

Lokalplan nr. 431

Erhvervsvirksomhed ved Hovedgaden 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. 430 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 20. december 2013 til den 13. februar 2014.**

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

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

E-mail: plan@viborg.dk

Forslag til lokalplan nr. 431
Erhvervsvirksomhed ved Hovedgaden i Løgstrup

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	11
E.	Bindinger på planområdet	13
F.	Miljøvurdering	14

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - matrikelkort.....	18
§ 1	Lokalplanens formål	19
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	19
§ 3	Anvendelse	19
§ 4	Udstykning	19
§ 5	Veje og parkering	19
§ 6	Terrænregulering	20
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 8	Bebyggelsens udseende	21
§ 9	Skiltning	21
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	22
§ 11	Tekniske anlæg	22
§ 12	Miljøforhold	23
§ 13	Servitutter	23
§ 14	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	23
	Vedtagelse.....	24
	Lokalplanens retsvirkninger	25
	Kortbilag 2 - anvendelsesplan	27

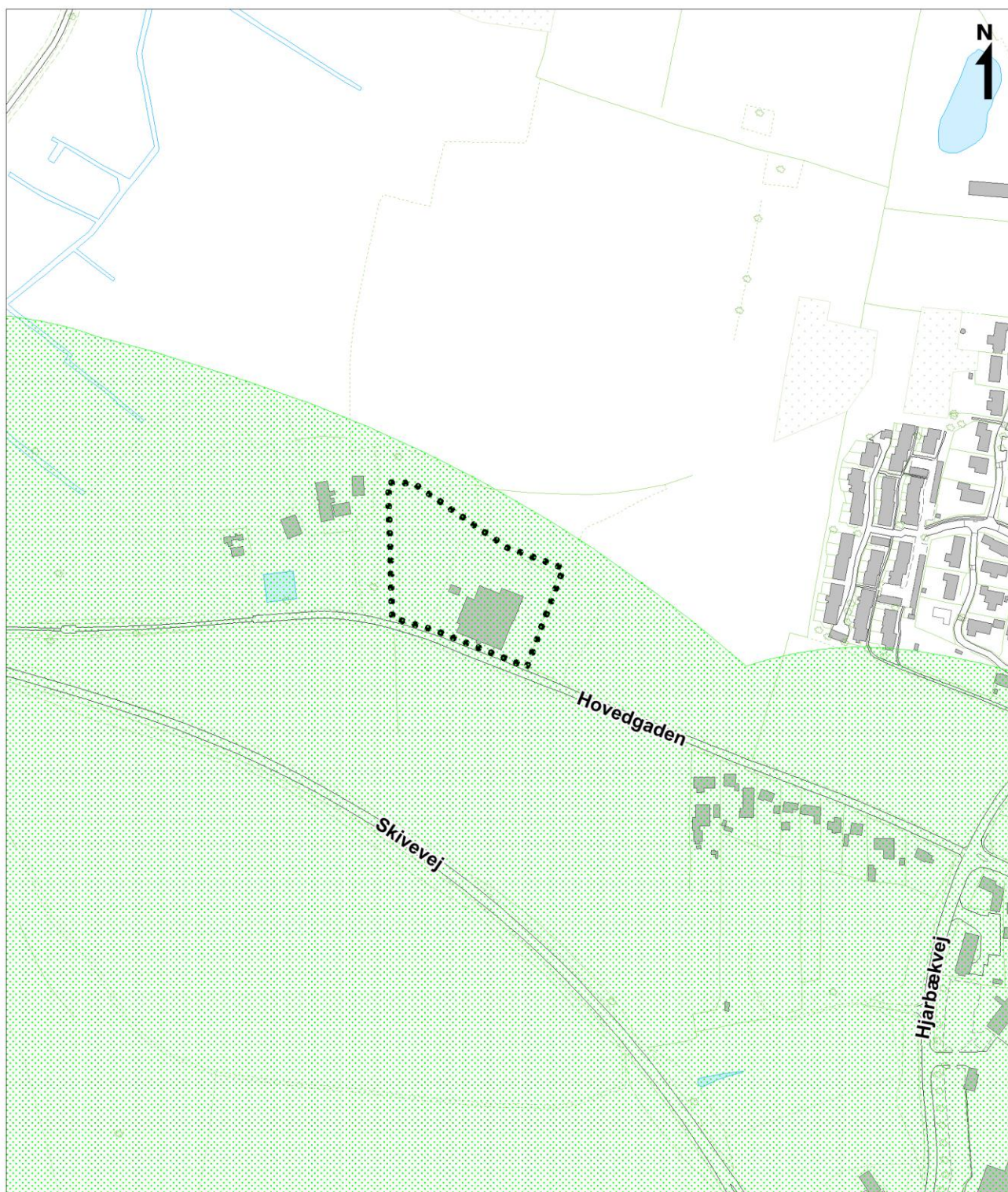
Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er vedlagt som bilag bagest.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

-  Lokalplangrænse
-  Skovbyggelinje

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt - en udvidelse af den eksisterende virksomhed på Hovedgaden 86/88.

Virksomheden hedder Geovent A/S, og på virksomheden producerer man ventilations- og udsugningsanlæg.

Formål

Lokalplanen har til formål at udlægge området til erhverv i miljøklasse 3 - 5.



Luftfoto ca. 1: 5.000



1. Virksomheden ligger ved Hovedgaden i Løgstrup - her set fra vest.



2. Eksisterende overkørsel og parkeringsareal øst for virksomheden.



3. Eksisterende overkørsel vest for virksomheden.



4. Eksisterende beplantningsbælte mellem virksomheden og en naboejendom mod vest.



5. Hovedgaden er lukket for gennemkørende biltrafik ca. 100 m vest for virksomheden.

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området ligger vest for Løgstrup. Området afgrænses af Hovedgaden mod syd, en landbrugsejendom mod vest og landbrugsjord mod nord og øst.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1,4 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommene Hovedgaden 86 og 88.

Området anvendes i dag til erhverv.

Beplantning

Området afgrænses af eksisterende beplantning mod nord, øst og vest (se foto nr. 2 og 4).

Bebyggelse og anlæg

Den eksisterende virksomhed er den eneste bebyggelse i området. Bebyggelsen bruges hovedsageligt til forskellige former for produktion af ventilations- og udsugningsanlæg, samt til lager og kontor.

Bebyggelsen fremstår med et blandet arkitektonisk udtryk, og man kan se, at den er opstået som en form for knopskydning.

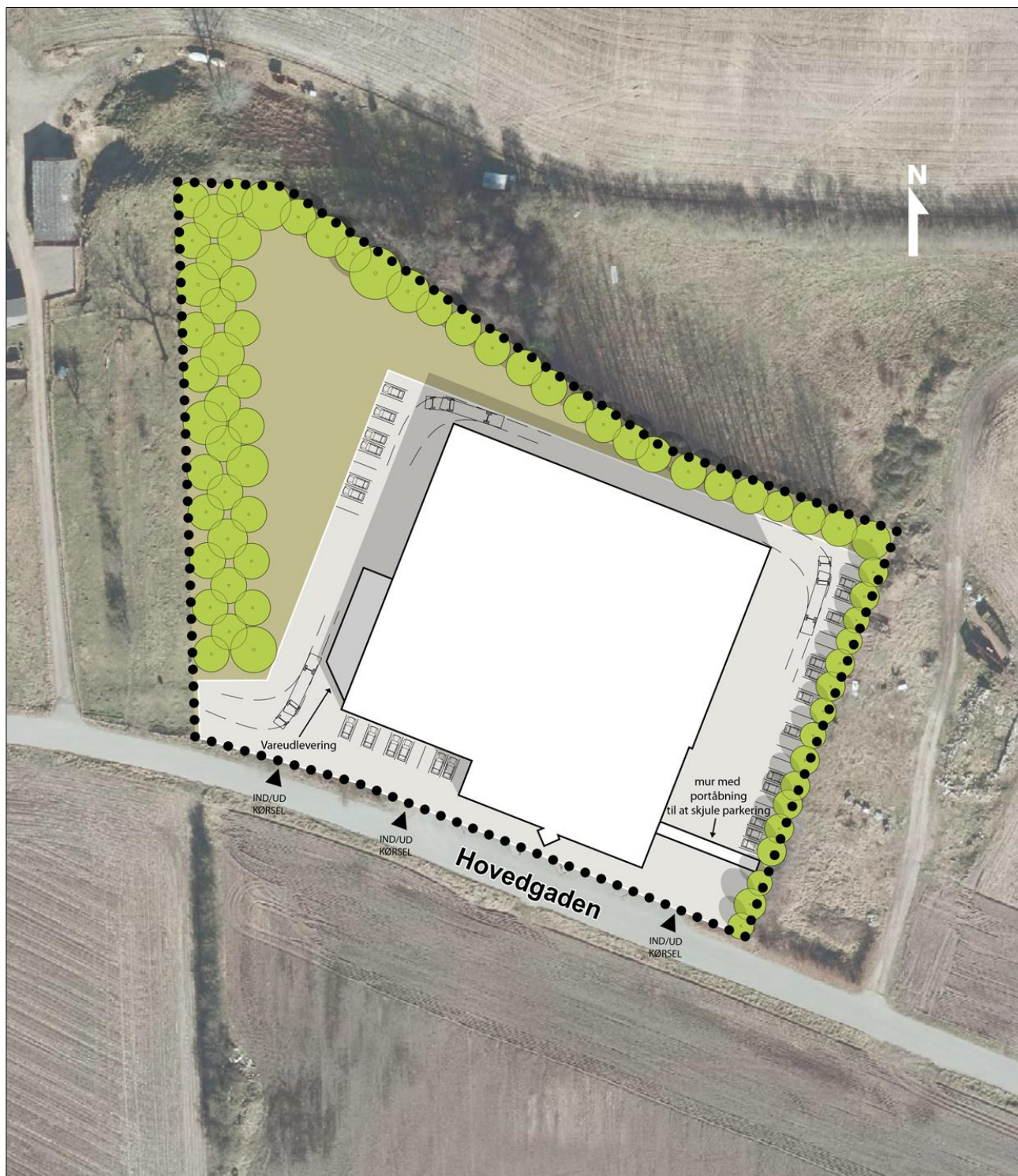
Trafik

Hovedgaden løber syd for området, og er lukket for gennemkørende biltrafik ca. 100 m vest for området (se foto nr. 5).

Virksomheden har i dag to overkørsler til Hovedgaden (se foto nr. 2 og 3), mens der er parkering i skel mellem virksomheden og Hovedgaden (se foto nr. 1) samt parkering øst for virksomheden (se foto nr. 2).

Teknik

EnergiMidt har elanlæg og fiberbredbåndsrør i området.



ca. 1: 1.250

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen udlægger området til erhverv i miljøklasse 3 - 5.

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for bebyggelsens placering og omfang, samt afskærmning af bebyggelsen, som beskrevet nedenfor, så der tages hensyn til omgivelserne.

Bebyggelse

Der må kun opføres ny bebyggelse inden for det udlagte byggefelt, hvilket giver mulighed for, at virksomheden kan udvide mod nord og vest (se foto nr. 1 og 2).

Ny bebyggelse må opføres i højst 2 etager og med en højde på højst 10 m, hvilket gør, at den vil få en sammenhæng med den eksisterende bebyggelse. Bebyggelsesprocenten, for ejendommen, må ikke overstige 50 %.

Bebyggelsen fremstår i dag med et blandet arkitektonisk udtryk, og det giver lokalplanen også mulighed for i fremtiden.

Veje og parkeringsforhold

Lokalplanen fastlægger, at ind- og udkørsel til virksomheden, skal ske via de to eksisterende overkørsler til Hovedgaden, samt en ny overkørsel vest for disse.

Virksomheden skal etablere det nødvendige antal parkeringspladser på egen grund - dog mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.

Ubebyggede arealer

For at sikre en visuel afskærmning af erhvervsbygningerne, stilles der i lokalplanen krav om, at der opretholdes/etableres et beplantningsbælte på tre rækker træer mod naboen mod vest samt et beplantningsbælte på én række træer mod nord og øst.



1. Lokalplanen giver mulighed for at virksomheden kan udvide mod vest.



2. Lokalplanen giver ligeledes mulighed for at virksomheden kan udvide mod nord.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000 områder må der bl.a. ikke planlægges for

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafikanlæg, tekniske anlæg m.v.

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

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

Kommuneplanlægning

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

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

Der er udarbejdet et tillæg nr.13 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Med kommuneplantillægget oprettes et nyt rammeområde for lokalplanområdet - LØGS.E2.03_T13. Desuden justeres afgrænsningen af rammeområde LØGS.B4.06, der ligger umiddelbart øst for området, således at der sikres en afstand på mindst 150 m mellem virksomheden og rammeområdet mod øst, der er udlagt til boligformål (se illustration).

Forslag til tillæg nr. 13 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Lokalplaner

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Servitutter

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

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

Zonestatus

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

Den vestlige del af lokalplanområdet forbliver i landzone, for at sikre, at byzonegrænsen ikke kommer nærmere end 50 m til den eksisterende bebyggelse vest for lokalplanområdet. Hermed vil ejendommen mod vest bevare muligheden for et mindre dyrehold i fremtiden.



Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 3 - 5. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 3 - 5 bør der som udgangspunkt være en afstand på 150 m til forureningsfølsomme anvendelser.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Energi Viborg Vands forsyningsområde.

Varmeforsyning

Der er ingen kollektiv varmforsyning i området i dag.

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse i lokalplanområdet skal tilsluttes kollektiv varmforsyning. Tilslutningspligten indebærer ikke en pligt til at skulle aftage varme fra anlægget men pligt til at betale et evt. tilslutningsbidrag samt evt. årlige faste afgifter.

Spildevand

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

Området skal jf. spildevandsplanen separatkloakeres.

Dog skal overfladevand fra tage, veje og parkering nedsives på egen grund.

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

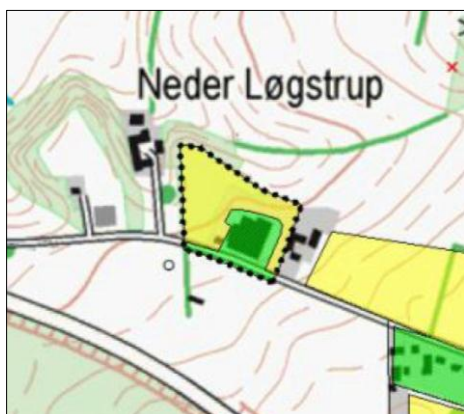
Fortidsminder i jorden

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 museets vurdering, at der er betydelig sandsynlighed for forekomst af ukendte fortidsminder i området, der berøres af ovennævnte anlægsarbejde.

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.



Kort fra Viborg Museums udtalelse.

Områder markeret med grønt: Frigivet område.

Områder markeret med gul: Sandsynlighed for forekomst af ukendte fortidsminder.

Sort stibling: Afgrænsning af lokalplanområdet.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

Fra 1. januar 2008 er alle byzonearealer som udgangspunkt områdeklassificerede. Reglerne for anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord herfra fremgår af jordflytningsbekendtgørelsen (bekendtgørelse nr. 1479 af 12. december 2007 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord).

Der er registreret mulig forurening (vidensniveau 1) på matr. nr. 1u, Løgstrup By, Fiskbæk.

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.

Lokalplanens realisering er afhængig af tilladelse, hvis arealer i lokalplanområdet er kortlagt som muligt forurenet eller konstateret forurenet efter lov om forurenet jord.

Flytning af jord fra et kortlagt forurenet areal skal forinden anmeldes til kommunen. Ønsker man at genbruge opgravet forurenet jord, skal der søges tilladelse hos Viborg Kommune.

Skovbyggelinje

Byggeri inden for skovbyggelinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17. Den planlagte bebyggelse kræver dispensation fra Viborg Kommunes i hvert enkelt tilfælde.

Skovbyggelinjen er vist på oversigtskortet side 6.

Veje

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

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

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

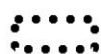
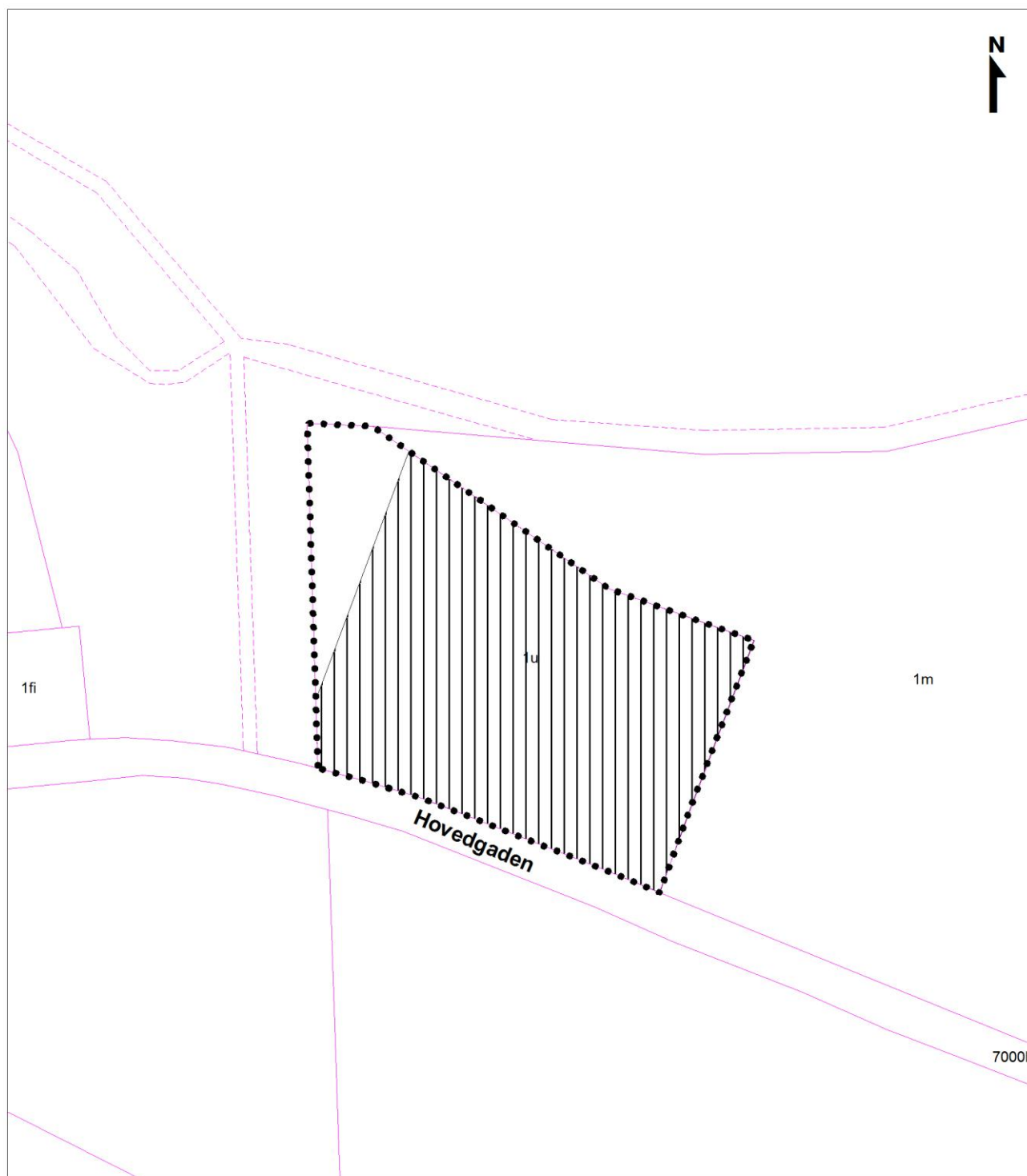
Lokalplan nr. 431 og tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- Lokalplanen sikrer, at der opretholdes/etableres træbeplantning der afskærmer mod omgivelserne - i form af 3 rækker træer mod naboejendommen mod vest, samt 1 række træer mod nord og øst.

- Kommuneplantillægget sikrer, at der ikke kan opføres boligområde i en afstand af mindst 150 m fra virksomheden.
- Der ikke vurderes at være naturbeskyttelsesinteresser inden for området.

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

**LOKALPLANENS
BESTEMMELSER**



Lokalplangrænse



Matrikelskel



Vejudlæg

Område, der overføres til byzone
ved lokalplan nr. 431

Lokalplan nr. 431

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Mål ca. 1:2.000

Viborg Kommune, november 2013

**FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 431 - ERHVERVSVIRKSOMHED
VED HOVEDGADEN I LØGSTRUP**

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

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til erhverv i miljøklasse 3 - 5,
- at sikre afskærmende beplantning mod vest, nord og øst.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 1u, samt alle parceller, der efter den 1. november 2013 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.
- Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealer vist på kortbilag 1 til byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 3 - 5.
- 3.2 I lokalplanområdet må der til produktionsvirksomheden etableres salg af egne produkter¹ svarende til højst 10 % af virksomhedens bruttoetageareal.
- Det samlede bruttoetageareal til salgsområde må højst udgøre 300 m² pr. virksomhed, og skal have selvstændig indgang og være tydeligt afgrænset fra den øvrige del af virksomheden. Der må ikke være kunded adgang til den øvrige del af virksomheden.

§ 4 UDSTYKNING

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

§ 5 VEJE OG PARKERING

- 5.1 Virksomheden må kun vejforsynes med tre overkørsler til Hovedgaden som vist på kortbilag 2.

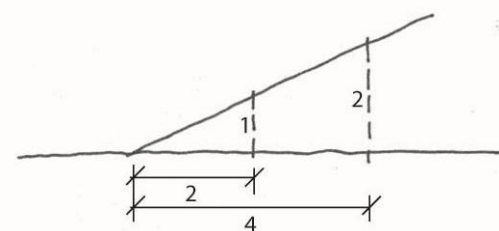
¹ Der kan etableres detailhandel med salg af egne produkter i tilknytning til en virksomheds produktionslokaler, når det kun er virksomhedens egne produkter, der forhandles. Produktionslokaler defineres som lokaler, hvor der sker egentlig produktion eller forarbejdning af produkter

Parkering

- 5.2 Parkering skal placeres inden for det udlagte parkeringsareal eller det udlagte byggefelt som vist på kortbilag 2.
- 5.3 Virksomheden skal etablere det nødvendige antal parkeringspladser på egen grund, dog mindst 1 p-plads pr. 100 m² bruttoetageareal.
- 5.4 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.
- 5.5 Parkeringsarealer må kun etableres med fast bund.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Terrænet må reguleres med +/- 1 m i forhold til eksisterende terræn indtil 1 m fra skel.
- 6.2 Der må ikke etableres støttemure højere end 1 m. Støttemure må ikke etableres nærmere end 2 m fra skel, og må kun etableres inden for det udlagte byggefelt eller areal til parkering som vist på kortbilag 2.

**§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING****Bebbyggelsens omfang**

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %.
- 7.2 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.
- 7.3 Bygningshøjden må ikke overstige 10 m målt fra byggemodnet terræn.

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

Antennemaster kan opføres højere end 12 m.

Bebbyggelsens placering

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

Dette gælder dog ikke tekniske anlæg, der kan opføres inden for lokalplanområdet, når disse ikke opføres nærmere end 1 m fra vejskel og naboskel, og når disse ikke placeres inden for de udlagte arealer til beplantningsbælter som vist på kortbilag 2.

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

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

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

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

Tage

- 8.5 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 45°.
- 8.6 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.²
- Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning op-hænges på, stilles på eller integreres i tagflader.

§ 9 SKILTNING³

- 9.1 Virksomheden må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker.
- 9.2 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.
- 9.3 Billboards, bannere, digital skiltning og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".
- 9.4 Der kan opsættes mindre henvisnings- og oplysningsskilte i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Større fritstående skilte

- 9.5 Der kan kun opstilles ét fritstående skilt med et areal over 0,7 m² pr. ejendom.
- Skiltet må højst være 6 m højt målt fra terræn, og skiltefladens areal må ikke overstige 4 m².
- I tilfælde af flere virksomheder på en ejendom, kan der opstilles ét skilt pr. virksomhed, hvis der er en afstand på mindst 50 m mellem de enkelte skilte og en afstand på mindst 20 m til naboskel.

² Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

³ Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Øvrig skiltning må kun omfatte skiltning på en del af facaden og mindre henvisnings- og oplysningsskilte i overensstemmelse med "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

- 9.6 Langs Hovedgaden må større fritstående skilte (jf. § 9.5) kun placeres i en zone mellem 1 m og 5 m fra vejskel, og med en afstand på mindst 5 m fra naboskel.
- 9.7 Større fritstående skilte skal placeres vinkelret på vejskel og må ikke placeres i oversigtsarealer ved overkørsler.

Facadeskiltning

- 9.8 Skiltning og markiser skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og følge opdelingen af vinduer, døre og porte, der ikke må tildækkes.
- 9.9 Skilte må højst udgøre 50 % af facadelængden.

Flaggrupper

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

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje eller parkering, skal fremstå som grønne områder (med fx græsbeplantning), og kan beplantes med træer eller buske.
- 10.2 Der skal opretholdes/etableres et beplantningsbælte på tre rækker træer mod vest, samt et beplantningsbælte på én række træer mod nord og øst som vist på kortbilag 2.

Belysning

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

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Der kan etableres tekniske anlæg, antennemaster og lignende i området.
- 11.2 Elledninger, antennekabler og andre ledninger skal fremføres som jordkabler.
- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.
- 11.4 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Kloakering

- 11.5 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.⁴

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

Ved lokalplanens udarbejdelse er de vejledende grænseværdier for det udendørs støjniveau fra vejtrafikstøj for kontorer og lignende Lden 63 dB.

§ 13 SERVITUTTER

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

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

14.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug⁵, før⁶:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3, 11.4 og 11.5.
- Parkeringspladser er etableret jf. § 5.
- Beplantning og beplantningsbælter er etableret, jf. § 10.

⁴ Virksomhederne må som udgangspunkt ikke overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

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

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

⁶ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 431 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 18. december 2013.

Søren Pape Poulsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den **XX**

Søren Pape Poulsen / 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 private ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

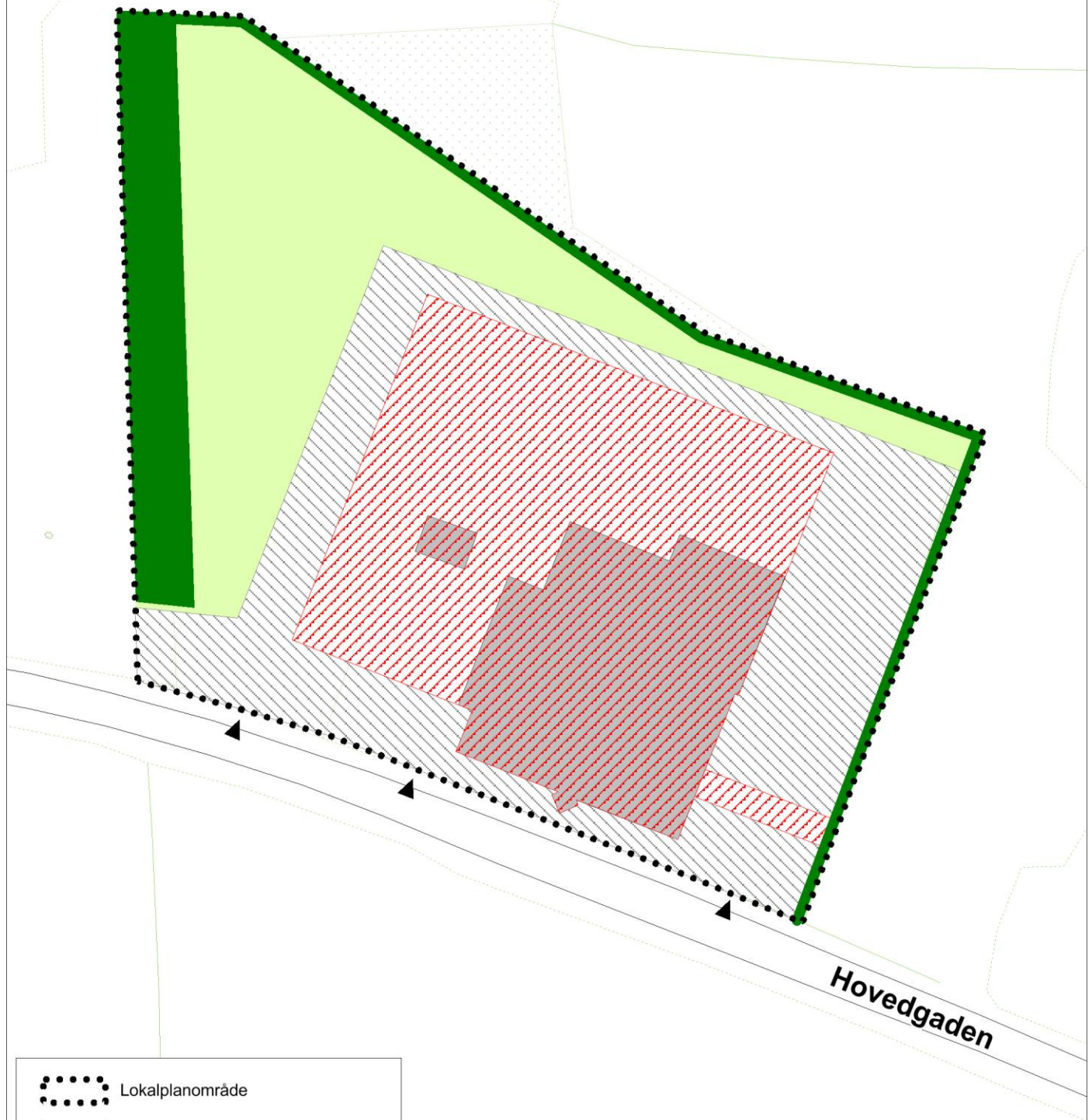
Når en lokalplan udlægger en ejendom til offentlige formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. dog lov om planlægning § 48, stk. 3.

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

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

Forslag

N
1



- Lokalplanområde
- Eksisterende bebyggelse
- Byggefelt
- Parkering og interne veje
- Beplantningsbælte - 1 række træer
- Beplantningsbælte - 3 række træer
- Grønt område
- Overkørsel

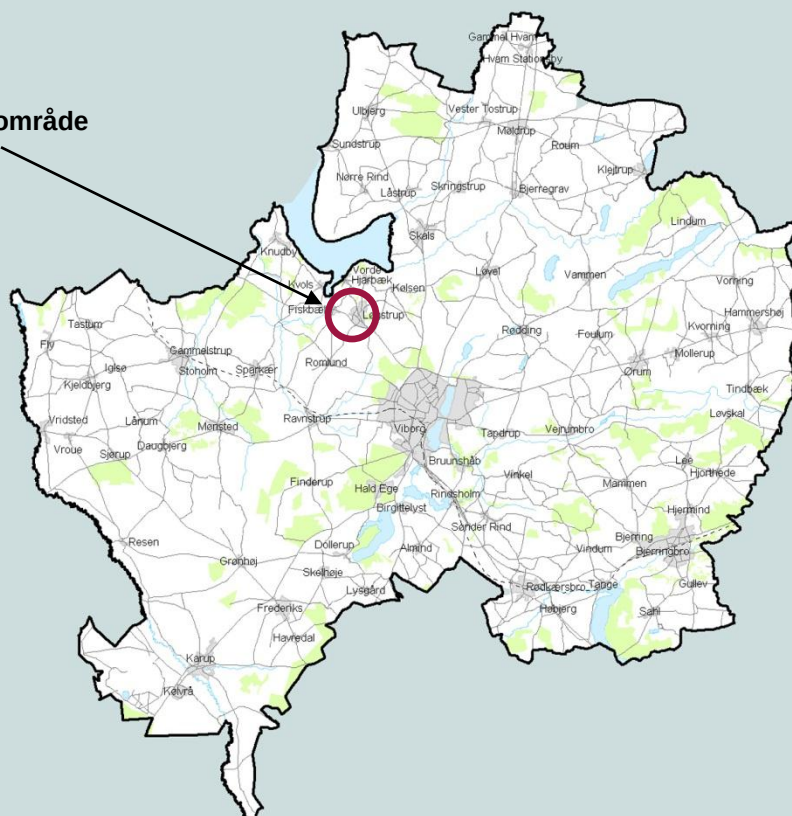
Lokalplan nr. 431
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:1.000 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune

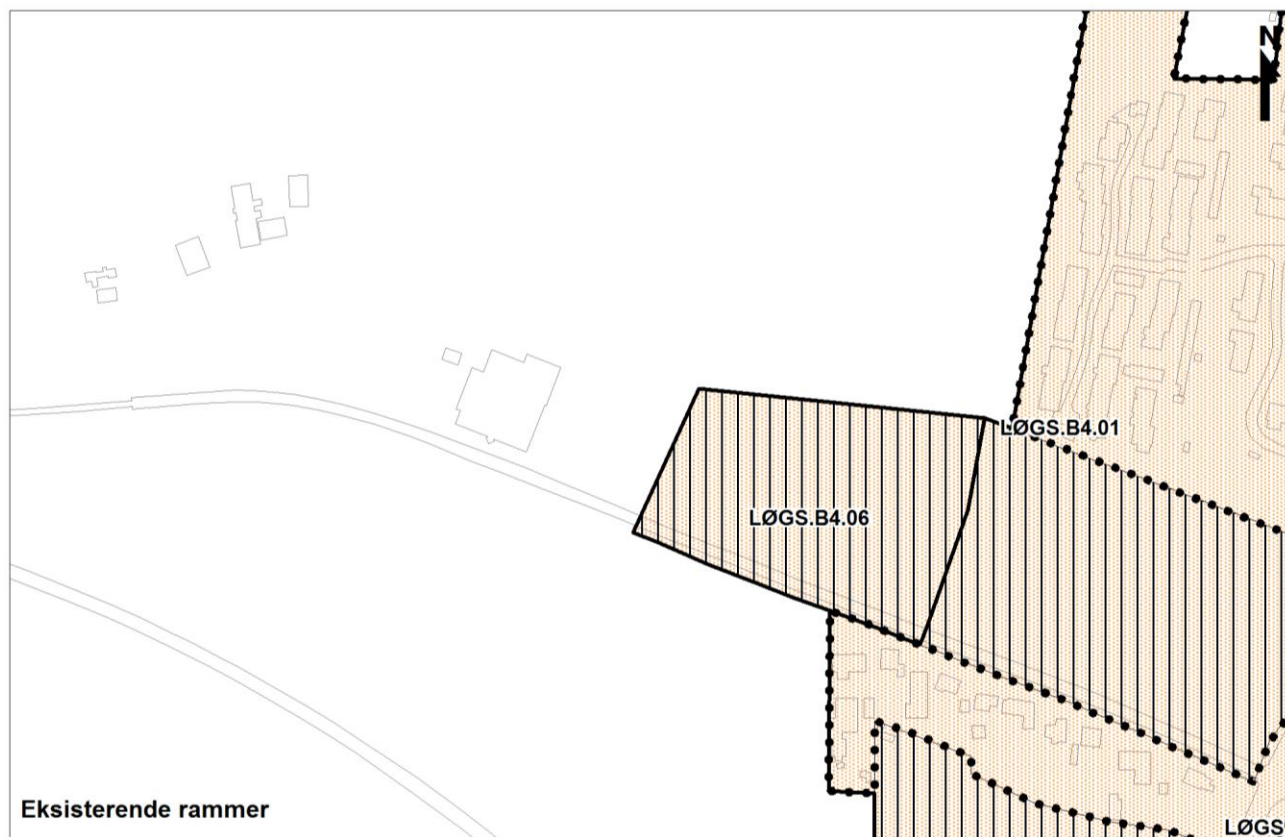
Rammeafgrænsning og Rammebestemmelser
Rammeområde LØGS.B4.06_T13 og LØGS.E2.03_T13

Forslag

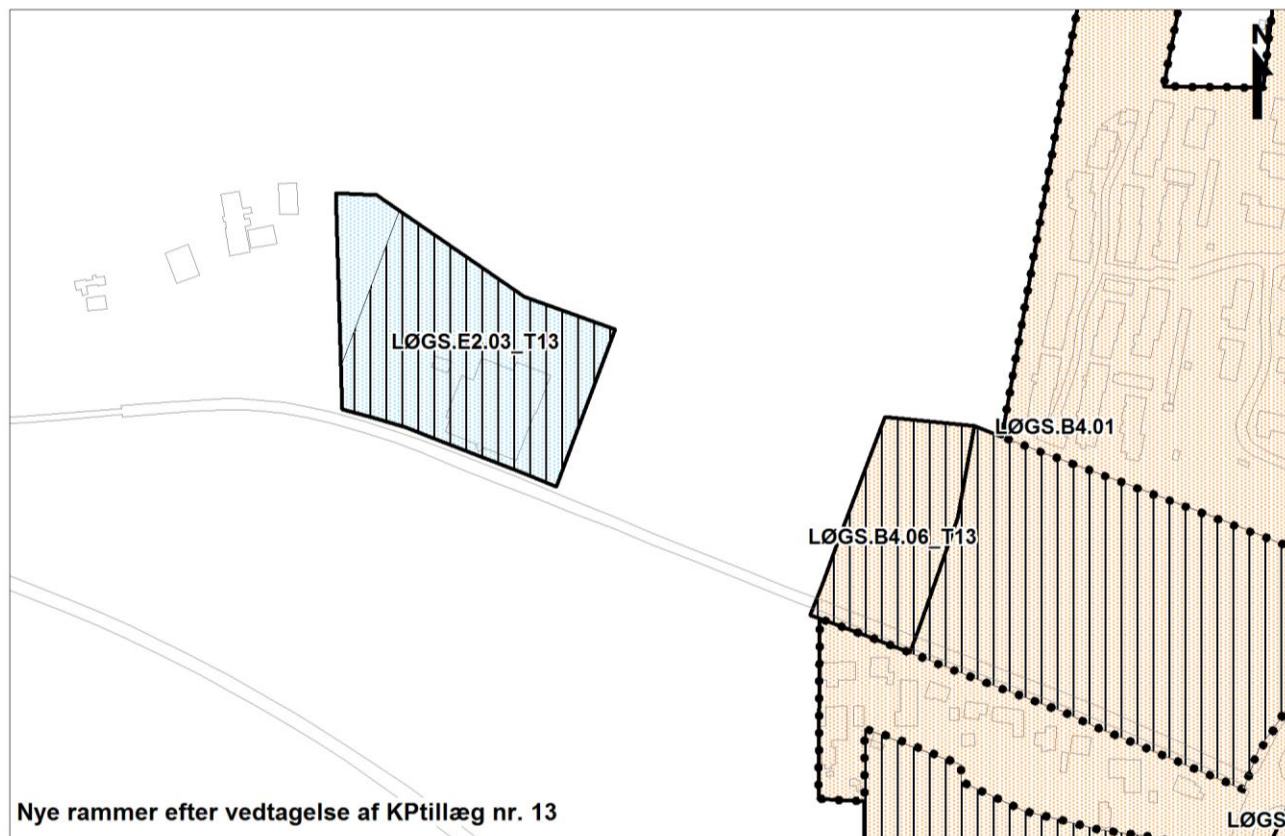
Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE



- | | |
|--|---|
|  Boligområde |  Byzonegrænse |
|  Erhvervsområde |  Overføres til byzone ved lokalplanlægning |



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013-25 for Viborg Kommune er, at udlægge et nyt rammeområde LØGS.E2.03_T13, samt at justere afgrænsningen af rammeområde LØGS.B4.06.

Med oprettelsen af det nye rammeområde ønsker Byrådet at give mulighed for en udvidelse af den eksisterende virksomhed på Hovedgaden 86/88, der ligger vest for Løgstrup. Justeringen af rammeområde LØGS.B4.06 skal sikre en afstand på mindst 150 m mellem erhvervsområdet, der giver mulighed for erhverv i miljøklasse 3 - 5, og forureningsfølsom anvendelse (boligområdet).

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Planen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder, som består af EU-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000 områder må der bl.a. ikke planlægges for:

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafikanlæg, tekniske anlæg m.v.

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

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

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er ikke omfattet af en ramme i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

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

Der er udarbejdet et tillæg nr.13 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

Med kommuneplantillægget oprettes et nyt rammeområde for lokalplanområdet - LØGS.E2.03_T13. Desuden justeres afgrænsningen af rammeområde LØGS.B4.06, der ligger umiddelbart øst for området, således at der sikres en afstand på mindst 150 m mellem virksomheden og rammeområdet mod øst, der er udlagt til boligformål. Se illustration på side 2.

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

Fremtidige planforhold

Planen justerer afgrænsningen af rammeområde LØGS.B4.06. Ved justering af rammeområdets afgrænsning, udlægges et nyt rammeområde: LØGS.B4.06_T13.

Det nye rammeområde LØGS.B4.06_T13 har samme rammebestemmelser som det tidligere rammeområde LØGS.B4.06.

Planen udlægger ligeledes det nye rammeområde LØGS.E2.03_T13, der udlægges som et af kommuneplanens E2 rammeområder. Området kan anvendes til erhverv i miljøklasse 3-5.

For de nye rammeområde LØGS.B4.06_T13 og LØGS.E2.03_T13 gælder endvidere retningslinjer i Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune.

FREMTIDIGE RAMMEBESTEMMELSER

For det nye rammeområde LØGS.E2.03_T13 gælder:

- De generelle rammebestemmelser for kommuneplanens E2-områder.

Det nye rammeområde LØGS.B4.06_T13 har samme rammebestemmelser som det tidligere rammeområde LØGS.B4.06.

For de nye rammeområder LØGS.E2.03_T13 og LØGS.B4.06_T13 videreføres de fælles rammebestemmelser i Kommuneplan 2013-25 for Viborg Kommune.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 18. december 2013.

Søren Pape Poulsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

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

Søren Pape Poulsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

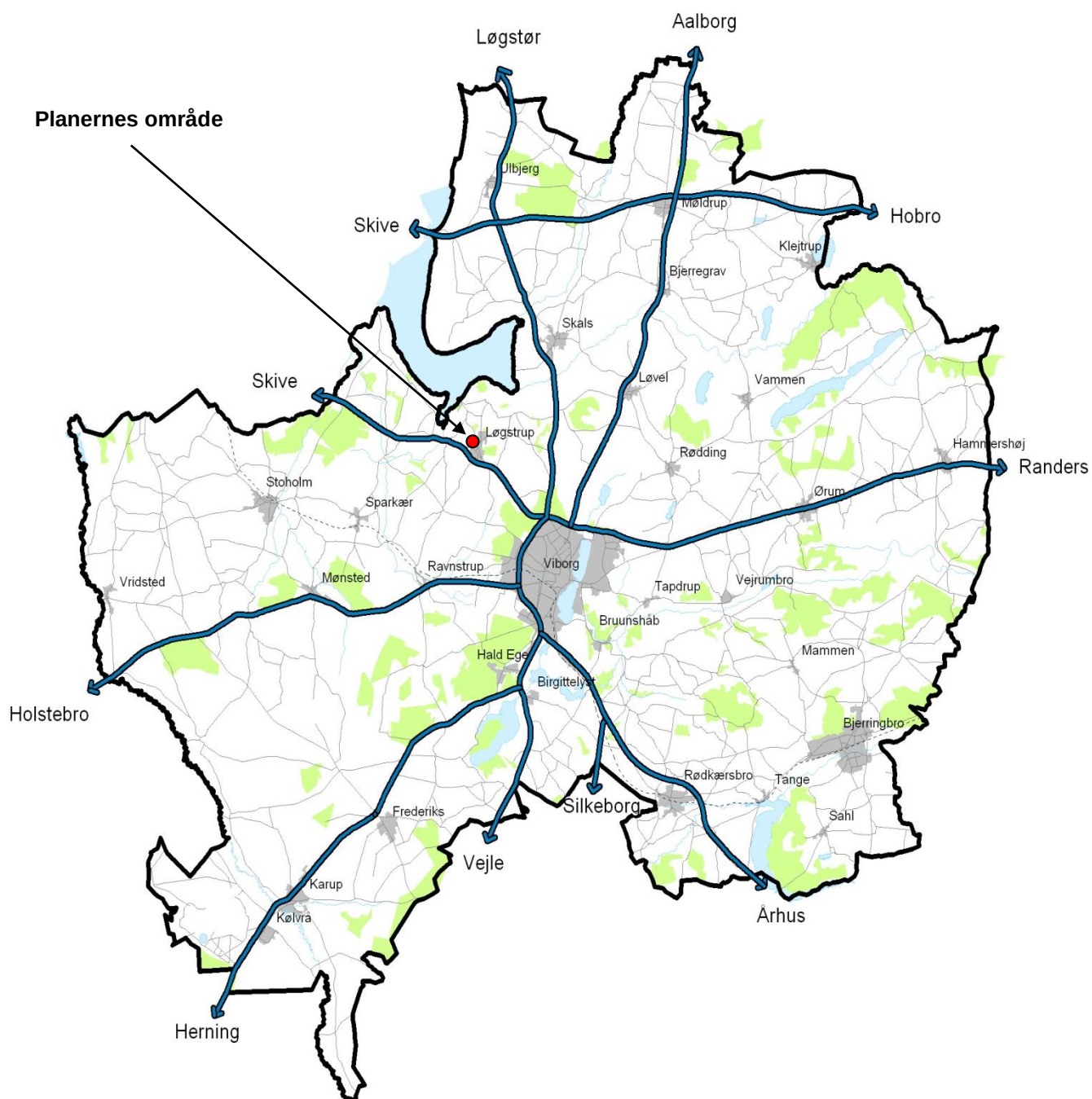
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 13 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

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

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

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



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk