

UDKAST

Lokalplan nr. 465

Teknisk område til biogasanlæg - Mønstedvej ved Grønhøj

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. 465 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den x til den x 2015.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten skal være modtaget senest den **x 2015**. 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. 465
Teknisk område til biogasanlæg – Mønstedvej 32A ved Grønhøj

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	10
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	14
E.	Bindinger på planområdet	16
F.	Miljøvurdering	17

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	20
§ 1	Lokalplanens formål	21
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	21
§ 3	Anvendelse	21
§ 4	Udstykning	21
§ 5	Veje.....	21
§ 6	Terrænregulering	22
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	22
§ 8	Bebyggelsens udseende	23
§ 9	Skiltning	23
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	23
§ 11	Tekniske anlæg	24
§ 12	Miljøforhold	24
§ 13	Servitutter	24
§ 14	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	24
	Vedtagelse.....	25
	Lokalplanens retsvirkninger	26
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	27

Kommuneplantillæg

Bilag

Forslag til tillæg nr. 51 til Kommuneplan 2013 - 2025 er vedlagt som bilag.

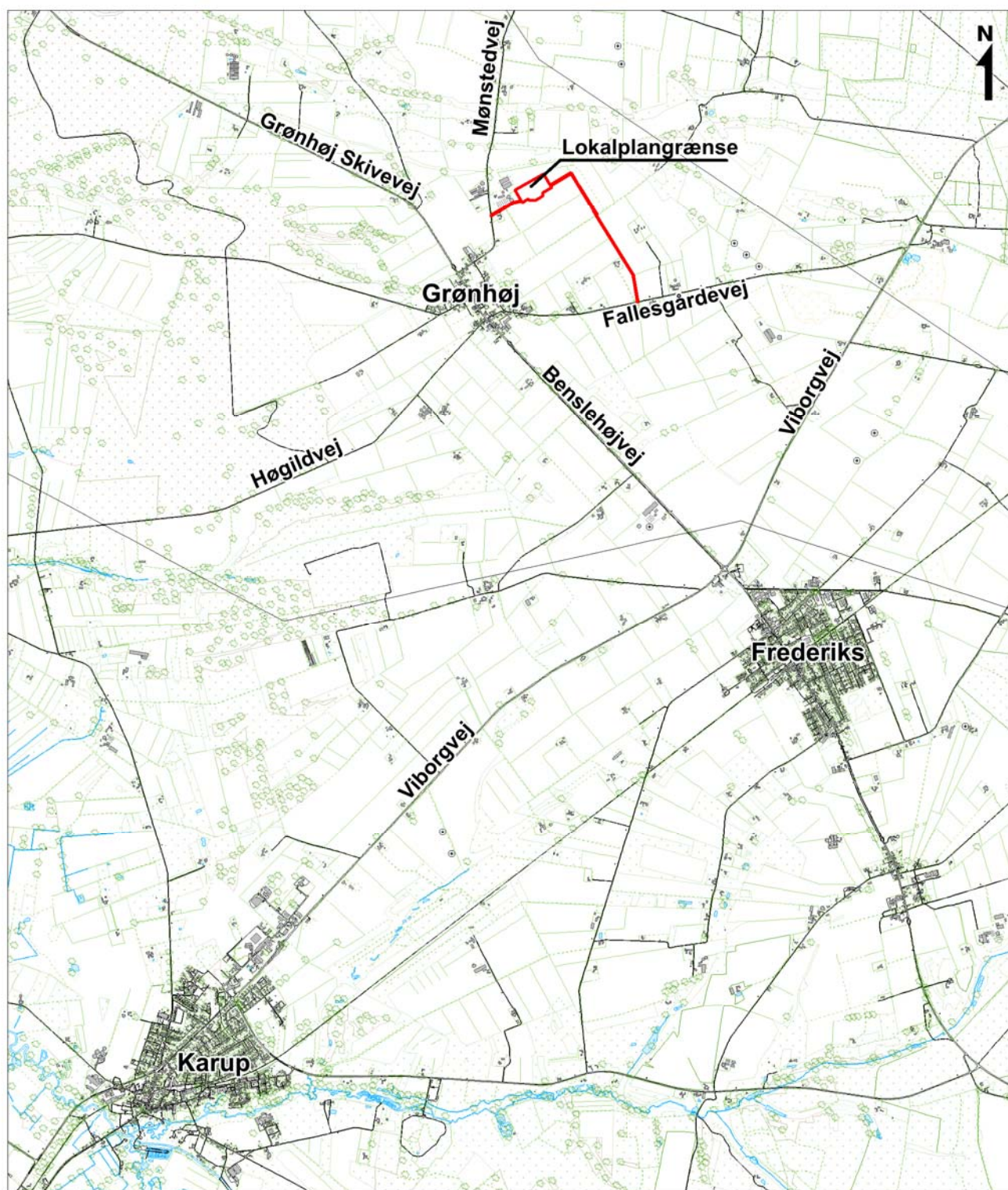
Miljørapport

Der er udarbejdet en miljørapport til planforslagenet. Miljørapporten kan ses på WWW.VIBORG.DK/PLAN.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Dahl Advokatfirma.

Illustrationer er udarbejdet af LE34, Viborg og Lundsby Bioenergi A/S.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 50.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for etablering af et biogasanlæg som led i Viborg Kommunes fokus på energibesparende foranstaltninger og vedvarende energikilder samt målsætningen i Viborg Kommunes Klimastrategi om at blive en CO₂ neutral kommune.

Formål

Lokalplanen har til formål at udlægge lokalplanområdet til biogasanlæg med tilhørende tanke mv. med henblik på afsætning til naturgasdistributionsnettet.

Samtidig sikres det at arealer, der ikke anvendes til biogasanlæg, bibeholdes til landbrugsdrift.

Lokalplanens formål er endvidere at sikre, at opførelse af ny bebyggelse sker i harmoni med eksisterende bebyggelse, således at opførelse af den nye bebyggelse tager mest mulig hensyn til det omkringliggende landskab.

Lokalplanen skal ligeledes sikre, at biogasanlæggets visuelle påvirkning af landskabet minimeres ved, at der inden for lokalplanområdet etableres beplantningsbælte og jordvolde ud imod det omgivende landskab og byen Grønhøj mod sydvest.

Endelig har lokalplanen til formål at sikre adgangsveje til biogasanlægget, således at transport til og fra anlægget medfører mindst mulig gene for de omkringliggende.



Luftfoto ca. 1: 10.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Områdets beliggenhed og omgivelser

Området er landzone og anvendes til landbrugsformål.

Områdets adresse er Mønstedvej 32A, Grønhøj.

Området afgrænses af et læbælte mod nord og eksisterende gårdbebyggelse på Mønstedvej 36 mod vest.

Syd for området ligger markarealer og Fallesgårdevej.

Øst for anlægget ligger et større landsbrugsareal.

Lokalplanen omfatter et samlet område på i alt ca. 3,8 ha. Byggefeltet udgør ca. 2. ha og adgangsvejene ca. 1,8 ha.

Lokalplanen berører ejendommene matr.nr. 12t, Grønhøj By, Frederiks, hvor anlægget placeres samt ejendommene matr.nr. 8d, 11i, 14f, 9b og 21 k, Grønhøj By Frederiks.

Der er ca. 190 meter til nærmeste nabo med landbrugspligt, Mønstedvej 32, og 350 meter til nærmeste nabo uden landbrugspligt, Mønstedvej 28, samt 500 meter til Grønhøj By.

Landskab og beplantning

Landskabet er åbent og omgivelserne er præget af en karakteristisk og bevaringsværdig topografi.

Området rummer en række markante landskabsformer og omfatter israndslinier, tunneldale, dødishuller, smeltevandssletter og dale.

Den landskabelige kontekst omkring den udpegede lokalitet er kendetegnet en særlig topografi karakteriseret af spor fra smeltevand efter sidste istid omkring 20.000 år fvt. og store hedeblader. Området er desuden præget af spredt beliggende bebyggelser og dyrkede landbrugsarealer. Der er en forekomst af levende hegn. Der ses en del bevoksningsgrupper i varierende størrelser, der visuelt fremstår som rumlige elementer i landskabet. Den generelle skala i landskabet er stor vurderet i forhold til "almindeligt" dansk landskab, med vide udsigter og åbenhed.

Bebyggelse og anlæg

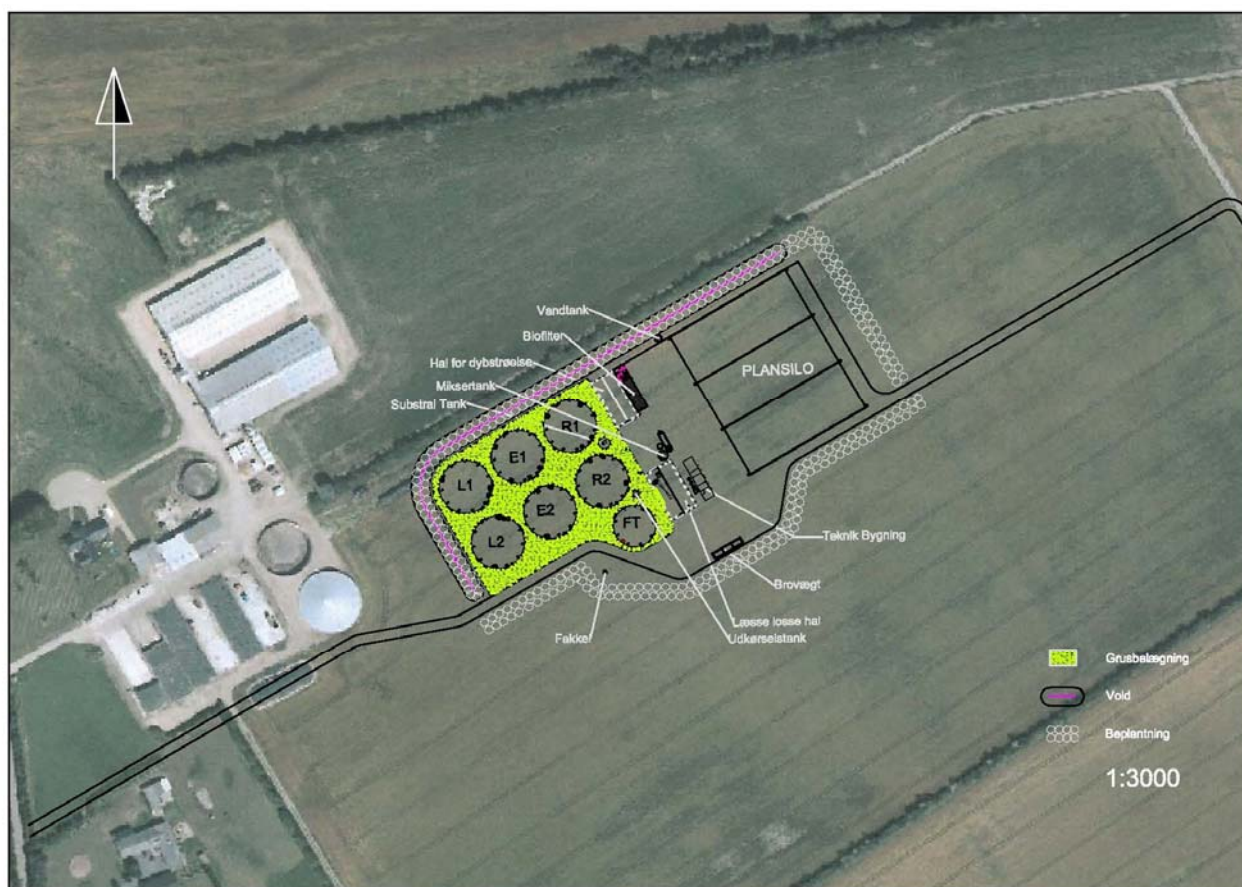
Anlægsområdet henligger som landbrugsjord.

Der er eksisterende gårdbebyggelse i umiddelbar tilknytning til området på Mønstedvej 36.

Trafik

Trafikken til og fra den eksisterende gårdbebyggelse foregår via Mønstedvej.

I tilknytning til gårdbebyggelsen, Mønstedvej 36, forekommer almindelig landbrugsrelateret trafik med landbrugsmaskiner, gummied m.v.



Illustrationsplan, der viser hvordan planen kan virkeliggøres.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger areal til placering af biogasanlæg og etablering af adgangsveje.

Lokalplanen sikrer bl.a. at opførelse af den nye bebyggelse sker i tilknytning til og i harmoni med den eksisterende bebyggelse og at opførelse af ny bebyggelse tager mest mulig hensyn til det omkringliggende landskab.

Bebyggelse

Anlægget består af følgende elementer:

- I alt syv fiberdug-overdækkede tanke: To lagertanke, to efterafgasningstanke og to reaktortanke, alle med en højde på 9,6 meter over jordniveau, en diameter på 31,5 meter og et indhold på 4.600 m³. Med overdækning har tankene en samlet højde på 11,6 meter. En fortank med en højde på 7 meter incl. overdækning over jordniveau, en diameter på 25 meter og et indhold på 2.000 m³.
- Fire mindre tanke: en substraltank, en udkørselstank, en mixer-tank og en vandtank, alle med en diameter på 7,5 meter, en højde på 7 meter incl. overdækning over jordniveau og et indhold på 137 m³, vandtanken dog 200 m³.
- En læsse-/lossehal, der indeholder en vaskehal. 17x30 meter og en højde på 10 meter.
- En hal til dybstrøelse. 15x30 meter og en højde på max 12 meter.
- Et biofilter / luftrensningssystem. 18x25 meter og en højde på max 12 meter.
- Et teknikhus med et opgraderingsanlæg og gasfyr. 8x26 meter og en højde på max 12 meter.
- En plansilo. Plansiloen er på 80x90 meter og er opdelt i tre rum. Siloelementerne er 3,05 meter høje og siloens bundplade er belagt med asfalt. Afløb fra siloen ledes til anlæggets fortank.
- En brovægt
- En gasfakkel med et afkast på 10 meter
- Skorstenen fra luftrensningsanlægget vil være ca. 30 meter høj.
- Skorstenen fra gasfyret vil være 10 meter høj.

For at begrænse den visuelle effekt af biogasanlægget og sikre en vis ensartethed i udseendet, fastsættes bestemmelser for udseendet af facader og tage.

Det samlede bebyggede areal udgør 10.000 m².

Tank- og bygningshøjde overstiger ikke 12,6 meter fra terrænniveau. Begrænsninger for højden af bebyggelsen fastsættes for at begrænse den visuelle effekt af biogasanlægget i landskabet.

Behov for højere bygninger end det i bestemmelsen tilladte, sker som udgangspunkt ved nedgravning eller sænkning af bebyggelsen

Veje

Transporten til og fra anlægget vil dagligt udgøre maksimum 15 transporter ud og 15 transporter ind til anlægget.

Der etableres to nye tilkørselsveje til biogasanlægget fra henholdsvis Mønstedvej og fra Grønhøjvej/Fallesgårdevej.

Hensigten med etablering af de nye tilkørselsveje er at muliggøre, at transporten til anlægget kan foregå uden om Grønhøj By.

De nye adgangsveje fremgår af oversigtskortet på side 6.

Etablering af adgangsveje er aftalt med de berørte lodsejere og adgangen sikres ved tinglyst deklaration på de berørte ejendomme.

Vejene udlægges til private fællesveje.

Vejene asfalteres langs beboelsesområder.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer omkring tankene belægges med grus og det øvrige ubebyggede område omkring anlægget befæstes med asfalt.

Det eksisterende beplantningsbælte som vises på kortbilag 2 bevares af hensyn til afskærmning af det omkringliggende landskab.

Der etableres et nyt beplantningsbælte som vist på kortbilag 2 for afskærmning af omgivelserne. Beplantningsbæltet skal sikre, at beplantningen udføres bred og tæt med henblik på at skjule bebyggelsen mest muligt.

Der etableres en jordvold i områdets nordlige og vestlige afgrænsning som vist på kortbilag 2 og jordvolden beplantes for at begrænse den visuelle effekt af anlægget og terrænreguleringen.



Illustration af anlægget set fra syd.



Luftfoto taget fra et tilsvarende biogasanlæg, Madsen Bioenergi i Salling



Visualisering set fra Mønstedvej

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Området ligger ca. 1,2 km. vest for det internationale naturbeskyttelsesområde Kongenshus.

Der er ikke indikationer på bilag IV arter i området eller områdets umiddelbare nærhed. Der er i Kongenshus Mindepark registreret forekomst af odder. Der er ikke fundet indikationer på, at lokalplanområdet anvendes som fødesøgnings-/rasteområde eller trækkorridor for arter med tilknytning til de internationale beskyttelsesområder, og udlægningen af området til teknisk område for biogasanlæg vurderes derfor ikke at påvirke bilag IV-arter eller deres levesteder.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af et rammeområde i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende udpegninger og retningslinjer i kommuneplanen:

Lokalisering af biogasanlæg

Biogasanlægget ønskes placeret i et område, der i kommuneplanen er udlagt til område med lokaliseringsmulighed for biogasanlæg. Ifølge retningslinjen gælder at:

"Byrådet lægger vægt på, at fælles biogasanlæg lokaliseres nær større veje, gylleproducenter og aftagere samt under hensyntagen til byer, natur-, landskabs- og miljømæssige interesser. Lokaliseringen bør fortrinsvis ske inden for de udpegede områder, som er potentielt egnede til fælles biogasanlæg."

Planområdet er i overensstemmelse med retningslinjen.

Geologisk interesseområde

Planområdet er i et område, der i kommuneplanen er udpeget som geologisk interesseområde (nationalt geologisk interesseområde) Skelhøje, der markerer israndslandskabet. Inden for dette område skal hensyn til geologien tillægges særlig stor vægt i kommuneplanens sagsbehandling og planlægning.

Planområdet er tilpasset de geologiske interesser og er derfor trukket længere mod syd. Det vurderes i miljørapporten, at påvirkningen på de geologiske interesser er af lille betydning.

Værdifuldt landskab

Området ligger 570 meter sydvest for kommuneplanens udpegning af værdifuldt landskab i Hjortedal. Jf. kommuneplanen gælder, at byggeri og anlæg uden for de værdifulde landskabet ikke må tillades placeret og udformet, så de i væsentlig grad forringer de landskabelige værdier i disse områder.

Naturområder

Området ligger i en afstand af ca. 100 meter fra kommuneplanens udpegede naturområder og §3 områder.

Kulturmiljø

Området ligger i umiddelbar forbindelse med den nordøstlige del af kommuneplanens udpegning af kulturmiljø omkring Grønhøj.

I miljørapporten vurderes, at anlægget ikke påvirker det værdifulde landskab, naturområder samt de geologiske og kulturhistoriske interesser i området ved en tilbagetrukket placering, rensning af luft og begrænsede udledninger af ammoniak.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanrammerne i Kommuneplan 2013-2025, og der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 51 til Kommuneplan 2013-2025.

Med kommuneplantillægget udlægges nyt areal til teknisk anlæg.

Forslag til tillæg nr. 51 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Forudgående høring

Byrådet har fra den 6. august 2015 til den 20. august 2015 indkaldt ideer og forslag til planlægningen, og der har været afholdt borgermøde.

I høringsperioden er indkommet 14 ideer og forslag bl.a. om:

- alternativ placering af anlægget
- alternativ transport af gylle via rørføring
- alternativ tilkørselsmuligheder til anlægget.

De indkomne forslag er behandlet i miljørapporten.

Servitutter

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

Der er tinglyst følgende servitut på ejendommen, hvor biogasanlægget skal ligge, matr.nr. 12t Grønhøj By, Frederiks, som berører lokalplanområdet:

1. Dato/løbenummer: 19.10.2001-14028-70 – Deklaration om kabelanlæg med tilhørende transformerstationer m.v.

Påtaleret: Midtjysk Elforsyning. Vedr.8C,21X.

Der er lyst følgende servitutter på ejendommen matr.nr. 8d, Grønhøj By Frederiks, der berøres af adgangsvej til anlægget.

1. Dato/løbenummer 19.10.2001-14028-70 – Deklaration om kabelanlæg med tilhørende transformerstationer m.v. Påtaleret: Midtjysk Elforsyning. Vedr.8C,21X.

2. Dato/løbenummer 09.11.2006-17984-70 – Deklaration om kabelanlæg mv vedr. 1es.

Denne vedr. lokalplanområdet for så vidt angår Matr.nr. 21k og 9b Grønhøj By, Frederiks, på hvilke servitutterne ikke er tinglyst.

Der er ikke tinglyst private servitutter eller tilstandsservitutter inden for lokalplanområdet, som er i konflikt med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen fortrænger således ingen gældende servitutter.

Der tinglyses servitutter vedrørende adgangsforhold på de berørte ejendomme.

Zonestatus og bonusvirkning

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Lokalplanområdet er underlagt landbrugspligt og vedbliver hermed.

Lokalplanen erstatter ved sin vedtagelse ellers nødvendig landzonetilladelser efter Planlovens § 35, stk. 1 til opførelse af ny bebyggelse, når denne opføres inden for lokalplanområdet.

Afviselser fra lokalplanbestemmelserne kræver landzonetilladelse og/eller dispensation fra lokalplanen eller ny lokalplan.

Drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser. Der er særlige drikkevandsinteresser ca. 500 meter syd for lokalplanområdet.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Elforsyning

Elforsyning sker fra EnergiMidt.

Vandforsyning

Området ligger i Grønhøj Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området ligger i Grønhøj Varmeværks forsyningsområde. Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning i området. Der er adgang til naturgasforsyning.

Spildevand

Området ligger uden for kloakopland.

Afledning af tag- og overfladevand skal reguleres i en nedsivnings- og/eller udledningstilladelse.

Spildevand fra vask af vogne ledes til reaktortanken/ fortanken.

Spildevand fra toilet ledes til septiktank.

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.

Det er Viborg Museums vurdering af 30. juni 2015 at der er risiko for forekomst af ukendte fortidsminder i området, der berøres af etablering af biogasanlægget, og området er således ikke frigivet.

Der vil blive gennemført forundersøgelse efter anvisninger fra Viborg Museum.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

Området er ikke kortlagt som forurennet jord.

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i lov om forurennet jord. Forureningen skal anmeldes til Viborg Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Veje

Etablering af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje og/eller lov om private fællesveje.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

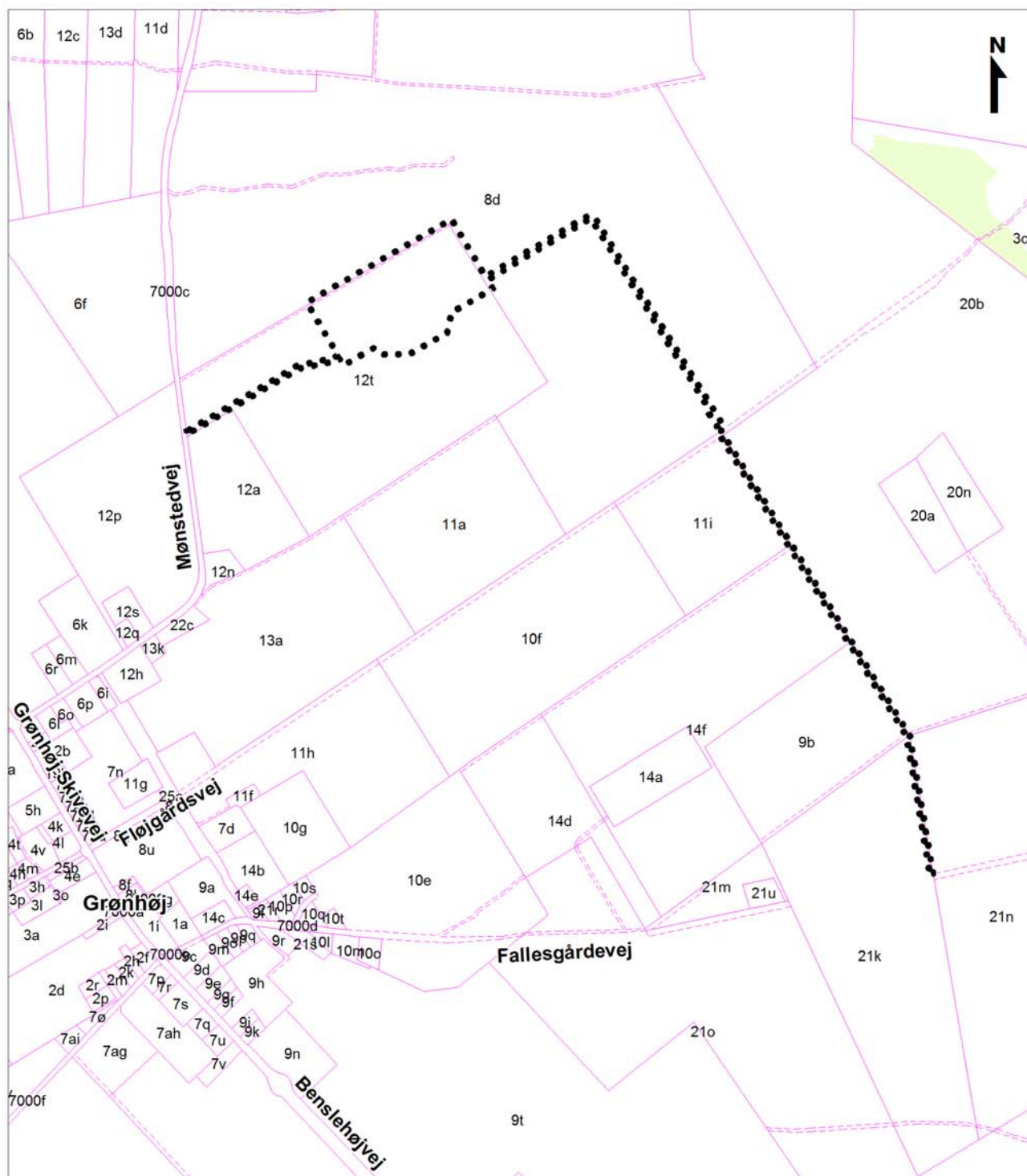
Planforslagene er omfattet af kravet om miljøvurdering, jf. § 3, stk. 1 i lov om Miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse 939 af 3. juli 2014), da planforslagene giver mulighed for etablering af biogasanlæg, der er omfattet af lovens bilag 3, punkt 10, og det vurderes, at planerne ikke er omfattet af lovens undtagelsesbestemmelser.

I henhold til VVM bekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1184 af 6. november 2014) er anlægget omfattet af bilag 1 pkt. 10, og kommunen skal derfor vurdere virkninger på miljøet (VVM) af det konkrete projekt.

Der er derfor udarbejdet en samlet miljørapport til planforslaget. Miljørapporten er i høring sammen med planforslagene.

Der vil ved den endelige vedtagelse af planforslagene blive udarbejdet en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planerne, og hvordan miljørapporten og evt. høringssvar er taget i betragtning.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



-  Lokalplangrænse
-  Matrikelskel
-  Vejudlæg

Lokalplan nr. 465

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Mål ca. 1:10.000

Viborg Kommune, september 2015

**FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 465 FOR ET TEKNISK OMRÅDE
TIL BIOGASANLÆG - MØNSTEDVEJ VED GRØNHØJ**

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 teknisk anlæg,
 - at der kan opføres et biogasanlæg med tilhørende tanke, sidebygninger, opgraderingsanlæg m.v.,
 - at der etableres beplantningsbælte og jordvolde,
 - at sikre adgangsveje .

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet berører dele af matrikelnummer 12t Grønhøj By, Frederiks, samt dele af ejendommene matr.nr. 8d, 11i, 14f, 9b og 21 k, Grønhøj By Frederiks, samt alle parceller, der udstykkes inden for området pr. september 2015.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal blive i landzone.
- 2.3 Lokalplanen erstatter den landzonetilladelse til bebyggelse og anlæg i landzone, som er nødvendig for lokalplanens virkeliggørelse, jf. lov om planlægning 35, stk. 1.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Området må anvendes til tekniske anlæg i form af et biogasanlæg med tilhørende tanke, sidebygninger, opgraderingsanlæg mv. Det må tillige anvendes til etablering af et biogasanlæg til produktion af el og varme mv.
- 3.2 Lokalplanområdet skal, såfremt det ikke anvendes til biogasanlæg, anvendes til landbrugsdrift.

§ 4 UDSYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstrukturer som vist på kortbilag 2.

§ 5 VEJE

- 5.1. Der udlægges areal til to nye veje, A-A og B-B, som vist på kortbilag 2.¹

¹ Vejene forventes udlagt som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

- 5.2. Adgang til lokalplanområdet må kun ske via vej A-A, som vist på kortbilag 2, eller via vej B-B som vist på kortbilag 2.
- 5.3. Vejene udlægges med en kørebanebredde på 4 meter.
- 5.4. Der udlægges areal til vigeplads øst for anlægget, som vist på kortbilag 2.
- 5.5. Veje må kun udlægges med grus men dog asfalt langs beboelser 5 meter før og 5 meter efter.
- 5.6. Der udlægges manøvrearealer, herunder arealer til læsning og losning/aflæsning, vaskeplads, parkering mv. skal befæstes med asfalt.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1. Ved byggemodning af området kan terrænreguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.
- 6.2. Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2. Dette gælder dog ikke ved etablering af jordvold, jf. § 10.3.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebbyggelsens omfang

Inden for byggefelt I, vist på kortbilag 2, må der:

- 7.1 Der kan opføres to lagertanke, to efterafgasningstanke og to reaktortanke, alle med en højde på max. 10 meter over jordniveau inkl. overdækning, en diameter på max. 31,5 meter og et indhold på max. 4.600 m³.
- 7.2 Der kan opføres en fortank med en højde på max. 7 meter inkl. overdækning over jordniveau med en diameter på max. 25 meter og et indhold på max. 2.000 m³.
- 7.3 Der kan opføres en substraltank, en udkørselstank, en mixertank og en vandtank, alle med en diameter på max. 7,5 meter, en højde på max. 7 meter inkl. overdækning over jordniveau og et indhold på max. 137 m³, vandtanken dog max. 200 m³.
- 7.4 Tanke kan nedgraves eller sænkes, såfremt de sikres med forsvarelig overdækning, og der ikke graves dybere end hensynet til grundvandstrykket tillader.

Inden for byggefelt II, vist på kortbilag 2, må der:

- 7.5 Der kan opføres en læsse-/lossehal (der indeholder en vaskehal) på max. 17x30 meter og med en højde på max. 10 meter.
- 7.6 Der kan opføres en hal til dybstrøelse på max. 15x30 meter og en højde på max. 12 meter.
- 7.7 Der kan opføres et biofilter / luftrensningssystem på max. 18x25 meter og en højde på max. 12 meter.
- 7.8 Der kan opføres et teknikhus med et opgraderingsanlæg og et gasfyr på max. 8x26 meter og en højde på max. 12 meter.
- 7.9 Der må etableres en brovægt.

- 7.10 Der må opføres en gasfakkel med et afkast på max. 10 meter.
- 7.11 Der må opføres en skorsten og et skrubbetårn med de for anvendelsesformålet nødvendige højder, dog maksimalt 30 meter.

Inden for byggefelt III, vist på kortbilag 2, må der:

- 7.12 Der kan opføres en plansilo på max. 80x90 meter der er opdelt i tre rum. Siloelementerne må max. være 3,05 meter høje og siloens bundplade skal være belagt med asfalt. Afløb fra siloen ledes til anlæggets fortank.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

- 8.1 Bebyggelsen skal fremstå som en helhed med hensyn til materialevalg, farve m.v.

Bygninger skal fremstå med facader i lys beton eller stålplader i grå farve. Der må ikke være blanke reflekterende overflader. Bygningernes taghældning må maksimalt være 30°.

- 8.2 Betontanke skal fremstå cementfarvede. Tankene skal være med lys softcover-overdækning i grå farve. Ståltanke skal være med stålplade dækning i grå farve.
- 8.3 Polyesterfibertanke skal fremstå med fiberoverflade eller med overflade af stålplade i grå farve. Hældning på overdækning må maksimalt være 30°.

§ 9 SKILTNING²

- 9.1 Der må ikke opstilles skiltepyloner, flagstænger eller etableres anden dominerende skiltning.
- 9.3 Undtaget er husnumre og mindre ikke skæmmende henvisningsskilte samt tilsvarende skilte på bygninger og lignende.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Det eksisterende beplantningsbælte, jf. kortbilag 2, skal bevares.
- 10.2 Der udlægges et 5 meter bredt beplantningsbælte til afskærmning af lokalplanområdet mod nord, syd, øst og vest som vist på kortbilag 2.

Det udlagte beplantningsbælte skal bestå af træer og buske plantet i minimum tre rækker i forbandt.

Beplantningen i det udlagte beplantningsbælte skal som udgangspunkt holdes i følgende buske, løv- og nåletræer:

Buske: engriflet hvidtjørn, kvalkved, blærespirea, alm hæg, hassel, vild æble, sargent æble, surbær, californisk gedeblad, mirabel, syren, bærmispel 'canadensis', liguster

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

Løvtræer: naur, eg, (dansk afstamning) fuglekirsebær, rødel, småbladet lind

Nåletræer: skovfyr, sitkagran (indplantes i grupper).

- 10.3 Der skal etableres en 1 meter høj og 5 meter bred jordvold med en placering som vist på kortbilag 2. Jordvolden skal beplantes i overensstemmelse med § 10.2.
- 10.4 Overfladearealer omkring anlægget skal befæstes med asfalt eller lignende fast og tæt belægning. Resterende arealer skal udlægges med fast grusbelægning.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Alle ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj

- 12.1. Krav til anlæggets støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser³
- 12.2. Området udformes, således at Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for trafikstøj kan overholdes.

§ 13 SERVITUTTER

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

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

- 14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- Beplantningsbælte og jordvold er etableret, jf. § 10.
 - Adgangsveje er etableret, jf. § 5.

³ Virksomhederne må som udgangspunkt ikke overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Ved lokalplanens udarbejdelse fremgår de vejledende grænseværdier af Miljøstyrelsens vejledninger nr. 5/1984 og 3/2003. De vejledende grænseværdier er: 60/60/60 for erhvervsområder (industri), 55/55/55 dB(A) for lettere erhvervs- og centerområder, 55/45/40 dB(A) for centerområder og blandede bolig- og erhvervsområder og 45/40/35 dB(A) for boligområder med åben-lav bebyggelse.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. X er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

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

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

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanens bestemmelser bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. lov om planlægning § 56.

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

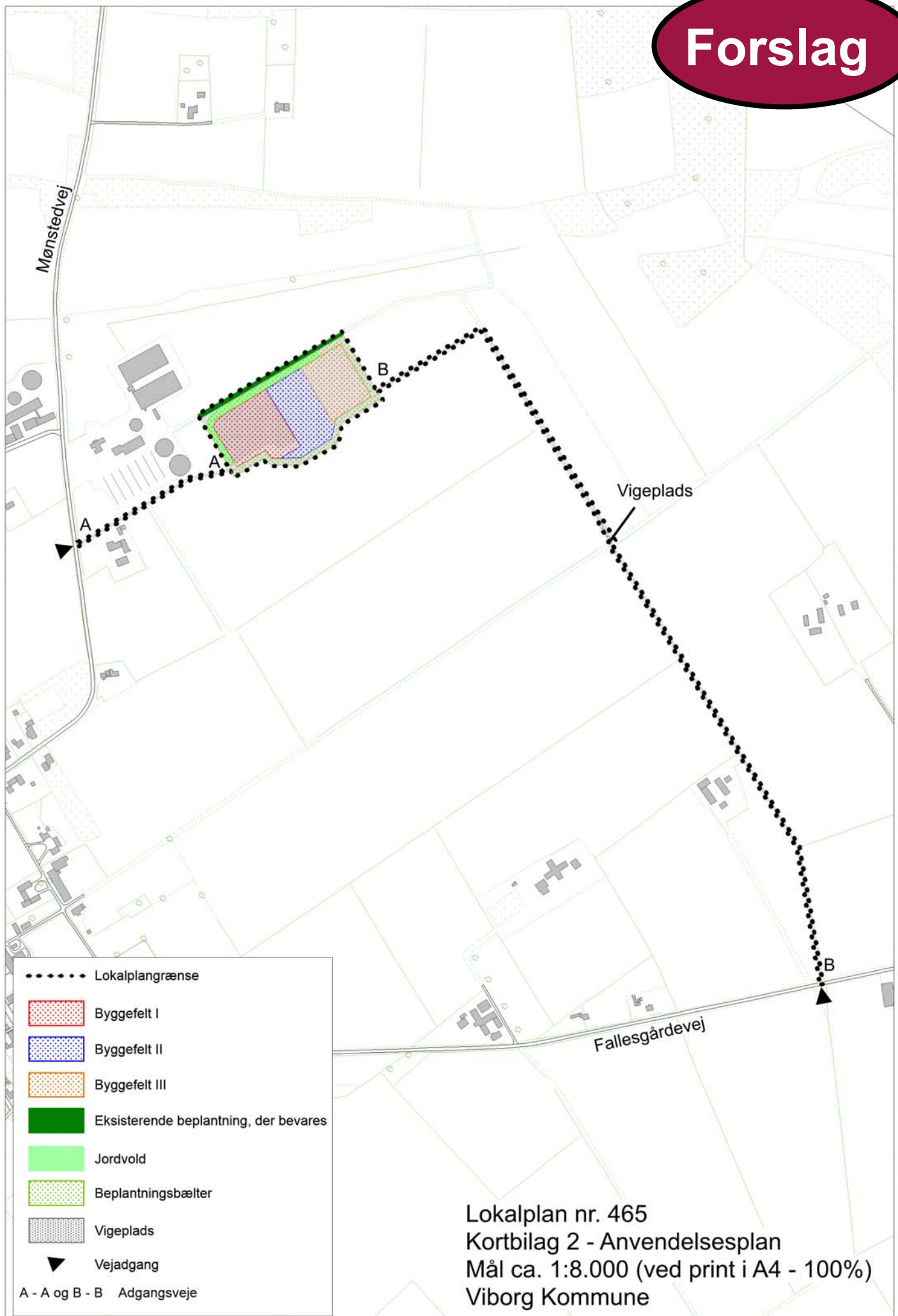
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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

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

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

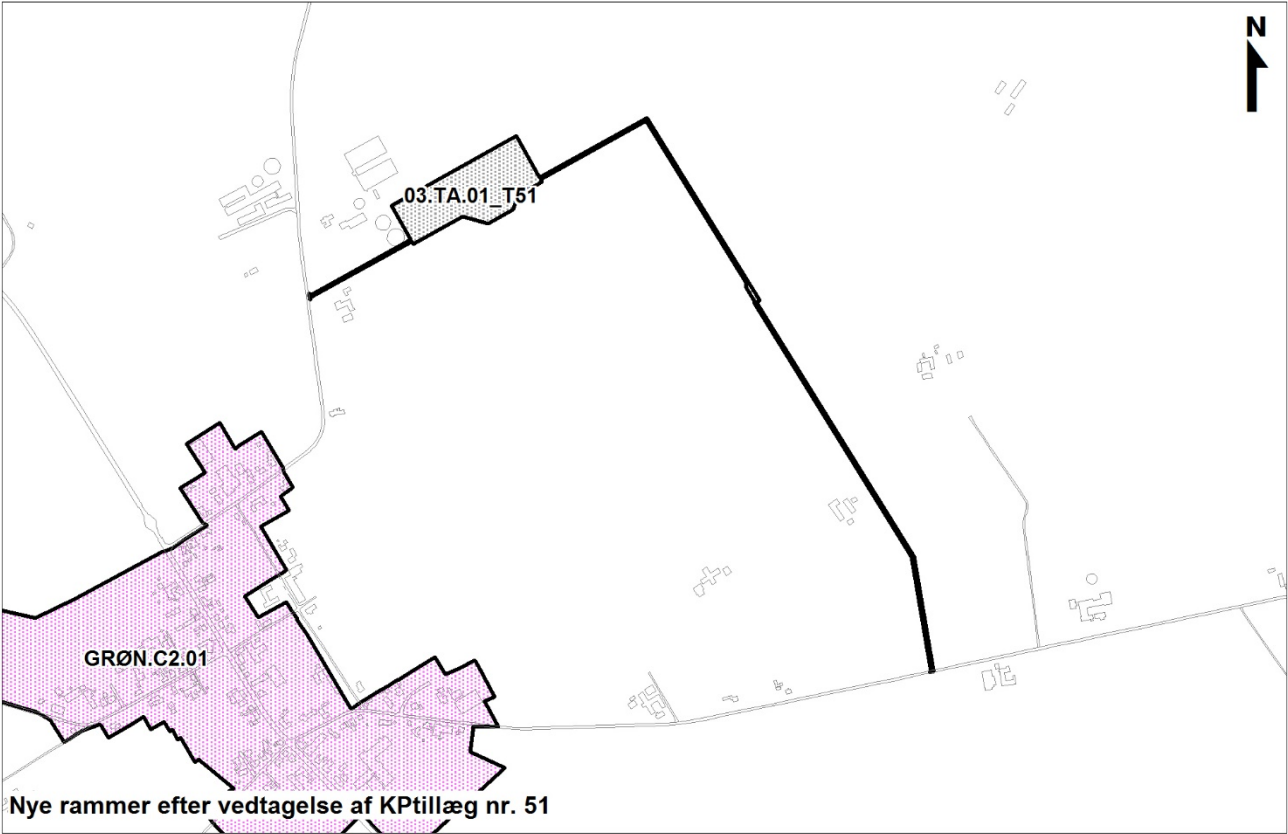
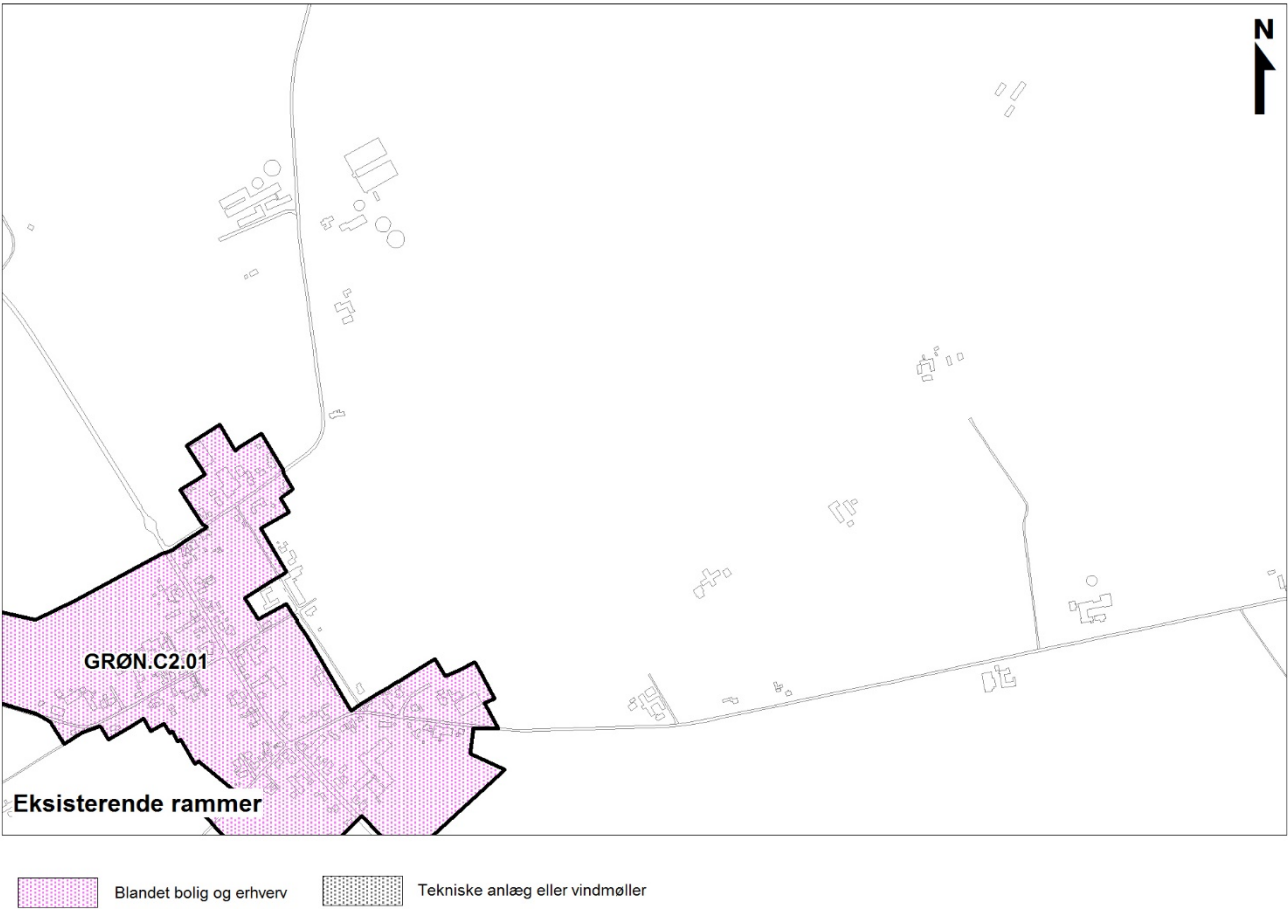
Forslag



Retningslinjer og rammebestemmelser for biogasanlæg ved Grønhøj, rammeområde 03.TA.01_T51

Tillæggets område





REDEGØRELSE

Formål

Med baggrund i et ønske om at etablere et biogasanlæg med opkobling til naturgasnettet, ønsker ejerne af ejendommen Mønstedvej 36 m.fl. at etablere et biogasanlæg v. Grønhøj.



Figur a. Placering af biogasanlægget v. ejendommen Mønstedvej 32A.

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013 - 2025 er, at udlægge et nyt rammeområde 03.TA.01_T51, og at give mulighed for, at der kan etableres et biogasanlæg på ejendommen Mønstedvej 32A i Grønhøj samt nye adgangsveje dertil.

Miljøvurdering af planer og programmer og VVM redegørelse

Projektet er VVM pligtigt.

I henhold til miljøvurderingsloven skal kommuneplantillæg, som udarbejdes i forbindelse med en VVM-sag, også miljøvurderes, hvis kommuneplantillægget ændrer den eksisterende kommuneplans rammedel.

Formålet med en miljøvurdering af en plan er at sikre, at miljøhensyn integreres i planen, og at planen hermed bedre fremmer en bæredygtig udvikling og sikrer et højt miljøbeskyttelsesniveau.

Der skal udarbejdes en VVM redegørelse for projektet og en miljøvurdering af kommuneplantillægget. Da indholdet af miljørapporten, i stor grad er sammenfaldende med kravene til en VVM-redegørelse, kan VVM-redegørelse og miljørapport udarbejdes som en samlet rapport.

Da der skal ske opkobling til naturgasnettet skal der oprettes en forbindelsesledning til naturgasnettet. Miljørapporten omhandler derfor også forbindelsesledning og tilslutningsfaciliteter til naturgasnettet.

VVM-tilladelse og sammenfattende redegørelse

Forud for den endelige beslutning om at give tilladelse til anlægget, sendes materialet ud i en offentlig høring på mindst 8 uger.

På baggrund af konklusionerne i miljørapporten, og resultatet af høringen vil Viborg Kommune udarbejde en sammenfattende redegørelse som blandt andet indeholder en beskrivelse af hvordan VVM-redegørelsen, udtalelser og bemærkninger, der er indkommet under høringen er taget i betragtning.

Hvis Viborg byråd vedtager kommuneplantillæg for biogasanlægget ved Grønhøj, forventes VVM-tilladelsen udstedt til bygherre umiddelbart herefter. Der skal desuden meddeles miljøgodkendelse til anlægget.

Det endelige kommuneplantillæg, lokalplan, VVM-tilladelsen samt en sammenfattende redegørelse vil samtidig blive offentliggjort med angivelse af mulighed for klage.

Fordebat

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har der fra den 6. august til den 20. august 2015 været gennemført en fordebat i henhold til planlovens § 23 c og § 11g, stk. 2 (VVM anlæg).

Der kom bemærkninger om følgende forhold:

1. Trafik- og vejforhold
2. Støj, støv og lugt gener
3. Ejerforhold
4. Alternative placeringer af biogasanlægget
5. Proces og borgerinddragelse
6. Udvidelsesmulighed for biogasanlæg og husdyrproduktion
7. Værdiforringelse af ejendomme
8. Arkæologi
9. Tekniske anlæg

Følgende emner fra høringssvarene indgår i miljørapporten:

- Der behandles i miljørapporten et alternativ til det ansøgte projekt, hvori adgangsvej fra Fallesgårdevej ikke etableres.
- Miljørapporten belyser, hvor stor merbelastningen bliver på vejene omkring biogasanlægget.
- Muligheder for rørledning til transport af gylle til biogasanlægget beskrives i miljørapporten.
- Håndtering af støv, støj og lugt beskrives og lugtberegninger er indarbejdet i miljørapporten.
- Ejerkredsen fremgår af miljørapporten.
- En alternativ placeringsmulighed for et biogasanlæg mellem Grønhøj Skivevej og Mønstedvej er vurderet i miljørapporten.
- Den ansøgte gasledning og beliggenheden heraf er beskrevet i miljørapporten.
- Miljørapporten indeholder en undersøgelse af den anmeldte gaslednings mulighed for krydsning af andre tekniske anlæg som el-kabler og kloakledninger.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Området ligger ca. 1,2 km vest for det internationale naturbeskyttelsesområde (Natura200 område) Kongenshus.

Der er ingen indikationer på, at planområdet anvendes som fødesøgnings-/rasteområde eller trækkorridor for arter med tilknytning til de internationale beskyttelsesområder.

Der er udarbejdet miljørapport for anlægget. Af miljørapporten fremgår hvordan anlægget vurderes ikke at påvirke Natura 2000 området.

Idet projektet placeres over 1 km fra Kongehus Hede samt, at der er beregnet en beskeden ammoniakudledning, vurderes det at projektet ikke vil påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde ved Kongenshus. Anlægget vil ikke blive synligt fra Kongenshus udkigstårn.

Beskyttelse af grundvandet

Der er ikke særlige drikkevandsinteresser i området. Planen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalisering af biogasanlæg

Biogasanlægget ønskes placeret i et område, der i kommuneplan 2013-2025 er udlagt til område med lokaliseringsmulighed for biogasanlæg. Ifølge retningslinjen gælder at:

"Byrådet lægger vægt på, at fælles biogasanlæg lokaliseres nær større veje, gylleproducenter og aflagere samt under hensyntagen til byer, natur-, landskabs- og miljømæssige interesser. Lokaliseringen bør fortrinsvis ske inden for de udpegede områder, som er potentielt egnede til fælles biogasanlæg."

Planområdet er i overensstemmelse med retningslinjen.

Geologisk interesseområde

Planområdet er i et område, der i kommuneplanen er udpeget som geologisk interesseområde (nationalt geologisk interesseområde) Skelhøje, der markerer isrand landskabet. Inden for dette område skal hensyn til geologien tillægges særlig stor vægt i kommuneplanens sagsbehandling og planlægning.

Planområdet er tilpasset de geologiske interesser og er derfor trukket længere mod syd. Det vurderes i miljørapporten, at påvirkningen på de geologiske interesser er af lille betydning.

Værdifuldt landskab

Området ligger 570 meter sydvest for kommuneplanens udpegning af værdifuldt landskab i Hjortedal. Jf. kommuneplanen gælder, at byggeri og anlæg uden for de værdifulde landskabet ikke må tillades placeret og udformet, så de i væsentlig grad forringer de landskabelige værdier i disse områder.

Naturområder

Området ligger i en afstand af ca. 100 meter fra kommuneplanens udpegede naturområder og §3 områder.

Kulturmiljø

Området ligger i umiddelbar forbindelse med den nordøstlige del af kommuneplanens udpegnings af kulturmiljø omkring Grønhøj.

I miljørapporten vurderes, at anlægget ikke påvirker det værdifulde landskab, den beskyttede natur samt de geologiske og kulturhistoriske interesser i området ved en tilbagetrukket placering, rensning af luft og begrænsede udledninger af ammoniak.

Fremtidige planforhold***Fremtidig retningslinje***

Retningslinjer for biogasanlæg ved Grønhøj:

1. Der kan i kommuneplanens rammeområde 03.TA.01_T51 etableres et biogasanlæg med tilhørende funktioner inden for rammerne af den tilhørende miljørapport.

Fremtidige rammebestemmelser

Biogasanlægget ønskes placeret i et område, der ikke er udlagt som en ramme i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Nærværende kommuneplantillæg er udarbejdet, så der udlægges en ramme for lokalplanlægningen til et teknisk område til biogasanlæg.

For det nye rammeområde 03.TA.01_T51 gælder endvidere retningslinjer i Kommuneplan 2013 - 2025.

Følgende bestemmelser gælder:

Generel anvendelse	Teknisk anlæg
Omfang og anvendelse	Biogasanlæg
Almen service	Nej
Bebyggelse	Maks. byggehøjde: 12 meter. Tanke må maksimalt opføres i en højde af 12 meter og med en diameter på 25 meter, og et volumen på 4.600 m ³ . Skorsten: max. 30 m
Boligtype inkl. fællesanlæg	Nej
Vejledende miljøklasse	7
Detailhandel jf. Ramme for detailhandel	Nej

Øvrige formål	landbrug
Erhverv	Liberale erhverv: Nej Egentlige erhverv: Nej
Maks. etageantal	1
Fremtidig zonestatus	Landzone

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 51 til Kommuneplan 2013 – 2025 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den **xx.xx 2015**.

Torsten Nielsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den **X 201x**.

Torsten Nielsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

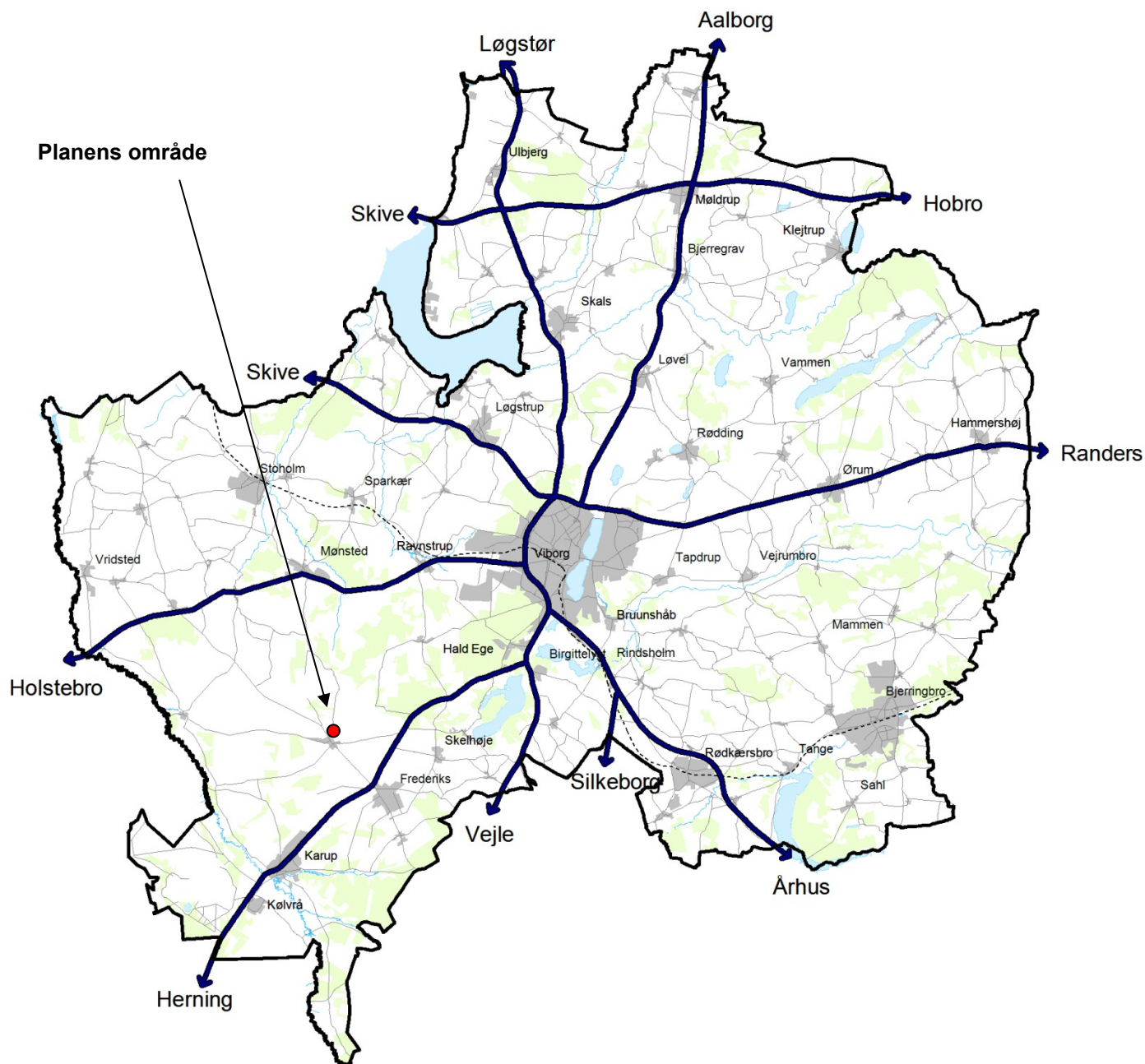
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 51 til Kommuneplan 2013 - 2025 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 201X.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den **x 201X**. 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

