

Lokalplan nr. 437

Solvarmeanlæg ved Kølsenvej i

Løgstrup

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. 437 med Kommuneplantillæg nr. 34 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 27. marts til den 21. maj 2015

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget af Viborg Kommune senest den 21. maj 2015. De skal sendes til:

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

E-mail: plan@viborg.dk

**Forslag til lokalplan nr. 437
solvarme- og varmepumpeanlæg ved Kølsenvej i Løgstrup**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	11
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
E.	Bindinger på planområdet	15
F.	Miljøvurdering	16

Bestemmelser

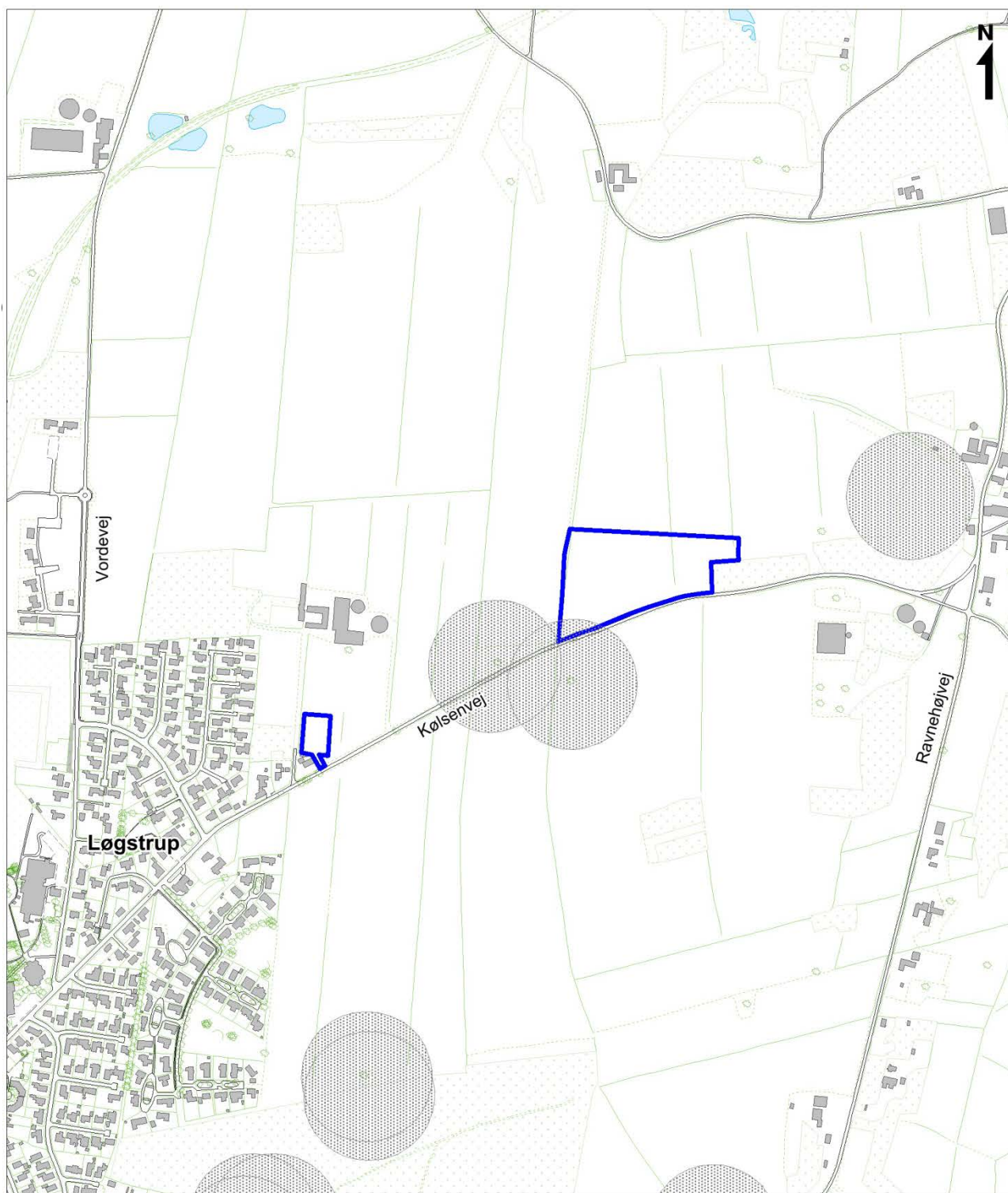
	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	18
§ 1	Lokalplanens formål	19
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	19
§ 3	Anvendelse	19
§ 4	Udstykning	19
§ 5	Veje, stier og parkering.....	19
§ 6	Terrænregulering	20
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 8	Bebyggelsens udseende	20
§ 9	Skiltning	21
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	21
§ 11	Tekniske anlæg	21
§ 12	Miljøforhold	22
§ 13	Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt	22
	Vedtagelse.....	23
	Lokalplanens retsvirkninger	24
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	25
	Visualisering	25
	Visualisering	25
	Visualisering	25
	Visualisering	25

Bilag

Forslag til Tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2013-2025 er vedlagt som bilag

**Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
Illustrationer side 10, 12, 26, 27, 28 og 29 er udarbejdet af
PlanEnergi**

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 10.000

-  Lokalplanafgrensning
-  Gravhøje beskyttelseslinje



Solvarmeanlæg i Frederiks opført 2013



Solvarmeanlæg i Karup opført 2013



Bebyggelse tæt på solvarmeanlæg ved Frederiks



5 meter beplantningsbælte i 4 meters afstand fra solpanelerne i Frederiks

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt for etablering af et solvarmeanlæg med op til 7.000 m² solfangere. Anlægget kan dække ca. 18-20 % af det årlige varmeforbrug i Løgstrup, og der udledes dermed ca. 1655 tons mindre CO₂ – ækvivalenter om året i forhold til den eksisterende produktion.

Formål

Lokalplanen giver mulighed for placering af et solvarmeanlæg i tilknytning til den eksisterende kollektive varmforsyning fra Løgstrup Varmeværk. Lokalplanområdet ligger mellem 300 og 1200 m fra varmeværket ved Kølsenvej 14 A

Planen giver mulighed for etablering af solfangere, opførelse af en teknikbygning, placering af en glykoltank samt en op til 17 m høj akkumulerings tank (varmt vand). I tilknytning til teknikbygningen, som skal kunne rumme varmeveksler, pumper, ventiler og styring samt en el-dreven varmepumpe, skal der udlægges areal til parkeringspladser og oplag af udstyr til anlæggets drift.

Lokalplanen sikrer bl.a., at der etableres beplantningsbælter omkring hele anlægget.

Lignende anlæg

Nedenstående fotos viser eksempler på eksisterende solvarmeanlæg i Viborg Kommune opført inden for de senere år.



Luftfoto ca. 1: 7.500



Kig fra Villumhøj over området



Kig mod delområde I fra Kølsenvej



Kig mod bebyggelse ved Ladehøjvej vest for området



Kig mod delområde I fra nordvest



Kig til delområde II fra vest

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området ligger øst for Løgstrup og afgrænses af Kølsenvej mod syd. Lokalplanen er inddelt i to adskilte delområder.

Delområde I

ligger umiddelbart øst for Løgstrup på et fladt terræn. Nord for delområde I er en landbrugsejendom, Villumbjerggård. Området afgrænses mod vest af en alle, der fører hen til Villumbjerggård. Vest for alleen er et parcelhuskvarter bag ved et dyrket areal. Mellem delområde I og Kølsenvej er en beboelsesejendom. Delområdet afgrænses mod øst af et landbrugsareal.

Delområde II

ligger øst for delområde I og er fritliggende i det åbne land. Det afgrænses af Kølsenvej mod syd, af en kratlignende bevoksning mod øst, af et dyrkningsareal mod nord og af et levende hegn mod vest. Størstedelen af terrænet skråner mod syd, en mindre del af terrænet skråner mod vest.

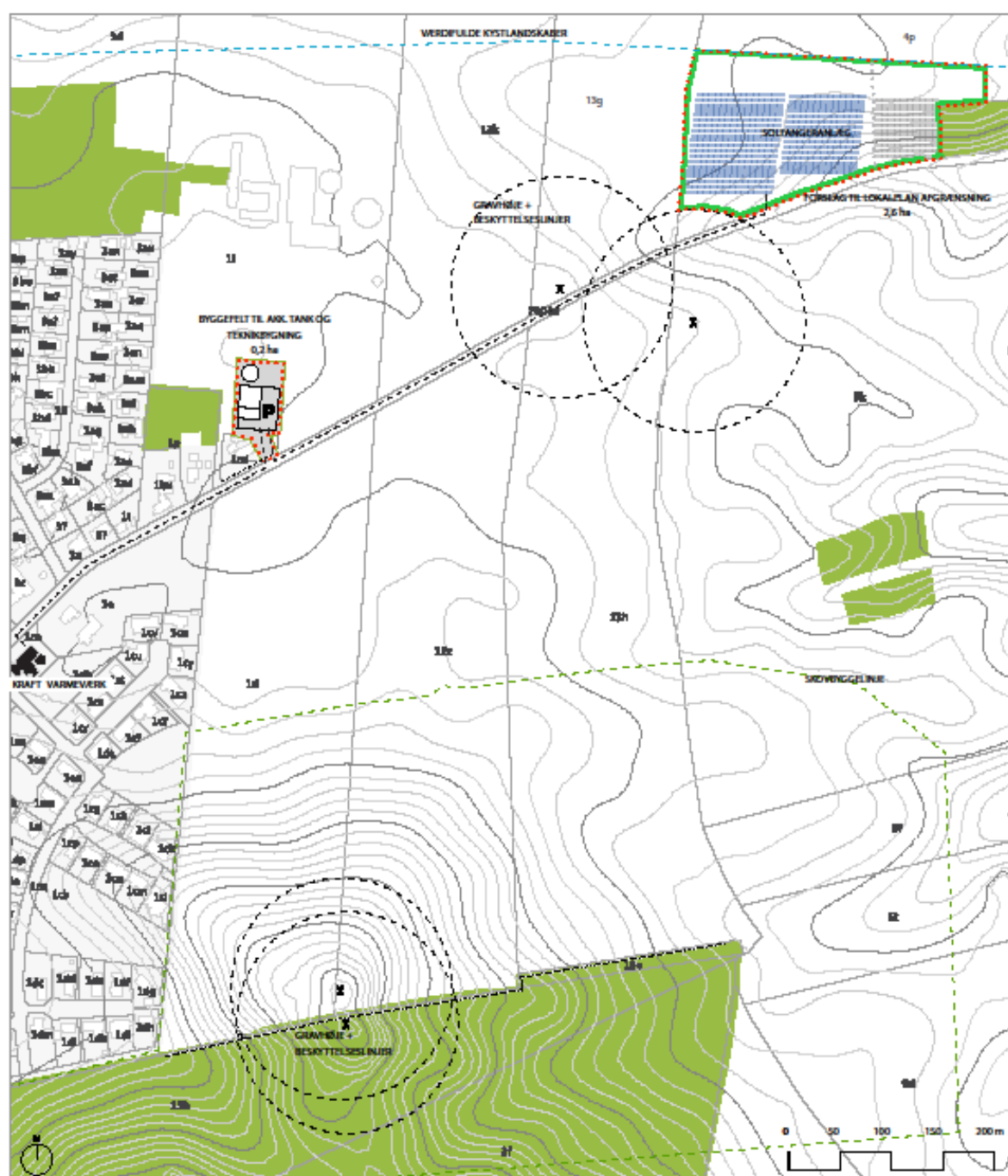
Området

Lokalplanen omfatter et område på i alt ca. 3 ha., som i dag anvendes til landbrugsdrift.

Lokalplanen omfatter en del af ejendommen Kølsenvej 23 og en del af ejendommen Hvidbjergvej 11.

Landskab og beplantning

Området ligger i åbent land og landskabet nærmest byen er fladt. Længere mod øst er terrænet mere kuperet. Syd for området stiger terrænet op til boligbebyggelsen Villumhøj. Terrænet falder nordpå mod fjorden. Landskabet er præget af nord/sydgående læhegn mellem markerne. I området er der fortidsminder i form af gravhøje.



SITUATIONSPLAN / Sollflächengröße 7.000m² /



C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et solvarmeanlæg med dertil hørende teknikbygning, akkumuleringsstank samt glykoltank og oplag af rør og muffe til drift og vedligehold af fjernvarmenettet. Der kan etableres en el-dreven varmepumpe i teknikbygningen.

Lokalplanen sikrer bl.a., at der etableres en skærmende beplantning omkring anlægget og at anlæggets påvirkning på landskabet begrænses.

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til tekniske anlæg til energiforsyning i form af solvarmeanlæg samt byggeri og anlæg i tilknytning til disse anlæg.

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger et byggefelt i delområde I, der regulerer, hvor der kan opføres byggeri og anlæg. Med byggefelt reguleres, hvor der kan opføres høje bygningsanlæg. Akkumuleringsstanken må opføres i en højde af maks. 17 m.

Den optimale placering af tanken er så tæt på det eksisterende varmeværk som muligt, med mindst muligt tab i transmissionsledningen. I placeringen af byggefeltet indgår hensyn om, hvor færrest mulige naboer får anlægget tæt på.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om akkumuleringsstanken, teknikbygningen og solfangernes højde, omfang, udformning, materiale- og farvevalg m.v. Lokalplanen sikrer, at farven på akkumuleringsstanken bliver lys grå, så tanken påvirker kystlandskabet mindst muligt. Der fastsættes bestemmelser om antirefleksbehandling af solfangerne for at hindre gener som refleksion.

Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanen fastlægger vejadgang fra Kølsensvej til delområde I ad en vej vinkelret på Kølsensvej for at oversigten sikres. I delområde I kan der parkeres. Der forventes meget lidt trafik i området. Delområde II vejbetjenes fra Kølsensvej.

Beplantning

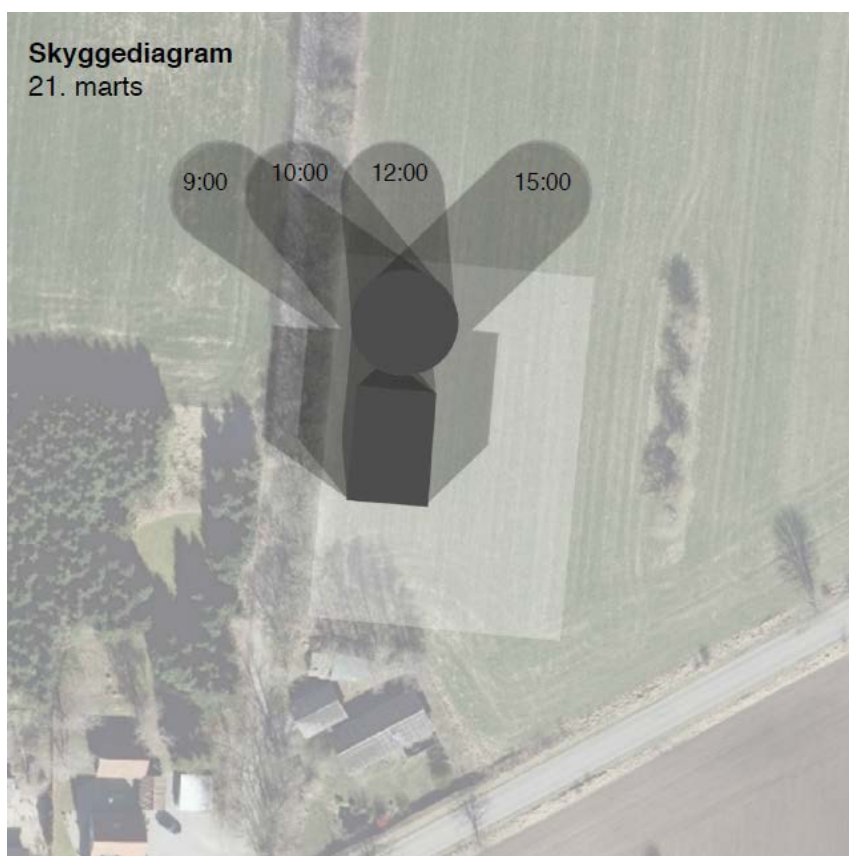
For at mindske den visuelle påvirkning af omgivelserne indeholder lokalplanen bestemmelser om etablering af beplantningsbælter hele vejen rundt om anlægget. I delområde I sikres beplantningsbælte til afskærmning af lokalplanområdet i en højde af minimum 3 m.

Der friholdes et 4 m bredt areal mellem beplantningsbælterne og byggelinjerne for at skabe luft omkring solvarmeanlægget og sikre mulighed for vedligehold af beplantningsbælterne.

Beplantningsbælterne i delområde II skal i udvokset stand have en højden af mindst 2 m. Højden på beplantningsbælterne har til formål at sikre lysindfald til solvarmeanlægget, og kan opnås ved valg af plantearter, som har en begrænset væksthøjde. Den eksisterende beplantning ved de udlagte delområder vil indgå som en del af den skærmende beplantning. Der tilføjes en bestemmelse om plantning af ammetræer, for at sikre relativt hurtig afskærmning.

Visualisering

Der er udarbejdet visualiseringer, som illustrerer hvordan området ser ud, ved den maksimale udnyttelse af planen. Disse findes på side 26 – 29.



D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanlægning

Planerne er omfattet af Kommuneplantillæg nr. 17 for solvarmeanlæg, som giver retningslinjer for placeringen af solenergianlæg. Lokalplanområdet er ikke omfattet af et rammeområde i Kommuneplan 2013-2025.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling

I landsbyer kan der ske et beskedent nybyggeri, såfremt det sker under hensyntagen til og med respekt for landsbyens bygningsmiljø og strukturer. Hensynet til de landskabelige, kulturhistoriske, natur- og miljømæssige interesser prioriteres højt.

8 Landbrug og fiskeri

11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder

Kystlandskaberne skal friholdes for byggeri og anlæg, der ikke planlægningsmæssigt eller funktionelt er afhængig af en kystnær beliggenhed. Der kan gives tilladelse til byggeri, hvis det ansøgt har helt underordnet betydning i forhold til nationale interesser. Kystbaglandet er den del af kystnærhedszonen, som ikke opleves som en væsentlig del af kystlandskabet.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025, hvad angår rammer. Der er udarbejdet et tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2013-2025.

Med kommuneplantillægget udlægges nyt areal til teknisk anlæg. Forslag til tillæg nr. 34 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen. Kommuneplantillægget medfører en større ændring i kommuneplanens rammebestemmelser.

Forudgående høring

Byrådet har derfor fra den 6. november til den 3.

I høringsperioden er der indkommet to forslag.

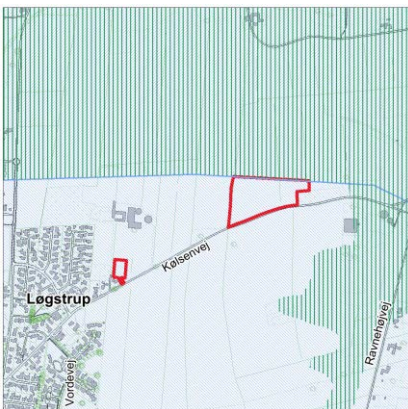
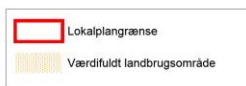
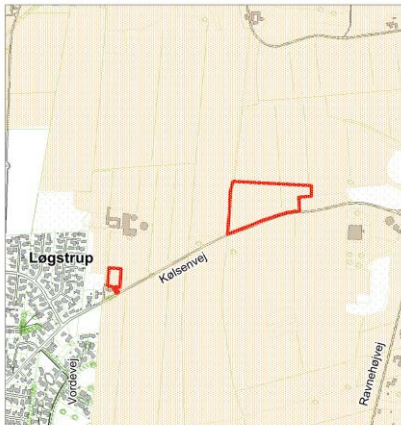
- Det ene foreslår en placering af anlægget indenfor de allerede udlagte erhvervsområder.
- Det andet foreslår at placere akkumuleringsstanken i tilknytning til solpanelerne.

Ingen af forslagene er imødekommet.

Servitutter

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

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



Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

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

Zonestatus og bonusvirkning

Området ligger i landzone. Med vedtagelsen af lokalplanen overføres det på kortbilag nr. 1 markerede delområde I til byzone.

Delområde II ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, der er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse og har dermed bonusvirkning. Der kræves således ikke særlig landzonetilladelse i medfør af Planlovens § 35, stk. 1 til etablering af de i lokalplanen omtalte solfangere med tilhørende glykoltank og anlæg.

Tilladelserne er betinget af, at solpanelerne nedtages, hvis de ikke har været i brug i 1 år, samt at arealerne reetableres til landbrugsmæssig drift. Dette skal ske uden udgifter for det offentlige. Hvis fjernelse og reetablering ikke er sket inden for ét år, kan kommunen lade arbejdet udføre for grundejerens regning.

Kystnærhedszonen

Hvis lokalplanen muliggør bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der ifølge planlovens § 16, stk. 4 redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen muliggør opførelse af en akkumuleringsstank i max. 17 m højde. Akkumuleringsstanken skal placeres i delområde I i tilknytning til byen. Der er udarbejdet visualiseringer af akkumuleringsstanken. Disse viser, at tanken med dens farve og dens placering foran en landbrugs-ejendom ikke påvirker kystlandskabet væsentligt. Visualiseringerne kan ses på side 26 - 29. Solfangerne vil være skjult af den skærmende beplantning og placeringen i landskabet vil mindske synligheden fra bebyggelser i området. Desuden er der tale om et mindre solvarmeanlæg med solpaneler i en beskeden højde. Der stilles krav om, at anlægget skal nedtages, senest et år efter det er taget ud af brug.

Der er i Løgstrup udlagt areal i Kommuneplanen til erhverv. Det er undersøgt, om disse områder kunne anvendes til solvarmeanlæg. De områder, der er til rådighed ligger begge i for stor afstand fra det eksisterende varmekværk til, at det vil være rentabelt for varmekværket at udnytte dem til formålet.

Delområde I ligger umiddelbart op til byen. Delområde II ligger i landzone i et område der ikke er omfattet af naturbeskyttelsesinteresser. Det er landbrugsjord ligesom det omkringliggende. At det ikke har været muligt at placere delområde II nærmere på byen skyldes hensynet til landbruget samt behovet for et sammenhængende areal med mulighed for udvidelse af anlægget. Da området ligger i Kystnærhedszonen har det været vigtigt, at det ligger indenfor kystbaglandet.

Landbrug

Lokalplanen vil ikke hindre landbrugenes mulighed for at fortsætte med uændret drift i forhold til deres nuværende produktionstilladelser.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Energi Viborg Vands forsyningsområde.

Spildevand

Da området ikke er optaget i kloakopland i kommunens spildevandsplan skal spildevand afledes via bundfældningstank med nedsivning, samle-tank eller minirensesanlæg. Det påhviler grundejer at undersøge om nedsivning er mulig, således at alt spildevand kan nedsives.

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 stor sandsynlighed for at støde på arkæologiske fund i området.

For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder i området, er det nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning). En juridisk bindende udtalelse i henhold til museumslovens § 25 kan derfor kun udarbejdes, hvis museet får mulighed for at foretage en forundersøgelse af det berørte areal. Museet anbefaler, at en prøvegravning gennemføres i god tid inden anlægsarbejdet skal påbegyndes. Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

Landbrugspligt

Ejendommene i området omfattes af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.



TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Beskyttelseslinje ved fortidsminder

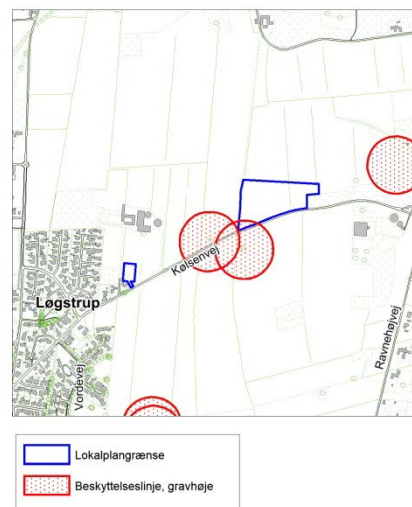
Tilstandsændringer (herunder byggeri, beplantning og anlæg) inden for 100 meter fra gravhøjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18. Lokalplanen fastlægger byggelinjer så solpanelerne opstilles udenfor gravhøjens beskyttelseslinje.

Delområde II udlægger areal til opstilling af solpaneler udenfor beskyttelseslinjen.

Beskyttelseslinjen omkring fortidsmindet er vist på oversigtskortet side 6 og kortbilag 2.

Varmeforsyning

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



F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Lokalplan nr. 437 og tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2013 - 2025 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:

- der ikke findes beskyttede naturtyper
- planerne ikke påvirker landskabet væsentligt
- lokalplanen sikrer bestemmelser om bebyggelsens udseende (herunder farvevalg), omfang og placering
- lokalplanen sikrer etablering af beplantningsbælter
- lokalplanen sikrer antirefleksbehandling af solpanelerne.

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

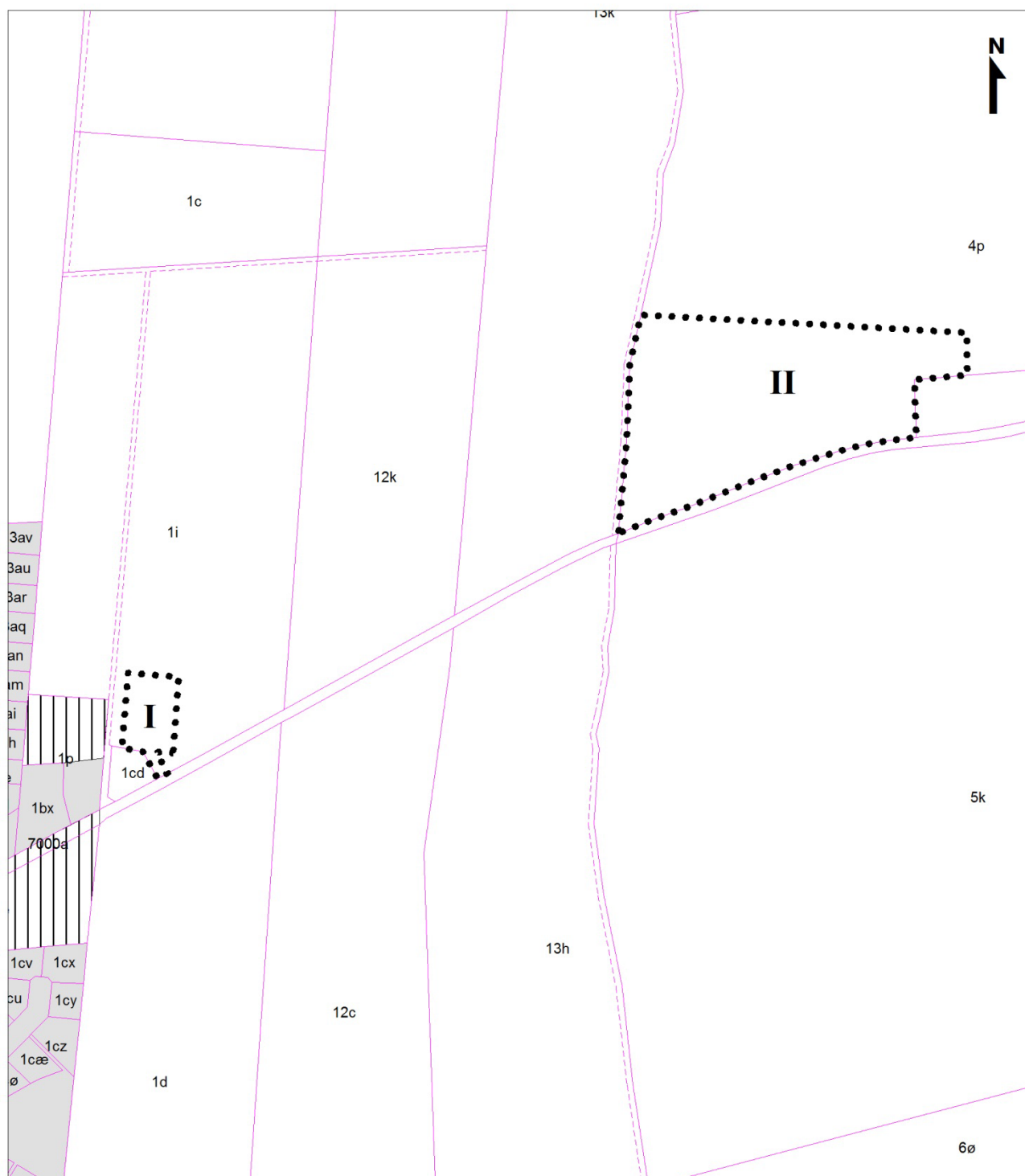
Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Planlægningen giver mulighed for et konkret projekt, der kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse i medfør af bekendtgørelse nr. 1184 af 06/11/2014 om vurdering af visse offentlige og private anlægsvirkning på miljøet (VVM) i medfør af Lov om Planlægning. Projektet vurderes at være omfattet af VVM.bekendtgørelsens bilag 2m pkt. 3.

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om et anlæg kan få væsentlige indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 2 og 3 i ovennævnte bekendtgørelse, er projektets karakteristika, projektets placering og den potentielle miljøpåvirkning.

Der vil blive taget stilling til, om et konkret projekt skal VVM-screenses, og om det i givet fald er VVM-pligtigt ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt. For projekter omfattet af VVM-bekendtgørelsen gælder, at bygherren skal indgive en skriftlig anmeldelse til kommunen.

**LOKALPLANENS
BESTEMMELSER**



-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel
-  Vejudlæg
- I + II** Delområder

Lokalplan nr. 437
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:5.000
Viborg Kommune, januar 2015

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 tekniske anlæg i form af solvarmeanlæg,
- at reducere den visuelle påvirkning fra anlægget,
- at sikre etablering af beplantningsbælter.
- at mindske påvirkningen på kystlandskabet.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
Lokalplanområdet omfatter del af matr. nr. 1i Vorde By, Vorde og del af matr. nr. 4p Kølsen By, Vorde
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.
Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres areal i delområde I vist på kortbilag 1 til byzone. Areal i delområde II forbliver i landzone.
- 2.3 Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til udstykning, bebyggelse og anlæg samt ændret anvendelse i landzone, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse jf. lov om planlægning, § 35, stk. 1.
Hvis brugen af solvarmeanlægget ophører, skal solpanelerne fjernes senest 1 år efter, at driften er ophørt. Arealerne skal reableres til jordbrugsmæssig drift. Dette skal ske uden udgift for det offentlige. Hvis fjernelse og reablering ikke er sket senest 1 år efter, at driften er ophørt, kan kommunen lade arbejdet udføre for grundejerens regning.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til tekniske anlæg til energiforsyning i form af solvarme- og varmepumpeanlæg samt byggeri og anlæg i tilknytning til disse tekniske anlæg.

§ 4 UDSTYKNING

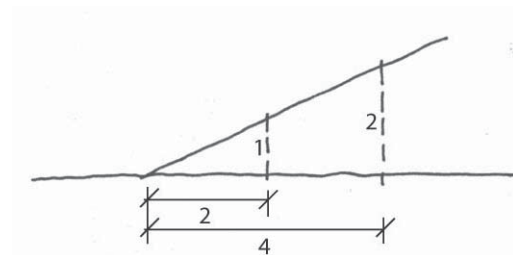
- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets disponering, som vist på kortbilag nr. 2.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Kølsenvej som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til vej A – A placeret som vist på kortbilag 2.
Vejen anlægges i en bredde af min. 5 m med 1,5 m rabat på hver side. Vejen skal følge det naturlige terræn.
- 5.3 Der kan anlægges interne veje, hvor det er mest hensigtsmæssigt i forhold til bygninger og anlæg.
- 5.4 Der kan etableres en kombineret vende- og p-plads indenfor byggefeltet jf. § 7.3.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnnes og tilpasses det omkringliggende terræn.
Ved tilpasning af terræn mod Kølsenvejs niveau skal udligningen fortrinsvis ske indenfor det 5 m brede beplantningsbælte jf. § 10.3.
- 6.2 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

- 7.1 Bebyggelse må kun opføres indenfor byggefeltene, der er vist på kortbilag 2.
- 7.2 I byggefelt A må kun opføres en akkumuleringsstank med en maksimal højde af 17 m målt fra terræn.
- 7.3 I byggefelt B må der opføres bygninger med et samlet areal på op til 350 m², og i en højde, der ikke må overstige 8,5 m målt fra terræn.

Delområde II

- 7.4 Inden for de byggelinjer, der er vist på kortbilag 2 kan der etableres solfangere med et samlet areal på op til 7.000 m².
- 7.5 Solfangerne kan etableres med en maksimal højde på 2,5 m.
- 7.6 Der kan etableres en glykoltank indenfor byggelinjerne.

§ 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 teknikbygningen og andre mindre bygninger kan udføres i træ eller monterede facadematerialer samt teglsten. Dog kan akkumuleringsstank etableres med stålplader.
- 8.3 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 35°.
- 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 akkumuleringsstanken fremstå i en lys grå farve.
- 8.6 På udvendige bygningsflader (herunder akkumuleringsstanken) 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 SKILTNING¹

- 9.1 Der må ikke opsættes/opstilles skilte og reklamer, undtagen et mindre skilt med virksomhedens navn og logo opsat på teknikbygningen. Dog kan der på syd og vestvendte sider af teknikbygningen (jf. § 8.2) opsættes informationstavler om solfangeranlægget.
- 9.2 Der kan opsættes mindre henvisnings- og oplysningsskilte i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".
- 9.3 Der må ikke opstilles flagstænger.

§ 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 2 m bredt og min. 3-rækket beplantningsbælte i delområde I 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 bredt og min. 3-rækket beplantningsbælte i delområde II 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 og skal etableres med ammetræer.
- 10.5 Beplantningsbælterne må gennembyrdes for en eventuel vejadgang fra vejen A -A . og til adgang til delområde II.
- 10.6 Der må etableres trådhegn i beplantningsbælterne. Trådhegnet skal i delområde I placeres indenfor 1 række beplantning. Trådhegnet skal i delområde II 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 kun etableres udendørs oplag af rør, muffer og andet tilbehør til vedligeholdelse af fjernvarmenettet..

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Elledninger og andre ledninger skal fremføres som jordkabler.
- 11.2 Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.
- 11.3 Spildevand skal bringes til bundfældningstank eller lignende på egen grund.

¹ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

11.4 Overfladevand skal nedsives på egen grund.

§ 12 SERVITUTTER

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

§ 13 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

13.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug², før³:

- Vejadgang 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.

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 lokalplan nr. 437 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 25. marts 2015

Torsten Nielsen	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Torsten Nielsen	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der i lokalplanområdet, ifølge lov om planlægning, § 18, ikke – retligt eller faktisk – etableres forhold, der er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen medfører ikke "handlepligt" til at ændre lovlige bestående forhold i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanens bestemmelser bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. lov om planlægning § 56.

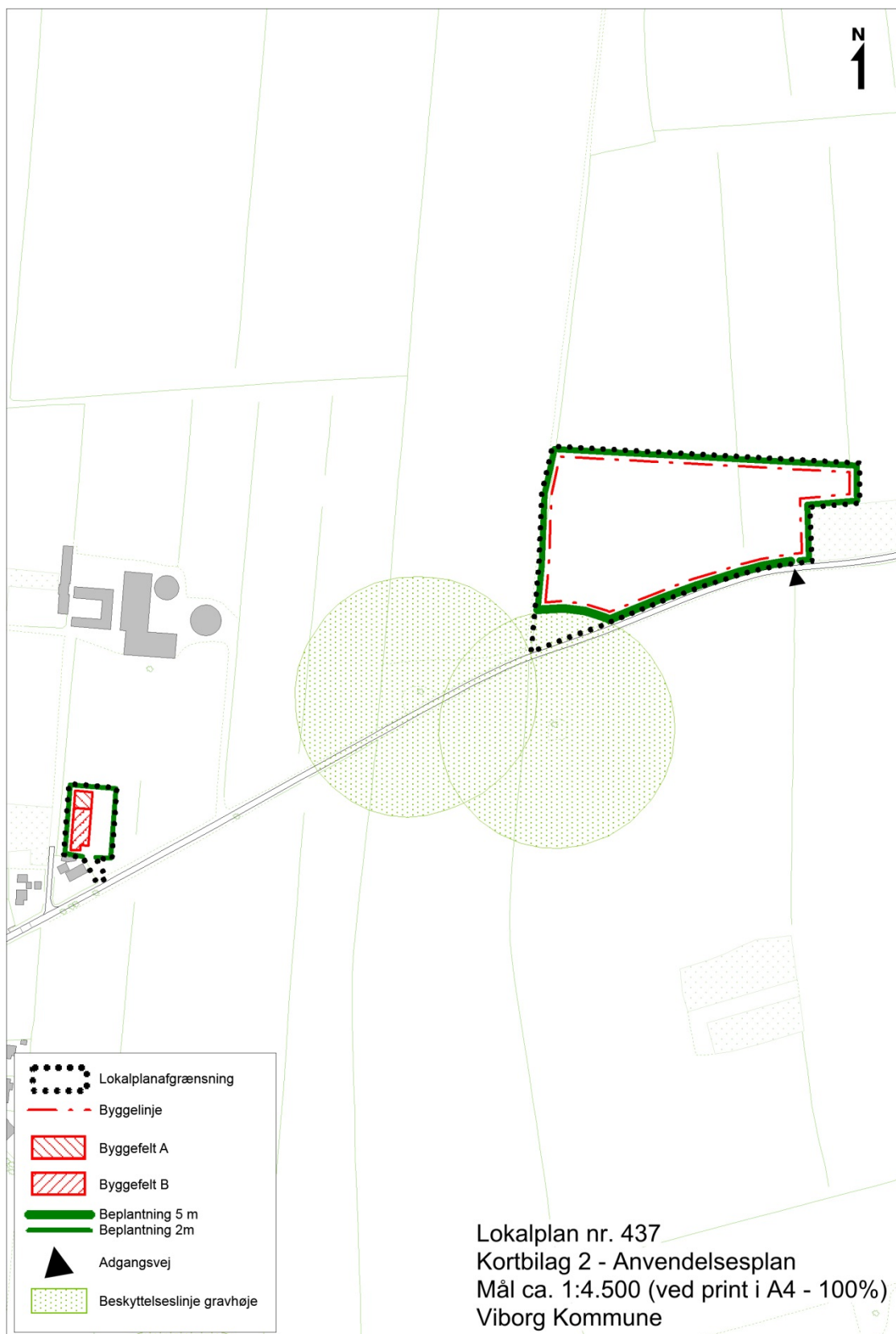
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

Der kan foretages ekspropriation af 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.



Visualiseringer - fotostandpunkter :

Visualisering af 17 meter høj akkumuleringstank og 8,5 meter høj teknikbygning
Vedr. lokalplan nr. 437 - Solvarmeanlæg ved Kolsenvej i Logstrup



Visualisering 1
Fremtidige forhold set fra øst



Visualisering 2

Fremtidige forhold set fra syd



Visualisering 3
Fremtidige forhold set fra nord



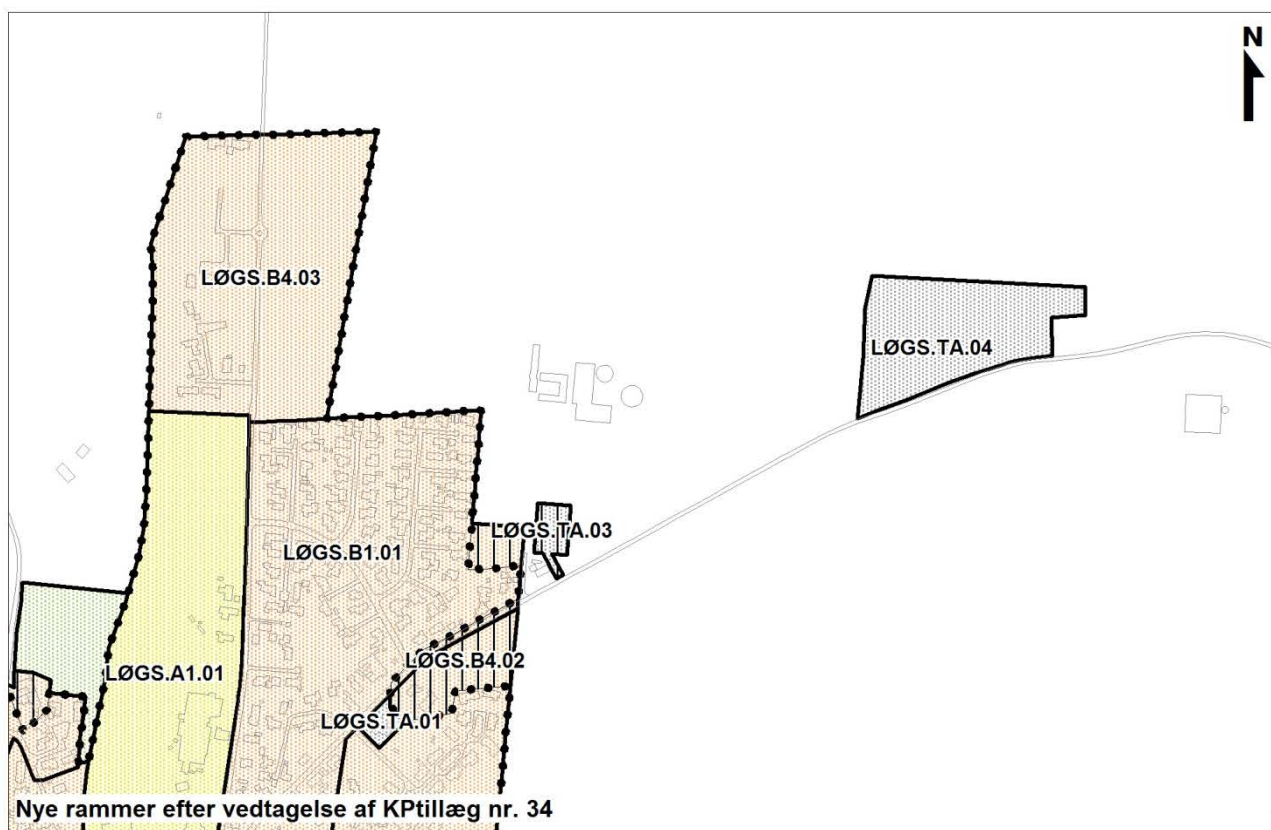
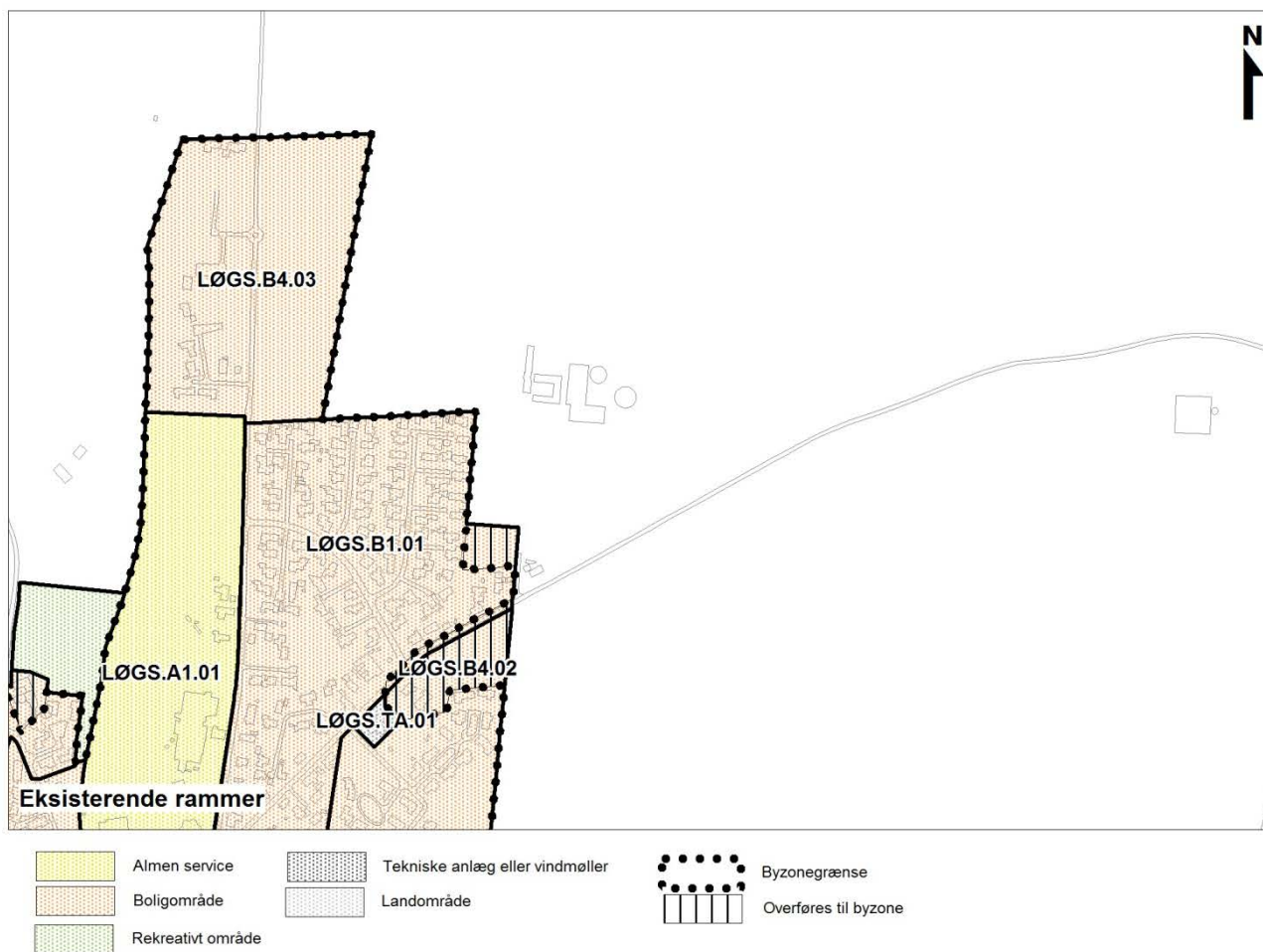
Tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2013-2025

**Rammebestemmelser for et område til tekniske anlæg ved
Kølsenvej i Løgstrup
Rammeområde LØGS.TA.03 og LØGS.TA.04.**

Forslag



VIBORG
KOMMUNE



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013 - 2025 er at udlægge to nye rammeområder idet Byrådet ønsker at give mulighed for et konkret projekt for etablering af et solvarmeanlæg i tilknytning til den eksisterende kollektive varmeforsyning i Løgstrup.

Forudgående høring

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har der fra den 6. november til den 4. december været gennemført forudgående høring i henhold til planlovens § 23 c. Der indkom 2 forslag til planlægningen.

Nuværende planforhold

Med vedtagelse af dette Kommuneplantillæg er planen i overensstemmelse med Kommuneplanen.

Fremtidige planforhold

Byrådet ønsker med dette Kommuneplantillæg at muliggøre et konkret projekt til opførelse af et solvarmeanlæg som supplement til den nuværende kollektive varmeforsyning i Løgstrup. Afstanden til det eksisterende varmegærk har afgørende betydning for valget af placeringen ved Kølsensvej. Både anlægsomkostninger og afregningspris er afhængig af afstanden til varmegærket, som skal være så kort som muligt. Det er ikke muligt at opføre anlægget på varmegærkets nuværende adresse, da der ikke er plads. Der er uudnyttede kommuneplanlagte erhvervsområder i Løgstrup, men disse ligger for langt fra det eksisterende varmegærk i forhold til varmetab på og etableringsomkostninger ved fjernvarmeledninger. Solvarmeanlæg skal jfr. Kommuneplantillæg nr. 17 for solvarmeanlæg ligge i tilknytning til byområder. Derfor er denne placering valgt.

Kystnærhedszonen

Hvis lokalplanen muliggør bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der ifølge planlovens § 16 stk. 4 redegøres for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Lokalplanen muliggør opførelse af en akkumuleringsstank i max. 17 m højde. Akkumuleringsstanken skal placeres i delområde I i tilknytning til byen. Der er udarbejdet visualiseringer af akkumuleringsstanken. Disse viser, at tanken med dens farve og dens placering foran en landbrugs-ejendom ikke påvirker kystlandskabet væsentligt. Solfangerne vil være skjult af den skærmende beplantning og placeringen i landskabet vil mindske synligheden fra bebyggelser i området. Desuden er der tale om et mindre solvarmeanlæg med solpaneler i en beskeden højde. Der stilles krav om, at anlægget skal nedtages, senest et år efter det er taget ud af brug.

Der er i Løgstrup udlagt areal i Kommuneplanen til erhverv. Det er undersøgt, om disse områder kunne anvendes til solvarmeanlæg. De områder, der er til rådighed ligger begge i for stor afstand fra det eksisterende varmegærk til, at det vil være rentabelt for varmegærket at udnytte dem til formålet.

Delområde I ligger umiddelbart op til byen. Delområde II ligger i landzone i et område der ikke er omfattet af naturbeskyttelsesinteresser. Det er landbrugsjord ligesom det omkringliggende. At det ikke har været muligt at placere delområde II nærmere på byen skyldes hensynet til landbruget samt behovet for et sammenhængende areal med mulighed for udvidelse af anlægget. Da området ligger i Kystnærhedszonen har det været vigtigt, at det lå indenfor kystbaglandet.

Fremtidige rammebestemmelser

Der udlægges to nye rammeområder LØGS.TA.03 og LØGS.TA.04. De nye rammeområder LØGS.TA.03 og LØGS.TA.04 udlægges som to af kommuneplanens TA rammeområder. Områderne kan anvendes til tekniske anlæg.

I forhold til de generelle rammebestemmelser for TA-rammeområder har de nye rammeområder LØGS.TA.03 og LØGS.TA.04 følgende særbestemmelser:

- at der kan opføres bebyggelse i en højde af max. 17 m i LØGS.TA.03
- at den fremtidige zonestatus i LØGS.TA.03 er byzone

For de nye rammeområder LØGS.TA.03 og LØGS.TA.04 gælder endvidere retningslinjer i Kommuneplan 2013 - 2025.

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. 324. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde LØGS.TA.03. gælder:

- De generelle rammebestemmelser for kommuneplanens TA—områder
- Retningslinjer
- Følgende særbestemmelser:
Der kan opføres en tank i op til 17 meters højde.
Den fremtidige zonestatus er byzone.

For rammeområde LØGS.TA.04 videreføres de fælles rammebestemmelser i Kommuneplan 2013 - 2025.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2013 – 2025 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 25. marts 2015

Torsten Nielsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

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

Torsten Nielsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

Offentliggørelse

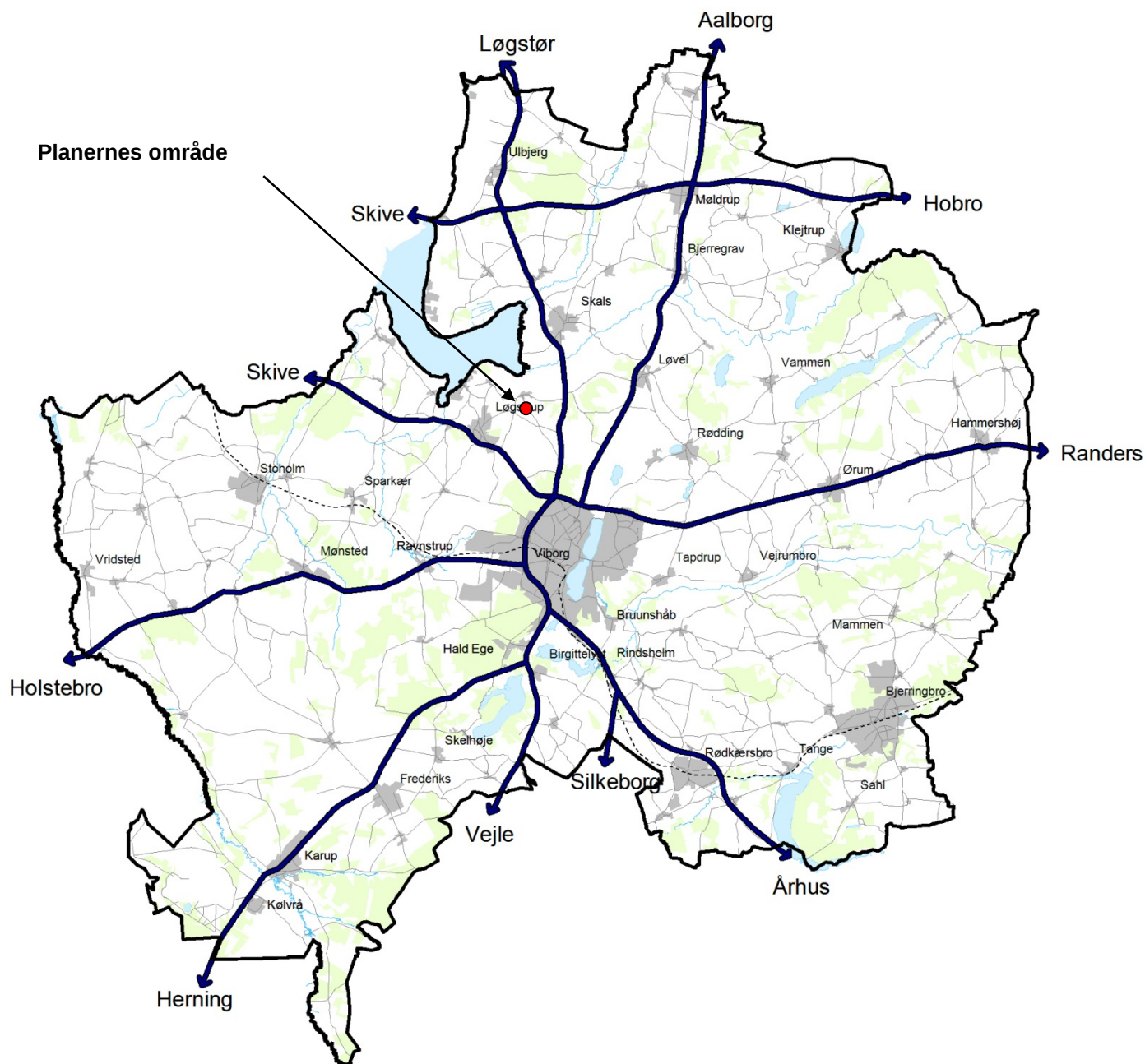
Forslag til tillæg nr. 34 til Kommuneplan 2013 - 2025 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 27. marts til den 21. maj 2015.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget af Viborg Kommune senest den 21. maj 2015. 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

