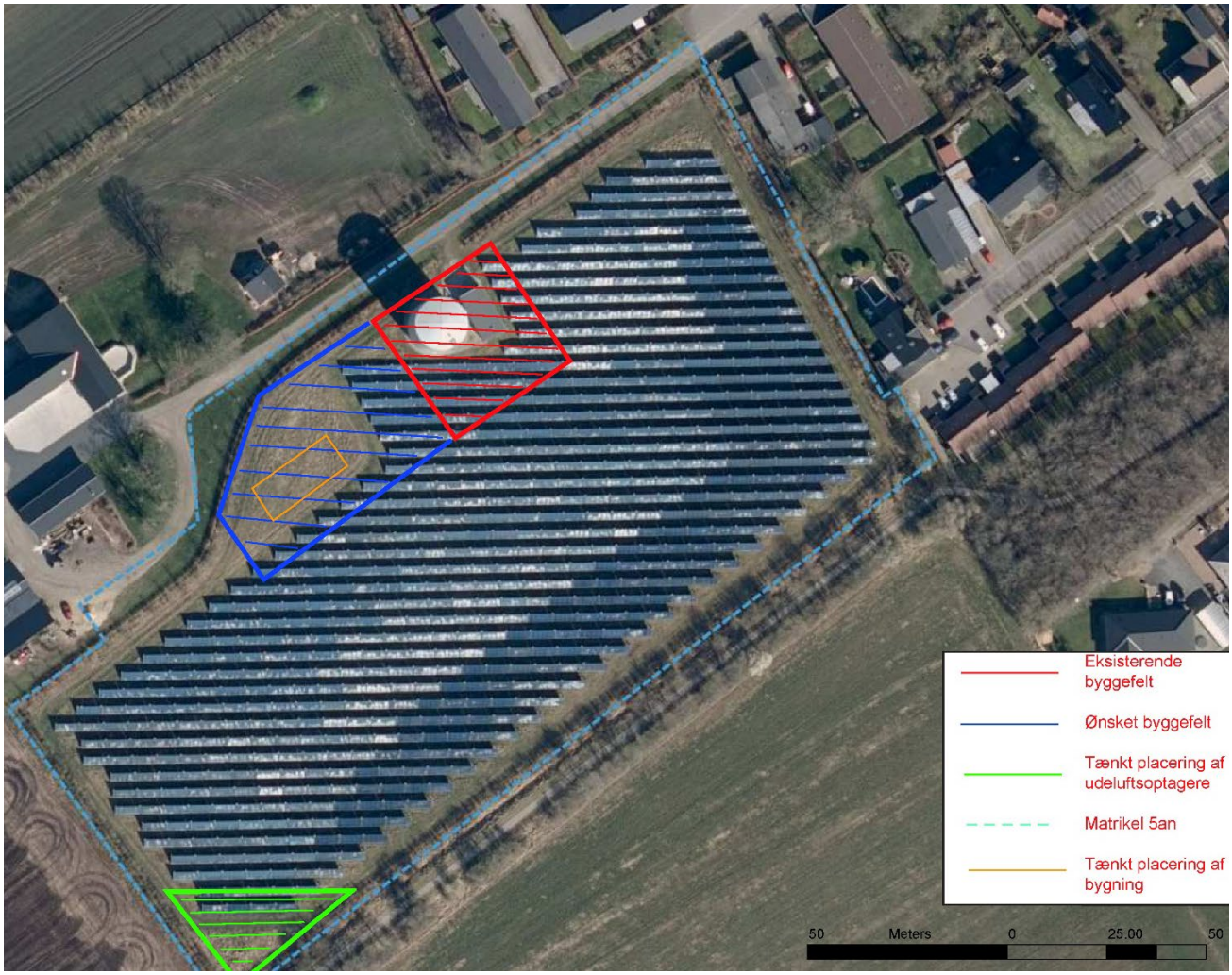
Bebyggelse og anlæg

Lokalplanområdet består i dag af en akkumuleringstank og teknikbygning i områdets nordlige del, mens størstedelen af det resterende areal er udbygget med anlæggets solfangere.

Trafik

Vejadgang til området vil fortsat ske fra Vestergade som i dag.

Umiddelbart langs lokalplanområdets sydøstlige side løber Alhedestien, som er en rekreativ rute for gående og cyklister.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplan nr. 397 udlægger området til tekniske anlæg i form af solvarmeanlæg samt byggeri og anlæg i tilknytning til disse anlæg.

Tillæg nr. 1 til lokalplanen tilføjer varmepumpeanlæg og elkedel til lokalplanens anvendelse og fastlægger de konkrete bestemmelser omkring dette. Lokalplantillægget udvider eksisterende byggefelt til bebyggelse og øger bebyggelsesmuligheden fra 60 m² til 360 m² og den maksimal højde på 5 m til 6 m.

Derudover defineres et nyt byggefelt i lokalplanområdets sydligste område, hvor udeluftoptagere til varmepumpeanlæg må etableres. Disse må etableres i en højde på op til 4 m. Desuden kan der etableres støjafskærmning i dette byggefelt i en højde på op til 5 m. Byggefeltet er placeret 5 m fra skel og har en afgrænsning på 50 x 60 m. Byggefeltet forhindrer ikke placering af solfangere i dette areal.

D. 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.

Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Beskyttelse af grundvandet

Området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Anlægget må derfor ikke forurene grundvand og drikkevand.

Hvis varmepumpeanlæg anvender kølemidler, som indeholder miljøfremmede stoffer, skal anlægget etableres med fast bund, så der ikke kan ske nedsivning til jord og grundvand.

Ved udarbejdelsen af lokalplan nr. 397 er der foretaget en vurdering i forhold til placeringen af tekniske anlæg i dette område.

På det grundlag vurderes, at planen 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, trafikanlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 4 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 226 *"Kongenshus Hede"*. 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 i områdernes integritet.

Bilag IV-arter

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

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde FRED.TA.01 i Kommuneplan 2017-2029.

Rammeområdet er omfattet af særbestemmelser som område med særlige drikkevandsinteresser.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
7 Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger

13 Solenergianlæg

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 397 for et område til tekniske anlæg ved Vestergade i Frederiks.

Med den endelige vedtagelse af et tillæg er lokalplan nr. 397 fortsat gældende med de tilføjelser og ændringer, som fremgår af tillægget.

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.

Vedr. tinglyste ledninger mv. henvises desuden til redegørelsen for dette i lokalplan nr. 397

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Drikkevandsinteresser

Området ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD). Anlægget må derfor ikke forurene grundvand og drikkevand.

Hvis varmepumpeanlæg anvender kølemidler, som indeholder miljøfremmede stoffer, skal anlægget etableres med fast bund, så der ikke kan ske nedsivning til jord og grundvand.

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.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Der er ikke behov for forsyning med vand, varme og kloak. Overfladevand håndteres ved nedsivning. Området optages derfor ikke i spildevandsplanen.

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.

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.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Lokalplanområdet ligger i byzone. Alle arealer er udtaget af områdeklassificeringen.

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

Varmeforsyning

En realisering af lokalplanen kræver, at Byrådet godkender et projekt herfor efter varmeforsyningsloven.

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/ene er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslaget/ene er omfattet af lovens bilag 2, pkt. 3, litra a og pkt. 10, litra a. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Ifølge § 8, stk. 2, nr. 1 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 et område, der i forvejen er udlagt til tekniske anlæg, 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,
- der ikke inddrages jomfruelig jord,
- naturinteresserne er begrænsede, og
- trafikbelastningen ikke øges væsentligt.

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

Miljøkonsekvensvurdering af konkrete projekter (VVM)

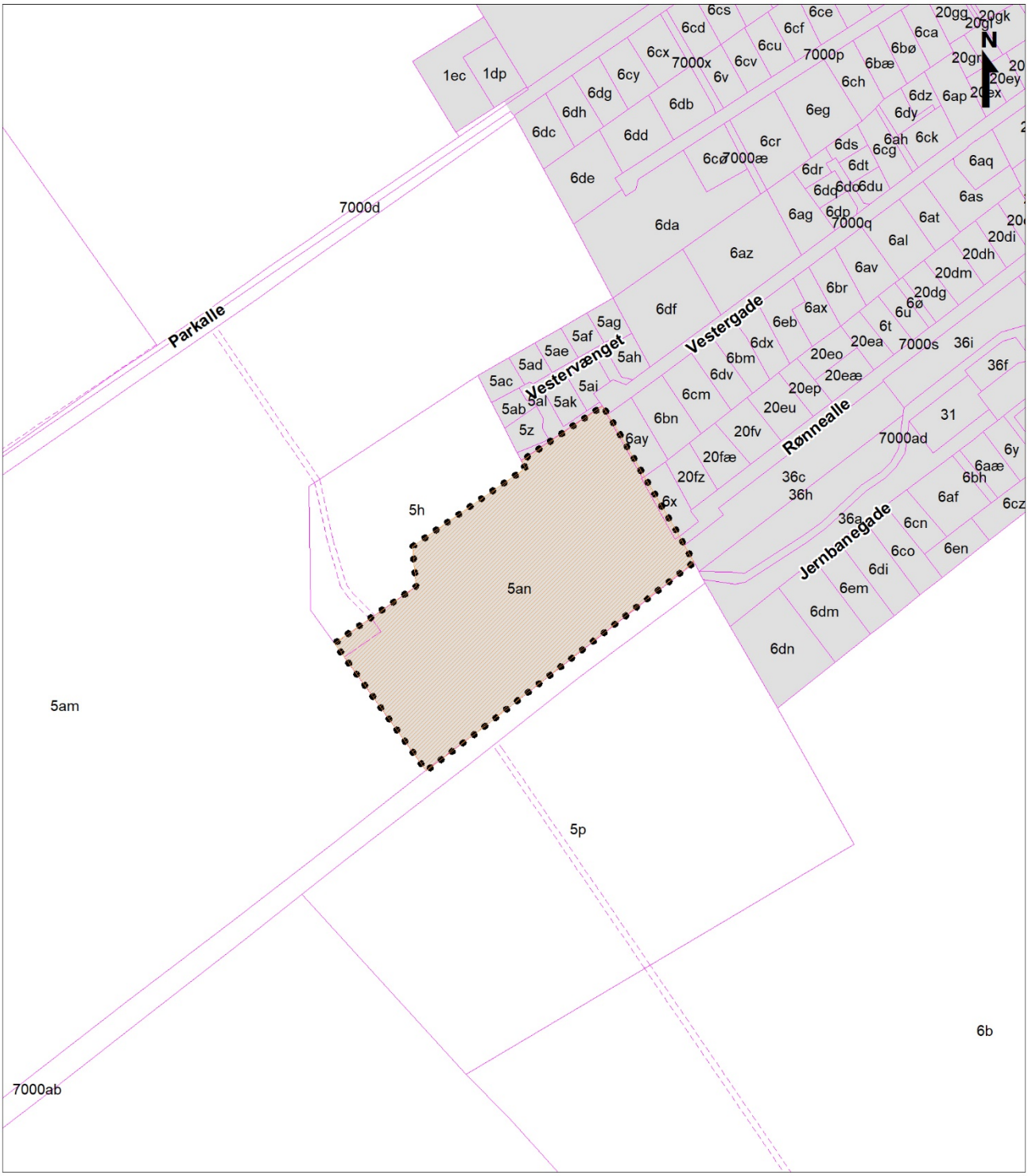
Kommunen skal i nogle tilfælde miljøkonsekvensvurdere konkrete projekter og anlæg. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planlægningen giver mulighed for konkrete projekter i forhold til miljøvurderingsloves bilag 2, punkt 3a og 10a, der evt. kan medføre krav om en screening og evt. efterfølgende miljøkonsekvensrapport.

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om et anlæg kan få væsentlige indvirkning på miljøet, jf. miljøvurderingsloven, er projektets karakteristika, projektets placering og den potentielle miljøpåvirkning.

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.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplan nr. 397

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 397

Matrikelskel

Vejudlæg

Byzone

Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 397
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:4.000
Viborg Kommune, august 2021

Læsevejledning:

Grå tekst svarer til tekst i lokalplan nr. 397, som fortsat er gældende.

~~Overstreget sort tekst svarer til tekst i lokalplan nr. 397 som slettes.~~

Sort tekst svarer til ny tekst som bliver gældende fremover.

FORSLAG TIL TILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN NR. 397 FOR ET OMRÅDE TIL TEKNISKE ANLÆG VED VESTERGADE I FREDERIKS

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 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 tekniske anlæg i form af solvarmeanlæg, varmepumpeanlæg og elkedel,

at reducere den visuelle påvirkning fra anlægget, ~~og~~

at sikre etablering af beplantningsbælter

at sikre grundvandet mod forurening og forebygge, at nedsivning fra området medfører forurening af jord, grund- og overfladevand.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter del af matrikelnummer 5am Havredal by, Frederiks samt alle parceller, der efter november 2011 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.

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

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til tekniske anlæg til energiforsyning i form af solvarmeanlæg, varmepumpeanlæg og elkedel samt byggeri og anlæg i tilknytning til disse tekniske anlæg og opbevaring af fjernvarmerelaterede komponenter.

Hvis anlæg anvender kølemidler, som indeholder miljøfremmede stoffer, skal anlægget etableres med fast bund, så der ikke kan ske nedsivning til jord og grundvand.

§ 4 UDSTYKNING

Der henvises til bestemmelserne om udstykning i § 4 i lokalplan nr. 397.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

Der henvises til bestemmelserne om veje, stier og parkering i § 5 i lokalplan nr. 397.

§ 6 TERRÆNREGULERING

Der henvises til bestemmelserne om terrænregulering i § 6 i lokalplan nr. 397.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

7.1 Inden for de byggelinjer, der er vist på kortbilag 2, kan der etableres solfangere med et samlet areal på op til 7.500 m^2.

7.2 Solfangerne kan etableres med en maksimal højde på 2,5 m.

7.3 Øvrig bebyggelse, der er nødvendige for driften af anlægget samt bygninger til varmeproducerende anlæg, må kun placeres inden for det byggefelt, der er vist på kortbilag 2.

Ved etablering af udeluftoptagere må disse kun placeres inden for det byggefelt til udeluftoptagere, der er vist på kortbilag 2.[1]

7.4 Der kan opføres en akkumuleringstank med en maksimal højde af 15 m målt fra terræn jf. § 7.3.

7.5 Driftsbygninger må opføres med et samlet areal på op til 360 m^2 i en højde, der ikke overstiger ~~5~~ 6 m målt fra terræn jf. § 7.3.

Ved etablering af udeluftoptagere må disse etableres med en maksimal højde på 4 m.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Solfangere

8.1 Solfangerne skal være antireflekterende, så der ikke opstår refleksgener for omkringboende og forbipasserende.

Bygninger m.v.

8.2 Udvendige bygningssider på teknikbygninger~~nr~~, akkumuleringstank, bygninger til varmeproducerende anlæg og andre mindre bygninger kan udføres i træ, stålplader eller monterede facadematerialer som eternitbeklædning og lignende. ~~Dog kan akkumuleringstank etableres med stålplader.~~

8.3 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 20°.

8.4 Til tagbeklædning kan anvendes sort tagpap med eller uden listedækning. Endvidere kan tagene anlægges som grønne tage.

8.5 Udvendige bygningsflader skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort. Dog skal akkumuleringstanken fremstå i en lys grå farve.

8.6 På udvendige bygningsflader (herunder akkumuleringstanken) må der ikke benyttes blanke eller reflekterende materialer, hvor glanstallet overstiger 20.

8.7 Hegn/afskærmninger ved bygninger skal fremstå med samme materiale- og farvevalg som teknikbygningen jf. § 8.2.

§ 9 SKILTNING

Der henvises til bestemmelserne om skiltning i § 9 i lokalplan nr. 397.

[1] Byggefeltet er placeret med en afstand til skel på minimum 5 m.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier eller parkering, skal henligge med græs, beplantning og lignende.

Beplantning og hegn

10.2 Der udlægges areal til et mindst 5 m meter bredt og min. 3-rækket beplantningsbælte mod nordvest som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal i udvokset stand have en højde på mindst 3 m.

10.3 Der udlægges areal til et mindst 5 m meter bredt og min. 3-rækket beplantningsbælte mod øst, syd og vest som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal i udvokset stand have en højde på mindst 2 m.

10.4 Beplantningsbælterne skal bestå af en blanding af hjemmehørende stedsegrønne og løvfældende træer og buske.

10.5 Beplantningsbælterne må gennembrydes for en eventuel vejadgang fra vejen A -A og til gennemføring af stien a -a.

10.6 Der kan etableres trådhegn i beplantningsbælterne. Trådhegnet placeres med min. 2 rækker beplantning på ydersiden og min. 1 række beplantning på indersiden.

Alternativt kan der – indenfor byggelinjerne - etableres trådhegn omkring areal, hvor solfangerne opstilles.

Trådhegn må max. være 1,8 m høje.

Oplag

10.7 Der må ikke udendørs parkeres eller oplagres uindregistrerede køretøjer, både, campingvogne, anhængere samt busser, last- og varebiler over 3.500 kg i området.

10.8 Der må ikke etableres udendørs oplag.

Støjafskærmning

10.9 Der må etableres støjafskærmning indenfor byggefelt til udeluftoptagere vist på kortbilag 2.

Støjafskærmning må etableres i en højde på op til 5 m og skal mod skel etableres som en vækstskærm og beplantes.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

11.1 Elledninger og andre ledninger skal fremføres som jordkabler. Dette gælder dog ikke kabler og rør, der går mellem udeluftoptagere og varmepumpebygning, der må føres op til en meter over færdigt terræn.

11.2 Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

§ 12 SERVITUTTER

Der henvises til bestemmelserne om servitutter i § 12 i lokalplan nr. 397.

§ 13 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug[2], før[3]:

- Vejadgang er etableret jf. § 5.
- Sti a – a er etableret jf. § 5.

13.2 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse af ubebygget areal må ikke tages i brug før:

- Beplantningsbælter er etableret jf. § 10.
- Det er dokumenteret, at de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj er overholdt.

Tilladelser fra myndigheder

13.3 Projektet kræver kommunens tilladelse i henhold til miljøbeskyttelseslovens § 19 om beskyttelse af jord og grundvandet. I sagsbehandlingen tages stilling til, på hvilke vilkår et anlæg vil kunne godkendes (krav til indretningen af anlægget, overvågning m.v.).

[2] Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggelovens § 16, stk. 2 eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

[3] Hvis der dispenseres til ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 397 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X

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.

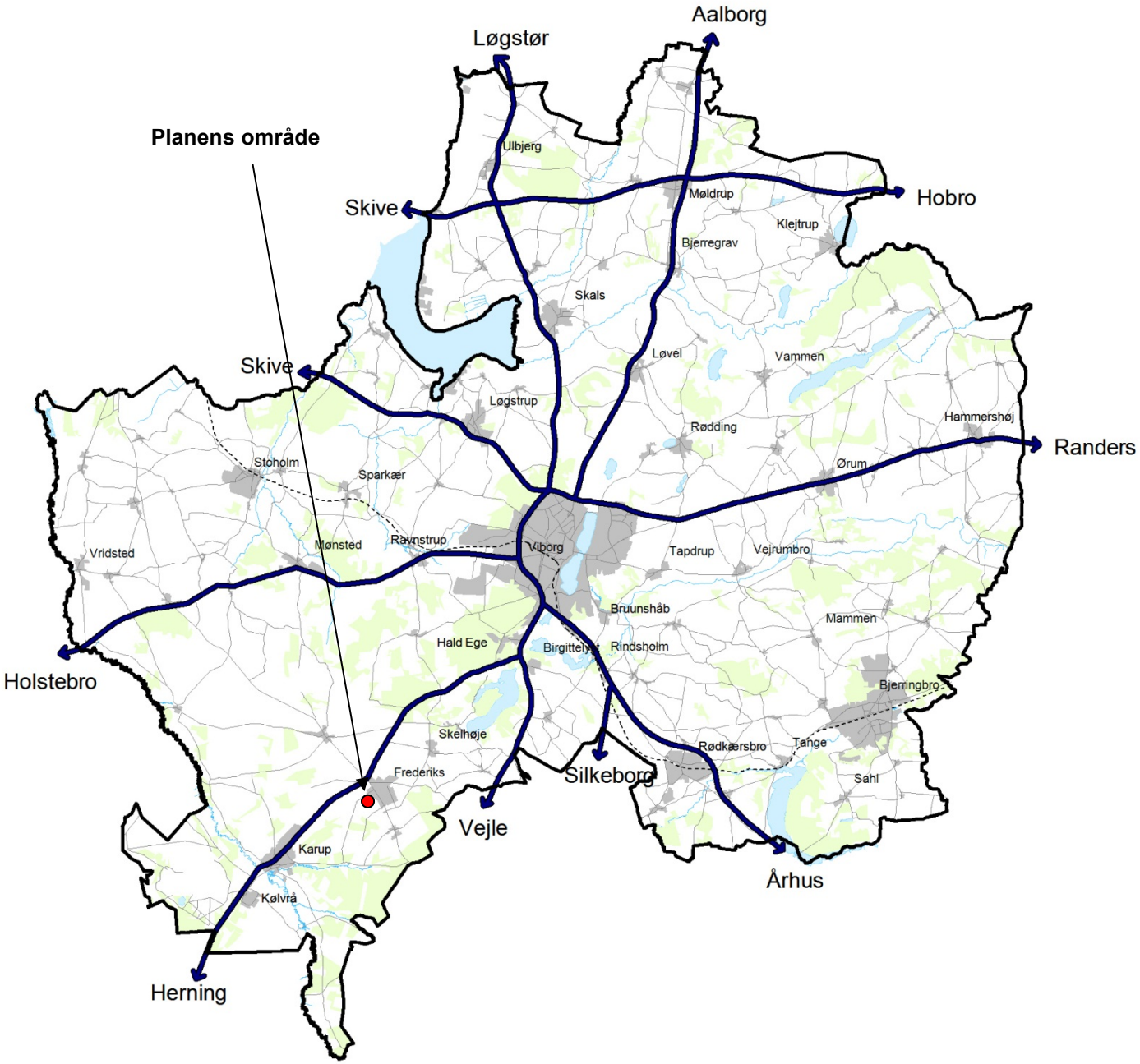
Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. dog lov om planlægning § 48, stk. 3.

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.



Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 397
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:2.000 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune



VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan og Byggeri

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

planogbyggeri@viborg.dk
www.viborg.dk