

Lokalplan nr. 430

Erhvervsområde ved Lundborgvej
i Viborg

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 offentliggøres i mindst 8 uger. 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. 430 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 20. december 2013 til den 13. februar 2014.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget af Viborg Kommune senest den 13. februar 2014. De skal sendes til:

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

E-mail: plan@viborg.dk

Forslag til lokalplan nr. 430
Erhvervsområde ved Lundborgvej i Viborg

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	13
F.	Miljøvurdering	14

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - matrikelkort.....	16
§ 1	Lokalplanens formål	17
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	17
§ 3	Anvendelse	17
§ 4	Udstykning	17
§ 5	Veje og parkering	18
§ 6	Terrænregulering	18
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	18
§ 8	Bebyggelsens udseende	19
§ 9	Skiltning	19
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	20
§ 11	Tekniske anlæg	21
§ 12	Miljøforhold	21
§ 13	Ophævelse af lokalplan	22
§ 14	Servitutter	22
§ 15	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder.	22
	Vedtagelse	23
	Lokalplanens retsvirkninger	24
	Kortbilag 2 - anvendelsesplan	25

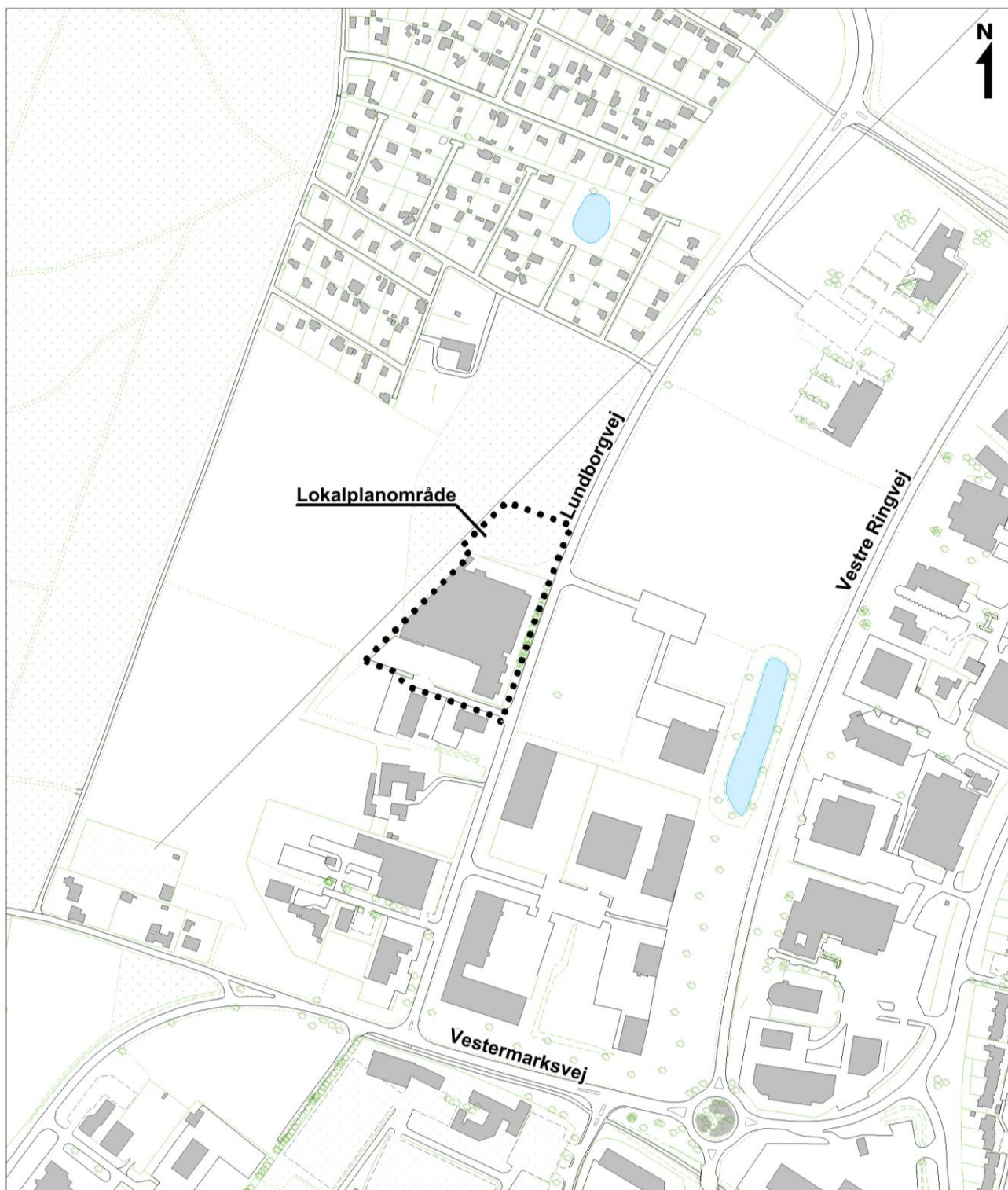
Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er vedlagt som bilag bagest.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt - en udvidelse af den eksisterende virksomhed på Lundborgvej 25.

Virksomheden hedder DLT Group A/S, og på virksomheden arbejder man med forskellige former for træbearbejdning.

Formål

Lokalplanen har til formål at udlægge området til erhverv i miljøklasse 2 - 4.



Luffoto ca. 1: 5.000



1. Eksisterende overkørsel til Lundborgvej.



2. Overdækket areal, der bl.a. bruges til gennemkørsel for lastbiler.



3. Eksisterende brandvej mod Lundborgvej - kun indkørsel for brandvæsnet.



4. Det nye byggefelt placeres ved virksomhedens nordlige gavl.



5. Nuværende beplantet område, som lokalplanen udlægger til erhvervsområde.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses af Lundborgvej og et erhvervsområde mod øst, et erhvervsområde mod syd, grønne områder mod vest og grønne områder og et kolonihaveområde mod nord.

Området

Lokalplanforslaget omfatter et område på ca. 1,5 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommen Lundborgvej 25.

Den sydlige del af området anvendes i dag til erhverv, mens den nordlige del i dag er beplantet med træer (se foto nr. 5).

Bebyggelse og anlæg

Den eksisterende virksomhed er den eneste bebyggelse inden for lokalplanområdet. Bebyggelsen bruges hovedsageligt til forskellige former for træbearbejdning, lager og kontor.

Trafik

Lundborgvej løber øst for området.

Virksomheden har i dag en overkørsel til Lundborgvej i den sydlige del af området (se foto nr. 1), og denne bibeholdes.

Virksomheden har ligeledes en eksisterende brandvej med overkørsel til Lundborgvej (se foto nr. 3), der kun må benyttes af brandvæsnet, og denne fjernes, mens der i stedet etableres en ny brandvej, med overkørsel til Lundborgvej, nord for den eksisterende.

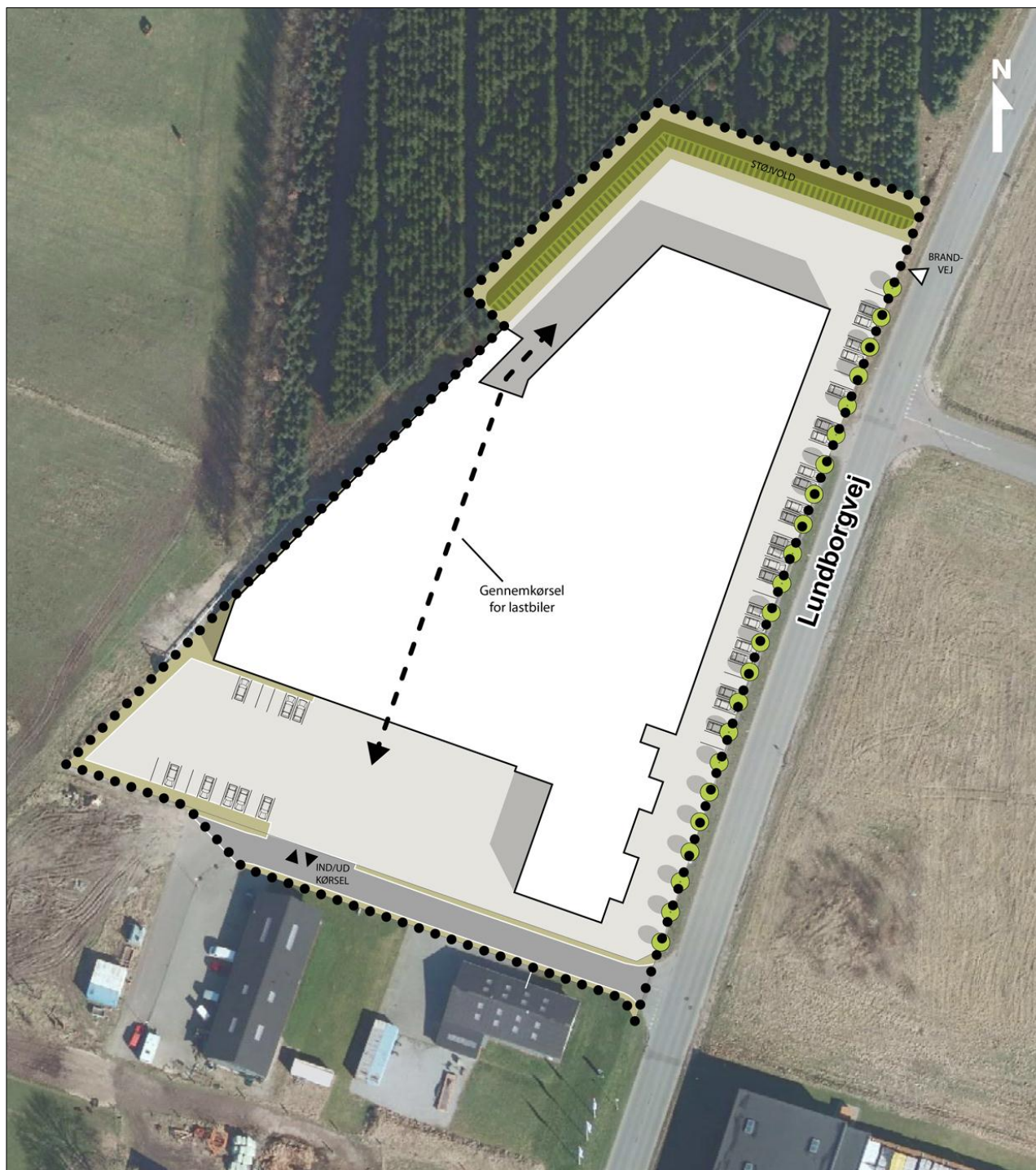
Teknik

Der er placeret en højspændingsledning og en naturgasledning umiddelbart vest for området samt en transformerstation i områdets nordlige del, hvilket kan have betydning for bygge- og anlægsarbejder. Ejere af disse skal derfor høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Ved lokalplanens udarbejdelse ejes højspændingsledningen af Energi Viborg A/S, transformerstationen ejes af Energi Viborg Elnet A/S, mens naturgasledningen ejes af HMN Naturgas.

Højspændingsledningen er sikret ved en tinglyst deklaration. Udnyttelse af arealerne under og i nærheden af højspændingsledningen er bestemt af den til enhver tid gældende stærkstrømsbekendtgørelse.

Ved naturgasledningen er der tinglyst et deklarationsareal på 5 m fra rørmidten på hver side af ledningen. Inden for dette areal må der bl.a. ikke bebygges, beplantes, foretages terrænregulering der reducerer jorddækningen eller ske anden udnyttelse, der er til gene for ledningsanlægget.



ca. 1: 1.250

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til erhverv i miljøklasse 2 - 4.

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

Bebyggelse

Der må kun opføres ny bebyggelse inden for det udlagte byggefelt.

Ny bebyggelse må opføres i højst 2 etager og med en højde på højst 10 m. Bebyggelsesprocenten, for den enkelte ejendom, må ikke overstige 50 %.

Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v. Udvendige bygningssider skal udføres i beton, tegl, skærmtegl, glas, eternit, metalbeklædning eller træ.

Ovennævnte retningslinjer stemmer overens med det omfang, som lokalplanlægningen giver mulighed for i de tilstødende erhvervsområder - syd for lokalplanområdet. De vil derfor medvirke til, at området fremstår som en helhed i sammenhæng med de øvrige erhvervsområder.

Veje og parkeringsforhold

Lokalplanen udlægger areal til en eksisterende vej inden for området.

Lokalplanen fastlægger, at virksomheden må kun vejforsynes med en enkelt overkørsel til den eksisterende vej i områdets sydlige del.

Der skal herudover etableres en ny overkørsel til Lundborgvej i områdets nordlige del. Denne overkørsel må kun fungere som brandvej, og overkørslen skal forsynes med en aflåst port. Overkørslen skal belægges med græsarmeringssten, således at den bliver en naturlig fortsættelse af den grønne vejrabat.

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

Ubebyggede arealer

Der udlægges areal til en støjvold i områdets nordlige del. Arealet udlægges, da det kan blive nødvendigt med en støjvold, hvis der etableres en virksomhed nordøst for lokalplanområdet.

I lokalplan nr. 325 er der udlagt en støjvold til støjafskærmning mellem virksomheden, som lokalplan nr. 325 giver mulighed for, og kolonihaveområderne vest herfor. Da en mindre del, af det udlagte areal til støjvold, nu inddrages til erhverv i lokalplan nr. 430, udlægges der derfor et nyt areal til støjvold.

Der skal opretholdes/etableres beplantning i eller langs skel mellem virksomheden og Lundborgvej i form af løvfældende træer med undtagelse af området, der er udpeget til overkørsel for brandvej. Der må højst være en afstand på 7 meter mellem træerne. Træerne skal være med til at opbløde indtrykket af virksomheden fra Lundborgvej.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

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, trafikanlæg, tekniske anlæg m.v.

Det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

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

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBNV.E1.05, der fastlægger anvendelsen af den sydlige del af området til lettere erhverv i miljøklasse 1 - 3, samt rammeområde VIBNV.R1.07, der fastlægger anvendelsen af den nordlige del af området til grønne arealer.

Rammeområde VIBNV.E1.05 er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger, at ny bebyggelse må opføres i en højde af højst 3 etager og højst 12 m, samt at der kan etableres erhverv i miljøklasse 2 - 4.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune, hvad angår rammeområdernes afgrænsning, samt særbestemmelser for rammeområde VIBNV.E1.05.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Med kommuneplantillægget justeres rammeområdernes afgrænsning, som vist på illustrationen, og der tilføjes en særbestemmelse til rammeområde VIBNV.E1.05, således at den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges til 50 %.

Forslag til tillæg nr. 12 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 147B for et erhvervsområde ved Lundborgvej og Vestre Ringvej, lokalplan nr. 325 for et erhvervsområde ved Lundborgvej i Viborg, samt lokalplan nr. 61 for en 60 KV ledning – Engelsborg nord.

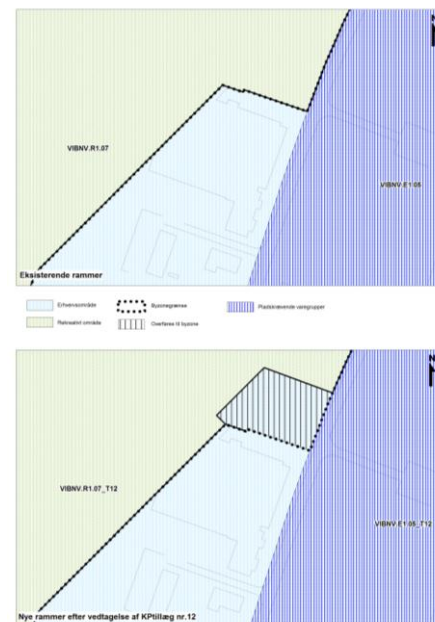
Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 430 ophæves lokalplan nr. 147B og lokalplan nr. 325 for dette område.

Lokalplan nr. 61 aflyses ikke af nærværende 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.

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 forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus

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

Frikommuneforsøg om skovbyggelinje

Viborg Kommune kan som frikommune fastlægge, at lokalplanområdet ikke efterfølgende kan blive omfattet af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1 mod placering af bebyggelse og lignende, hvis der senere etableres en skov, som afkaster en skovbyggelinje, ved lokalplanområdet.

Realiseringen af lokalplan nr. 430 kan således jf. frikommunelovens § 24a ikke komme til at forudsætte dispensation fra skovbyggelinje jf. naturbeskyttelseslovens § 17.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Energi Viborg Vands forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området ligger i et område med naturgasforsyning.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan pt. Spildevandsplan 2009-13 for Viborg Kommune.

Området skal jf. spildevandsplanen separatkloakeres.

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 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.

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Jorden inden for lokalplanområdet er ikke områdeklassificeret, og der er ikke registreret jordforurening inden for området.

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.

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje § 70 - 71 og lov om private fællesveje § 62 - 63.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

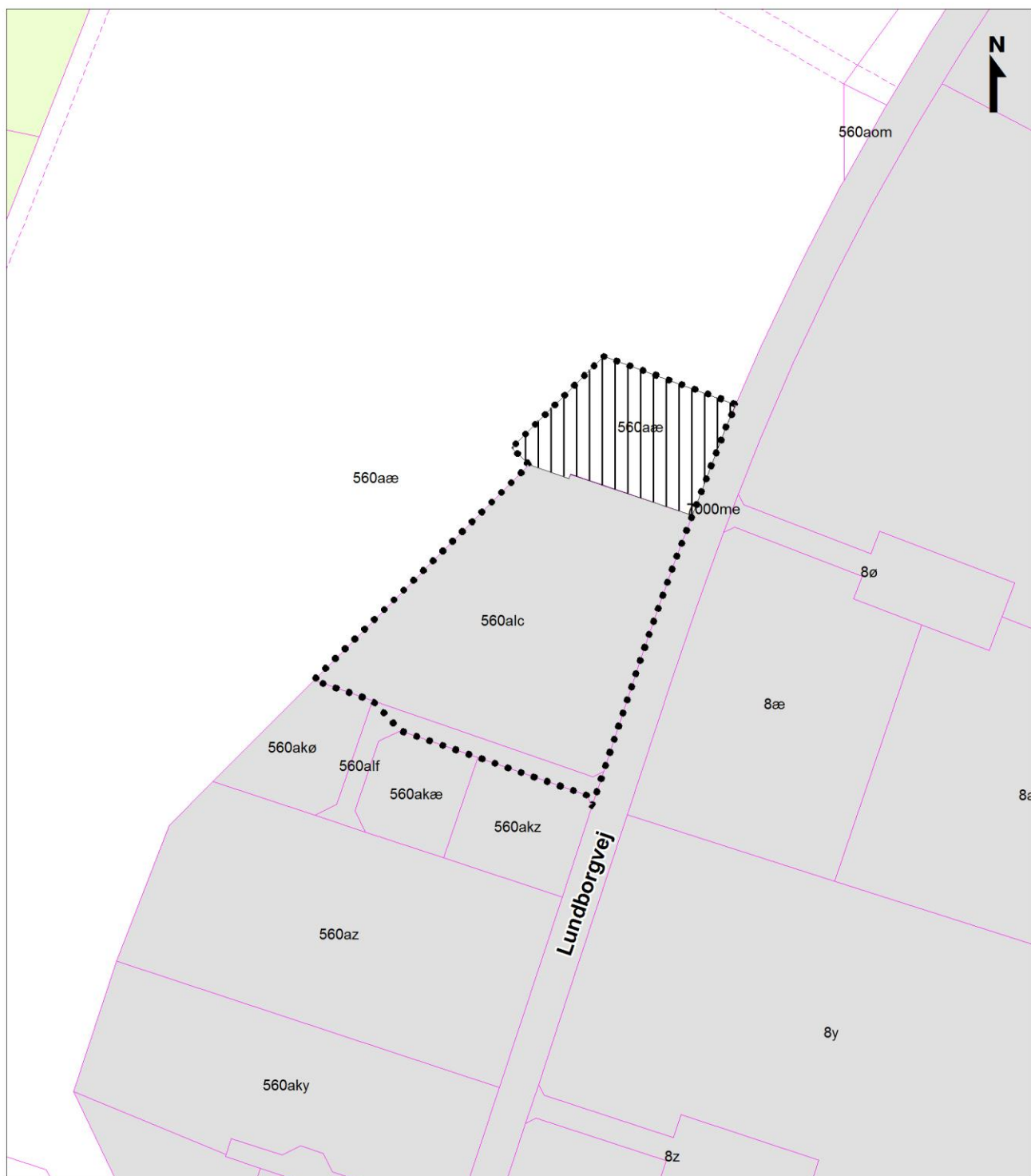
Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Lokalplan nr. 430 og tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Lokalplanen sikrer, at der opretholdes/etableres træbeplantning i eller langs skel mellem virksomheden og Lundborgvej.
- Der ikke vurderes at være naturbeskyttelsesinteresser inden for området.
- Der ikke forventes en mærkbar stigning i trafikken.

Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport offentliggøres sammen med planforslagene og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplangrænse



Byzone



Matrikelstel



Vejudlæg



Overføres til byzone ved lokalplanlægning

Lokalplan nr. 430

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Mål ca. 1:2.500

Viborg Kommune, oktober 2013

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 430 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE VED LUNDBORGVEJ I VIBORG

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 587 af 27. maj 2013) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til erhverv i miljøklasse 2 - 4,
- at sikre afskærmende beplantning mellem virksomheden og Lundborgvej,
- at udlægge areal til en støjvold.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 560alc, dele af matrikelnummer 560aæ og 560alf af Viborg Markjorder samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2013 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger delvis i byzone og delvis i landzone.
- Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealet vist på kortbilag 1 til byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 2 - 4.
- 3.2 Der må i tilknytning til produktionsvirksomheden etableres salg af egne produkter¹ svarende til højst 300 m² bruttoetageareal. Salgsområdet skal have selvstændig indgang og være tydeligt afgrænset fra den øvrige del af virksomheden. Der må ikke være kunded adgang til den øvrige del af virksomheden.

§ 4 UDS TYK N I N G

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag nr. 2.
- 4.2 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikforhold afskæres.

¹ Der kan etableres detailhandel med salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler, når det kun er virksomhedens egne produkter, der forhandles. Produktionslokaler defineres som lokaler, hvor der sker egentlig produktion eller forarbejdning af produkter

§ 5 VEJE OG PARKERING

5.1 Der udlægges areal til den eksisterende vej A - A i en bredde af 8 m og med en kørebanebredde på mindst 5 m.

5.2 Virksomheden må kun vejforsynes med en enkelt overkørsel til vej A - A som vist på kortbilag 2.

Virksomheden må herudover kun vejforsynes med en enkelt overkørsel til Lundborgvej som vist på kortbilag 2. Denne overkørsel skal fungere som brandvej, og må kun benyttes af brandvæsen. Overkørslen skal forsynes med en aflåst port, og overkørslen skal belægges med græsarmeringssten.

5.3 Vej A - A må kun etableres med fast belægning som asfalt, betonsten, brosten og lignende.

Parkering

5.4 Parkering skal placeres inden for det udlagte parkeringsareal eller det udlagte byggefelt som vist på kortbilag 2.

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

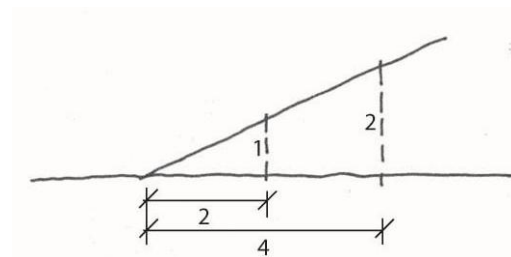
5.6 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.

§ 6 TERRÆNREGULERING

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

Dette gælder dog ikke for støjvolde, der kan etableres inden for det udlagte areal, som vist på kortbilag 2 (jf. § 10.4).

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



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %.

7.2 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.

7.3 Bygningshøjden må ikke overstige 10 m målt fra terræn.

Tekniske anlæg til områdets forsyning, skorstene, siloer og lignende, der er nødvendiggjort af en bygningsfunktion, kan opføres med en højde på op til 12 m.

Antennemaster kan opføres højere end 12 m.

Bebyggelsens placering

7.4 Bebyggelse må kun placeres inden for det udlagte byggefelt, der er vist på kortbilag 2.

Tekniske anlæg kan dog ligeledes placeres inden for det udlagte areal til parkering, der er vist på kortbilag 2, når disse ikke opføres nærmere end 1 m fra vejskel og naboskel.

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

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

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i beton, tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), skærmtegl, glas, eternit, metalbeklædning eller træ.
- Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op-hænges på eller integreres i facader.
- 8.3 Mindre bygningsdele som partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, brystninger og lignende kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2.
- 8.4 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.5 Stærke signalfarver og mønstre må kun anvendes på mindre bygningsdele jf. § 8.3.

Tage

- 8.6 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 30°.
- 8.7 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.²
- Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning op-hænges på, stilles på eller integreres i tagflader.

§ 9 SKILTNING³

- 9.1 Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn, logo samt salg af egne produkter (jf. § 3.2). Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker ud over dette.
- Skiltning til salg af egne produkter må kun etableres i form af et mindre facadeskilt på højst 0,5 m².
- 9.2 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.
- 9.3 Billboards, bannere, digital skiltning og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

² Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

³ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og 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 Der kan kun opstilles ét fritstående skilt med et areal over 0,7 m² pr. ejendom.

Skiltet må højst være 12 m højt målt fra 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 i overensstemmelse med "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

- 9.6 Langs Lundborgvej skal større fritstående skilte jf. § 9.5 etableres mindst 1 m fra vejskel.
- 9.7 Større fritstående skilte skal placeres vinkelret på vejskel og må ikke placeres i oversigtsarealer ved overkørsler.

Facadeskiltning

- 9.8 Skiltning og markiser skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og følge opdelingen af vinduer, døre og porte, der ikke må tildækkes.

Der må ikke skiltes over tagfod.

- 9.9 Skilte må kun placeres over vinduespartier eller døre.

Flaggrupper

- 9.10 Der kan højst opstilles én flaggruppe pr. ejendom med højst tre flagstænger i op til 12 meters højde. Flaggruppen skal etableres mellem 1 og 5 m fra vejskel mod Lundborgvej og mindst 10 m fra naboskel.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje eller parkering, skal fremstå som grønne områder (med fx græsbeplantning), og kan beplantes med træer eller buske.
- 10.2 Trådhegn må etableres med en højde på højst 2 m.
- 10.3 Der skal opretholdes/etableres beplantning i eller langs skel mellem virksomheden og Lundborgvej i form af løvfældende træer, med undtagelse af området, der er udpeget til overkørsel for brandvej som vist på kortbilag 2. Der må højst være en afstand på 7 meter mellem træerne.

Støjvolde/Støjafskærmning

- 10.4 Der må kun etableres støjvold inden for arealet udlagt til det som vist på kortbilag 2.

Der kan etableres beplantning på støjvolden, så længe dette ikke strider med det udlagte deklarationsareal omkring naturgasledningen - jf. § 11.6.

Støjvolden skal opbygges med en hældning på mindst 1:1,5. Toppen af støjvolden skal være mindst 1 m bred. Der skal være mindst 3 m fra støjvoldens fod til vejskel.

Belysning

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

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Der kan etableres tekniske anlæg, antennemaster og lignende i området.
- 11.2 Elledninger, antennekabler og andre ledninger 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.

Ledninger

- 11.5 Der er placeret en 60 kV højspændingsluftledning umiddelbart vest for området som vist på kortbilag 2. Luftledningen er sikret ved en tinglyst deklaration. Udnyttelse af arealerne under og i nærheden af højspændingsluftledningen er bestemt af den til enhver tid gældende stærkstrømsbekendtgørelse, og kræver tilladelse fra Energi Viborg A/S.
- 11.6 Der er placeret en naturgasledning umiddelbart vest for området som vist på kortbilag 2. Der er tinglyst et deklarationsareal på 5 m fra rørmidten på hver side af ledningen. Inden for dette areal må der bl.a. ikke bebygges, beplantes, foretages terrænregulering der reducerer jorddækningen eller ske anden udnyttelse, der er til gene for ledningsanlægget. Udnyttelse af arealet kræver tilladelse fra HMN Naturgas.

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

- 12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.⁴

⁴ 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), 55/55/55 dB(A) for lettere erhvervs- og centerområ-

- 12.2 Ved ny bebyggelse og ændring af anvendelse skal området udformes, så Miljøstyrelsens til enhver tid gældende vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj kan overholdes.

Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj:

- Kolonihaver, udendørs opholdsarealer og lignende: Lden 58 dB
- Rekreative områder i det åbne land og lignende Lden 53 dB
- Kontorer og lignende Lden 63 dB

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 147B og lokalplan nr. 325 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 430.

§ 14 SERVITUTTER

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

§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER.

- 15.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug⁵, før⁶:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3 og 11.4.
- Veje, parkeringspladser og overkørsler er etableret jf. § 5.
- Hegn og beplantning er etableret, jf. § 10.
- Der er etableret beplantning i eller langs skel mellem virksomheden og Lundborgvej, jf. § 10.3.

der, 55/45/40 d(A) for centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder og 45/40/35 dB(A) for boligområder med åben-lav bebyggelse.

⁵ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁶ 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. 430 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 18. december 2013.

Søren Pape Poulsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den XX

Søren Pape Poulsen
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 Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

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

Forslag

N
1

Lundborgvej

-  Lokalplangrænse
-  Eksisterende bebyggelse
-  Byggefelt
-  Parkering og interne veje
-  Mulighed for støjvold
-  Naturgasledning
-  Sikkerhedszone for naturgasledningen
-  Beplantning
-  Højspændingsledning
-  Eksisterende overkørsel
-  Brandvej

Lokalplan nr. 430
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:1.500 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune

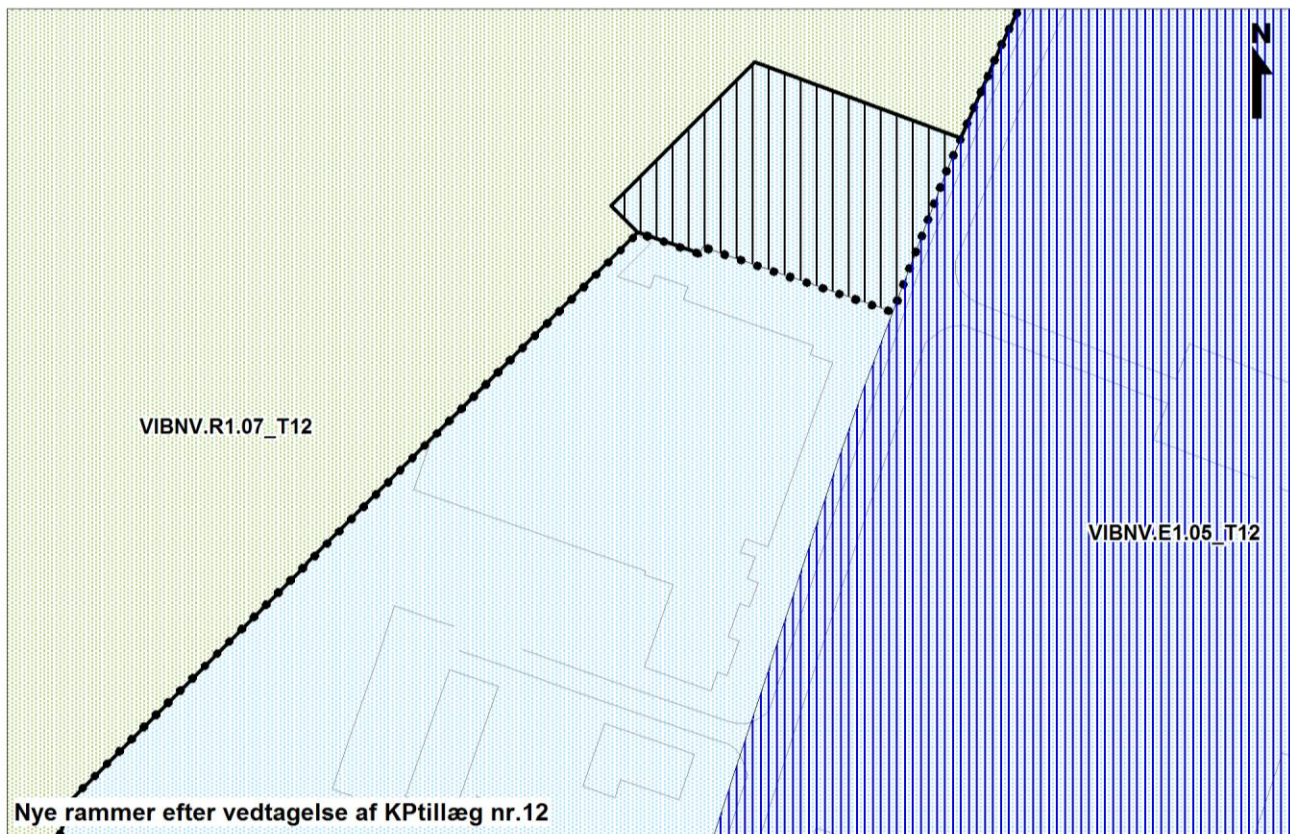
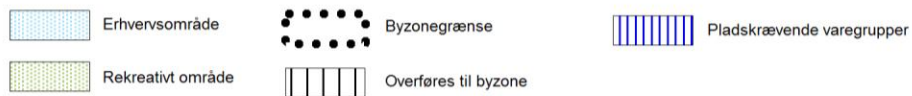
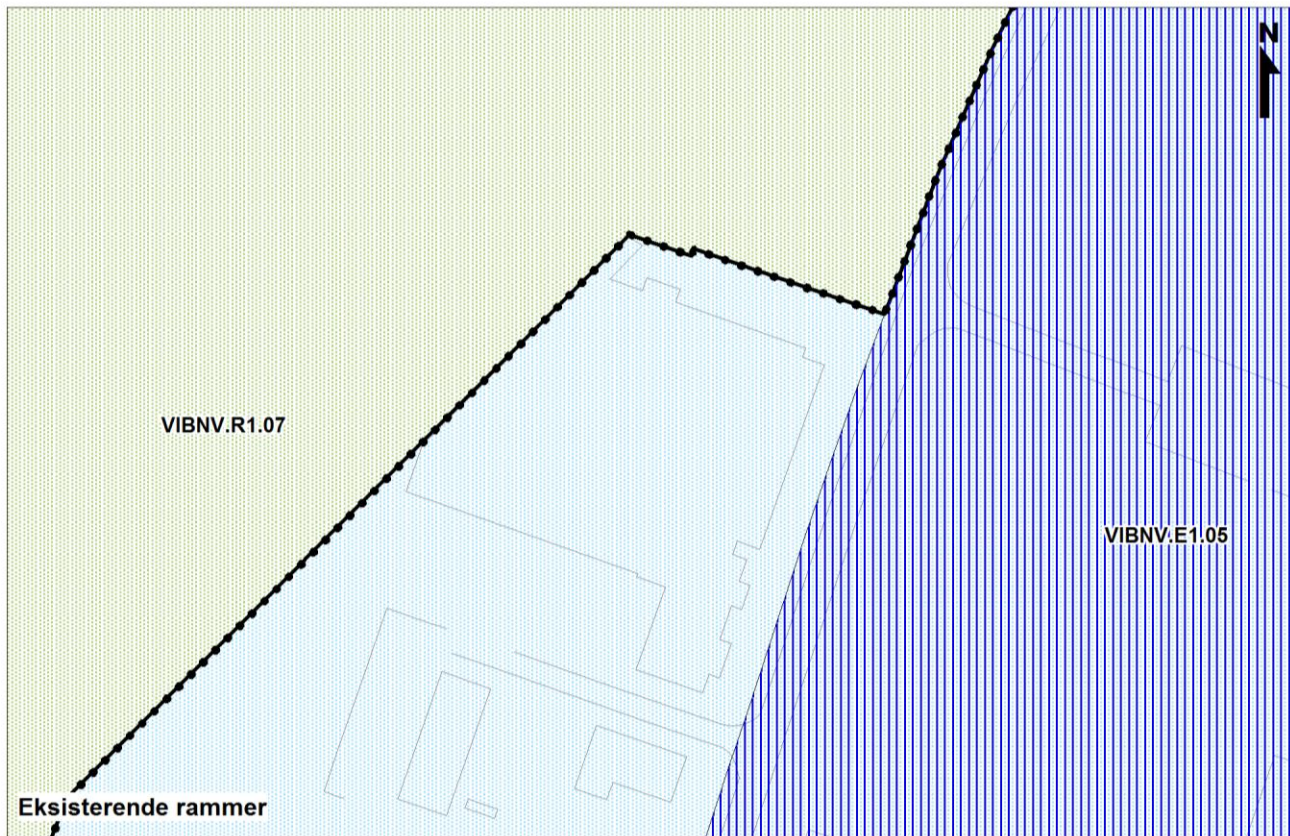
Rammeafgrænsning for lettere erhverv og grønne arealer
Rammeområde VIBNV.E1.05 og VIBNV.R1.07

Forslag

Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013-25 for Viborg Kommune er, at justere afgrænsningen mellem rammeområde VIBNV.E1.05 og VIBNV.R1.07, så et mindre areal, der i dag benyttes til grønt område inddrages til erhverv. Med justeringen ønsker Byrådet at give mulighed for en mindre udvidelse af den eksisterende virksomhed på Lundborgvej 25.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Planen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

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.

Det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

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

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde VIBNV.E1.05, der fastlægger anvendelsen af den sydlige del af området til lettere erhverv i miljøklasse 1 - 3, samt rammeområde VIBNV.R1.07, der fastlægger anvendelsen af den nordlige del af området til grønne arealer.

Rammeområde VIBNV.E1.05 er omfattet af særbestemmelser, der fastlægger, at ny bebyggelse må opføres i en højde af højst 3 etager og højst 12 m, samt at der kan etableres erhverv i miljøklasse 2 - 4.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune, hvad angår rammeområdernes afgrænsning, samt særbestemmelser for rammeområde VIBNV.E1.05.

Med kommuneplantillægget justeres rammeområdernes afgrænsning, som vist på illustrationen side 2, og der tilføjes en særbestemmelse til rammeområde VIBNV.E1.05, således at den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges til 50 %.

Miljøvurdering af planer og programmer

Planforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer og programmer.

Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 430. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

Fremtidige planforhold

Planen justerer afgrænsningen mellem de eksisterende rammeområder VIBNV.E1.05 og VIBNV.R1.07.

Rammeområde VIBNV.R1.07_T12 har uændrede rammebestemmelser, mens der tilføjes en særbestemmelse til rammeområde VIBNV.E1.05_T12, således at den maksimale bebyggelsesprocent fastlægges til 50 %.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 18. december 2013.

Søren Pape Poulsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den ~~XX 201X~~

Søren Pape Poulsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

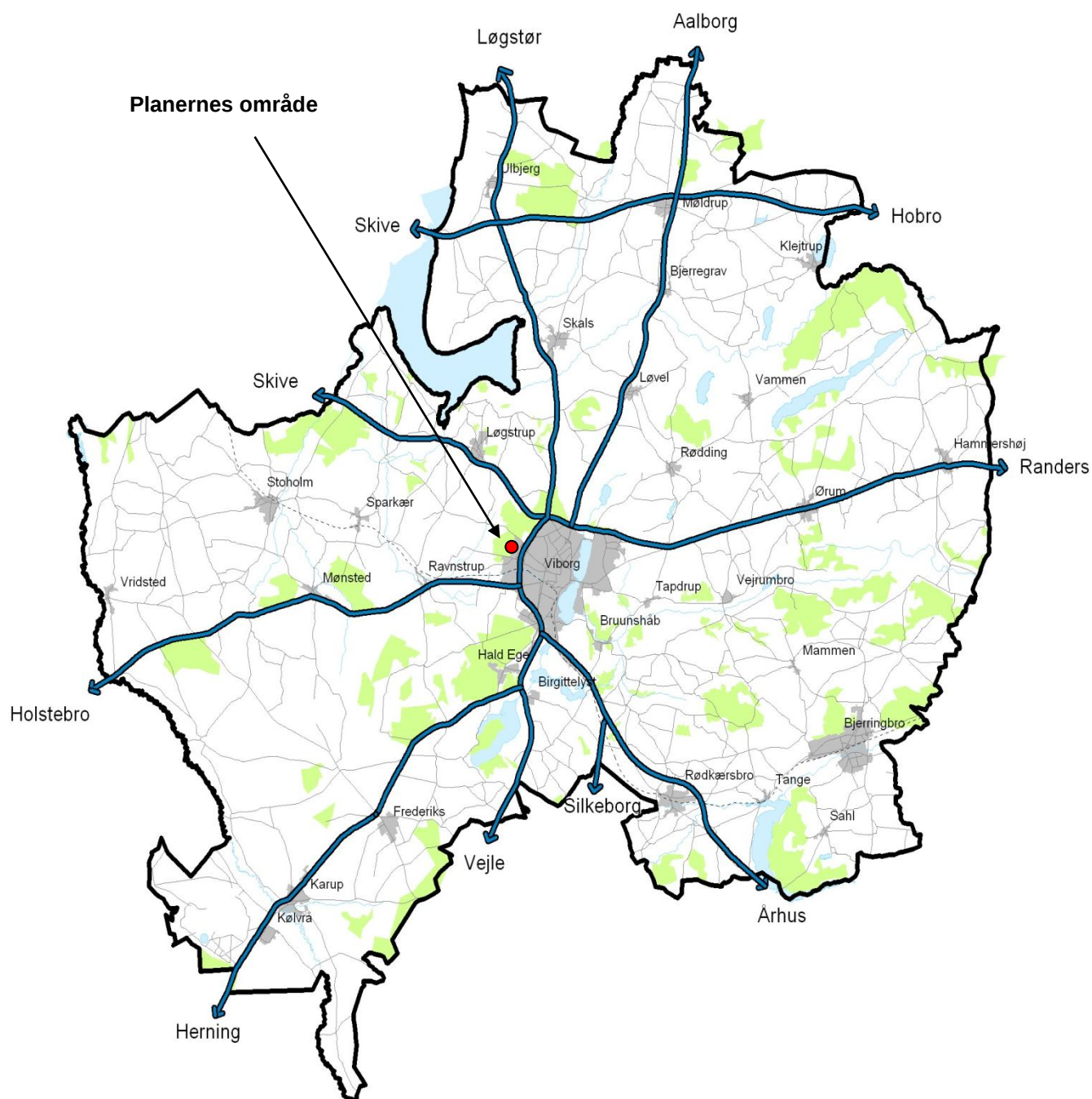
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 12 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 20. december 2013 til den 13. februar 2014.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget af Viborg Kommune senest den 13. februar 2014. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg
E-mail: plan@viborg.dk



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk