

Lokalplan nr. 510

Erhvervsområde ved Hobrovej ved
Roum

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 i offentlig høring. 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 tillæg nr. 27 til Kommuneplan 2017-2029 for Viborg Kommune offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

xx. xx. 2018 til den xx. xx. 2019.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og kommuneplantillægget skal være modtaget senest den xx. xx 2019.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen "Indsend dine bemærkninger"

Forslag til lokalplan nr. 510
Erhvervsområde ved Hobrovej ved Roum

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	11
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning.....	12
E.	Bindinger på planområdet	14
F.	Miljøvurdering	16

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	18
§ 1	Lokalplanens formål.....	19
§ 2	Afgrænsning og zonestatus.....	19
§ 3	Anvendelse.....	19
§ 4	Veje og parkering.....	19
§ 5	Terrænregulering	20
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering.....	20
§ 7	Bebyggelsens udseende	20
§ 8	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.....	21
§ 9	Tekniske anlæg	21
§ 10	Miljøforhold	22
§ 11	Servitutter	22
§ 12	tilladelser fra myndigheder	22
	Vedtagelse	24
	Lokalplanens retsvirkninger	Fejl! Bogmærke er ikke defineret.
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan	27

Bilag

Kommuneplantillæg

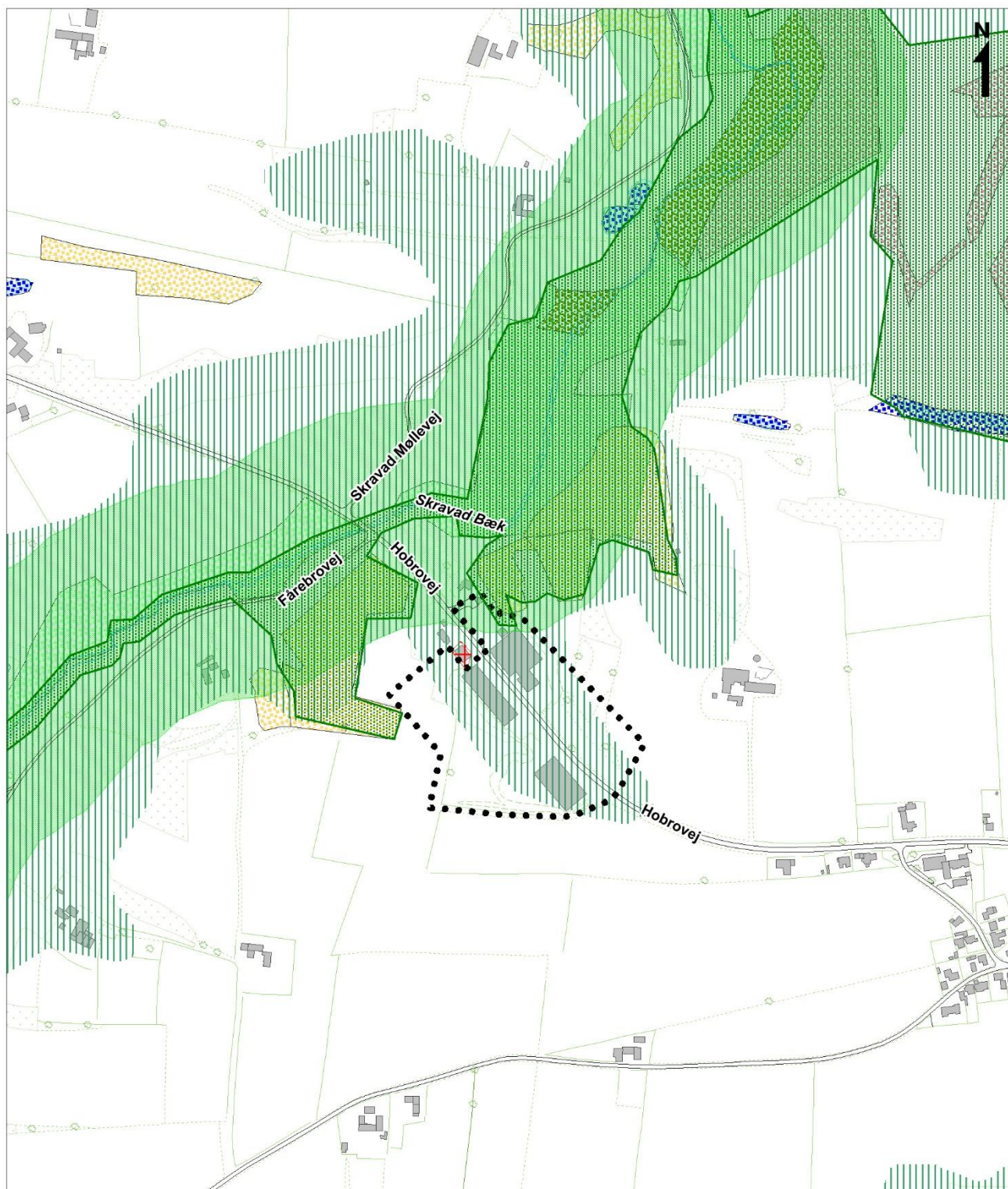
Forslag til tillæg nr. 27 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag bagest.

Miljørapport

Der er udarbejdet en miljørapport til planforslagene.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Land-inspektørfirmaet LE34.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 8.000

Beskyttede naturtyper, §3

	Eng
	Mose
	Hede
	Sø
	Overdrev

	Åbeskyttelseslinje
	Natura 2000
	Bevaringsærdigt landskab
	Jordforurening
	Lokalplangrænse

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for en udvidelse af den eksisterende virksomhed ved Hobrovej 19-21 ved Roum.

En del virksomhedens arealer blev kommune – og lokalplanlagt i 2014. Denne lokalplan inddrager nye arealer mod nordøst i planlægningen. Arealer er ejet af virksomheden og påtænkes anvendt til maskinhus eller lign. som er nødvendige for driften af den eksisterende virksomhed.

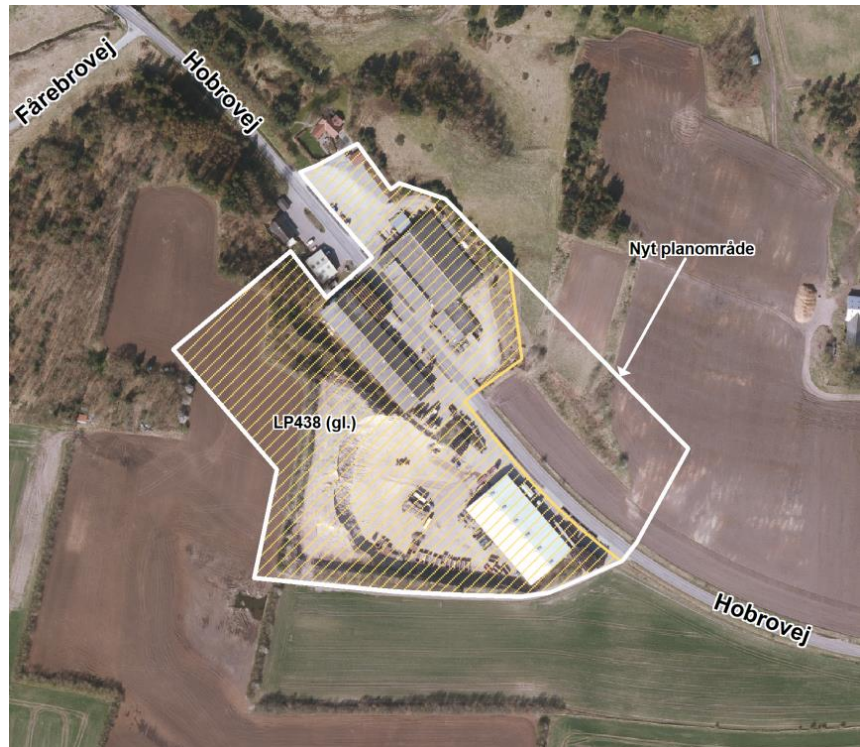
Formål

Lokalplanen har til formål at udlægge området til erhverv i miljøklasse 2-5.

Lokalplanen sikrer bl.a., at:

- der kun kan opføres bebyggelse inden for udlagte byggefeltet og at byggefeltet placeres uden for Natura 2000-område, beskyttet overdrev (§ 3-område) og å-beskyttelseslinje,
- der etableres støjafskærmning, hvor der er behov for at kunne overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser,
- der etableres og fastholdes afskærmende beplantning mod det åbne land.

Lokalplanen er i høj grad en fortsættelse af den nuværende lokalplan nr. 438's bestemmelser, som er gældende for en stor del af planområdet.



Gældende lokalplan nr. 438 vist med gul skravering og nyt lokalplanområde for lokalplan nr. 510 vist med hvid linje



Luftfoto ca. 1: 4.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Området afgrænses af to boliger og skov mod nordvest og nord. Mod vest, syd og øst grænser området op til marker og mod nordøst op til et beskyttet naturområde.

Nord og vest for området løber Skravad Bæk.

Området ligger ca. 300 m vest for landsbyen Røum.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 6,3 ha.

Lokalplanen omfatter en del af ejendommen Hobrovej 19-21, Røum samt landbrugsjord fra ejendommen Røumvej 1, Røum.

Størstedelen af området anvendes i dag til erhverv, virksomheden, Knud Kristensen A/S (kartoffelcentral), der ligger ud til Hobrovej. Områdets vestlige og østlige ender anvendes til jordbrug.

Landskab og beplantning

Området ligger i en slugt og landskabet er nogle steder meget kuperet. Bebyggelsen er placeret ud til Hobrovej i kanten af og med ryggen mod slugtens stejle skrænter. Området er i den sydlige ende udhulet, så der er skabt et hul i bakken, der ligger i niveau med vejen.

I den nordøstlige del af lokalplanområdet, sker der ikke-erhvervsmæssig råstofindvinding af sand til eget brug, hvilket ligeledes har skabt et hul i bakken med skrænter mod nord og øst.

Langs skel mod syd er plantet et læhegn, som visuelt afskærmer det omkringliggende landskab mod virksomheden.

Bebyggelse og anlæg

Der findes i dag bebyggelse på ejendommene, som alle benyttes til erhvervsmæssige formål. Der er 5 store haller, der benyttes til lager/produktion samt et antal mindre bygninger, der blandt andet benyttes til administration.

Trafik

Hobrovej løber gennem området. Virksomheden har i dag 6 overkørsler til Hobrovej.

Virksomhedens bygninger ligger på begge sider af Hobrovej. Der foregår en del kørsel mellem virksomhedens lager- og produktionsbygninger, samt til kartoffelkuler uden for lokalplanområdet. Med udvidelsen af virksomheden forventes kørslen og krydsningen af Hobrovej at blive mindre.

Parkering foregår inden for den enkelte ejendom. Der er etableret et større parkeringsareal til virksomheden i den nordlige ende af området. Derudover er der større belagte flader langs virksomhedens bygninger, hvor der kan ske af- og pålæsning.

Teknik

Der er en privat vandboring på ejendommen matr.nr. 7aa, Røum By, Røum.



I kanten af lokalplanområdet mod syd findes et eksisterende beplantningsbælte, der ønskes bevaret.



Der er store højdeforskelle inden for området. Her ses den nordvestlige del af området med stejle skrænter i baggrunden. Øverst oppe ses eksisterende beplantningsbælte.



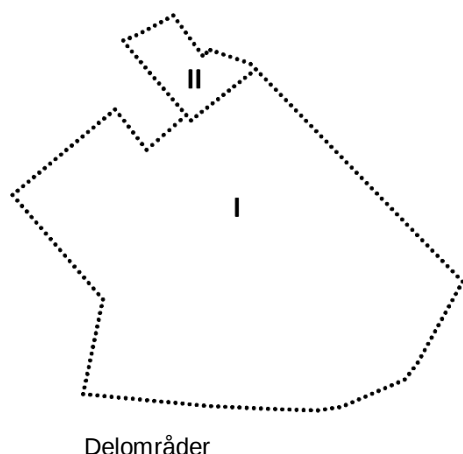
Et kig mod sydøst ned over en af de eksisterende lagerbygninger.



Ikke målfast

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres



C. LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen udlægger areal til erhverv i miljøklasse 2-5 og giver mulighed for en udvidelse af en eksisterende erhvervsvirksomhed (kartoffel-central).

Lokalplanen fastlægger retningslinjer for bebyggelsens placering, omfang og materialer, som beskrevet nedenfor, så der tages hensyn til omgivelserne.

Lokalplanen sikrer bl.a. varetagelse af interesserne i forhold til Natura 2000-område og § 3-område i områdets nordøstlige ende, ved ikke at give mulighed for ny bebyggelse og anlæg.

Området opdeles i 2 delområder, for at varetage interesserne for beskyttet natur.

Bebyggelse

Lokalplanen har bonusvirkning i forhold til ændret anvendelse til erhverv. Der skal forsat søges om landzonetilladelse til byggeri og anlæg, udstykning m.m.

Der er i lokalplanen udlagt byggefelter til opførelse af bebyggelse fx maskinhus og tilbygninger. Der er angivet placering af støjafskærmning af hensyn til naboer og afskærmende beplantning. En støjberegning skal være med til at fastslå dimensioner på støjafskærmning.

Lokalplanen fastlægger, at der indenfor delområde I må opføres ny bebyggelse inden for de udlagte byggefelter.

Ny bebyggelse må opføres i 1 etage og med en højde på højst 12,5 m. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 50.

Ny bebyggelse skal udføres i eternit eller stålpaneler i nuancer i grå eller hvid. Flade tage kan udføres med tagpap. Udvendige bygningssider skal udføres i rød tegl, beton, facade-paneler eller metalbeklædning, således den kommende bebyggelse tilpasses den eksisterende bebyggelses udtryk.

Der må ikke opføres ny bebyggelse eller anlæg i delområde II.

Vejadgang og parkeringsforhold

Lokalplanen udlægger areal til eksisterende kommunevej, Hobrovej, inden for området.

Lokalplanen fastlægger, at virksomheden vejforsynes fra Hobrovej via eksisterende lovlig overkørsler.

Virksomheder skal etablere det nødvendige antal parkeringspladser på egen grund - dog mindst 1 p-plads pr. 150 m² bruttoetageareal.

Ubebyggede arealer

Der skal opretholdes og etableres beplantning i eller langs skel i form af træer til afskærmning af lokalplanområdet mod syd og nordøst.

Der gives i delområde I mulighed for, at landskabet kan tilpasses, så nyt byggeri kan etableres med let adgang fra Hobrovej.

Indenfor delområde II må der ikke ske terrænregulering og tilplantning.

Da en del af området ligger indenfor de værdifulde landskaber skal karakteristisk beplantning og landskabstræk bevares.

Der reserveres areal til etablering af støjvold. En støjberegning skal dokumentere nødvendigheden af en vold, for at de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Der gælder følgende landsplanlægning:

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden. Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Natura 2000-områder

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

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

En mindre del af planområdet ligger inden for EU-habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk" og ca. 7 km fra EU-fuglebeskyttelsesområde nr. 24 "Hjarbæk Fjord og Simested Fjord". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Det vurderes jf. miljørapporten, at habitatområde nr. 30 ikke vil blive påvirket væsentligt, da der ikke kan ske byggeri eller andre aktiviteter som vil påvirke udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

Bilag IV-arter

Det vurderes i miljørapporten desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket. Da lokalplanen sikrer, at der ikke vil ske påvirkning af potentielle yngle- og rasteområder for markfirben. Træer bag den nordvestlige lagerbygning må kun fældes i august for at undgå påvirkning af flagermusearter.

Hvis der under arbejdet med fældning opdages flagermus, skal Naturstyrelsen kontaktes. De kan hjælpe med at finde en løsning i form af udslusning eller dispensation.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er delvist omfattet af rammeområde 05.E2.03 i Kommuneplan 2017-2029. Den øvrige del af lokalplanområdet ligger i det åbne land.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 3 Veje og øvrig infrastruktur
- 10 Naturområder og økologiske forbindelser
- 11 Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder



Udbredelsen af de værdifulde landskaber er markeret med orange signatur. Som det fremgår af illustrationen er det størstedelen af lokalplanområdet der er omfattet af udpegningen. Udpegningen ændres med kommuneplantillægget.

En stor del af lokalplanområdet er udpeget som værdifuldt landskab. Der løber en markant kløft gennem området, som ligger til grund for udpegningen. Landskabet er dog over tid blevet sløret af større erhvervsbyggeri og terrænregulering i forbindelse hermed.

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029 hvad angår kommuneplanens rammebestemmelser og da der gives mulighed for byggeri inden for et område udpeget til værdifulde landskaber, jf. Kommuneplanens retningslinje 11.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 27 til Kommuneplan 2017-2029 for Viborg Kommune.

Med kommuneplantillægget oprettes et nyt rammeområde 05.E2.03_T27 og udpegningen af værdifuldt landskab ændres.

Forslag til tillæg nr. 27 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplantillægget medfører en ændring af kommuneplanens hovedstruktur og rammebestemmelser. Byrådet har derfor fra den 4. til den 18. oktober 2018 indkaldt ideer og forslag til planlægningen jf. planlovens § 23c. Der er i perioden ikke indkommet høringssvar.

Lokalplaner

En del af lokalplanområdet omfattes af lokalplan nr. 438, som ophæves i sin helhed ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 510.

Servitutter

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

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

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

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 og skal forblive i landzone.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 2-5. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Det er vurderet, at den eksisterende virksomhed er en miljøklasse 5 virksomhed pga. støj fra køretøjer.

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

Afstandskravene er sikrede til landsbyen Roum, der ligger ca. 300 m mod øst.

Ca. 100 m nordøst for området ligger en landbrugsejendom på Hobrovej 25. De primære gener fra virksomheden er støj fra køretøjer. Landbrugsejendommen er beskyttet mod støj af eksisterende skrænter mod nordøst. Derudover stiller lokalplanen krav om støjvolde, som skal udformes således, at Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes. De 2 eksisterende boliger, som ligger nord og nordvest for lokalplanområdet på henholdsvis Hobrovej 18 og 19, vil ikke blive påvirket yderligere end tilfældet er i dag fra den eksisterende virksomhed, da lokalplanen kun giver mulighed for at udvide virksomheden væk fra boligerne. Det bemærkes, at boligen på Hobrovej 19 ligger på samme ejendom som virksomheden.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området vandforsynes fra egen private vandboring.

Varmeforsyning

Dele af området omkring Hobrovej er udlagt til varmforsyning med individuel naturgas.

Lokalplanen fastlægger ikke tilslutningspligt til naturgasforsyning.

Spildevand

Området er ikke omfattet af tilslutningspligt til offentlig kloak.

Områdets spildevand, inkl. tag- og overfladevand håndteres 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.

Museet vurderer, at der er ringe sandsynlighed for fortidsminder i en stor del af området (markeret med grønt) og som derfor er frigivet til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27.

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

Det er museets vurdering, at der i den øvrige del af området (markeret med gul) er sandsynlighed for forekomst af ukendte fortidsminder i området, der berøres af ovennævnte anlægsarbejde.



De arkæologiske interesser i området.

Gule områder:
Sandsynlighed for væsentlige fortidsminder.

Grønne områder:
Uden væsentlige fortidsminder og frigivet til anlægsarbejder.

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

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

Landbrugspligt

Matrikelnumrene 7r, 7aa og 7ad, Roum By, Roum er omfattet af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

Ved lokalplanens udarbejdelse er der ikke registreret forurening indenfor lokalplanområdet.

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.

Hvis et areal er kortlagt som forurennet, skal ejer eller bruger søge Viborg Kommune om tilladelse, før brugen af arealet ændres til følsom arealanvendelse dvs. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller institution. Der skal ligeledes søges om tilladelse hos kommunen før påbegyndelsen af et bygge- og anlægsarbejde, hvis et kortlagt areal allerede bruges til et af de nævnte formål.

Åbeskyttelseslinje

Bebyggelse, beplantning og terrænændring inden for 150 meter fra Skravad Bæk kræver som hovedregel dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16. Den planlagte anvendelse kræver dispensation fra Viborg Kommunes i hvert enkelt tilfælde.

Åbeskyttelseslinjen for Skravad Bæk er vist på oversigtskortet side 6.

Beskyttet natur

Som udgangspunkt kræver ændringer i tilstanden af beskyttet natur dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 i hvert enkelt tilfælde.

Den nordlige del af området ligger op til overdrev og en meget lille del af dette ligger inden for områdets afgrænsning.

Der gives med lokalplanen ikke mulighed for byggeri op til eller inden for område med beskyttet natur, da byggeri kun kan etableres inden for udlagte byggefeltet.

Beskyttet natur 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 lov om private fællesveje § 62 - 63.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer og programmer

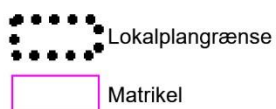
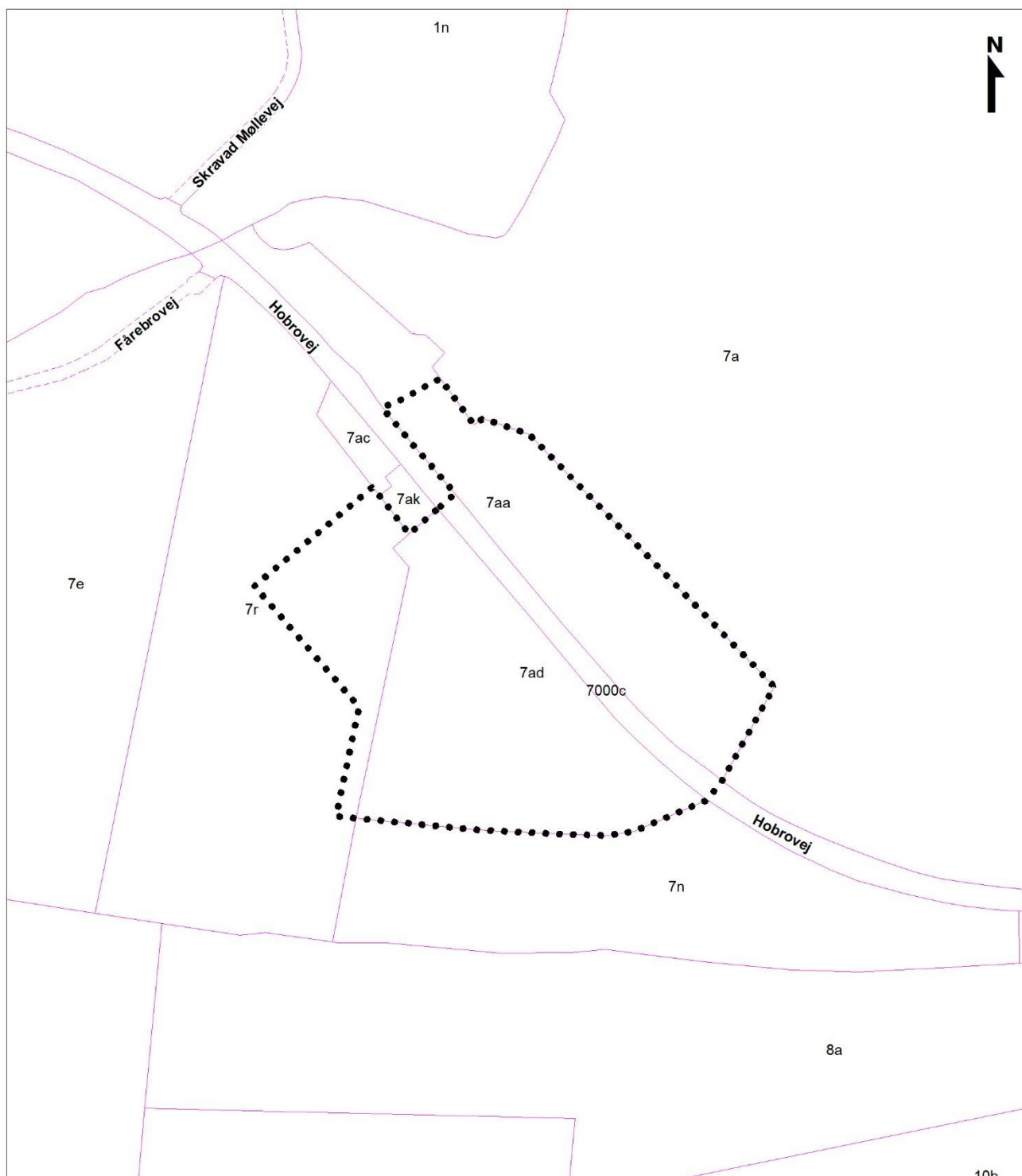
Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Forslag til lokalplan nr. 510 og kommuneplantillæg nr. 27 er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslagene omfatter en mindre del af et udpeget naturbeskyttelsesområde og derfor kan der være en påvirkning.

Der er derfor udarbejdet en miljørapport til planforslagene, der beskriver planforslagenes indvirkning på miljøet. 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



Lokalplan nr. 438
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:4.000
Viborg Kommune, august 2018

**FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 510 FOR ERHVERVSOMRÅDE
VED HOBROVEJ VED ROUM**

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål:
- at udlægge området til erhverv i form af produktion og forarbejdning, lager, maskinhus, entreprenør- og oplagsvirksomhed med tilhørende administration inden for miljøklasse 2-5.
 - at sikre afskærmende beplantning mellem virksomheden og det åbne land,
 - at udlægge areal til støjvold syd og nordøst for virksomheden.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter hele matrikelnummer 7ad, dele af matrikelnummer 7aa og 7r alle Roum By, Roum og del af vejmatrikel 7000c samt alle parceller, der efter den 1. oktober 2018 udstykes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal blive i landzone.

§ 3 ANVENDELSE

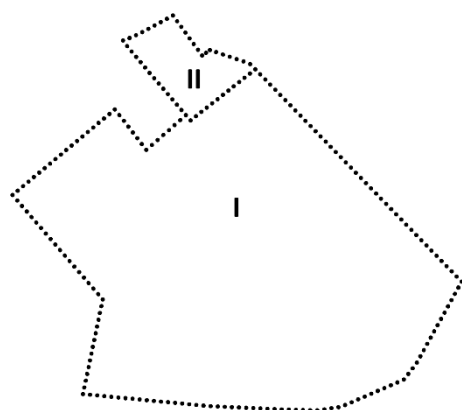
- 3.1 Lokalplanområdet må, udover landbrugsformål, kun anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 2-5, så som produktion og forarbejdning, lager, maskinhus, entreprenør- og oplagsvirksomhed med tilhørende administration.
- 3.2 Der må ikke etableres boliger inden for lokalplanområdet.
- 3.3 Lokalplanområdet inddeles i 2 delområder.

§ 4 VEJE OG PARKERING

- 4.1 Virksomheden må kun vejforsynes via eksisterende lovlige overkørsler til Hobrovej som vist på kortbilag 2.

Parkering

- 4.2 Virksomheden skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte grund, dog mindst 1 p-plads pr 150 m² bruttoetageareal.
- Parkering skal etableres inden for areal udlagt til parkering og inden for byggefeltet.
- 4.3 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.



Delområder

§ 5 TERRÆNREGULERING

- 5.1 Inden for det på kortbilag 2 markerede areal må der, i forbindelse med byggemodning, laves en større terrænregulering på op til 10 m i forhold til eksisterende terræn.
- 5.2 Terrænet må reguleres med +/- 1 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 2,5 m fra skel.
- 5.3 Der må ikke etableres støttemure højere end 1,5 m. Støttemure må ikke etableres nærmere end 2,5 m fra skel.
- Dog kan der inden for delområde 1 mod syd og vest etableres støttemure i op til 2,5 m som vist på kortbilag 2.
- 5.4 Der må ikke terrænreguleres inden for delområde II.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 6.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %.
- 6.2 Bebyggelse må kun opføres i 1 etage. Dog kan administration og personalefaciliteter opføres i højest 2 etager.
- 6.3 Bygningshøjden må ikke overstige 12,5 m målt fra byggemodnet terræn.
- Tekniske anlæg til områdets forsyning, skorstene, siloer og lignende, der er nødvendiggjort af en bygningsfunktion, kan opføres med en højde på op til 15 m.

Bebyggelsens placering

- 6.4 Bebyggelse må kun placeres inden for de udlagte byggefeltter, som vist på kortbilag 2.
- Tekniske anlæg, der er højere end 5 m, skal placeres mindst 5 m fra vejskel mod Hobrovej.
- 6.5 Der må ikke placeres ny bebyggelse og anlæg i delområde II.

§ 7 BEBYGGELSENS UDSEENDE

- 7.1 Bebyggelse i området skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.
- 7.2 Udvendige bygningssider skal udføres i rød tegl, beton, facadepaneller eller metalbeklædning.
- Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op hænges på eller integreres i facader, der vender væk fra Hobrovej.
- 7.3 Mindre bygningsdele som partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd og lignende kan udføres i andre materialer og farver end nævnt i § 7.7.
- 7.4 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 30 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 7.5 Tage skal udføres i eternit, tagpap eller stålpaneler i grå eller hvid.

- 7.6 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 8.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, oplag, manøvreplads eller parkering, skal henligge som landbrugsarealer eller fremstå som grønne arealer.

Hegn og beplantning

- 8.2 Hegn i naboskel og langs naboskel må kun etableres som levende hegn. Levende hegn kan dog suppleres med trådhegn på indvendig side af levende hegn.
- 8.3 Der skal fastholdes og etableres et 2 meter bredt beplantningsbælte af træer og buske til afskærmning af lokalplanområdet mod syd og nordøst som vist på kortbilag 2.

Oplag

- 8.4 Oplagspladser til udendørs oplag må ikke være synlige fra Hobrovej.

Dog kan der inden for det på kortbilag 2 afmærkede oplagsareal placeres oplag i op til 4 m højde i en afstand af minimum 5 m fra vejkant.

- 8.5 Udendørs oplag må ikke etableres i en højde, der overstiger i alt 6 m.

Støjvolde

- 8.6 Der reserveres areal til etablering af støjvold¹ langs skel som vist på kortbilag 2.

Volde skal placeres på egen grund med en udstrækning og højde, så de vejledende støjgrænser for virksomheder mod boliger kan overholdes. Der må ikke etableres voldanlæg inden for områder der er omfattet af naturbeskyttelsesinteresser, jf. naturbeskyttelsesloven. Naturbeskyttelsesinteresser fremgår af oversigtskort s. 6.

Volde skal opbygges med en hældning på mindst 1:1,5. Toppen af støjvolden skal være mindst 0,5 m bred. Der skal være mindst 1 m fra støjvoldens fod til vejskel.

Volde skal beplantes med løvfældende træer og buske.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

- 9.1 Der kan etableres tekniske anlæg, antennemaster og lignende inden for delområde I.

¹ Udformning af støjvolde skal fastsættes efter en konkret støjberegning i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

- 9.2 Elledninger, antennekabler og andre ledninger skal fremføres som jordkabler.
- 9.3 Dele af området omkring Hobrovej er udlagt til varmekforsyning med individuel naturgas.
- Der er ikke tilslutningspligt til naturgasforsyning.

Kloakering

- 9.4 Området er ikke omfattet af tilslutningspligt til offentlig kloak.
- Områdets spildevand håndteres på egen grund.

§ 10 MILJØFORHOLD

Støj og vibrationer

- 10.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.²

§ 11 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 11.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 438 i sin helhed.

§ 12 SERVITUTTER

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

§ 13 TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

- 13.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug³, før⁴:
- Parkeringsarealer er etableret jf. § 4.2
 - Støjvolde⁵ er etableret mod syd og nordøst som vist på kortbilag 2 i henhold til § 8.6, medmindre det kan dokumenteres, at de vejledende grænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes uden.
 - Afskærmende beplantning er etableret, jf. § 8.3.

² 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.

³ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁴ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

⁵ Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberregning i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

Tilladelser fra myndigheder

- 13.2 Bebyggelse, beplantning og terrænændring indenfor 150 m fra Skravad Bæk kræver som hovedregel dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16.
- 13.3 Tilstandsændringer (herunder ændret anvendelse, byggeri, beplantning og anlæg) inden for beskyttet natur kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 i hvert enkelt tilfælde.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 510 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den xx. november 2018.

Ulrik Wilbek
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.

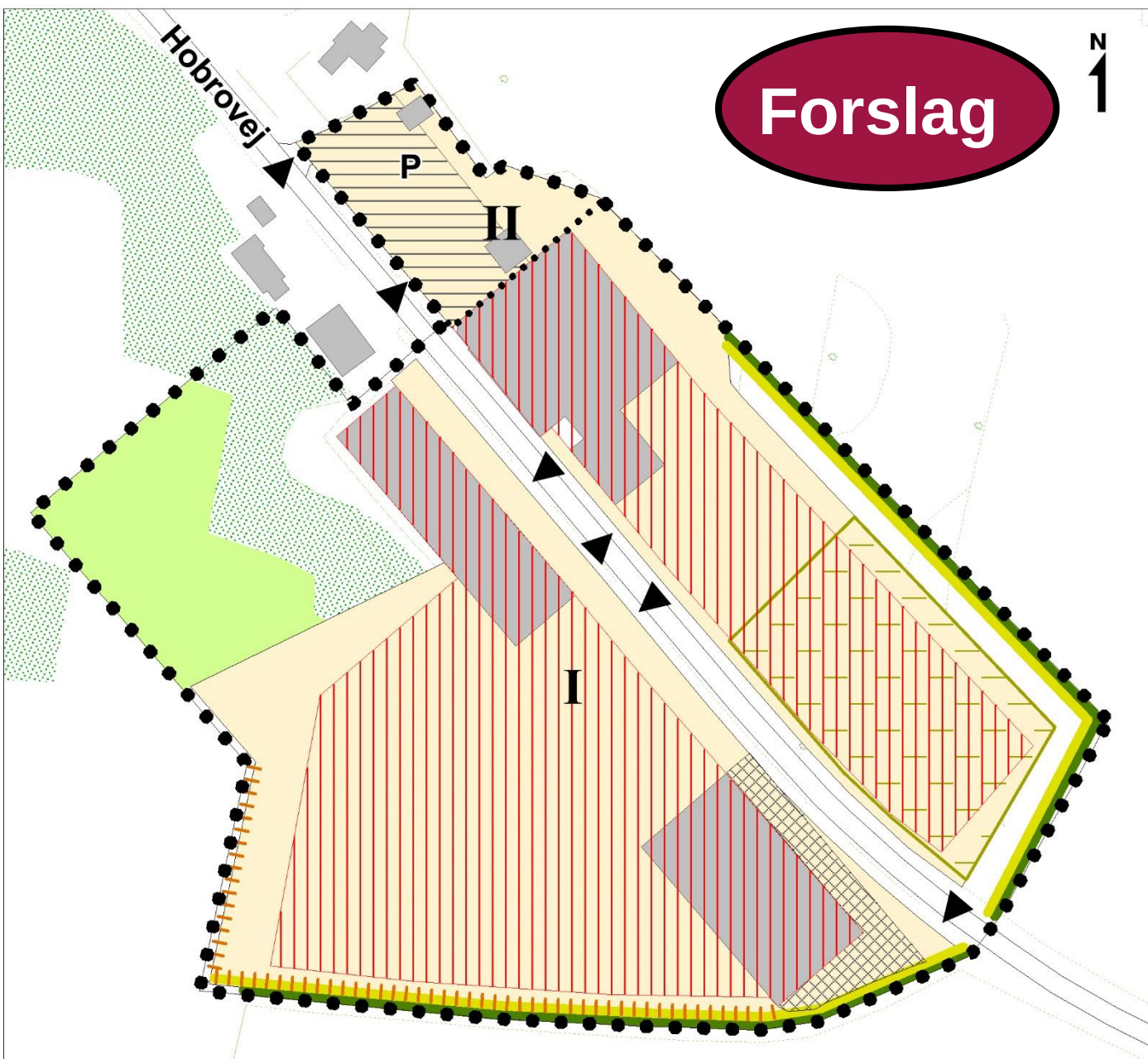
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

Der kan foretages ekspropriation af 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 Planklagenævnet 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.



Forslag

N
1

-  Vejadgang
-  Lokalplangrænse
-  Delområder
-  Byggefelt
-  Synlig oplagsplads
-  Støttemur op til 2,5 m
-  Mulighed for støjvold
-  Beplantning
-  Skov
-  Parkering
-  Manøvreareal
-  Terrænregulering
-  Grønt område

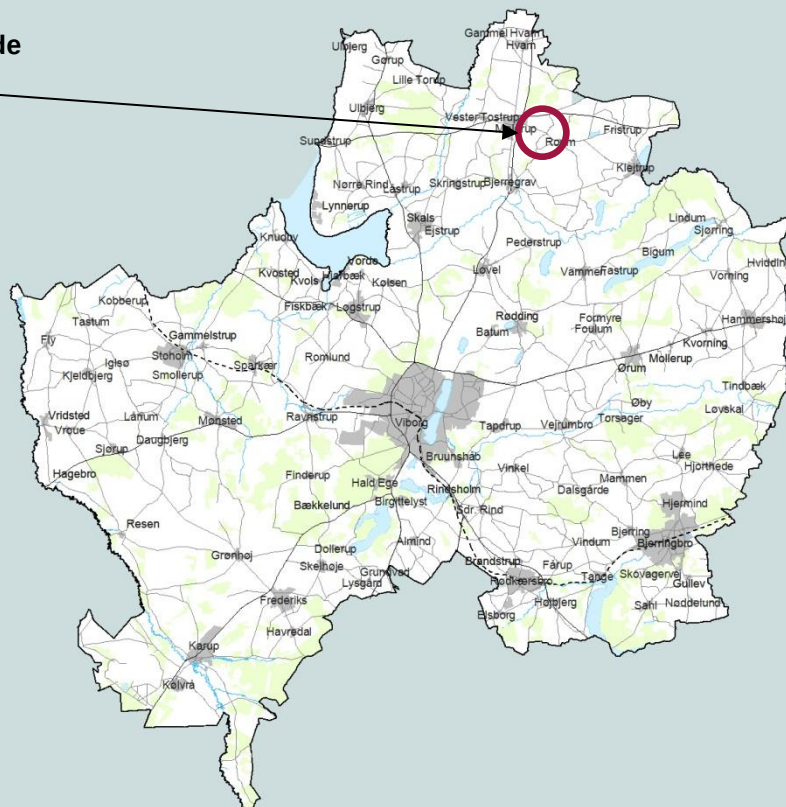
Lokalplan nr. 510
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:2.000 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Tillæg nr. 27 til Kommuneplan 2017-2029

Rammebestemmelser for erhvervsområde i landzone ved Roum, Rammeområde 05.E2.03_T27 samt ændring af retningslinje for værdifuldt landskab.

Forslag

Tillæggets område

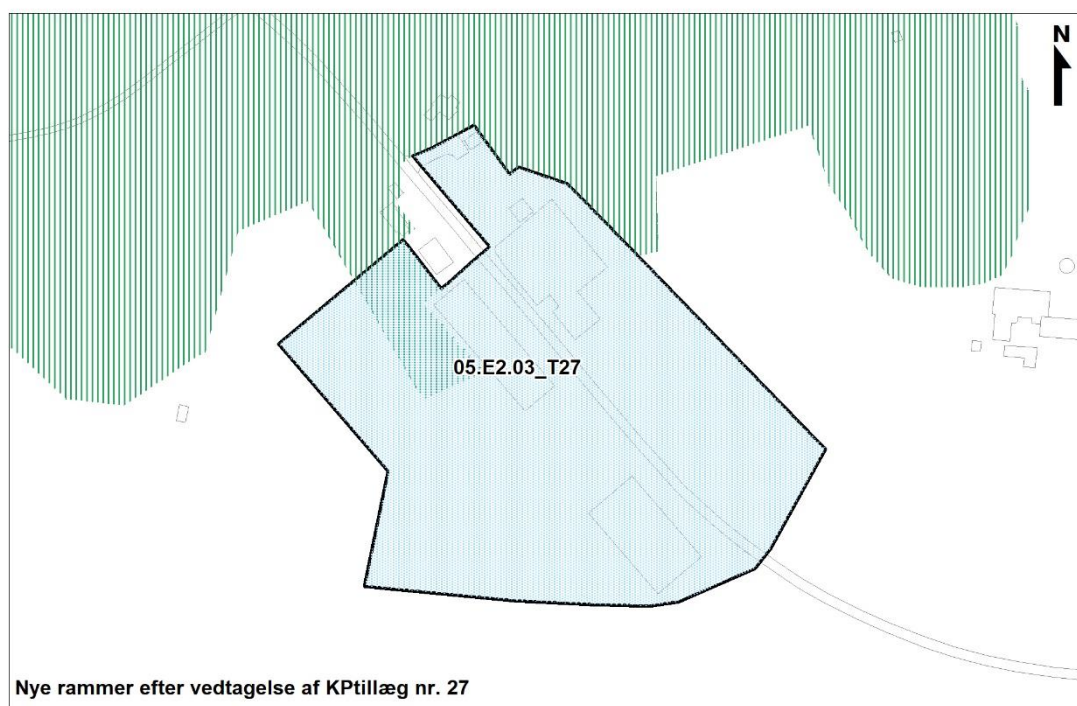


VIBORG
KOMMUNE



Erhvervsområde

Værdifuldt landskab



REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2017-2029 er, at udvide det eksisterende rammeområde 05.E2.03 og ændre udpegnin-gen af de værdifulde landskaber (retningslinje 11 i kommuneplanen), fordi Byrådet ønsker at give mulighed for udvidelse af eksisterende virk-somhed i landzone.

Forudgående høring

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har der fra den 4. til den 18. oktober 2018 været gennemført forudgå-ende høring i henhold til planlovens § 23 c.

Der kom ingen bemærkninger.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vand-området I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden. Planen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhø-rende bekendtgørelser.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

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

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

En mindre del af planområdet ligger inden for EU-habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, Skravad Bæk" og ca. 7 km fra EU-fuglebeskyttelsesområde nr. 24 "Hjarbæk Fjord og Simsted Fjord". Der er ingen Ramsar-områder i nær-heden.

Det vurderes jf. miljørapporten, desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV, samt habitatområde nr. 30 ikke vil blive påvirket.

Kommuneplanlægning

Ønsket om at kunne udvide den eksisterende virksomhed er ikke i over-ensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, da det strider mod ret-ningslinje 11: Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske om-råder.

En stor del af planområdet er udpeget som værdifuldt landskab. Der lø-ber en markant kløft gennem området, som ligger til grund for udpeg-ningen. Landskabet er dog over tid blevet sløret af større erhvervsbyg-geri og terrænregulering i forbindelse hermed. Det vurderes derfor, at værdien af området som værdifuldt landskab er begrænset.

Der er derfor udarbejdet dette tillæg nr. 27 til Kommuneplan 2017-2029.

Med kommuneplantillægget ændres udpegningen af de værdifulde landskaber i overensstemmelse med landskabets værdi, og det eksisterende rammeområde udvides.

Fremtidige planforhold

Fremtidig arealudpegning

Udpegningen for de værdifulde landskaber ændres (retningslinje 11 "Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder") indenfor området, for at give mulighed for at en eksisterende virksomhed kan udvide i tilknytning til virksomhedens eksisterende bebyggelse.

Eksisterende byggeri i området har sløret de landskabelige træk betydeligt, dels ved at byggeri er placeret i og op ad skræntens sider og dels ved en større terrænregulering i forbindelse med byggeri. Det vurderes derfor, at en ændring af udpegningen vil være hensigtsmæssigt.

De væsentligste og markerede landskabstræk vil fortsat være udpeget som værdifuldt landskab.

Fremtidige rammebestemmelser

Planen udlægger nyt rammeområde 05.E2.03_T27.

Det nye rammeområde 05.E2.03_T27 udlægges som et af kommuneplanens E2 rammeområder. Området kan anvendes til erhverv i miljøklasse 2-5.

For det nye rammeområde 05.E2.03_T27 gælder endvidere bestemmelserne i Kommuneplan 2017-2029.

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)

Forslag til lokalplan nr. 510 og kommuneplantillæg nr. 27 er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslagene omfatter en mindre del af et udpeget naturbeskyttelsesområde og derfor kan der være en påvirkning.

Der er derfor udarbejdet en miljørapport til planforslagene. 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.

RETNINGSLINJER

- Udpegning af værdifulde landskaber tilrettes, jf. kortet på side 2, der viser udpegningen efter tilretningen.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde 05.E2.03_T27 gælder:

Omfang og anvendelse	E2 – Erhverv
Maks. bebyggelsesprocent	50 %
Maks. etageantal	Maks 1 etage. Dog kan administrative- og personalefaciliteter opføres i maks. 2 etager.
Maks. byggehøjde	12,5 m. Dog kan tekniske anlæg til områdets forsyning, skorstene, siloer og lignende opføres med en højde på op til 15 m.
Boligtype inkl. fællesanlæg	Nej ^(F)
Detailhandel jf. ramme om detailhandel	Kun detailhandel i overflødiggjorte landbrugsbygninger (højst 250 m ²) jf. planlovens landzonebestemmelser.
Almen service	Nej
Liberale erhverv	Nej
Egentlige erhverv	Ja
Øvrige formål	Kun tekniske anlæg ^(A)
Vejledende miljøklasse	MK 2-5
Fremtidig zonestatus	Landzone
Særbestemmelse	-

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 27 til Kommuneplan 2017-2029 for Viborg Kommune er vedtaget til offentlig fremlæggelse den xx. xx 2018.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

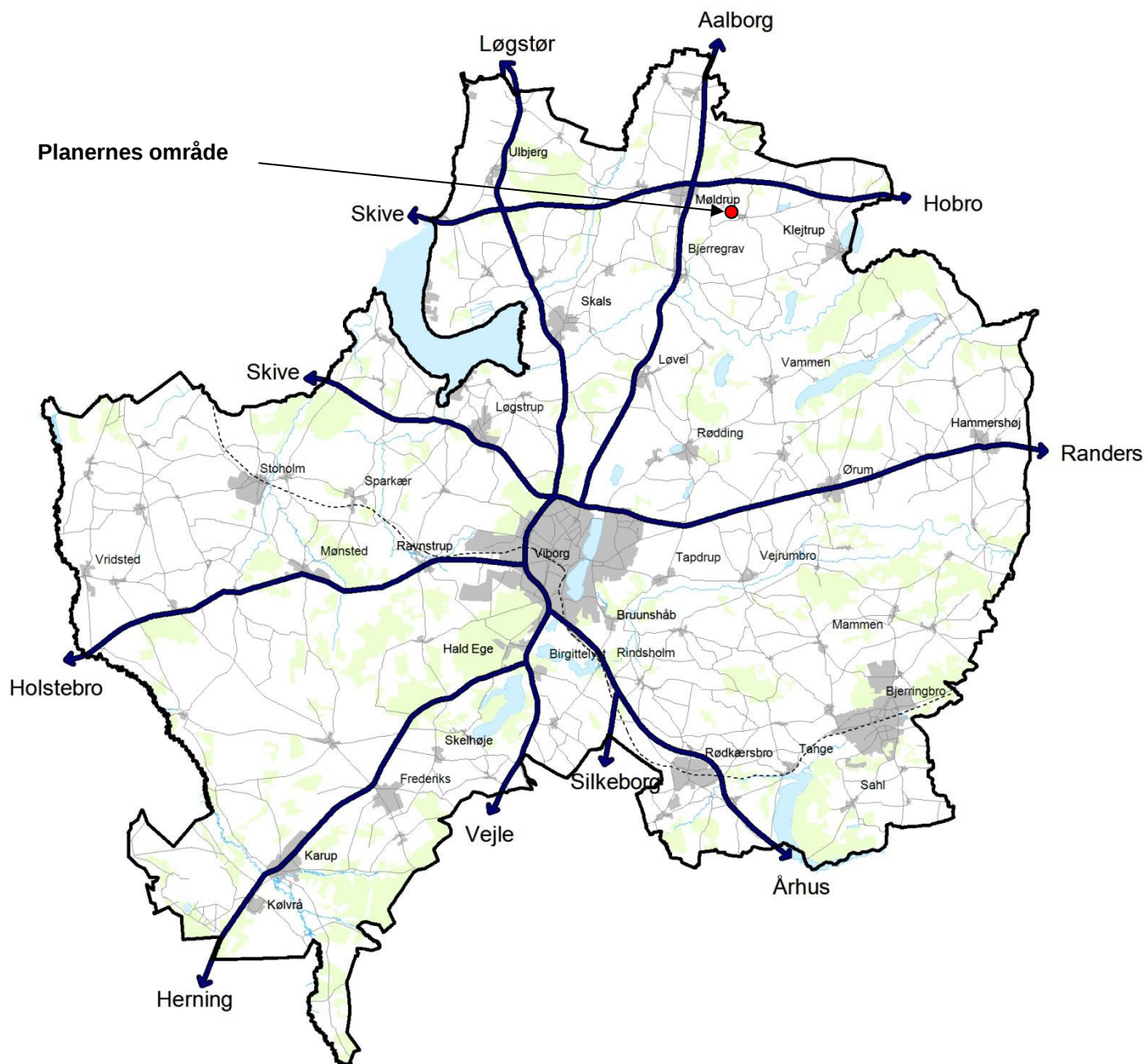
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 27 til Kommuneplan 2017-2029 for Viborg Kommune offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

xx. xx. 2018 til den xx. xx. 2019.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og kommuneplantillægget skal være modtaget senest den xx. xx 2019.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen "Indsend dine bemærkninger"



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

