# Lokalplan nr. 490

## Frilandsgartneriet DanRoots ved Tange

**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. 490 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

**fra den 21. december 2017 til den 14. februar 2018.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 14. februar 2018. De skal sendes til:

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

Gerne pr. e-mail: plan@viborg.dk

**Forslag til lokalplan nr. 490**
**Frilandsgartneriet DanRoots ved Tange**

**Indholdsfortegnelse**

**Redegørelse**


OVERSIGTSKORT I 1:5000 ... 6
A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL ... 7
LUFTFOTO I 1: 3000 ... 8
B. EKSISTERENDE FORHOLD ... 9
ILLUSTRATIONSPLAN I 1:4000 ... 10
C. LOKALPLANENS INDHOLD ... 11
D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING ... 14
E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET ... 17
F. MILJØVURDERING ... 19


**Bestemmelser**


KORTBILAG 1 – MATRIKELKORT ... 22
§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL ... 23
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS ... 23
§ 3 ANVENDELSE ... 23
§ 4 UDSTYKNING ... 24
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING ... 24
§ 6 TERRÆNREGULERING ... 25
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING ... 25
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE ... 25
§ 9 SKILTNING ... 26
§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M. ... 26
§ 11 TEKNISKE ANLÆG ... 27
§ 12 MILJØFORHOLD ... 27
§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN ... 27
§ 14 SERVITUTTER ... 27
§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER ... 27
VEDTAGELSE ... 28
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER ... 29
KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN ... 31


**Bilag**

**Kommuneplantillæg**

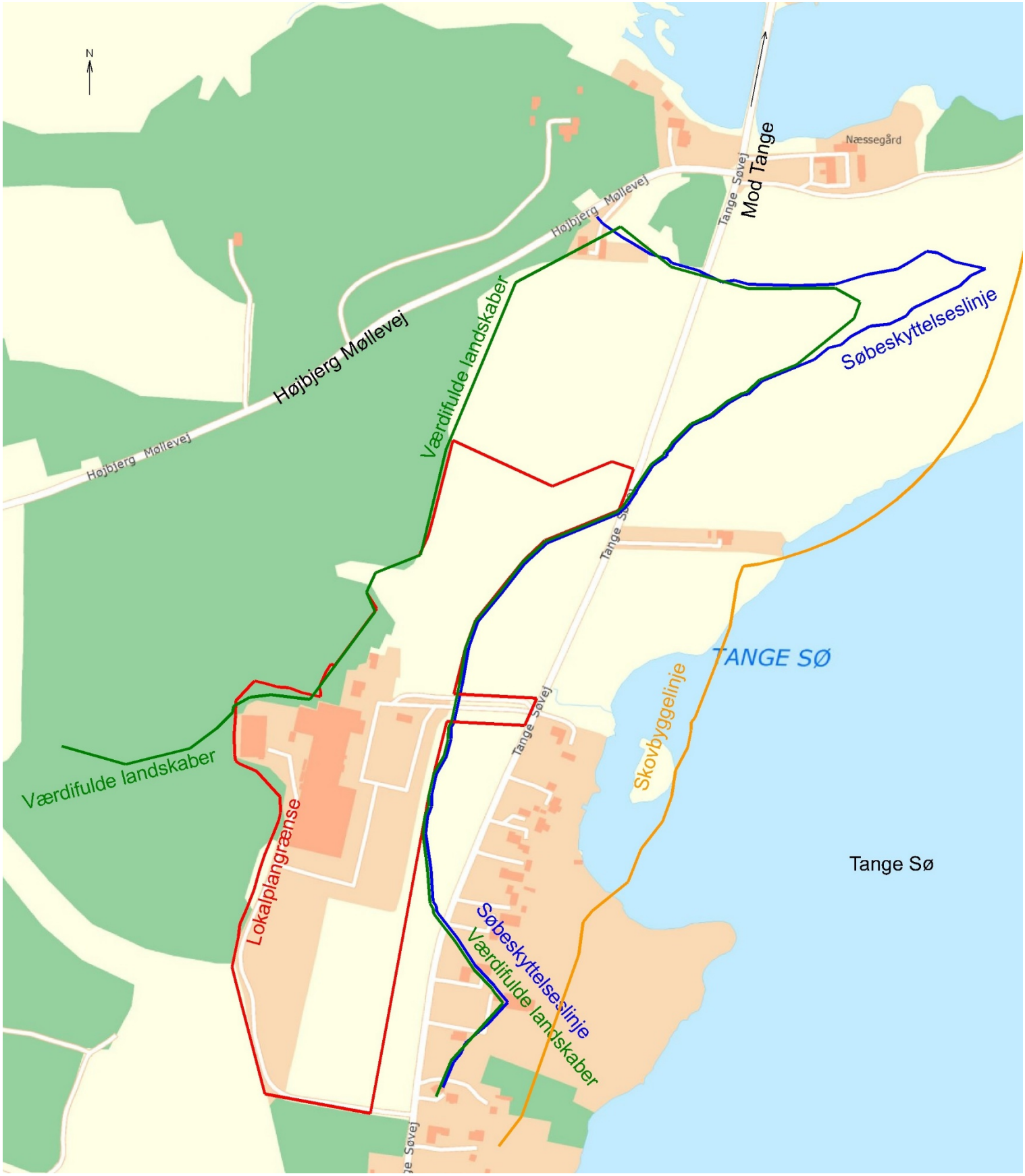
Forslag til tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2017 - 2029 er vedlagt som bilag.

**Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Bjørn Christiansen Landinspektører og Fruerlund og Høg Tegnestuen ApS.**

Illustrationen side 11 er udarbejdet af Fruerlund og Høg Tegnestuen ApS.

# LOKALPLANENS REDEGØRELSE

## Oversigtskort i 1:5000



## A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

### Baggrund




*Hovedindgangen til DanRoots' administration*

DanRoots er en af Danmarks største producenter af rodfrugter med et udvalg af primært gulerødder, men også pastinakker, persillerødder, jordskokker og rødbeder. I fremtiden påtænkes det endvidere at producere økologiske kartofler. Virksomheden har en klar vision om at udvikle sig og blive Europas foretrukne og dygtigste leverandør af økologiske rodfrugter.

Byrådet ønsker med lokalplanen at imødekomme et konkret ønske fra DanRoots om at kunne opføre en lagerhal i forbindelse med den nuværende produktion. Desuden ønskes det med lokalplanen at sikre virksomhedens fortsatte ekspansion i de kommende år med et nyt produktionsanlæg placeret nord for virksomhedens nuværende bygningsmasse samt at ændre tilkørselsforholdene fra Tange Søvej.



*Lokalplanområdet set fra Tange Søvej og mod sydvest. Ved realisering af lokalplanen vil en del af det nuværende markareal blive bebygget og en ny nordlig indkørsel blive anlagt ved Tange Søvej*

Den nuværende Lokalplan E.408-2, som har været gældende for virksomheden siden 2005, ophæves i sin helhed i forbindelse med vedtagelse af nærværende lokalplan.

Konkret giver lokalplanen mulighed for at udvide virksomhedens bebyggede areal fra de nuværende 8.090 $m^2$ op til i alt 16.500 $m^2$ med en maksimal bygningshøjde på 10,5 meter. Det samlede bruttoareal for virksomhedens bygninger fastlægges i lokalplanen til maksimalt 18.500 $m^2$.

Med lokalplanen lægges op til en udvidelse af de samlede produktions-, lager- og parkeringsområder fra ca. 4,2 ha i dag til ca. 9,5 ha, når området er fuldt udbygget.

I forbindelse med både områder til bebyggelse samt parkerings- og manøvrearealer udlægges arealer til støjvolde langs lokalplanområdets afgrænsning mod øst og nord for at sikre mindst mulig støj mod omgivelserne. Desuden udlægges areal til beplantningsbælte mod øst.

## Luftfoto i 1: 3000





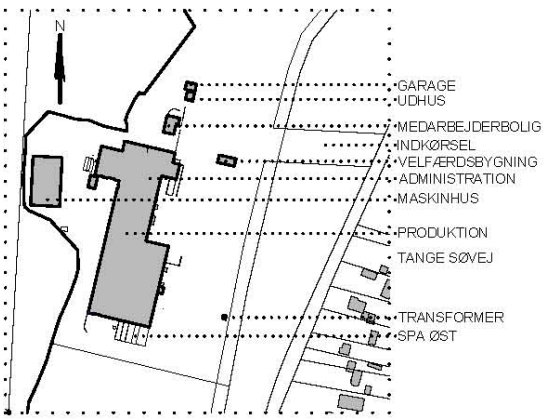
*Lokalplanområdet set fra svdøst*



*Skovområdet langs den vestlige del af lokalplanområdet*



*DanRoots´ produktions- og administrationsbygninger*




*Anvendelse af lokalplanområdets bygninger forud for realisering af lokalplanen.*

## B. EKSISTERENDE FORHOLD

### Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet ligger naturskønt umiddelbart vest for Tange Sø og syd for Tange by. Øst for området ligger græsarealer, som tilhører DanRoots, Tange Søvej, hvorfra al trafik til og fra virksomheden sker, samt en række beboelsesejendomme. Mod nord er ligeledes græsarealer, som tilhører DanRoots. Syd for området ligger et mindre område med nåletræer. Mod vest afgrænses området dels af dyrkede marker og dels af skovarealer bestående af både nåleskov, eg, bøg samt forskellig slags krat og buske.

### Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 9,5 ha. Området omfatter matriklerne 2d og 3ab Tange By, Højbjerg – med adresserne Tange Søvej 42 og 42a, 8850 Bjerringbro.

Området omfatter i dag eksisterende produktions-, lager- og administrationsbygninger til frilandsgartneriet DanRoots samt bassiner, parkerings- og manøvrearealer i tilknytning til virksomheden. Desuden omfatter lokalplanområdet beplantningsbælter og beplantede støjvolde, som afgrænser virksomhedens arealer mod øst samt græsarealer, som fremtidigt forventes anvendt til virksomhedens udvidelse.

### Landskab og beplantning

I den nordlige del af lokalplanområdet falder terrænet moderat fra vest mod øst ud mod Tange Søvej. Den sydlige del af området er stort set fladt. Inden for lokalplanområdet er der store græsarealer mod nord og sydøst, mens der er forskellige former for buske og krat på de eksisterende støjvolde i området.

Skovområdet vest for lokalplanområdet er særdeles kuperet, og terrænet stiger kraftigt fra lokalplanområdet og op gennem skoven. Dette giver en naturlig afgrænsning af lokalplanområdet og isolerer det fra al bebyggelse mv. mod vest. Landskabet både nord og syd for området er overvejende fladt.

Øst for Tange Søvej ligger åbne og flade markarealer og bebyggelse ud mod Tange Sø. Afstanden til nærmeste nabo fra lokalplanområdet er ca. 50 meter. Arealerne nærmest naboejendommene udlægges til parkerings- og manøvreareal. Ud mod naboejendommene udlægger lokalplanen areal til støjvolde og beplantningsbælte.

### Bebyggelse og anlæg

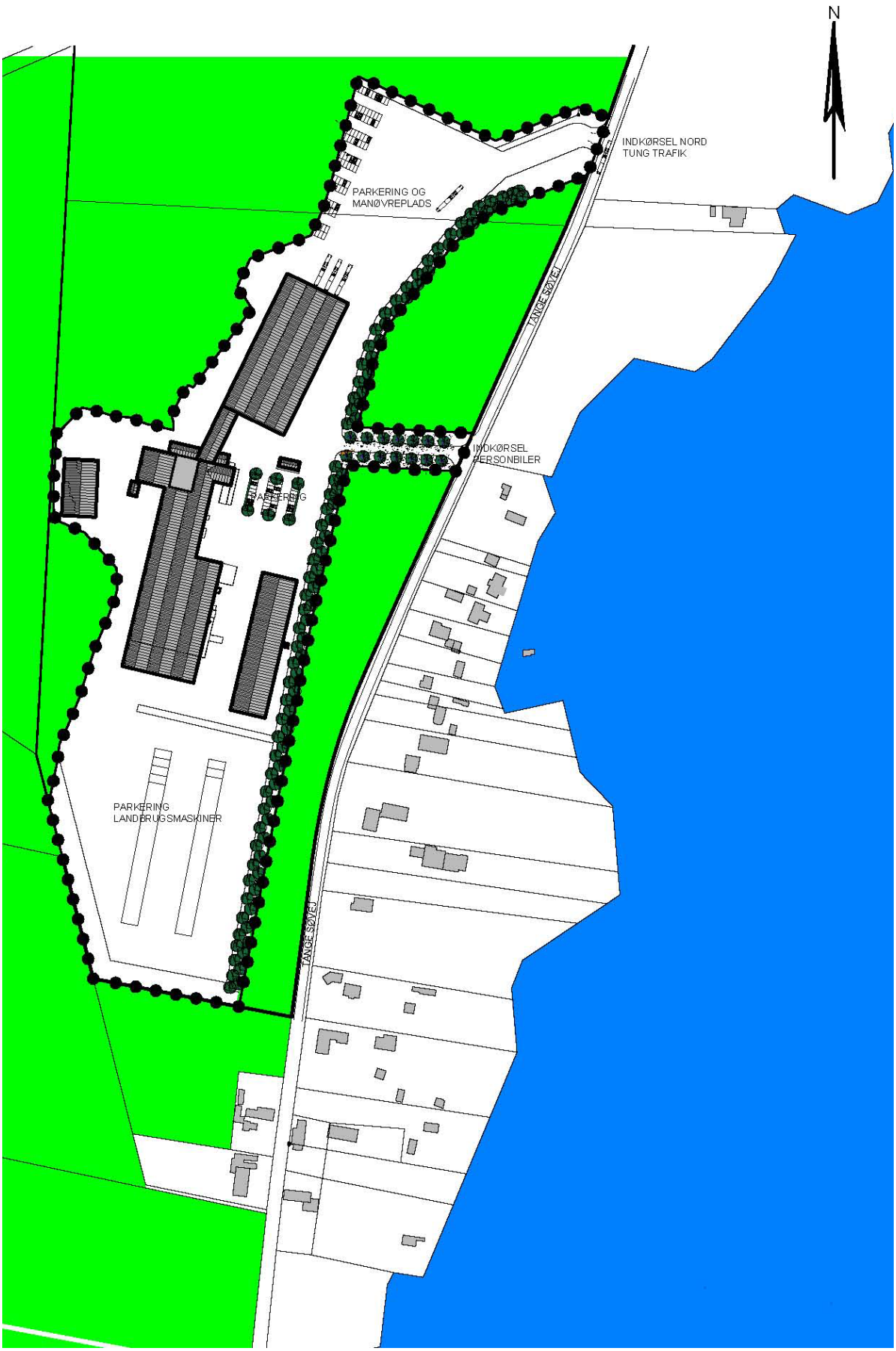
Bebyggelsen i området består af en større sammensat enhed af produktions- og lagerhaller, administrationsbygninger samt selvstændige bygninger til maskinhus, beboelse og garage. Bygningerne fremstår som en helhed med facader i rød tegl/træ/metal og tagbeklædning i grå-sort eternit eller tagpap. Det bebyggede areal udgør 8.090 m².

### Trafik

Al trafik til og fra virksomheden sker via indkørsel fra kommunevejen Tange Søvej. Der er anlagt en asfalteret adgangsvej, og der er gode oversigtsforhold ved udkørsel til Tange Søvej. Trafikken omfatter primært transport af råvarer til virksomheden samt transport af færdigpakkede produkter bort fra virksomheden. Endvidere er der kørsel med landbrugsmaskiner til og fra området samt kørsel med personbiler til virksomhedens medarbejdere m.fl.

## Illustrationsplan i 1:4000

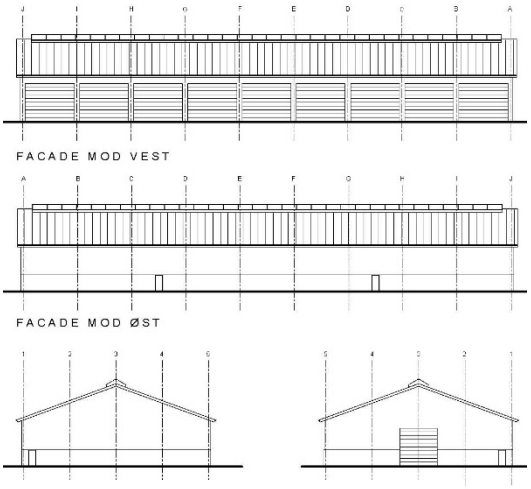
- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres



## C. LOKALPLANENS INDHOLD



*Den eksisterende bolig i området udfases, og den endelige realisering af lokalplanen giver ikke mulighed for opretholdelse af boligen.*




*Første led i realisering af lokalplanen forventes at være en uopvarmet lagerhal som angivet ovenfor.*



*De eksisterende støjvolde langs lokalplanområdets afgrænsning føres videre mod nord og syd ved realisering af lokalplanen. Her ses den eksisterende støjvold i højre side af billedet beklædt med græs, buske og træer.*

Lokalplanen giver frilandsgartneriet DanRoots mulighed for fortsat ekspansion i de kommende år. Der udlægges areal til en udvidelse af de eksisterende produktions- lager- og administrationsbygninger primært nord og øst for den eksisterende bygningsmasse. Der udlægges parkerings- og manøvrearealer nord og syd for virksomhedens bygninger samt areal til en ny indkørsel mod nord, mens den eksisterende indkørsel til virksomheden ændres til kun at omfatte trafik med personbiler. Langs hele lokalplanområdets østlige og nordlige afgrænsning udlægges areal til støjvolde for at sikre mindst mulig støj mod omgivelserne.

### Bebyggelse

Lokalplanen giver mulighed for at udvide virksomhedens samlede bebyggede areal til 16.500 m² og det samlede bruttoetageareal inden for lokalplanområdet til 18.500 m², og bygninger må opføres i en højde af maksimalt 10,5 meter. Udvidelsen kan omfatte både administrations-, lager- og produktionsbygninger samt værkstedsfaciliteter, herunder også bygninger til forædling af rodfrugter. Der lægges op til, at den eksisterende bolig i området udfases, og den fremtidige anvendelse giver ikke mulighed for en bolig. Anvendelse af den eksisterende bolig kan dog fortsætte, indtil realisering at lokalplanen umuliggør dens eksistens.

Ny bebyggelse skal udgøre en harmonisk helhed med den eksisterende bebyggelse. Derfor skal bebyggelse opføres med røde facader i tegl, træbeklædning, metal eller lignende. Enkelte mindre facadeafsnit kan dog fremstå i andre materialer. Tage beklædes med grå eller sorte tagmaterialer. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende materialer bortset fra glas.

Konkret ønskes opført en uopvarmet lagerhal øst for de eksisterende produktionsbygninger. Lagerhallen placeres som angivet på kortbilag 2 og får et areal på ca.1650 m², en længde på ca. 66 meter og en bredde på ca. 25 meter. Højden bliver 10,5 meter. Hallens forventede dimensioner, udformning og materialevalg fremgår af bilag A til kortbilag 2. Hallen opføres med facade i røde teglsten og saddeltag med sort tagpap. I tagkippen placeres ovenlysvinduer i hele hallens længde for at give bedst muligt lysindfald i hallen. Mod nord i forlængelse af lagerhallen placeres en betonplade med samme bredde som hallen og med en længde på ca. 35 meter. Mod øst i forlængelse af lagerhallen placeres en støttemur i ca. 3 meters højde og 43 meters længde. Støttemuren skal afgrænse aktiviteter med containere mv. på stedet.

### Ubebyggede arealer og støjforhold

Langs hele områdets østlige afgrænsning etableres støjvolde med en højde på 2 meter. Støjvoldene etableres som en del af det 10 meter brede beplantningsbælte, som skal etableres øst for støjvolden.

Der etableres ligeledes en støjvold til afgrænsning af området mod nord med samme størrelse som de østlige støjvolde. Her stilles der dog ikke krav om beplantningsbælte på nordsiden af støjvolden.

I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet en støjberegning og -redegørelse. Denne redegør for virksomhedens fremtidige støjpåvirkning på omgivelserne i forbindelse med opførelse af den nye uopvarmede lagerhal umiddelbart øst for de eksisterende produktionsbygninger samt ved etablering af nye produktionsbygninger nord for den eksisterende bygningsmasse. I redegørelsen konkluderes det, at gældende støjvilkår

vil kunne overholdes med anlæg af ovennævnte støjvold langs hele lokalplanområdets østlige afgrænsning samt ved opsætning af en 3 meter høj støjskærm ved det bassin (beskrevet som "spa" i støjredegørelsen), som er placeret umiddelbart sydøst for de eksisterende produktionsbygninger (se kortbilag 2). Endvidere konkluderes det, at parkering af traktorer, som skal køre ud fra virksomheden før kl. 7.00 om morgenen, skal ske i den nordlige del af området.

Generelt må terrænet inden for lokalplanområdet maksimalt reguleres med op til +/- 1 meter. I et område, som skraveret på kortbilag 2 må terrænet dog reguleres yderligere, idet udvidelse af virksomheden vil nødvendiggøre dette. På stedet stiger terrænet kraftigt mod vest, og i lokalplanen kræves det derfor, at der etableres en skråning eller en støttemur på stedet. Etableres der støttemur, kræves der mindst ét plateau langs støttemuren med en dybde på mindst 2 meter. Langs toppen af støttemuren kræves opsat et hegn, så risikoen for fald minimeres.

**Veje og adgangsforhold**

Al trafik til og fra DanRoots foregår fra Tange Søvej. I forbindelse med realisering af lokalplanen etableres en indkørsel i den nordlige del af lokalplanområdet. Den eksisterende indkørsel nedgraderes til kun at betjene personbiler og varebiler op til 3.500 kg. Tunge køretøjer, herunder lastbiler og traktorer, skal fremadrettet anvende den nye hovedindkørsel mod nord. Den nye hovedindkørsel placeres ca. 250 meter nord for den eksisterende indkørsel. Formålet med dette er at flytte støj forbundet med nedbremsning og acceleration længere væk fra boligerne på den modsatte side af Tange Søvej.

Der lægges op til, at modulvogntog kan køre ind på virksomheden ad den nye adgangsvej, og denne skal derfor anlægges, så den opfylder Vejdirektoratets retningslinjer for indkørsler til modulvogntog mht. vejbredder og svingbane mv. Konkret kræves det i lokalplanen, at den nye adgangsvej i den nordlige del af området anlægges med en bredde på mindst 8 meter. Overkørslen til Tange Søvej etableres mod både nord og syd med en asfaltradius på 4 meter kombineret med en græsarmeringsrabat på ydersiden heraf med en radius på 10 meter. Samlet giver det en bredde på asfaltoverkørslen på 16 meter og yderligere 6 meter græsarmeningssten i hver side. Se vignet her ved siden af. Kørsel med modulvogntog på stedet vil ligeledes kræve en mindre udvidelse af Tange Søvej omkring adgangsvejen.

I lokalplan E408-2, som afløses af nærværende lokalplan, er en anslået trafikmængde på ca. 18 lastbiler og 80 personbiler samt en ikke angivet mængde traktorer dagligt. I forbindelse med realisering af nærværende



*Langs den sydøstlige spa (bassin) syd for produktionsbygningerne kræves opsat en støjskærm for at overholde gældende støjvilkår, når virksomheden udvides.*



*Den eksisterende indkørsel nedgraderes i forbindelse med realisering af lokalplanen.*

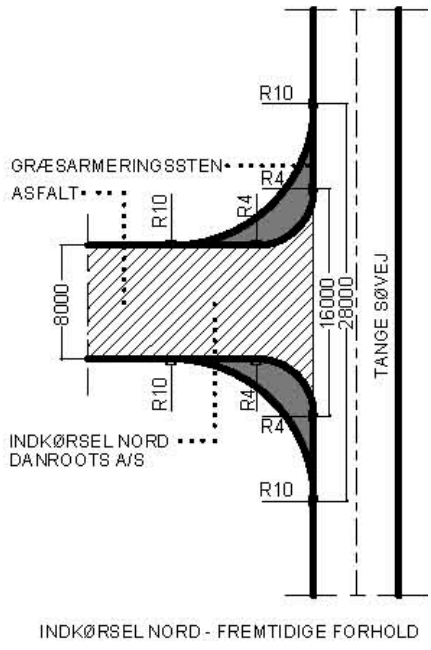



*Illustration af principperne for anlæggelse af ny overkørsel fra Tange Søvej til den nordlige del af lokalplanområdet*

lokalplan vurderes den daglige trafik til og fra virksomheden at blive nedenstående.

| Antal | 07.00-18.00(dag) | 18.00-22.00(aften) | 22.00-07.00(nat) |
|---|---|---|---|
| Personbiler | 90 | 30 | 30 |
| Lastbiler | 38 | 10 | 2 |
| Traktorer | 15 | 5 | 5 |

Desuden vurderes antallet af af- og pålæsning af containere at blive følgende:

| Antal | 07.00-18.00(dag) | 18.00-22.00(aften) | 22.00-07.00(nat) |
|---|---|---|---|
| Pålæsning containere | 30 | 4 | 6 |
| Aflæsning containere | 30 | 4 | 6 |

I den udarbejdede støjredegørelse er der bl.a. taget udgangspunkt i ovennævnte tal.

## Illustrationer, visualisering og fotos



*DanRoots set fra Tange Søvej ud for den eksisterende adgangsvej – som stedet ser ud forud for lokalplanens realisering*



*DanRoots set fra Tange Søvej ud for den eksisterende adgangsvej – som stedet kan komme til at se ud efter realisering af lokalplanen*



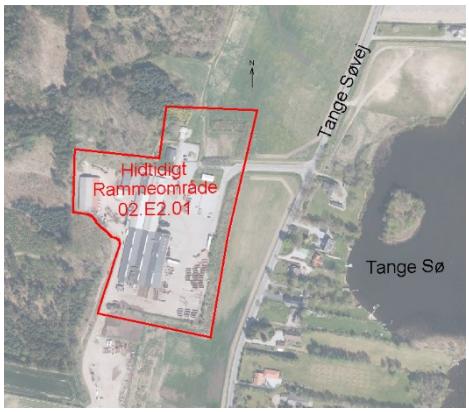
*Virksomhedens eksisterende maskinhal i den vestlige del af området*



*I den østlige del af området planlægges konkret for en ny uopvarmet lagerbygning på samme sted som der i dag er placeret containere.*



*Den sydlige del af lokalplanområdet udlægges til parkeringsareal for traktorer og landbrugsmaskiner i overensstemmelse med den måde, arealet anvendes i dag.*




*Det hidtidige rammeområde 02.E2.01 i kommuneplanen*




*Det fremtidige rammeområde 02.E2.01 i kommuneplanen*




*Den eksisterende lokalplan nr. E.408-2 fra 2005 ophæves i forbindelse med vedtagelse af nærværende lokalplan*

## D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

### Landsplanlægning

*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, trafikanlæg, tekniske anlæg m.v.

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

### Kommuneplanlægning

En del af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde 02.E2.01 i Kommuneplan 2017-2029. Af rammebestemmelserne fremgår, at området er landområde og mere konkret udlagt til frilandsgartneri med tilhørende bolig. Det fremgår, at virksomheden kan anvendes til vaskeri, pakkeri, lager og distribution af grøntsager samt administration i forbindelse hermed. Kommuneplanrammen fastlægger, at boligbebyggelse maksimalt må opføres i 1½ etage. Den øvrige bebyggelse må maksimalt have en højde på 12 meter.

Med en udvidelse af lokalplanområdet mod nord, syd og øst er der behov for en tilsvarende udvidelse af kommuneplanrammen. Derfor er der udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 11 til Kommuneplan 2017-2029, der muliggør, at rammeområde 02.E2.01 udvides til at omfatte hele lokalplanområdet. Med kommuneplantillægget udlægges hele lokalplanområdet i kommuneplanrammerne til frilandsgartneri med tilhørende udenomsarealer i tilknytning hertil.

Forslag til tillæg nr. 11 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. E.408-2 for virksomheden Tange Frilandsgartneri ved Tange Søvej i Tange.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 490 ophæves lokalplan E.408-2 i sin helhed.

### Servitutter

Private servitutter (dvs. pålagt af ejeren) og tilstandsservitutter (dvs. servitutter, der sikrer en bestemt tilstand opretholdt), der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen

Rådighedsservitutter (dvs. servitutter, der giver ret til at råde over en andens ejendom) kan ikke ophæves med lokalplanen men kan ifølge planlovens § 47 eksproprieres af kommunen, når det er væsentligt for at gennemføre planen.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Ingen af de tinglyste servitutter har relevans for lokalplanen, og ingen af dem aflyses i forbindelse hermed.

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 – typisk via forespørgsel i LedningsEjerRegistret (LER) – inden jordarbejder påbegyndes.

### Zonestatus og bonusvirkning

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Lokalplanen har bonusvirkning (dvs. at der med vedtagelse af lokalplanen gives landzonetilladelse) for så vidt angår den uopvarmede lagerbygning, som konkret ønskes etableret umiddelbart øst for det eksisterende produktionsanlæg samt betonpladen og støttemuren nord for lagerbygningen (se placering på kortbilag 2). Lagerbygningens placering, anvendelse, farver, højde, størrelse og materialevalg er fastlagt i lokalplanen og fremgår endvidere af bilag A til kortbilag 2.

Lokalplanen har ikke bonusvirkning for andet end den nævnte lagerbygning, betonpladen og støttemuren i tilknytning hertil.

### Erhverv

Virksomheden klassificeres som en som en klasse 4-virksomhed efter miljøministeriets retningslinjer, idet virksomheden anvendes til vaskeri, pakkeri, lager og distribution af grøntsager. Klasse 4 omfatter mindre belastende produktionsvirksomheder, hvor den vejledende afstand til boliger er 100 meter.

Bortset fra mere kørsel vurderes det ikke, at virksomheden vil give en øget miljøbelastning. Det vurderes, at støjen fra virksomheden ikke vil overstige gældende støjvilkår som følge af en række foranstaltninger beskrevet på side 11 og 12.

### Drikkevandsinteresser

Området ligger i et område med drikkevandsinteresser. Anvendelse til frilandsgartneri vurderes ikke at være i strid hermed.

### Landbrug

Der er landbrugspligt på ejendommen.

## SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

### Vandforsyning

Vandforsyning til virksomheden sker fra egen boring. Boligen i området forsynes med vand fra offentligt vandværk.

### Varmeforsyning

Lokalplanområdet er uden kollektiv varmeforsyning. Virksomheden opvarmes med jordvarme, idet der er udlagt jordvarmeslanger i den østlige del af delområde IIb (øst og syd for eksisterende støjvolde). Boligen har oliefyr, og velfærdsbygningen har el-varme. I forbindelse med udbygning af lokalplanområdet er det hensigten, at al varme til opvarmning af virksomhedens bygninger skal stamme fra jordvarmeanlæg, hvor jordvarmeslangerne forventes placeret umiddelbart øst for den nordlige del af lokalplanområdet

### Spildevand

Virksomhedens regnvand og spildevand opdeles i tag- og overfladevand, vaskevand, skyllevand og sanitært spildevand.

*Tag- og overfladevand*
Virksomheden udleder tag- og overfladevand til Tange Sø iht. Viborg Kommunes spildevandsplan og den gældende udledningstilladelse. Der vil i forbindelse med virkeliggørelse af lokalplanen ikke blive udledt mere tag- og overfladevand end hidtil, idet al øvrigt tag- og overfladevand nedsives.

*Vaskevand*
Vaskevand er det vand, som bruges til vask af grøntsager på virksomheden. Til denne proces bruges kun rent vand. Vandet genbruges efter det er løbet gennem nogle store tanke, hvor det kan bundfælde. Der tilsættes rent vand i den sidste del af processen, som så bruges igen i den første del af processen. Afledning af vaskevand for denne proces sker iht. gældende udspredningstilladelse. I perioden 1. oktober til 1. februar har vandet tidligere været ledt til det kommunale kloaksystem, men en dispensation har gjort det muligt at udsprede vandet til hele året rundt. Såvel udspredningstilladelse som dispensation til at udsprede vandet ud på markerne året rundt vil løbende skulle fornys.



*Virksomhedens vaskevand genanvendes af flere omgange, før det nedsives i de omkringliggende markarealer og udledes til Tange Sø.*

Det samlede vandforbrug i form af vaskevand vurderes at være ca. 9.000 $m^3$ i perioden 1. oktober til 1. februar og ca. 18.000 $m^3$ i perioden 2. februar til 31. september. Det eksisterende forbrug af vaskevand forventes ikke ændret væsentligt ved realisering af lokalplanen.

*Skyllevand og sanitært spildevand*
Skyllevand er det vand, der benyttes i forbindelse med vask og rengøring af produktionsanlægget. Dette vand ledes sammen med sanitært spildevand til rensningsanlæg via det offentlige kloaksystem. Dette vil ligeledes være gældende fremadrettet i forbindelse med realisering af lokalplanen, hvor det vurderes, at det årlige forbrug vil være ca. 500 $m^3$.

## 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.

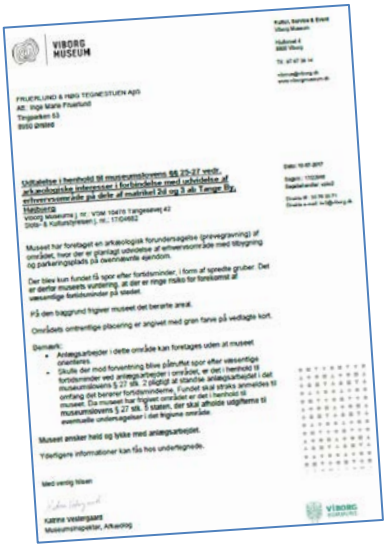
### TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

### Fortidsminder i jorden

Museet har foretaget en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning) af området, hvor der er planlagt udvidelse med tilbygning i delområde I og parkerings-, manøvre- og adgangsareal i delområde IIa og IIIa. Der blev kun fundet få spor efter fortidsminder i form af spredte gruber. Det er derfor museets vurdering, at der er ringe risiko for forekomst af væsentlige fortidsminder på stedet.

Museet har på baggrund af ovenstående frigivet det berørte areal.

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


VIBORG MUSEUM

Viborg Museum har frigivet området i forbindelse med den arkæologiske forundersøgelse

### Landbrugspligt

Matrikelnummer 2d og 3ab Tange By, Højbjerg er omfattet af landbrugspligt. Den berørte ejendom er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten ophæves ikke i forbindelse med virkeliggørelse af lokalplanen

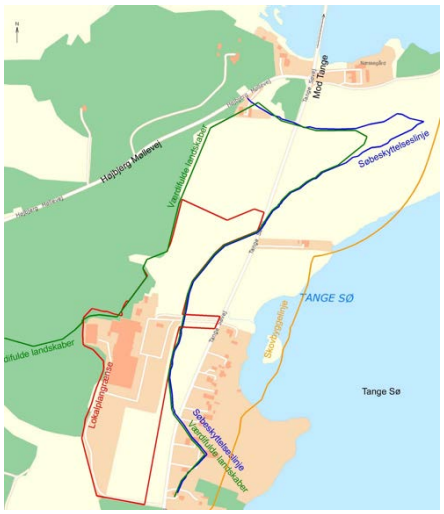
## TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

### Forurenet jord

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.

### Skovbyggelinje

Hele lokalplanområdet er omfattet af 300 meter skovbyggelinje fra skoven vest for området. Visse byggerier inden for skovbyggelinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17. Undtaget fra forbuddet er bl.a. landbrugsbygninger, bygninger med landzonetilladelse, garager og lign. på højst 50 m² og tilbygninger til boliger, der ikke kommer over 250 m². Bebyggelse omfattet af forbuddet kræver dispensation fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.




Området ligger inden for skovbyggelinje, og søbeskyttelseslinjen fra Tange Sø ligger lige i kanten af området.

### Søbeskyttelseslinje

Søbeskyttelseslinjen fra Tange Sø forløber langs en del af lokalplanområdets østlige afgrænsning. Beskyttelseslinjen er dog uden for området, og derfor behandles den ikke yderligere.

### Værdifulde landskaber

Lokalplanområdets østlige del grænser op til det værdifulde landskab omkring Tange sø. Skoven umiddelbart vest for området er ligeledes udpeget som værdifuldt landskab. Begge udpegninger ligger lige uden for lokalplanområdet, og derfor behandles de ikke yderligere.

### Okkerholdig jord

Dele af lokalplanområdet er er registreret med okkerholdig jord. Enhver aktivitet, der medvirker til at sænke grundvandsstanden, herunder at dræne eller grave grøfter, kræver godkendelse af Viborg Kommune efter § 2 i Lov om okker.

### Veje

Med virkeliggørelse af lokalplanen etableres en ny adgangsvej i den nordlige del af lokalplanområdet. Den nye vej skal være adgang til og fra virksomheden for primært lastbiler og traktorer. I samme forbindelse nedgraderes den eksisterende indkørsel til kun at betjene personbiler og varebiler under 3.500 kg. I forbindelse med denne etablering og ændrede benyttelse af vejadgange kræves 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).
Planforslagene er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslagene giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslagene påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

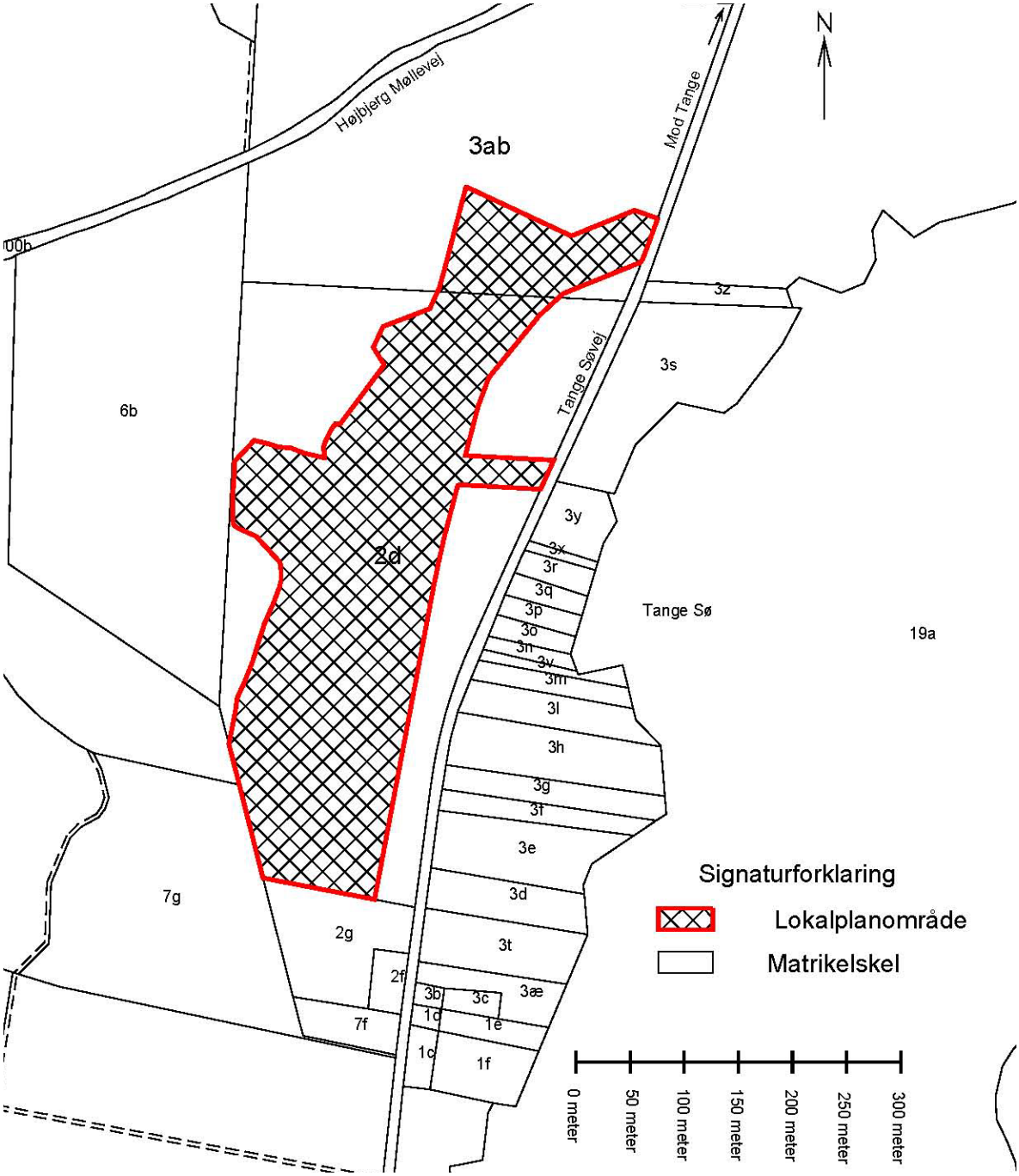
Viborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planforslagene ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering. Dette skyldes:

- at nyt byggeri ikke afviger væsentligt fra omkringlæggende byggeri
- at naturinteresserne indenfor lokalplanområdet er begrænsede
- at lokalplanen sikre at støjgener forebygges gennem krav om afskærmning mod omgivelserne
- at acceleration og opbremsning fra tung trafik flyttes, via ny indkørsel, længere væk fra naboerne på den modsatte side af Tange Søvej

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

# LOKALPLANENS BESTEMMELSER

## Forslag til lokalplan nr. 490 for Frilandsgartneriet DanRoots ved Tange




**KORTBILAG 1 – MATRIKELKORT**

**Mål ca. 1:6000 (ved print i A4)**

**Viborg Kommune, 3. november 2017**

**FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 490 for Frilandsgartneriet Dan-Roots ved Tange**

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015 med senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

## § 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplanens formål

at sikre områdets fortsatte anvendelse til erhvervsformål inden for landbrugsbranchen

at minimere de miljømæssige gener i forhold til naboer mest muligt

at sikre mindst mulig indvirkning på landskabet

at fastholde områdets grønne karaktertræk

## § 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter dele af matrikelnummer 2d og 3ab Tange By, Højbjerg samt alle parceller, der efter den 3.11.2017 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Lokalplanområdet er på ca. 9,5 ha.

2.3 Lokalplanen erstatter ikke de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg i landzone, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse jf. lov om planlægning, § 35, stk. 1. Se dog punkt 2.4.

2.4 For så vidt angår den planlagte uopvarmede lagerbygning øst for den eksisterende produktion som angivet på Kortbilag 2 samt betonplade og støttemur i tilknytning hertil, har lokalplanen bonusvirkning, såfremt lagerbygning, betonplade og støttemur overordnet overholder de konkrete bestemmelser, som er anført i bilag A til kortbilag 2.

## § 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet fastlægges til frilandsgartneri og herunder til vaskeri, pakkeri, lager, distribution og forædling af grøntsager, administration i forbindelse hermed samt parkerings-, manøvre- og adgangsarealer i tilknytning til virksomheden.

3.2 Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

| | |
|---|---|
| Delområde I: | Bebyggelse mv. |
| Delområde IIa og IIb: | Parkerings- og manøvrearealer |
| Delområde IIIa og IIIb: | Adgangsveje |

3.3 Delområde I må kun anvendes til bebyggelse til produktion-, forædling, lager, distribution, vaskeri og distribution samt administration. Endvidere må området anvendes til udendørs oplagring af containere samt parkering af lastvogne, traktorer, maskiner, varebiler, personbiler mv.

3.4 Delområde IIa og IIb må kun anvendes til parkerings- og manøvreareal for lastbiler, traktorer, landbrugsmaskiner og personbiler.

3.5 Delområde IIIa og IIIb må kun anvendes til befæstede adgangsveje til virksomheden.

3.6 Arealet langs den østlige afgrænsning af delområde I, IIa og IIb skal anvendes til beplantningsbælte og støjvold. Arealet langs den nordlige afgrænsning af delområde IIa og IIIa skal anvendes til støjvold.

3.7 Der må ikke etableres nye boliger i lokalplanområdet.

Den eksisterende bolig i området må bibeholdes og tilbygges.

## § 4 UDSTYKNING

4.1 Der må ikke foretages udstykning inden for lokalplanområdet.

4.2 Ejendomme til tekniske anlæg, transformere og lignende kan dog udstykkes med mindre grundstørrelser, dog mindst så grunden svarer til anlæggets sokkelflade + 1 m herom.

## § 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Delområde IIIa må anvendes af alle former for køretøjer og skal dimensioneres til at kunne håndtere alt virksomhedens traktor- og lastbilstrafik.

Vejen skal have en kørebanebredde på mindst 8 meter og overkørslen til Tange Søvej anlægges med asfaltradius på 4 meter og på ydersiden heraf græsarmering med en radius på 10 meter. Se vignet s. 12 i redegørelsen.

5.2 Delområde IIIb må kun anvendes af person- og varebiler under 3.500 kg.

Vejen skal have en kørebanebredde på mindst 7 meter.

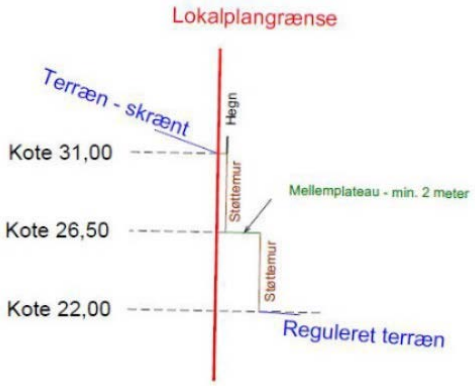
5.3 Indtil adgangsvejen i delområde IIIa etableres, må adgangsvejen i delområde IIIb dog også anvendes af lastbiler og traktorer.

**Parkerings- og manøvrearealer**

5.3 Delområde IIa skal anvendes til parkerings- og manøvreareal for traktorer, lastbiler, varevogne og personbiler, og disse arealer skal befæstes med asfalt successivt i takt med øget behov for anvendelse af arealet.

Traktorer, der kører ud fra virksomheden før kl. 7.00 om morgenen, skal parkeres i delområde IIa af hensyn til overholdelse af støjnormer.

Delområde IIb må kun anvendes til parkering af landbrugsmaskiner, og arealet skal befæstes med asfalt eller grusbelægges successivt i takt med øget behov for anvendelse af arealet.




## § 6 TERRÆNREGULERING

6.1 Inden for lokalplanområdet må terrænet reguleres op til +/- 1 meter. Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.

Inden for den del af delområde I, som er skraveret på kortbilag 2 må terrænet dog reguleres mere end +/- 1 meter.

6.2 Inden for den del af delområde I, der er skraveret på kortbilag 2, må der etableres en støttemur på stedet.

Støttemuren skal etableres med mindst ét mellemplateau med en dybde på mindst 2 meter.

Langs overkanten af støttemuren skal der opsættes hegn, så risiko for fald minimeres.

## § 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

### Bebyggelsens omfang

7.1 Bebyggelse skal placeres i delområde I. Det bebyggede areal i delområde I må ikke overstige 16.500 m$^2$. Bruttoetagearealet inden for delområde I må ikke overstige 18.500 m$^2$.

7.2 Bebyggelse må opføres i maksimalt 10,5 meters højde målt fra terræn eller et af Viborg Kommune fastlagt niveauplan.

Det kan dog accepteres at rytterlys overskrider maksimalhøjden på 10,5 m.

7.3 Tekniske anlæg til områdets forsyning, antennemaster og skorstene og lignende, der er nødvendiggjort af en bygnings funktion, kan opføres med en højde på op til 14 m.

### Bebyggelsens placering

7.4 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 2,5 meter fra skel.

7.5 Der må ikke opføres bebyggelse i delområde IIa, IIb, IIIa og IIIb, bortset fra tekniske anlæg til naturgas, fjernvarme, transformerstationer og lignende.

## § 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

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

### Facade

8.2 Ny bebyggelse skal udgøre en harmonisk helhed sammen med den eksisterende bebyggelse og opføres med røde facader i tegl, træbeklædning, stålplader eller lignende eller en kombination heraf.

Dog kan enkelte facadeafsnit fremstå i pladematerialer eller andre farver.

**Tage**

8.3 Tage skal beklædes med grå eller sorte materialer.

8.4 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.[1] Dog må der gerne anvendes glas.

## § 9 SKILTNING[2]

Skiltning i lokalplanområdet skal overholde naturbeskyttelseslovens bestemmelser om skiltning i det åbne land.

## § 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

**Ubebyggede arealer**

10.1 Lokalplanområdets østvendte beplantningsbælte skal udvides således det løber langs delområde I, IIa og IIb som vist på kortbilag 2.

Den nye del af beplantningsbæltet skal være mindst 10 m bredt og etableres med samme beplantning som den eksisterende del af beplantningsbæltet.

Den af § 10.2 fastlagte støjvold må etableres inden for beplantningsbæltet.

10.2 Langs indersiden af beplantningsbæltet nævnt i § 10.1 skal der etableres en støjvold med en højde af 2 meter.

Der skal desuden etableres en støjvold med en højde af 2 meter langs den nordlige afgrænsning af delområde IIa og IIIa.

Ud over den del af støjvolden, der etableres som en del af beplantningsbæltet skal støjvoldene dækkes af flis, græs eller buskbeplantning.

Støjvoldene må ikke have en hældning stejlere end 1:2, og toppen skal være mindst 1 meter bred.

10.3 Beplantningsbælte og støjvolde anlægges og vedligeholdes af virksomheden.

10.4 Umiddelbart øst for de sydlige bassiner i delområde I skal der etableres en 3 meter høj støjskærm som angivet på kortbilag 2.

Yderligere beskrivelse af den krævede støjskærm fremgår af støjberegning af 14. september 2017 udført af VM Acustics.

10.5 Støjvolde, beplantning og støjskærm skal etableres senest i forbindelse med virkeliggørelse af lokalplanen i form af ny bebyggelse nord for den eksisterende produktion i delområde I eller anlæg af ny adgangsvej i delområde IIIa.

---

[1] Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

[2] Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

10.6 Udendørs oplag må ikke etableres i en højde, der overstiger i alt 5 m.

## § 11 TEKNISKE ANLÆG

11.1 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

11.2 Spildevand skal afledes i henhold til gældende spildevandsplan og gældende tilladelser.

## § 12 MILJØFORHOLD

12.1 Virksomheden må ikke medføre større miljømæssige gener i form af støj, luft- og lugtforurening for omgivelserne end Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for ekstern forurening.

**Støj**

12.2 I forbindelse med lokalplanen er der udarbejdet støjberegning. Retningslinjerne i denne skal følges i forbindelse med virkeliggørelse af lokalplanen.

## § 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. E.408-2 i sin helhed.

## § 14 SERVITUTTER

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

Der er d. 20.09.2017 foretaget servitutundersøgelse for den ejendom, som lokalplanen vedrører. Der er ingen af de tinglyste servitutter, som er uforenelige med lokalplanen, og ingen af servitutterne fortrænges derfor.

## § 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

15.1 Ny bebyggelse og adgangsvejen i delområde IIIa må ikke tages i brug, før etablering beplantningsbælter og støjvolde samt støjskærm som vist på kortbilag 2 er etableret.

**Tilladelser fra myndigheder**

15.2 Bebyggelse og anlæg inden for skovbyggelinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelsesloven i hvert enkelt tilfælde.

## VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 490 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 20. december 2018.

| | | |
|---|---|---|
| Torsten Nielsen<br>Borgmester | / | Lasse Jacobsen<br>Kommunaldirektør |

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

| | | |
|---|---|---|
| Torsten Nielsen<br>Borgmester | / | Lasse Jacobsen<br>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.

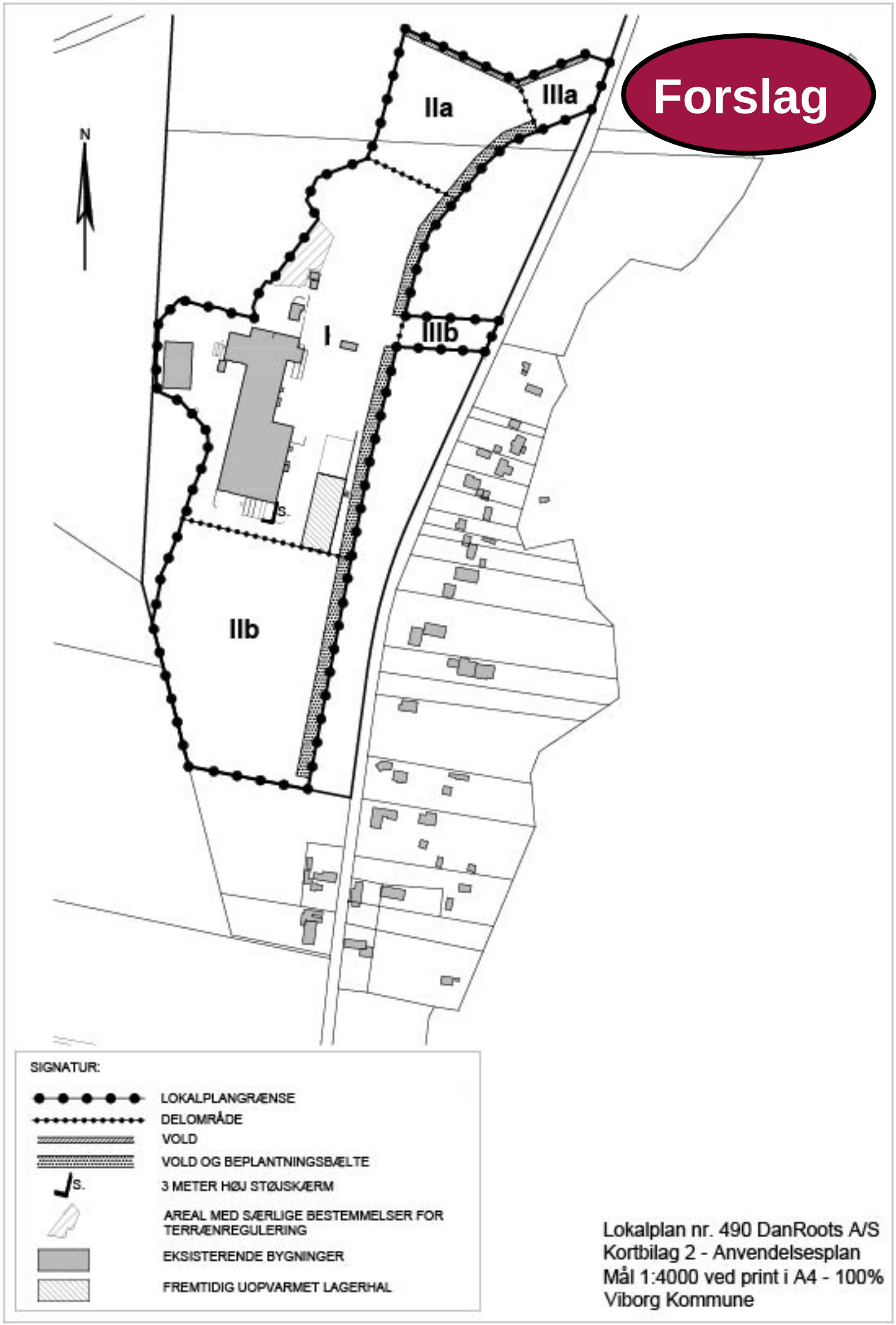
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

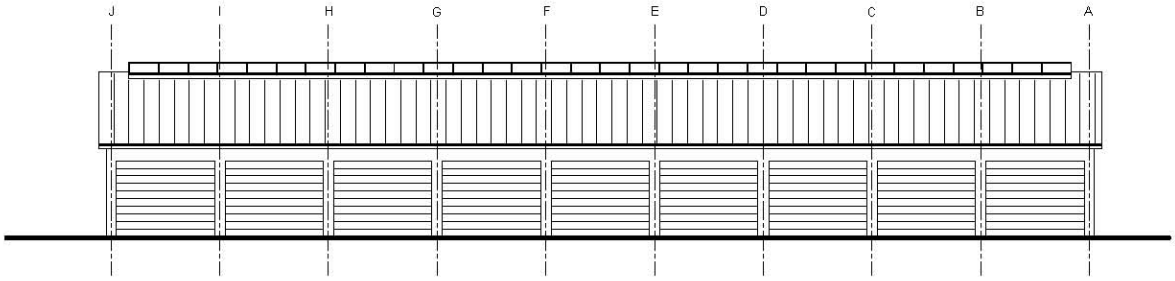
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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.

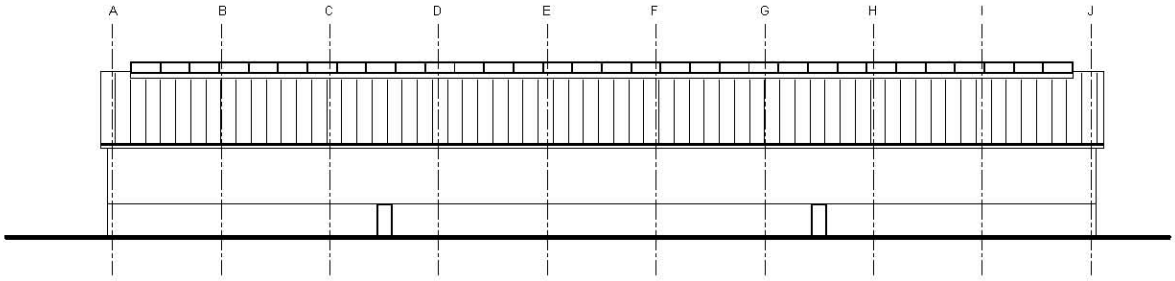
Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58 i lov om planlægning.

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

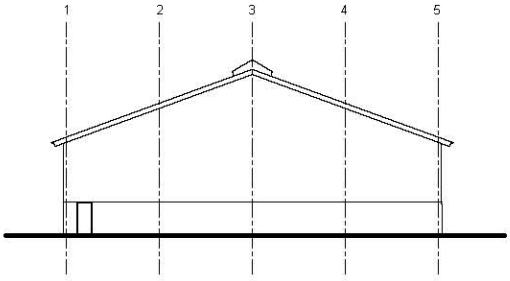

Forslag
N
IIa
IIIa
I
IIIb
IIb
S.
SIGNATUR:
LOKALPLANGRÆNSE
DELOMRÅDE
VOLD
VOLD OG BEPLANTNINGSBÆLTE
S.
3 METER HØJ STØJSKÆRM
AREAL MED SÆRLIGE BESTEMMELSER FOR TERRÆNREGULERING
EKSISTERENDE BYGNINGER
FREMTIDIG UOPVARMET LAGERHAL
Lokalplan nr. 490 DanRoots A/S
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål 1:4000 ved print i A4 - 100%
Viborg Kommune



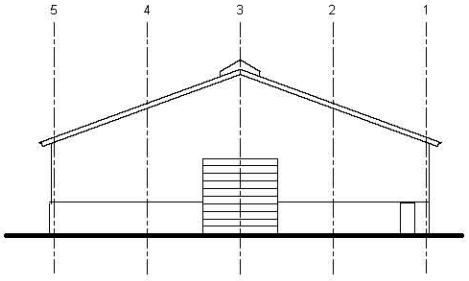

FACADE MOD VEST



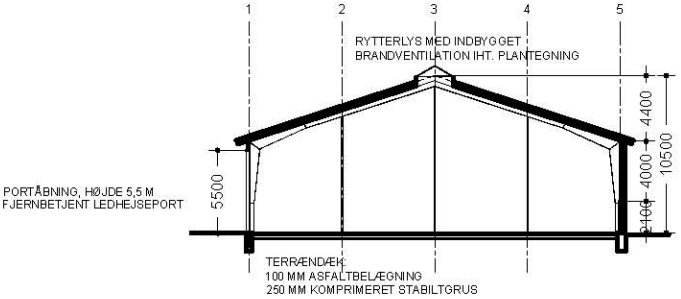

FACADE MOD ØST




GAVL MOD SYD




GAVL MOD NORD




TAGKONSTRUKTION:
ROCKWOOL PROROCK SYSTEM TAG:
2 LAGS TAGPAPDÆKNING
160 MM PROROCK TAGISOLERING
ROCKWOOL KLASSE 1 DAMPSPÆRRE
158 MM PERFOREREDE HØJPROFILSTÅLPLADER I TYKKELSE 1,13 MM
STÅLRAMMER PR. 7,2 M MED TAGHÆLDNING 18 GRADER

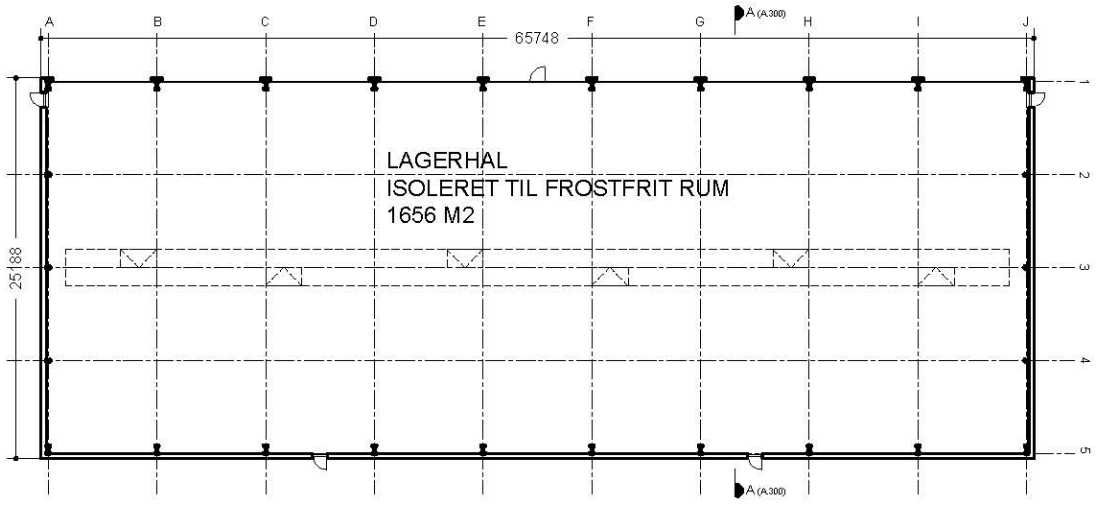
STÅLTAGRENDER OG NEDLØB

FACADEKONSTRUKTION:
108 MM BLANKT MURVÆRK.
125 MM MURBATTS KLASSE 37
108 MM TEGLSTENSBAGMUR DER
VANDSKURES OG MALES HVID

FACADEKONSTRUKTION TIL HØJDE 2,1 M:
108 MM BLANKT MURVÆRK.
50 MM MURBATTS KLASSE 37
190 MM IN SITU STØBT BETONBAGMUR

FUNDAMENTER FØRES TIL FAST BUND, DOG
MIN 1,2 M UNDER TERRÆN

PRINCIPSNIT NY LAGERHAL




PLAN NY LAGERHAL

Lokalplan nr. 490 DanRoots A/S
Bilag A til kortbilag 2 - Fremtidig lagerhal
Mål 1:500 ved print i A4 - 100%
Viborg Kommune

# Tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2017-2029

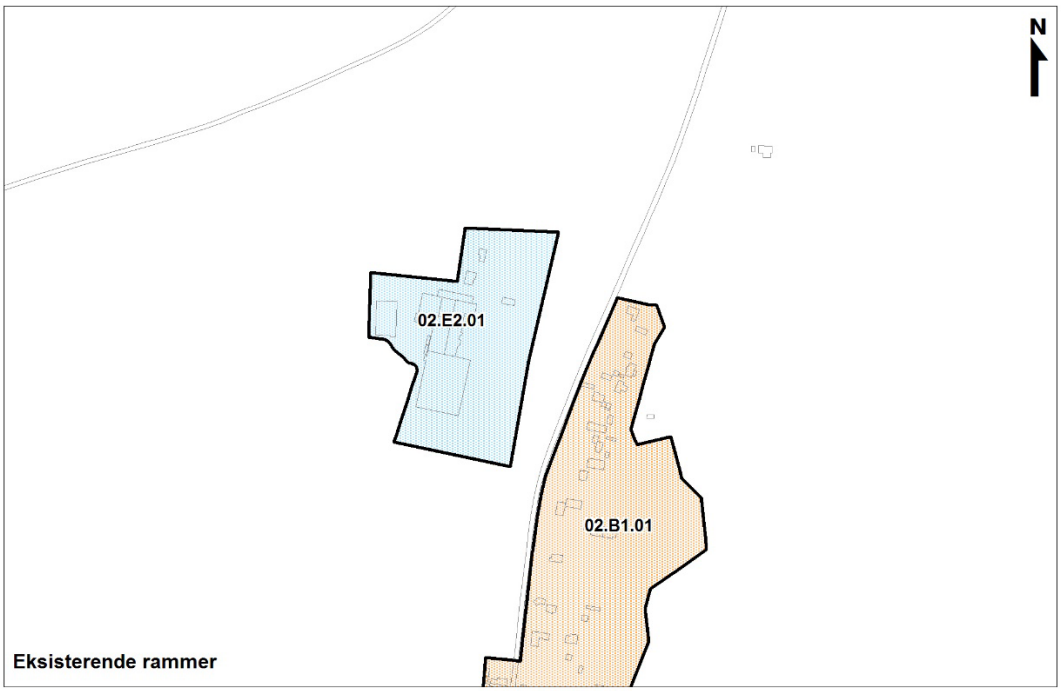
## Retningslinjer og Rammebestemmelser for Rammeområde 02.E2.01_T11

**Forslag**

**Tillæggets område**

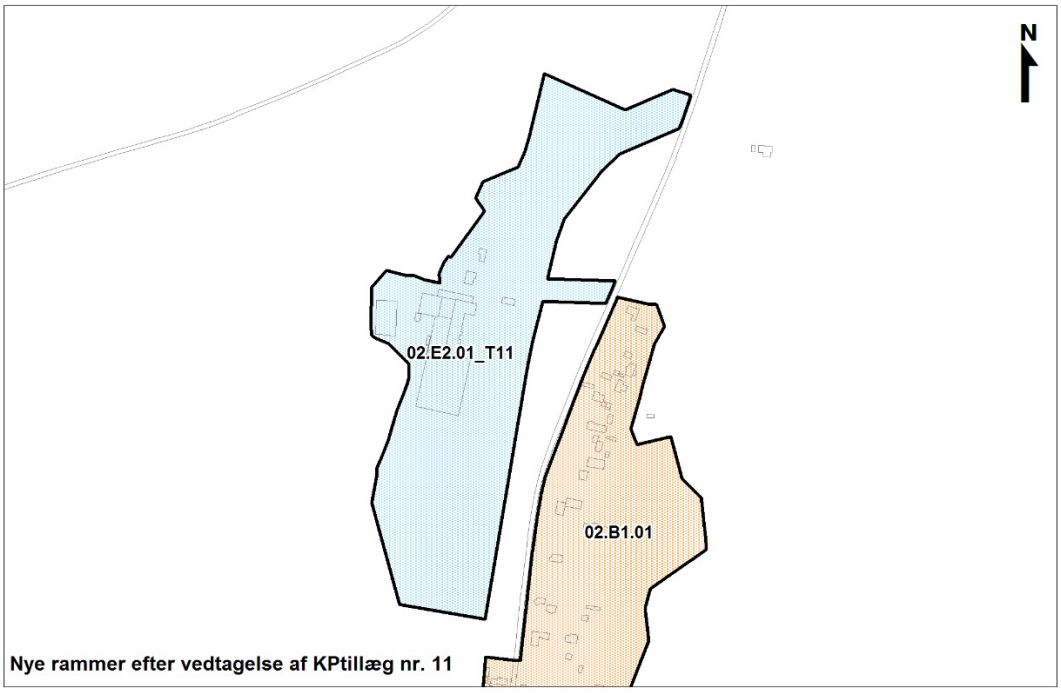



VIBORG KOMMUNE




Boligområde

Erhvervsområde



## REDEGØRELSE

### Formål

Formålet med dette forslag til tillæg 02.E2.01_11 til Kommuneplan 2017 - 2029 er, at udvide det eksisterende rammeområde 02.E2.01. Rammeområdet skal udvides fordi Byrådet ønsker at give mulighed for en udvidelse af frilandsgartneriet DanRoots A/S.

### Fordebat

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har der fra den 31. august til den 20. september 2017 været gennemført en fordebat i henhold til planlovens § 23 c.

Viborg Kommune modtog 2 høringssvar.

Det ene høringssvar omhandlede eksisterende forhold vedr. skel imellem DanRoots og deres nabo mod vest. Der er afholdt et møde imellem DanRoots og den pågældende nabo, hvorefter naboen, d. 16/10 2017, har meddelt ikke at have nogle indsigelse mod planerne om at udvide DanRoots.

I det andet høringssvar blev der udelukkende efterspurgt uddybende oplysninger vedr.; antallet af driftstimer om natten, placeringen af den nye hovedindkørsel samt forøgelsen af trafikken på Tange Søvej. Uddybende oplysninger vedr. ovenstående blev tilsendt i en mail d. 21/9 2017

Ingen af de 2 høringssvar retter konkrete indsigelser imod planforslagene. Fordebatten har derfor ikke givet anledning til at tilpasse kommuneplantillægget.

### Nuværende planforhold

*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.

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

Planforslaget vurderes ikke at påvirke yngle- og rasteområder for særlige arter, herunder bilag IV- og rødlistede arter, idet der er tale om eksisterende virksomhedsarealer og græsarealer i omdrift.

*Kommuneplanlægning*

Området er udlagt i kommuneplanens rammeområde 02.E2.01.

Af rammebestemmelserne fremgår, at området er og forbliver i landzone og er udlagt til frilandsgartneri med tilhørende bolig. Det fremgår, at virksomheden kan anvendes til vaskeri, pakkeri, lager og distribution af grøntsager samt administration i forbindelse hermed. Kommuneplanrammen fastlægger, at boligbebyggelse maksimalt må opføres i 1½

etage. Den øvrige bebyggelse må maksimalt have en højde på 12 meter.

Planen er i overensstemmelse med bestemmelserne i kommuneplanlægningen, men ikke i afgrænsningen af rammen, som derfor udvides i overensstemmelse med lokalplan nr. 490.

**Fremtidige planforhold**

*Fremtidig arealudpegning*

Med en vedtagelse af lokalplan nr. 490, der erstatter lokalplan nr. E.408-2, gives der mulighed for at udvide virksomheden DanRoots A/S. Dette medfører en udvidelse af lokalplanområdet mod nord, syd og øst og et behov for en tilsvarende udvidelse af kommuneplanrammen 02.E2.01. Med dette kommuneplantillæg nr. 11 til kommuneplan 2017-2029 udvides kommuneplanrammen som vist på kortet side 2.

*Fremtidige rammebestemmelser*

Med vedtagelse af kommuneplantillæg nr._11 udlægges arealet som erhvervsområde i landzone, hvor der gives mulighed for at drive frilandsgartneri med én dertilhørende bolig. Virksomheden kan anvendes til vaskeri, pakkeri, lager og distribution af grøntsager samt administration i forbindelse hermed.

Der må ikke etableres nye boliger. Den eksisterende bolig må opretholdes, men ikke selvstændigt udstykkes. Beboelsesejendommen må maksimalt være 1½ etage og have en maksimal højde på 7 meter. Øvrig bebyggelse må forekomme i op til 12 meters højde.

Planen udvider arealet for det eksisterende rammeområde som vist på kortet side 2. Der udlægges 1 nyt rammeområde: 02.E2.01_T11.

**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. 490. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

**RAMMEBESTEMMELSER**

For rammeområde 02.E2.01_11 gælder:

| | |
|---|---|
| Distrikt | Landområde omkring Bjerringbro |
| Generel anvendelse | Landområde |
| Bolig inkl. fællesanlæg | Der må ikke etableres nye boliger. Eksisterede boliger kan opretholdes, men ikke selvstændigt udstykkes. |
| Almen service | Nej |
| Erhverv og detailhandel | Landområde<br>Liberale erhverv: Kun i overflødiggjorte landbrugsbygninger.<br>Egentlige erhverv: Nej<br><br>Kun detailhandel i overflødiggjorte landbrugsbygninger (højst 250 $m^2$) jf. planlovens landzonebestemmelser. |
| Øvrige formål | Frilandsgartneri med tilhørende bolig. Virksomheden kan anvendes til vaskeri, pakkeri, lager og distribution af grøntsager samt administration i forbindelse hermed. |
| Bebyggelse | Maks. etageantal: 1½ etage for boligbebyggelse.<br>Maks. bygningshøjde: 7 m for boligbebyggelse, 12 m for øvrig bebyggelse. |
| Særlige bestemmelser | Ingen |
| Vejledende miljøklasse | - |
| Eksisterende zonestatus | Landzone |
| Fremtidig zonestatus | Landzone |

For rammeområde 02.E2.01_T11 ændres:

- Rammeområdets afgrænsning som vist i vignet side 2.

For det nye rammeområde 02.E2.01_T11 videreføres de fælles rammebestemmelser i Kommuneplan 2017 - 2029.

## VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2017 – 2029 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 20. december 2018.

| | | |
|---|---|---|
| Torsten Nielsen<br>Borgmester | / | Lasse Jacobsen<br>Kommunaldirektør |

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den X 201X.

| | | |
|---|---|---|
| Torsten Nielsen<br>Borgmester | / | Lasse Jacobsen<br>Kommunaldirektør |

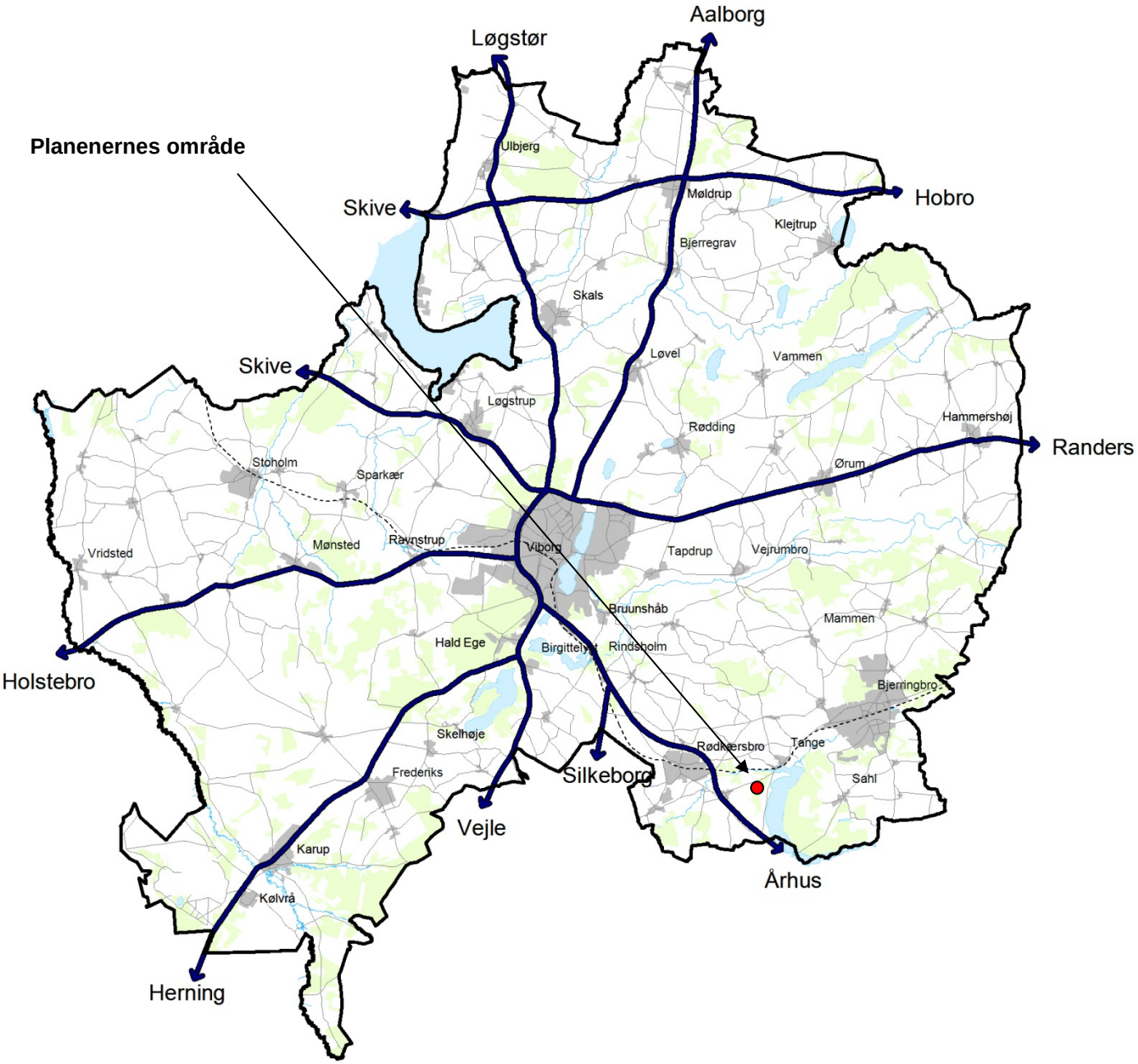
**Offentliggørelse**

Forslag til tillæg nr. 11 til Kommuneplan 2017 - 2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

**fra den 21. december 2017 til den 14. februar 2018.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den 14. februar 2018. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg
Gerne pr. 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