Lokalplan nr. 458

Solvarmeanlæg ved Østergade i Ørum

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. 458 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 2. juli til den 2. september 2015.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 2. september 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. 458

for et solvarmeanlæg ved Østergade i Ørum.

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

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

Bestemmelser

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

Kommuneplantillæg

Bilag

Forslag til tillæg nr. 43 til Kommuneplan 2013 - 2025 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune

Illustrationer side 12-13 er udarbejdet af PlanEnergi

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 7.500



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

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for at opføre et solvarmeanlæg med en solfangerflade på ca. 6.375 m^2. Anlægget forventes at producere varme til dækning af mere end 20 % af det samlede varmebehov i Ørum.

Formål

Lokalplanen giver mulighed for placering af et solvarmeanlæg i tilknytning til den eksisterende kollektive varmeforsyning fra Ørum Varmeværk. Lokalplanområdet ligger ca. 500 m fra varmeværket ved Bøgevej.

Planen giver mulighed for etablering af solfangere, opførelse af en teknikbygning, placering af en glykoltank samt en op til 16 m høj akkumuleringstank (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.

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: 5000



Området til højre for vejen på billedet er lokalplanens område



Kig fra Kirkens parkeringsplads mod øst/nordøst ind mod lokalplanområdet.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

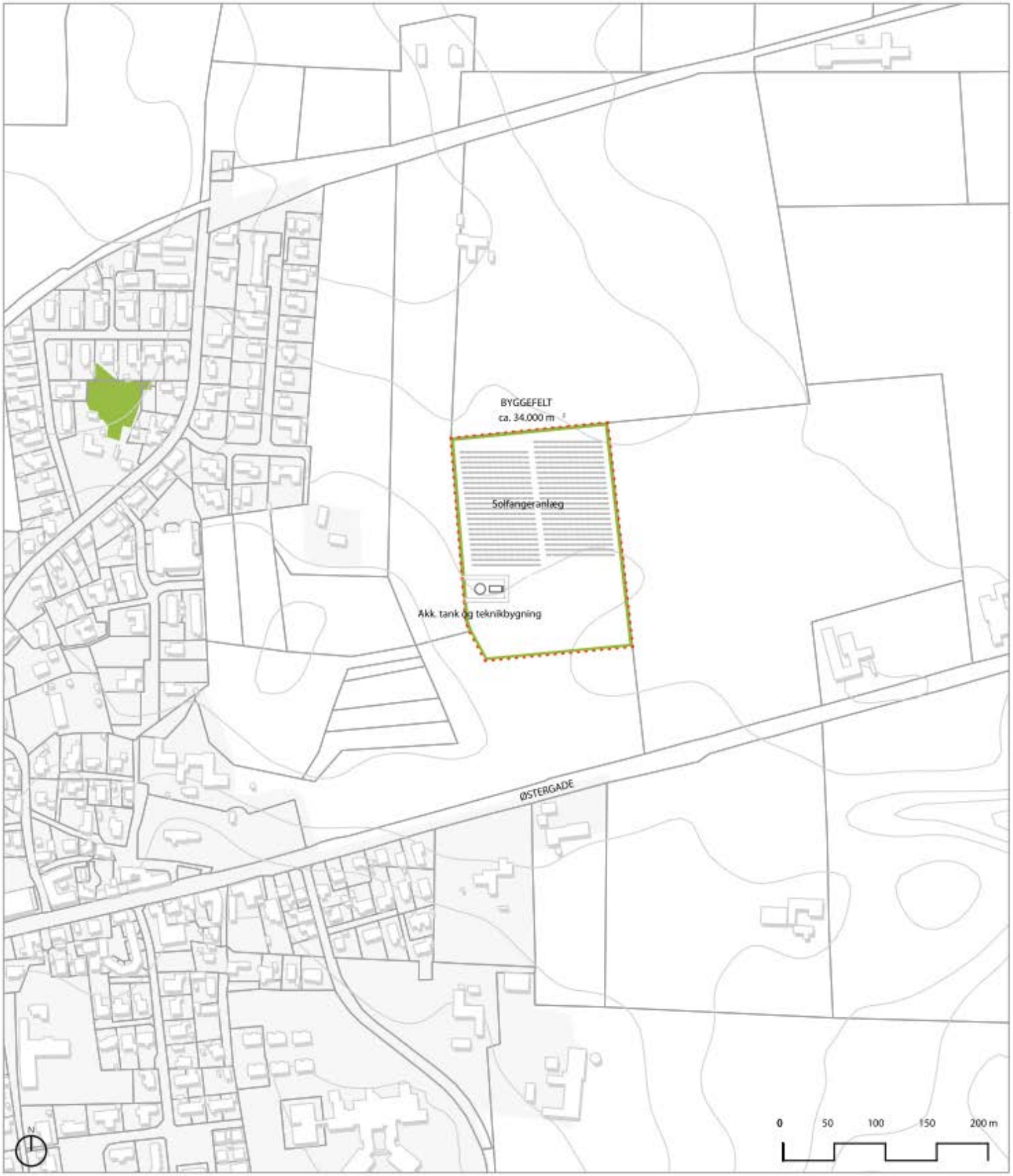
Området afgrænses af Østergade mod syd, en grusvej mod vest og dyrkede arealer mod nord og øst.
Området ligger øst for Ørum og ikke umiddelbart i forlængelse af den eksisterende by.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 3,4 ha.
Lokalplanen omfatter en del af ejendommen matr. nr. 1ak Ørum By, Ørum.
Området anvendes i dag til landbrugsdrift.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er svagt skrånende mod syd og henligger som bar mark i dag.



SITUATIONSPLAN / Solfangeranlæg ved Ørum

Mål / 1:5.000 / A4

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et solvarmeanlæg med dertil hørende teknikbygning, akkumuleringstank samt glykoltank og oplag af rør og muffer til drift og vedligehold af fjernvarmenettet. Der kan etableres en eldreven 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, der regulerer, hvor der kan opføres byggeri og anlæg. Med byggefelt reguleres, hvor der kan opføres høje bygningsanlæg. Akkumuleringstanken må opføres i en højde af maks. 16 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 akkumuleringstanken, teknikbygningen og solfangernes højde, omfang, udformning, materiale - og farvevalg m.v. Lokalplanen sikrer, at farven på akkumuleringstanken bliver lys grå, så tanken påvirker landskabet mindst muligt. Der fastsættes bestemmelser om antirefleksbehandling af solfangerne for at hindre gener som refleksion.

Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanen fastlægger vejadgang fra Østergade ad en grusvej.

Beplantning

For at mindske den visuelle påvirkning af omgivelserne indeholder lokalplanen bestemmelser om etablering af beplantningsbælter hele vejen rundt om anlægget. Beplantningen skal have en bredde på mindst 5 m.

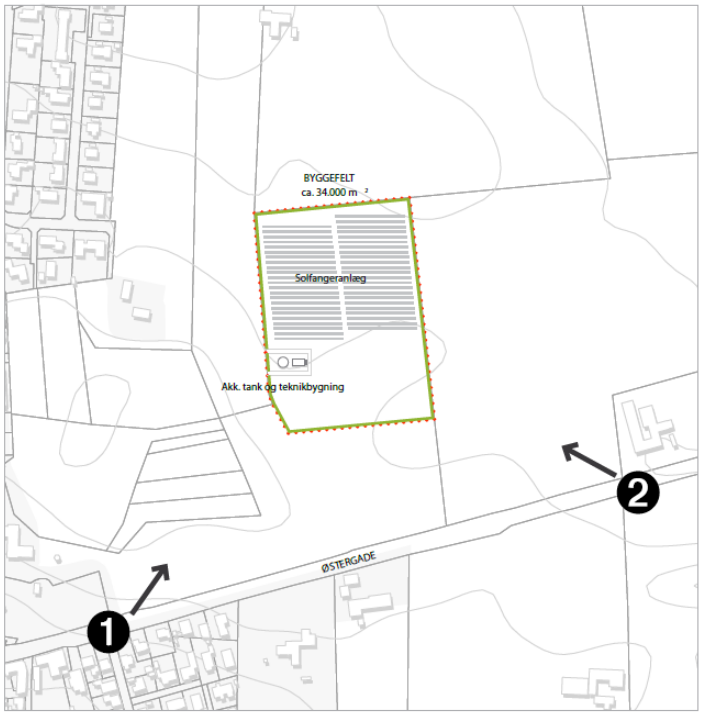
Der friholdes et 4 m bredt areal mellem beplantningsbælterne og byggelinjerne for at skabe luft omkring solvarmeanlægget og sikre mulighed for vedligehold af beplantningsbælterne.

Beplantningsbælterne skal i udvokset stand have en højde 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 vækshøjde. 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 12 og 13.

Visualisering af solvarmeanlæg ved Ørum
Vedr. lokalplan 458 med Kommuneplantillæg nr. 43 for et solvarmeanlæg ved Østergade i Ørum



Oversigtkortet der viser placering af solfagerfelt, akkumuleringstank og teknikbygning.

PlanEnergi / 07.05.2015

Visualisering 1
Fremtidige forhold set fra sydvest



Visualisering der viser to-tre meter højt beplantingsbælte om solfangerfelt, akkumuleringstank og teknikbygning.

Visualisering 2
Fremtidige forhold set fra sydøst



Visualisering der viser to-tre meter højt beplantingsbælte om solfangerfelt, akkumuleringstank og teknikbygning.

Landsplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

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

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

8 Landbrug og fiskeri
Området er udpeget som værdifuldt landbrugsområde.

13 Solenergianlæg
Der skal etableres afskærmende beplantning omkring solenergianlæg. Arealerne skal reetableres, og solenergianlægget skal fjernes, når arealet ikke længere anvendes til solenergi.

Forudgående høring

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025, hvad angår rammer.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 43 til Kommuneplan 2013-2025. Kommuneplantillægget udlægger et nyt område til tekniske anlæg.

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har der fra den 26. marts til den 22. april 2015 været gennemført forudgående høring i henhold til planlovens § 23 c.

Der indkom to bemærkninger, den ene underskrevet af beboere i 5 husstande omkring området. Bemærkninger omhandlede hovedsageligt placeringen af anlægget øst for Ørum.

De indkomne ideer og forslag var alle efterprøvet inden igangsætningen af planlægningen og er derfor ikke indarbejdet i planerne.

Borgerplan

Arealet mellem Ørum Kirke og solvarmeanlægget ønskes i Borgerplanen udlagt til parkområde med genskabelse af en sø. På den måde kommer solvarmeanlægget i fremtiden til at ligge i sammenhæng med byen og kan med tiden overføres til byzone. Planlægningen er i overensstemmelse med borgerplanen for Ørum, som ikke omfatter selve lokalplanens område men naboområdet.

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.

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus Bonusvirkning

Området 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 solpaneler med tilhørende 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.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Ørum Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

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

Spildevand

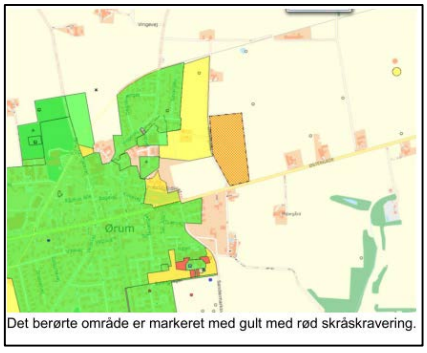
Området er ikke omfattet af Viborg Kommunes spildevandsplan.

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



Det berørte område er markeret med gult med rød skråskravering.

Kort over arkæologiske forhold

grøn = frigivet til anlægsarbejder

gul = området skal prøvegraves først

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.

Topografisk er området beliggende på relativt plant område nord for slugterne ned mod Nørreådalen. Der er ikke tidligere registreret arkæologiske fund eller anlæg i området. Inden for en afstand på højst 500m er tidligere registreret 6 gravhøje. Placeringen af de til højene knyttede bopladser kendes ikke.

Det er således ud fra den topografiske placering og de arkæologiske registreringer museets vurdering, at der er risiko for forekomst af væsentlige fortidsminder.
Museet vurderer, at der er 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.

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.

Varmeforsyning

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

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed for industrianlæg til fremstilling af varmt vand (bilag 3 og 4). Efter § 3, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Da lokalplan nr. 458 og tillæg nr. 43 til Kommuneplan 2013 - 2025 omfatter et solvarmeanlæg med tilhørende teknikbygning og akkumuleringstank, vurderes det, at planforslaget omfatter et mindre område på lokalt plan.

Planforslagene vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Naturinteresserne er begrænsede
- der stilles krav om skærmende beplantning hele vejen rundt om solvarmeanlægget.
- alle dele af solpanelerne skal være antirefllleksbehandlede.

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

Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

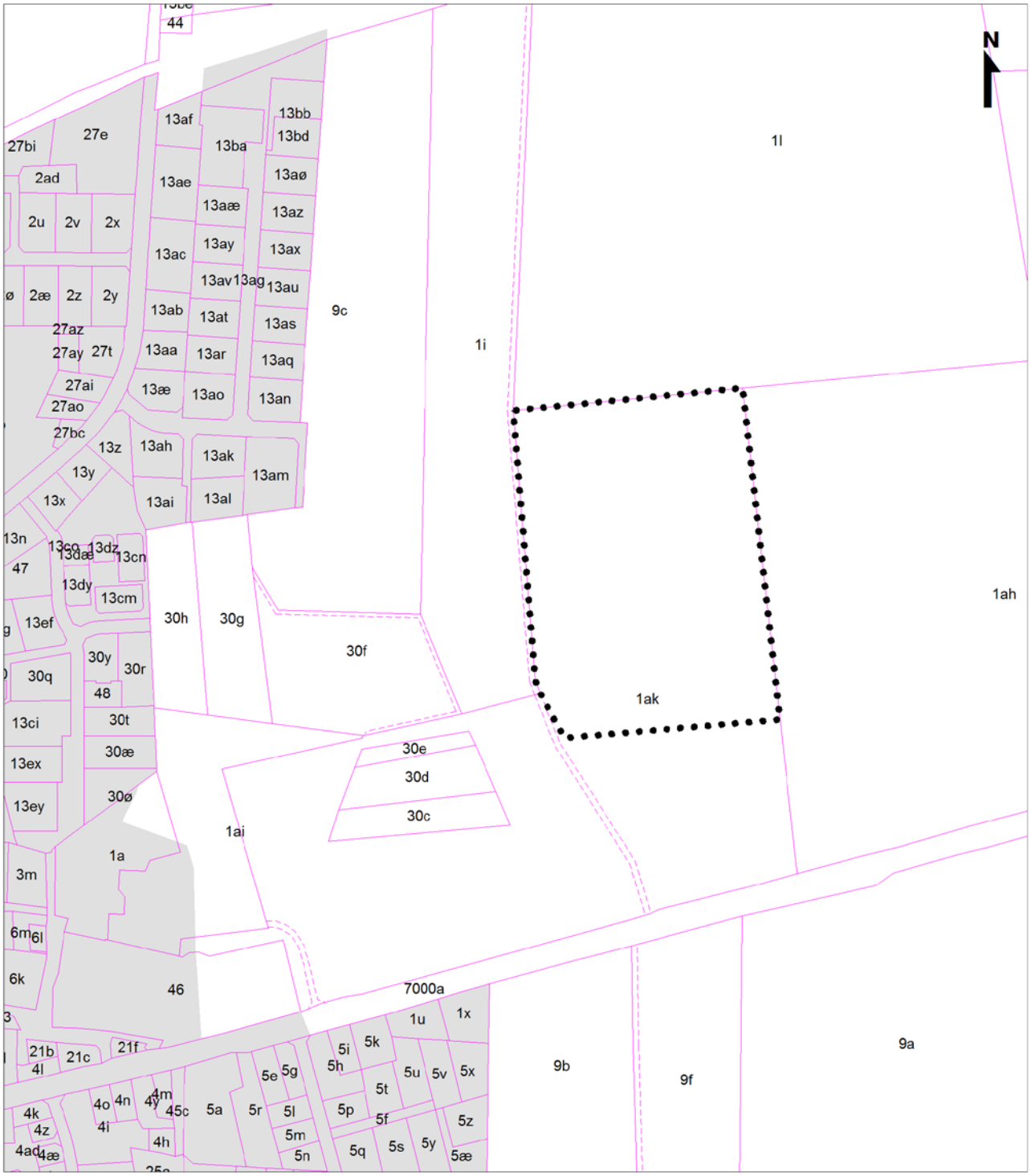
Planlægningen giver mulighed for et konkret projekt, der kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse i medfør af bekendtgørelse nr. 1184 af 06/11/2014 om vurdering af visse offentlige og private anlægsvirkning på miljøet (VVM) i medfør af Lov

om Planlægning. Projektet vurderes at være omfattet af VVM.bekendtgørelsens bilag 2 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-screenes, og om det i givet fald er VVM-pligtigt ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt. For projekter omfattet af VVM-bekendtgørelsen gælder, at ygherren skal indgive en skriftlig anmeldelse til kommunen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplangrænse

Matrikelskel

Vejudlæg

Byzone

Lokalplan nr. 458
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:2000

Viborg Kommune, april 2015

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 458 FOR ET SOLVARMEANLÆG VED ØSTERGADE I ØRUM

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 solvarme- og varmepumpeanlæg,
at reducere den visuelle påvirkning fra anlægget,
at sikre etablering af beplantningsbælter.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter del af matrikelnummer 1 ak Ørum By, Ørum samt alle parceller, der efter den 1. april 2015 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.

2.3 Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse og anlæg 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 retableres til jordbrugsmæssig drift. Dette skal ske uden udgift for det offentlige. Hvis fjernelse og retablering ikke er sket senest 1 år efter, at driften er ophørt, kan kommunen lade arbejdet udføre for grundejerens regning.

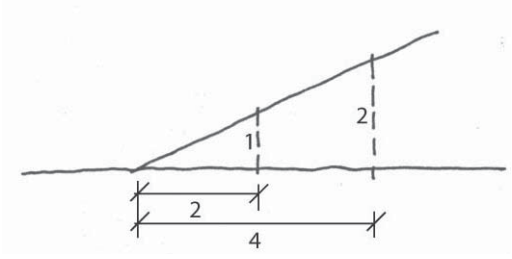
§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til teknisk anlæg til kollektiv-energiforsyning i form af solvarme – og varmepumpeanlæg.

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med principper som vist på kortbilag 2

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING



5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Østergade som vist på kortbilag 2.

§ 6 TERRÆNREGULERING

6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet reguleres, 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.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

7.x Der må indenfor byggefeltet vist på kortbilag 2 opføres en teknikbygning i max 8,5 m højde og en akkumuleringstank med max 16 m højde over terræn.

7.2 Solpaneler skal placeres indenfor byggelinjerne som vist på kortbilag 2.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Solfangere

8.1 Alle dele af solfangere 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 akkumuleringstank 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 akkumuleringstanken fremstå i en lys grå farve.

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

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

§ 9 SKILTNING[1]

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".

[1] Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og 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 5 m bredt og min. 3-rækket beplantningsbælte som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal i udvokset stand have en højde på mindst 2 m ved solpaneler og 3 m ved akkumuleringstank og teknikbygning.

10.3 Beplantningsbælterne skal bestå af en blanding af hjemmehørende stedsegrønne og løvfældende træer og buske og skal etableres med ammetræer.

10.4 Beplantningsbælterne må gennembrydes for en eventuel vejadgang.

10.5 Der må etableres trådhegn i beplantningsbælterne. Trådhegnet skal I delområde I placeres indenfor 1 række beplantning.

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

Trådhegn må max. være 1,8 m høje.

Oplag

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

10.7 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.

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 brug[2], før[3]:

- Vejadgang er etableret jf. § 5.
- 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. 458 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 17. juni 2015

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



Lokalplan nr. 448
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1: 2000 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Tillæg nr. 43 til Kommuneplan 2013-2025

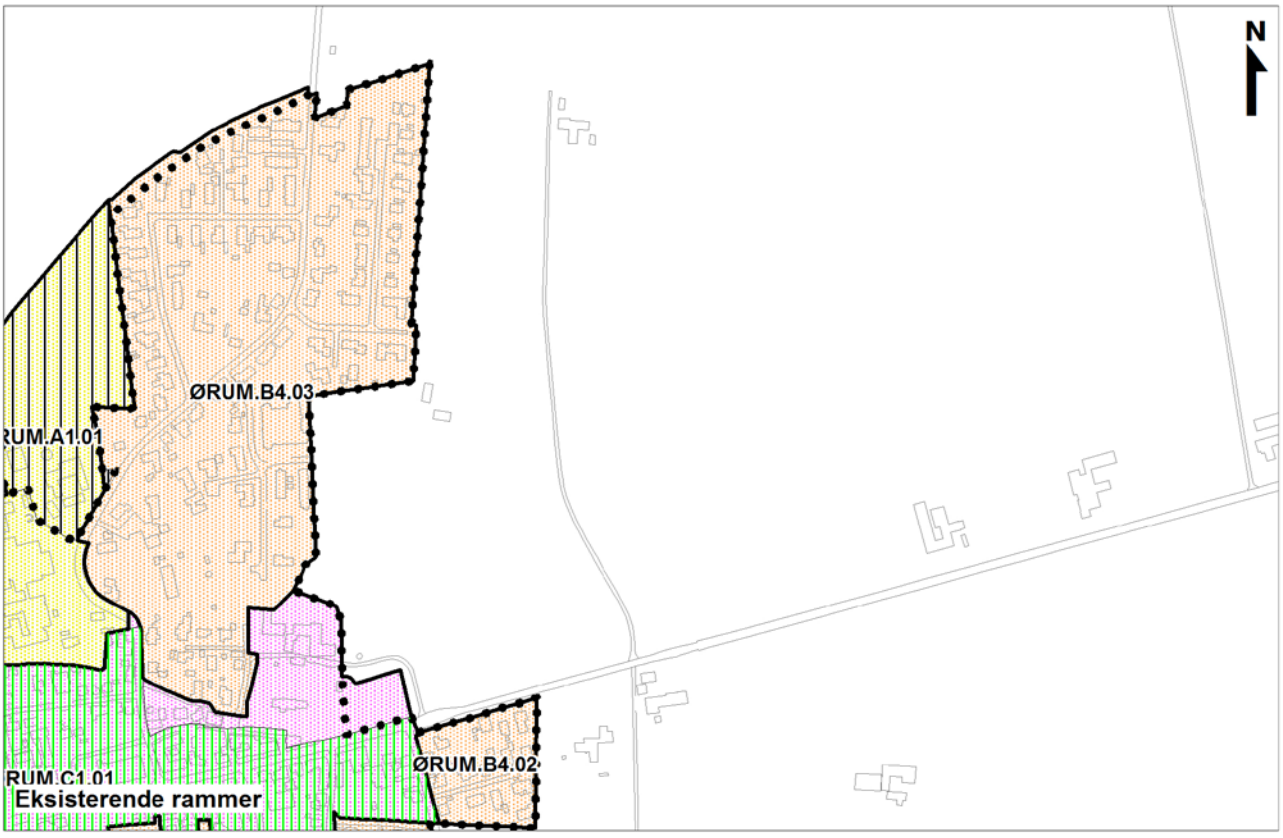
Retningslinjer og Rammebestemmelser for Rammeområde TA.01_T43

Forslag

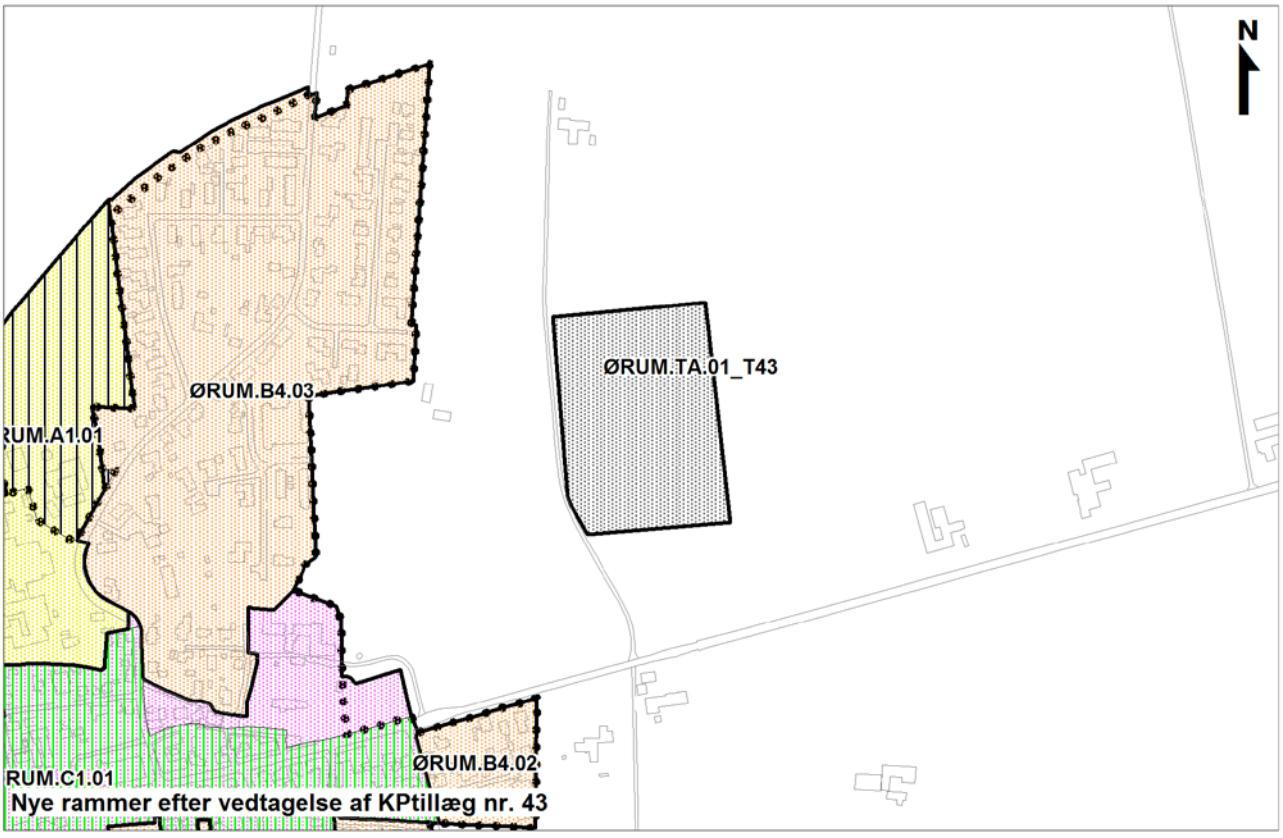
Tillæggets område



VIBORG KOMMUNE



Almen service
Boligområde
Blandet bolig og erhverv
Tekniske anlæg eller vindmøller
Byzonegrænse
Overføres til byzone
Butiksområde



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013 - 2025 er, at udlægge et nyt rammeområde TA.01_T43

Forudgående høring

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har der fra den 26. marts til den 22. april 2015 været gennemført forudgående høring i henhold til planlovens § 23 c.

Der indkom to bemærkninger, den ene underskrevet af beboere i 5 husstande omkring området. Bemærkninger omhandlede hovedsageligt placeringen af anlægget øst for Ørum.

De indkomne ideer og forslag var alle efterprøvet inden igangsætningen af planlægningen og er derfor ikke indarbejdet i planerne.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Planen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Med vedtagelsen af nærværende tillæg til Kommuneplan 2013 – 2025 er planen i overensstemmelse med kommuneplanlægningen.

Fremtidige planforhold

Byrådet ønsker med dette tillæg nr. 43 til Kommuneplan 2013-2015 at muliggøre et konkret projekt til opførelse af et solvarmeanlæg som supplement til den eksisterende kollektive varmeforsyning i Ørum. Afstanden til det eksisterende varmeværk har afgørende betydning for valget af placeringen ved Østergade. Både anlægsomkostninger og afregningspris er afhængig af afstanden til varmeværket, som skal være så kort som muligt. Der er uudnyttede kommuneplanlagte og også byggemodnede erhvervsområder i Ørum, men disse ligger for langt fra det eksisterende varmeværk i forhold til varmetab på og etableringsomkostninger ved fjernvarmeledningerne. Samtidig er det ikke attraktivt for varmeværket at opføre anlægget i et allerede byggemodnet område. Solvarmeanlæg skal jfr. Kommuneplantillæg nr. 17 for solvarmeanlæg ligge i tilknytning til byområder. På grund af udpegningen til kulturmiljø og indblik til kirken er det ikke muligt at placere anlægget i direkte tilknytning til byen. Derfor er dette område i landzone valgt.

Fremtidige rammebestemmelser

Der udlægges et nyt rammeområde TA.01_T43
Det nye rammeområde udlægges som et af Kommuneplanens TA rammeområder. Området kan anvendes til tekniske anlæg.

I forhold til de generelle rammebestemmelser for TA-rammeområder har det nye rammeområde TA.01_T43 følgende særbestemmelser:

- at der kan opføres bebyggelse i en højde af max. 16 m indenfor byggefeltet til teknikbygning og akkumuleringstank.

For det nye rammeområde TA.01_T43 gælder endvidere retningslinjer i Kommuneplan 2013 - 2025.

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed for industrianlæg til fremstilling af varmt vand (bilag 3 og 4). Efter § 3, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Da lokalplan nr. 458 og tillæg nr. 43 til Kommuneplan 2013 - 2025 omfatter et solvarmeanlæg med tilhørende teknikbygning og akkumuleringstank, vurderes det, at planforslaget omfatter et mindre område på lokalt plan.

Planforslagene vurderes på baggrund af screeningen ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Naturinteresserne er begrænsede
- der stilles krav om skærmende beplantning hele vejen rundt om solvarmeanlægget.
- alle dele af solpanelerne skal være antireflleksbehandlede.

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

- **RAMEBESTEMMELSER**
- **For rammeområde** TA.01_T43**. gælder:**
- **De generelle rammebestemmelser for kommuneplanens TA—områder**
- **Retningslinjer**
- **Følgende særbestemmelser:**
- **Der kan opføres en tank i op til 16 meters højde.**

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 43 til Kommuneplan 2013 – 2025 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 17. juni 2015.

Torsten Nielsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den X 2015.

Torsten Nielsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen kommunaldirektør

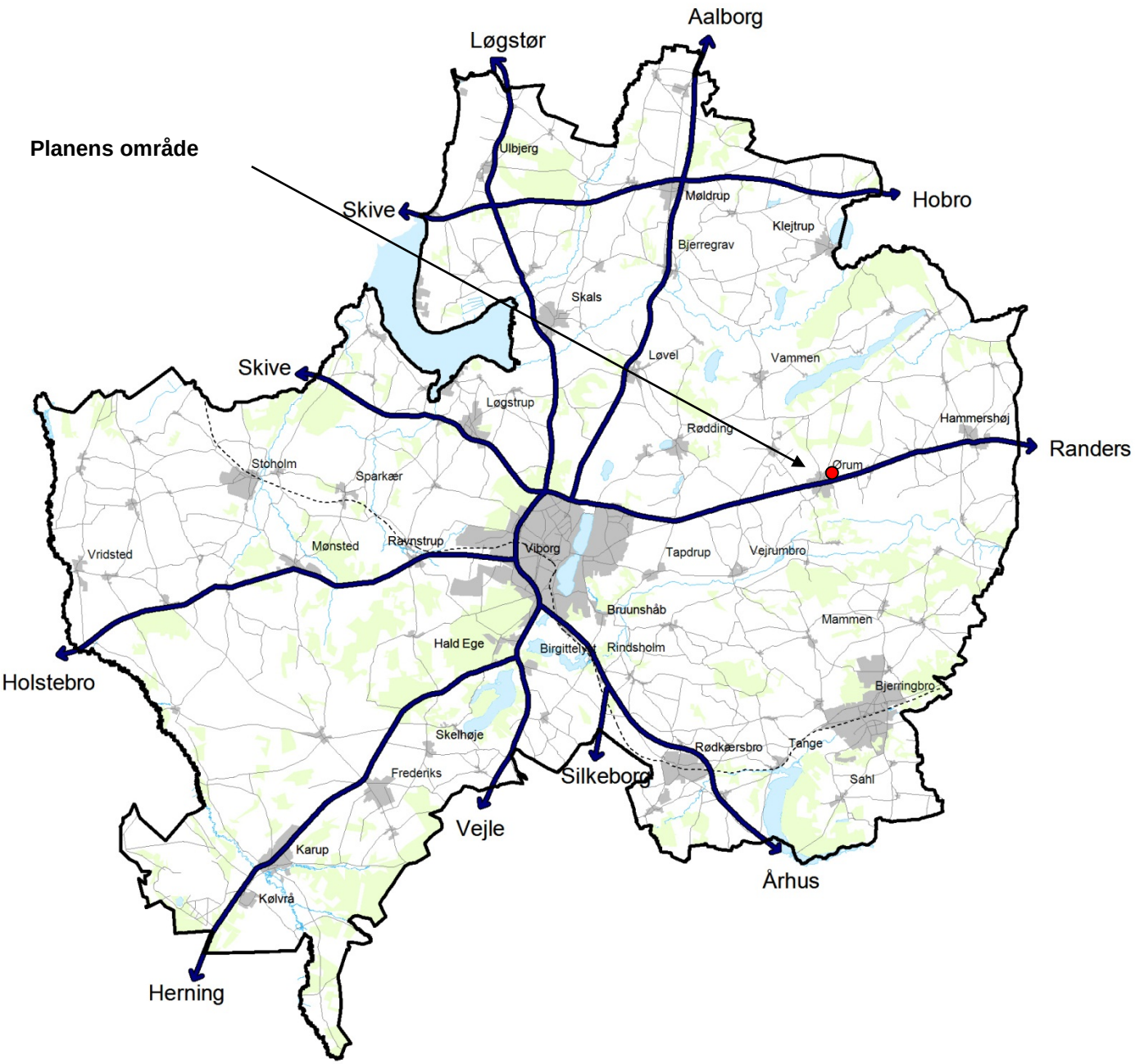
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 43 til Kommuneplan 2013 - 2025 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 2. juli til den 2. september 2015.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den 2. september 2015. 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