

Lokalplan nr. 527

Erhvervsområde ved Jørgens Allé
i Bjerringbro

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 lokalplan nr. 527 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 27. juni til den 8. august 2019.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 8. august.

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

Forslag til lokalplan nr. 527
Erhvervsområde ved Jørgens Allé i Bjerringbro

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	8
	Illustrationsplan.....	10
C.	Lokalplanens indhold	11
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	13
E.	Bindinger på planområdet	17
F.	Miljøvurdering	18

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	22
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	22
§ 8	Bebyggelsens udseende	22
§ 9	Skiltning	23
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	23
§ 11	Tekniske anlæg	24
§ 12	Miljøforhold	25
§ 13	Ophævelse af lokalplan/byplanvedtægt	25
§ 14	Servitutter	25
§ 15	Betingelser for ibrugtagning.....	25
	Vedtagelse.....	26
	Lokalplanens retsvirkninger.....	27
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	29

Bilag

Kommuneplantillæg

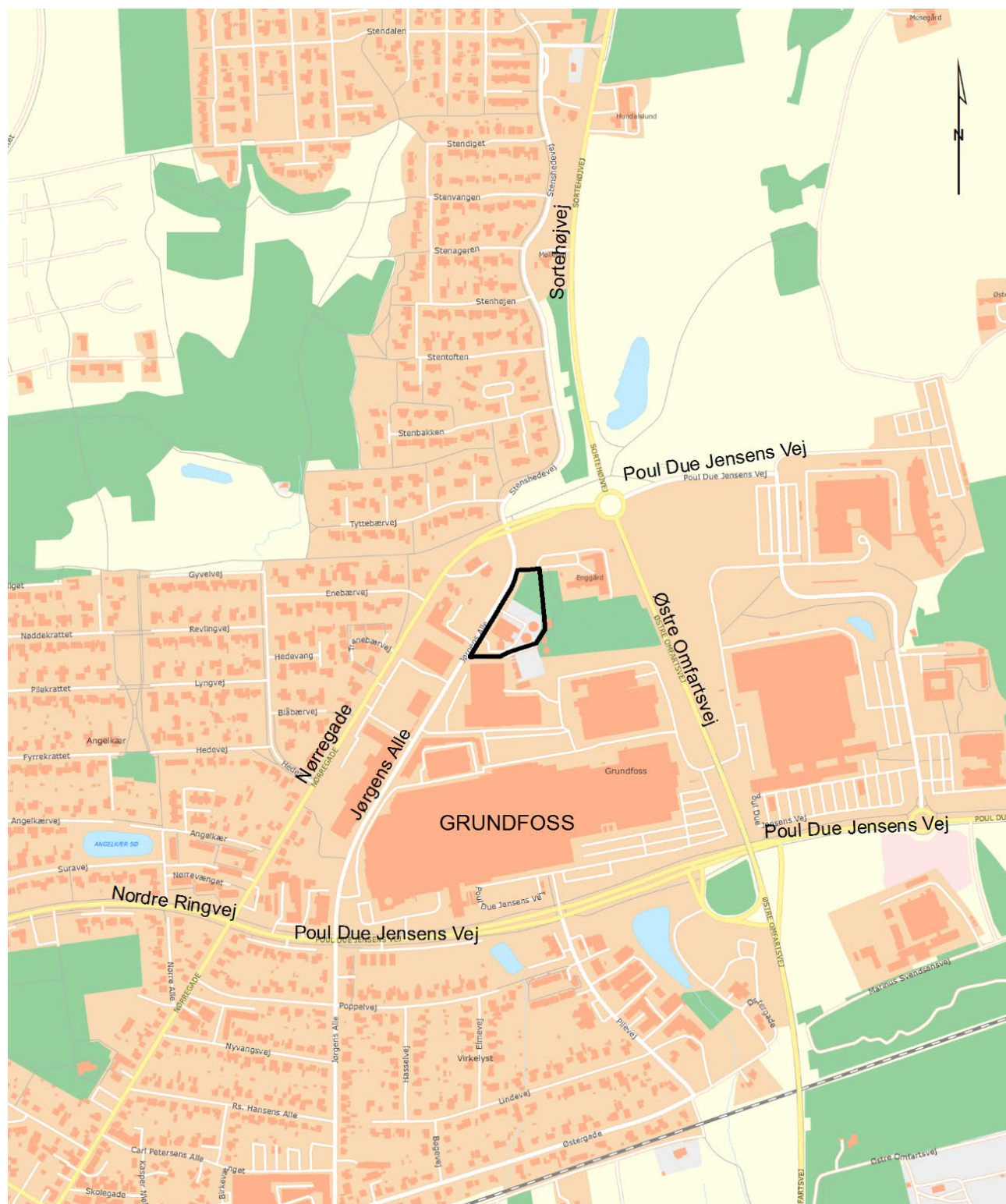
Forslag til tillæg nr. 39 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Rambøll.

Illustrationen side 10 er udarbejdet af Rambøll.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

Oversigtskort



Signaturforklaring

 Lokalplanafrænsning

0 250 500 Meter

© SDFE

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for udvidelse af Gudenådalens Energiselskabs varmekilde i Bjerringbro.

Lokalplanen skal derved understøtte, at en større andel af den producerede energi kommer fra vedvarende energi. Udledningen af CO₂-ækvivalenter fra Gudenådalens Energiselskab vil blive reduceret med 10 % med gennemførelse af projektet.

Formål

Lokalplanen har til formål at udlægge området til erhverv i form af energianlæg.

Lokalplanen sikrer bl.a., at varmekilden kan udvides, og at der er en arkitektonisk sammenhæng mellem ny og eksisterende bebyggelse.

Luftfoto



0 50 100 Meter © SDFE

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området ligger i den nordøstlige del af Bjerringbro.

Området afgrænses af Jørgens Allé mod vest. Både vest og syd for området ligger eksisterende erhvervsområder. Nord og øst for området ligger foreningshuset Enggård, der huser en række foreninger, herunder Bjerringbro BMX-klub. Nærmeste bolig ligger knap 50 m fra planområdet.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 8.200 m².

Lokalplanen omfatter ejendommen Jørgens Allé 40, der huser eksisterende varmekær, og en del af Jørgens Allé 42, hvor foreningshuset Enggård har til huse. Den sydlige del af området anvendes i dag til erhverv i form af varmekær, og den nordlige del af området er tilknyttet foreningshuset nord for.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er fladt og åbent med en række afskærmende træer og lav beplantning omkring det eksisterende erhverv samt på nord- og vestsiden af den nordlige del af området. Den nordlige del af området består af græsplæne.

Bebyggelse og anlæg

Den eksisterende bebyggelse i området består af et varmekær i form af en hovedbygning på ca. 1.000 m² og to akkumuleringsstanke på hver 15 m i diameter og med en højde på 15 m. Derudover har værket en skorsten på 42 m højde.

Trafik

Området betjenes med to indkørsler fra Jørgens Allé, som løber langs den vestlige kant af lokalplanområdet.



Foto 1: Planområdet set fra nord på indkørslen til Jørgens Allé 42.



Foto 2: Eksisterende varmekærns facade ud mod Jørgens Allé og den sydlige indkørsel til området.



Foto 3: Eksisterende akkumuleringsstanke, der ligger bagved varmekærket.



Foto 4: Nordlig indkørsel til området.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres



Eksempel på energioptagere.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at varmegærdet i området kan udvide med en bygning med varmepumper og dertilhørende tekniske anlæg.

Lokalplanen sikrer, at nyt byggeri etableres i visuel sammenhæng med det eksisterende byggeri.

Anvendelse

Området må anvendes til tekniske anlæg, såsom energianlæg med dertilhørende tekniske anlæg, tanke, teknik, servicefaciliteter og lignende.

Der er således mulighed for at opstille energioptagere i én såkaldt kølegård, jf. billedet, der kan kobles på varmepumperne.

Bebyggelse

Bebyggelsen må højst opføres i 2 etager og må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn.

Tekniske anlæg, herunder energioptagere, må ikke overstige 3,5 m. Støjskærme omkring disse må dog opføres i en højde på op til 5 m. Der er eksisterende akkumuleringsstanke og skorsten i området, og lokalplanen fastlægger en maksimal højde for disse, der er lig de eksisterende forhold på henholdsvis 15 og 42 m.

Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v. for at skabe en sammenhæng mellem eksisterende og fremtidig bebyggelse. Den nye bebyggelse kan derved opføres med det samme visuelle udtryk ved at bruge samme materialer og farve som den eksisterende bebyggelse.

Det er muligt at etablere en del af facaden mod Jørgens Allé i glas, hvorved der kan skabes mulighed for at have indblik til teknikken fra vejen. En visualisering af en udvidelse af varmegærdet ses herunder, hvor der ses et eksempel på, hvordan en glasfacade visuel hænger sammen med eksisterende bebyggelse.



Visualisering af forslag til nyt byggeri ud mod Jørgens Allé i sammenhæng med eksisterende bebyggelse.

En facade delvis i glas fremgår i dag cirka 150 m længere nede af Jørgens Allé af EnergiCentralens bygning, dog i andre materialer jf. nedenstående billede.



Billede af glasfacade ved EnergiCentralens bygning på Jørgens Allé.

Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanen sikrer, at lokalplanområdet fortsat vejbetjenes via to vejadgange til den kommunale vej Jørgens Allé. Den nordlige vejadgang forventes at blive flyttet ca. 10 m mod nord, så den giver passage nord om den nye bygning.

Ubebyggede arealer

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, som sikrer, at der udlægges arealer til beplantning mod Jørgens Allé, hvor der i dag er plantet lave hække. Desuden udlægges arealer til opholdsarealer.

Lokalplanen udlægger et areal til støjafskærmning. En konkret støjberegning vil fastlægge det præcise omfang af støjafskærmningen, så de vejledende støjgrænser overholdes.

Støjafskærmningen ud mod skel vil bestå af en beplantet støjskærm i lighed med den beplantede støjskærm på Jørgens Allé 36 - se nedenstående billede.



Beplantet støjskærm ved Jørgens Allé 36.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.5 Randers Fjord. Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Lokalplanen er i overensstemmelse med statens interesser for beskyttelse af drikkevandsinteresser.

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 6,5 km fra nærmeste Natura 2000-område – Habitatområde nr. 30 "Lovns bredning, Hjarbæk Fjord, og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk" og ca. 15 km til Fuglebeskyttelsesområde nr. 33 "Tjele Langsø". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

På grund af afstanden og den mindre ændring i områdets karakter vurderes det, at der ikke er risiko for at påvirke naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget.

Bilag IV-arter

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

Kommuneplanlægning

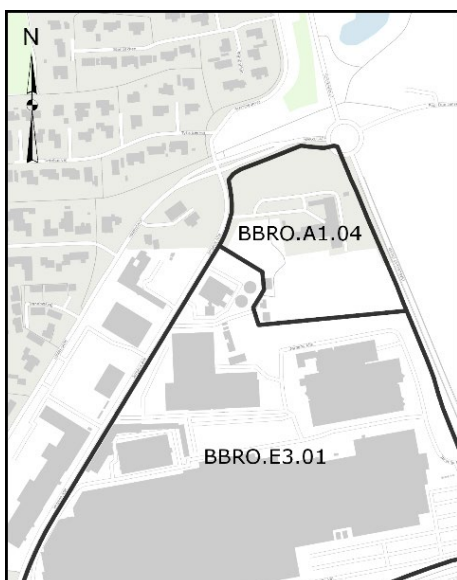
Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde BBRO.E3.01 og BBRO.A1.04 i Kommuneplan 2017-2029.

Rammeområde BBRO.E3.01 er udlagt til erhvervsområde med vejledende miljøklasse 5-7. Den maksimale byggehøjde er 15 m med maks. 2 etager og en bebyggelsesprocent på 50. Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Rammeområde BBRO.A1.04 er udlagt til offentlige formål med vejledende miljøklasse 1-2. Der må kun opføres boliger i tilknytning til områdets hovedanvendelse. Der må ikke etableres liberale eller egentlige erhverv. Den maksimale byggehøjde er 12 m med maks. 2 etager og en bebyggelsesprocent på 50. Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til områdes forsyning, lysanlæg ved boldbaner og lignende.

Lokalplanen er ikke i strid med kommuneplanens retningslinjer. Følgende retningslinjer er relevante:

Retningslinje 1.2 - Arealudlæg til nye boliger og erhverv
Nye virksomheder skal indplaceres i overensstemmelse med erhvervsområdets miljøklasser.



Retningslinje 14 - Klimatilpasning

Området er udpeget som kategori 1 risikoområde for oversvømmelse, dvs. høj risiko. Arealer, der er i risiko for oversvømmelse, skal friholdes for ny bebyggelse. Alternativt skal der sikres etablering af foranstaltninger til sikring mod oversvømmelse.

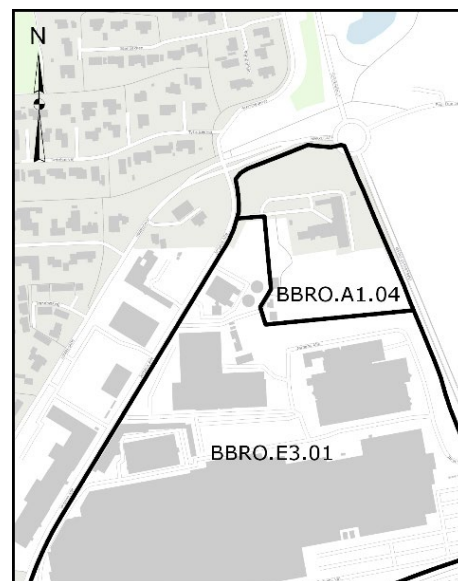
I den nye bebyggelse vil der blive taget foranstaltninger mod fremtidig oversvømmelse.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår rammeafgrænsningen af rammeområderne BBRO.E3.01 og BBRO.A1.04.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 39 til Kommuneplan 2017-2029.

Med kommuneplantillægget justeres rammeafgrænsningen, så ramme BBRO.E3.01 udvides, og BBRO.A1.04 reduceres med det tilsvarende område.

Forslag til tillæg nr. 39 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**

Størstedelen af området er omfattet af lokalplan nr. BPV11 for Erhvervsområde Bjerringbro Nordøst, og en mindre del af området er omfattet af lokalplan S.055-1 for Serviceområde ved Jørgens Allé, Nørregade og Østre Omfartsvej i Bjerringbro.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 527 ophæves lokalplanerne BPV11 og S.055-1 for dette område.

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.

I området er der følgende servitutter, der kan have betydning for bygge- og anlægsarbejdet:

28.02.1994-6968-70 Dok om kabelanlæg

09.10.1997-20688-70 Anmærkning anm byrder anm hæftelser Tillægstekst Dok. om fjernvarme/anlæg mv

26.01.2001-973-70 Dekl. om kabelanlæg m. tilh. transformerstationer m.v. Påtaleret: Midtjysk Elforsyning

Zonestatus

Området ligger i byzone.

Drikkevandsinteresser

Området ligger i et område med drikkevandsinteresser. Lokalplanen giver ikke anledning til yderligere foranstaltninger til beskyttelse af grundvandet.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget, offentligt bekendtgjort lokalplan/byplanvedtægt på tidspunktet, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
- Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
- Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
- Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
- Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
- Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, f.eks. ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lods-ejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
- Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- at kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- at kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- at kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,

- at kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- at ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- at kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- at ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- at kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og - i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen - senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Bjerringbro Fællesvandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området ligger i Gudenådalens Energiselskabs forsyningsområde, og er udlagt til fjernvarme.

Spilde- og overfladevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan, og spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes. I område med "erhverv med særlige krav" (BBRO.E3.01) må afløbskoefficienten maks. være 60 %, og i område med "almen service" (BBRO.A1.04) må den maks. være 50 %. Da området jf. Kommuneplan 2017-2029 er udpeget som kategori 1 risikoområde for oversvømmelse fastsættes den maksimale afløbskoefficient for lokalplanområdet som helhed til 50 %.

Området er separatkloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som separatkloak. Det vil sige med separate kloakledninger for henholdsvis hus- og industrispildevand samt for tag- og overfladevand (regnvand).

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak kobles på ejendommens skelbrønde til henholdsvis spildevandssystemet og regnvandssystemet.

Affald

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan 2014-2019.

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 området, 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.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

Lokalplanområdet ligger i byzone. Alle arealer er områdeklassificeret, hvilket indebærer, at de kan være lettere forurennet.

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

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje §§ 49-50.

Varmeforsyning

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

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

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).

Planforslagene er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslagene er omfattet af lovens bilag 2, pkt. 10 a) *Anlægsarbejder i erhvervsområder til industriformål*. Planforslagene påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Ifølge § 8, stk. 2, nr. 1 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Da planforslagene omfatter en mindre udvidelse af eksisterende varmekværk, vurderer Viborg Kommune, at planforslagene alene omfatter mindre ændringer i forhold til gældende lokalplaner.

Viborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planforslagene ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da:

- omfanget af byggeriet ikke afviger væsentligt fra omkringliggende bebyggelse
- der inddrages ikke jomfruelig jord til byudvikling
- naturinteresserne i området er begrænsede
- trafikbelastningen ikke øges væsentligt
- støjgener fra nyt erhvervsbyggeri forebygges gennem krav om afskærmning, hvilket er blevet belyst muligt med en støjrapport

Afgørelsen om, at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering, offentliggøres sammen med planforslagene og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

Miljøkonsekvensvurdering af konkrete projekter (VVM)

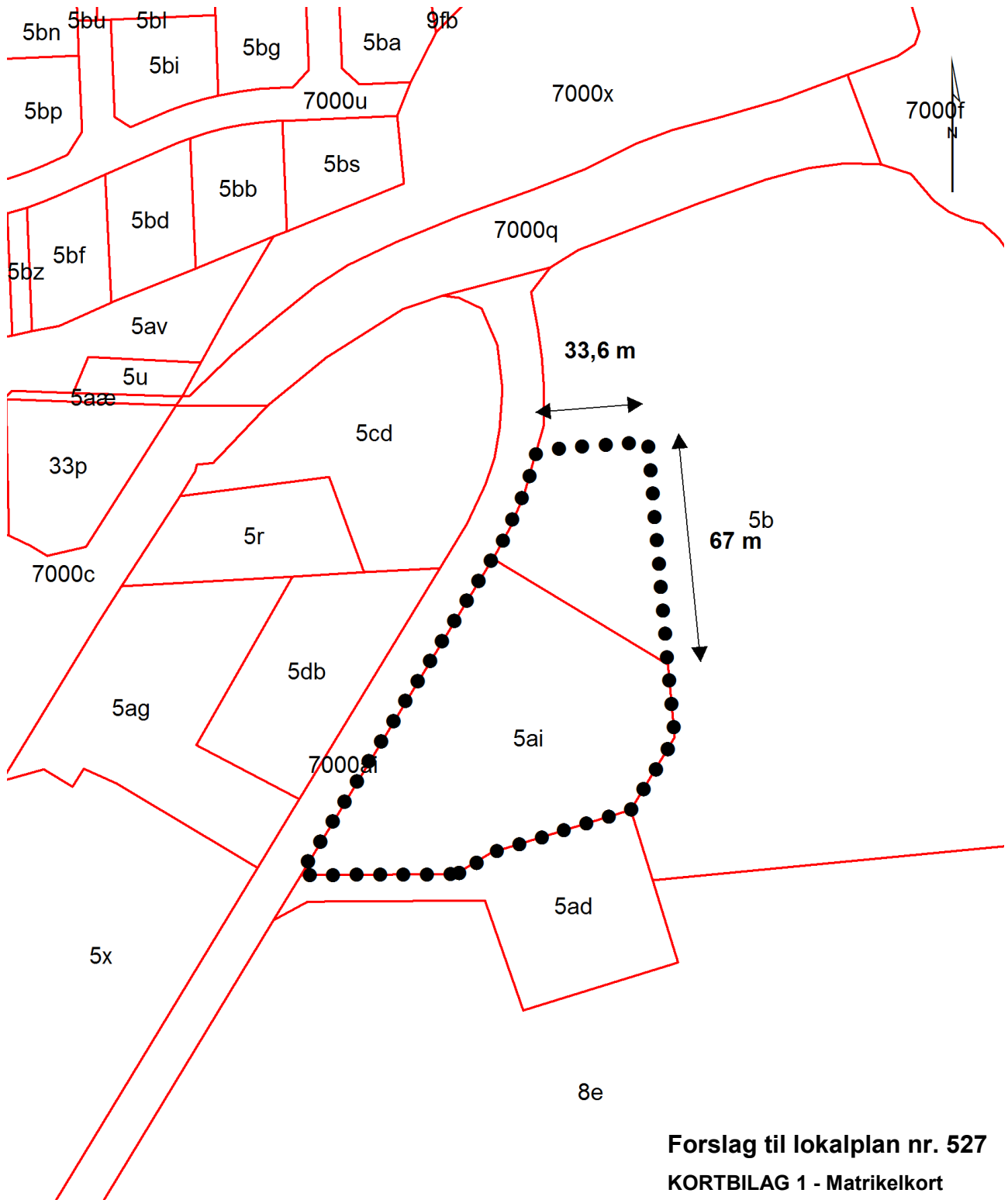
Kommunen skal i nogle tilfælde miljøkonsekvensvurdere konkrete projekter og anlæg. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planlægningen giver mulighed for konkrete projekter ift. miljøvurderingslovens bilag 2, punkt 3a, *Industrianlæg til fremstilling af elektricitet, damp og varmt vand*, der kan medføre krav om en screening og evt. efterfølgende miljøkonsekvensrapport.

De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om et anlæg kan få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. miljøvurderingsloven, er projektets karakteristika, projektets placering og den potentielle miljøpåvirkning.

Der vil blive taget stilling til, om et konkret projekt skal screenes, og om det i givet fald forudsætter en miljøkonsekvensvurdering ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt. For projekter omfattet af miljøvurderingsloven gælder, at bygherren skal indgive en skriftlig ansøgning til kommunen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

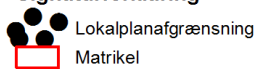


Forslag til lokalplan nr. 527

KORTBILAG 1 - Matrikelkort

Viborg Kommune, marts 2019

Signaturforklaring



0 40 80 Meter

© SDFE

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 527 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE VED JØRGEN ALLÉ I BJERRINGBRO

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) 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 energianlæg
- at sikre en arkitektonisk sammenhæng mellem ny og eksisterende bebyggelse

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 5ai, del af matrikelnummer 5b Hjerminde By, Bjerringbro, samt alle parceller, der efter den 1. marts 2019 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til tekniske anlæg, såsom energianlæg med dertilhørende tekniske anlæg
- Der må desuden etableres plantebælter og grønne områder inden for området samt bassiner, render eller lignende til håndtering af regnvand.

§ 4 UDSYKNING

- 4.1 Grunde skal have et areal på mindst 2.000 m².

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Jørgens Allé, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der må etableres interne veje og vendepladser for områdets drift.

Parkering

- 5.3 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på egen grund, mindst 8 pladser.

Belysning

- 5.4 Belysning af parkeringsarealer må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4 m, og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Terrænet må reguleres med +/- 1 m i forhold til byggemodnet terræn indtil 1 m fra skel.

Dette gælder dog ikke ved etablering af regnvandsbassiner eller lignende tiltag til håndtering af regnvand.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 % for erhvervsområder.
- 7.2 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.
- 7.3 Bygningshøjden på bebyggelse må ikke overstige 8,5 m målt fra terræn.
- 7.4 Bygningshøjde på tekniske anlæg, herunder energioptagere og lignede, jf. § 3.1 må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn. Støj-skærme umiddelbart rundt om de tekniske anlæg kan dog opføres i en højde på op til 5 m, jf. § 10.6.
- 7.5 Bygningshøjde på akkumuleringsstanke må ikke overstige 15 m målt fra terræn.
- 7.6 Skorstene og lignende, der er nødvendiggjort af en bygningsfunktion, kan opføres med en højde på op til 42 m.

Bebyggelsens placering

- 7.7 Bebyggelse, herunder tekniske anlæg, må ikke opføres nærmere end 5 m fra naboskel, vejskel og stiskel.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Bebyggelse inden for planområdet skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver m.v.
- Solceller og solfangere kan uanset krav til facadebeklædning benyttes.
- 8.2 Udvendige bygningssider skal udføres i blank tegl.
- Op til 60 % af facaden mod Jørgens Allé må være glas.
- 8.3 Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå i samme materialer som de primære bygninger eller i træ eller zink.
- 8.4 Mindre bygningsdele som partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd, gavle, skodder og lignende kan udføres i andre materialer end nævnt i § 8.2.
- 8.5 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale op-hænges på eller integreres i facader.
- 8.6 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 50 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.
- 8.7 Stærke signalfarver kan anvendes i begrænset omfang, fx ved vinduesparti, trappe, tanke og skorsten.

- 8.8 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver.
- 8.9 Tanke i området skal fremstå i cementfarvet beton eller være beklædt med hvide eller grålige stålplader. Den nederste halvdel af tankene må males i stærk signalfarve, jf. 8.8.

Tage

- 8.10 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 30°.
- 8.11 Til tagbeklædning må kun anvendes beton/cementtagsten, tagpap i listedækning, zink, kobber, aluminium eller eternit.
- Ved en taghældning på mindre end 10° kan der desuden anvendes sort tagpap uden listedækning.
- Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.

§ 9 SKILTNING¹

- 9.1 Den enkelte virksomhed 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 og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".
- 9.4 Der må opsættes mindre henvisnings- og oplysningsskilte. Skiltefladen må højst være 0,7 m² og have en højde på højst 1,2 m over terræn.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier eller parkering, skal fremstå som grønne områder.
- 10.2 Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til 5 % af bruttoetagearealet.

Hegn og beplantning

- 10.3 Hegn i naboskel må kun etableres som levende hegn, dog jf. 10.6. Levende hegn må suppleres med trådhegn med en højde på højst 2,5 m.
- 10.4 Der udlægges areal til beplantning, som vist på kortbilag 2. Beplantningen skal bestå af buske eller træer.
- På strækninger, hvor der etableres støjafskærmning, erstatter støjafskærmningen beplantningen.

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

Oplag

- 10.5 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagspladser.

Afskærmning omkring oplag skal bestå af beplantning, faste hegn eller mure i samme materialer som bygningers facader.

Trådhegn må etableres med en højde på højst 2,5 m.

Støjvolde/Støjafskærmning

- 10.6 Der udlægges areal til støjafskærmning, som vist i princippet på kortbilag 2². Derudover må der etableres støjafskærmning umiddelbart rundt om de tekniske anlæg.

Støjafskærmning skal placeres på egen grund, så miljøstyrelsens vejledende støjgrænser kan overholdes. Støjafskærmning mod skel må etableres med en maksimal højde på 3,5 m. Støjafskærmning omkring tekniske anlæg må opføres i op til 5 m højde.

Støjafskærmning mod skel skal opføres som en støjskærm, der skal etableres som en vækstskeerm og beplantes, så afskærmningen fremstår som en sammenhængende beplantning.

Belysning

- 10.7 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 antenner, antennemaster og lign. i området.
- 11.2 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.
- 11.4 Der må etableres faskiner, regnvandsbassiner, regnvandsrender eller lignende med tilhørende anlæg.

Kloakering

- 11.5 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.
- 11.6 Afløbskoefficienten må ikke overstige 50 % for lokalplanområdet.

² Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberegning.

§ 12 MILJØFORHOLD

- 12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.³

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN/BYPLANVEDTÆGT

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves byplanvedtægt nr. 11 *Erhvervsområde: nordøst* og lokalplan nr. S.O55-1 *for et serviceområde ved Jørgens Allé, Nørregade og Østre Omfartsvej* for de områder, der er omfattet af lokalplan nr. 527.

§ 14 SERVITUTTER

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

§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

- 15.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug⁴, før⁵:
- bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.3,
 - parkeringsarealer er etableret jf. § 5.3,
 - konkrete beregninger har dokumenteret, at Miljøstyrelsens vejledende støjgrænseværdier for virksomhedsstøj kan overholdes i omkringliggende områder, jf. § 12.1,
 - støjafskærmning⁶ er etableret i henhold til § 10.6,
 - beplantning er etableret, jf. § 10.4.

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

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

⁴ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁵ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

⁶ Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberegning.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 527 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 19. juni 2019

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt den X

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.

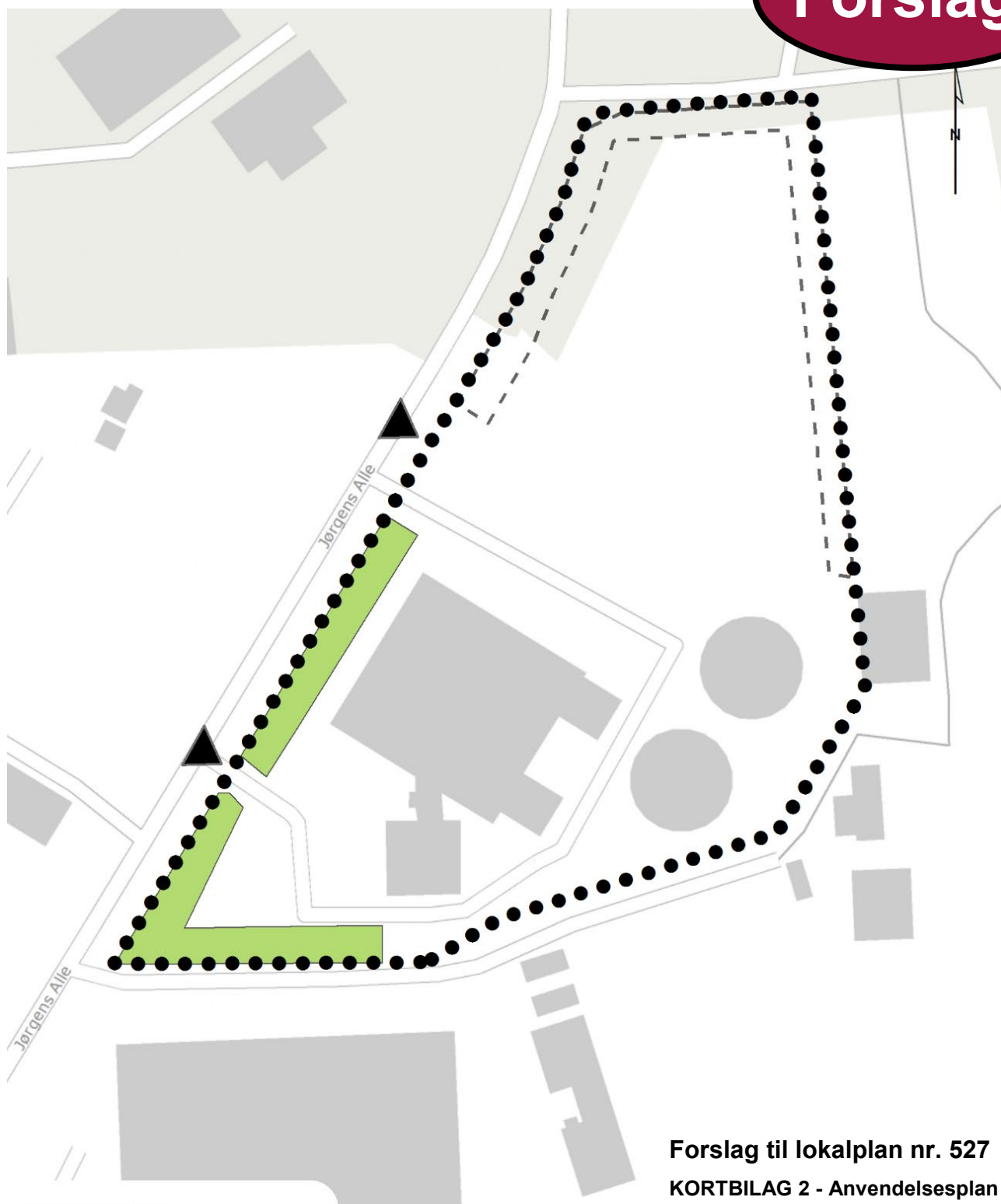
Der kan foretages ekspropriation af private ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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



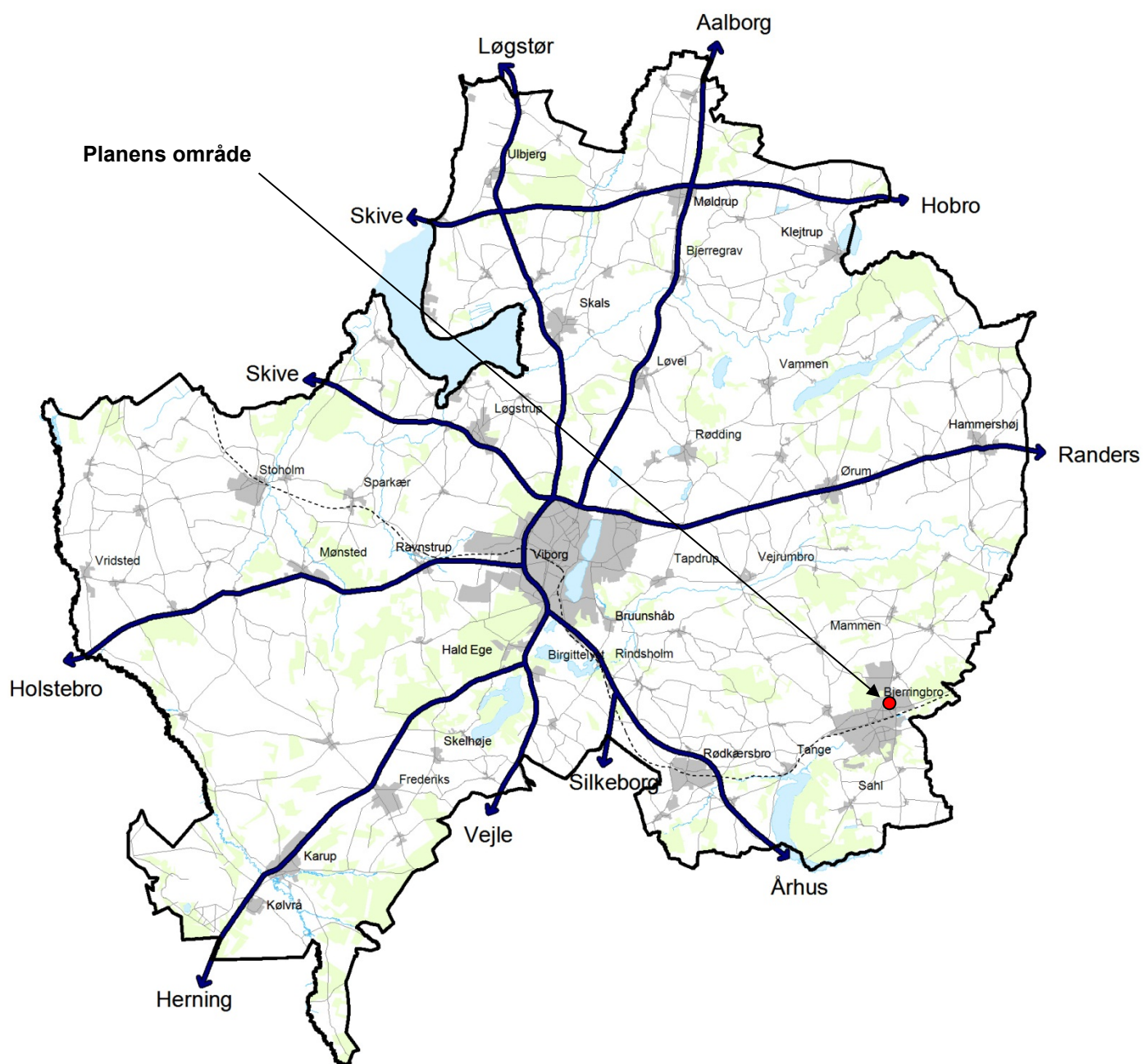
Signaturforklaring

- Lokalplanafgrænsning
- Vejdgang
- Areal til støjskærmning eller beplantning
- Beplantning

Forslag til lokalplan nr. 527
KORTBILAG 2 - Anvendelsesplan
Viborg Kommune

0 25 50 Meter

© SDFE



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

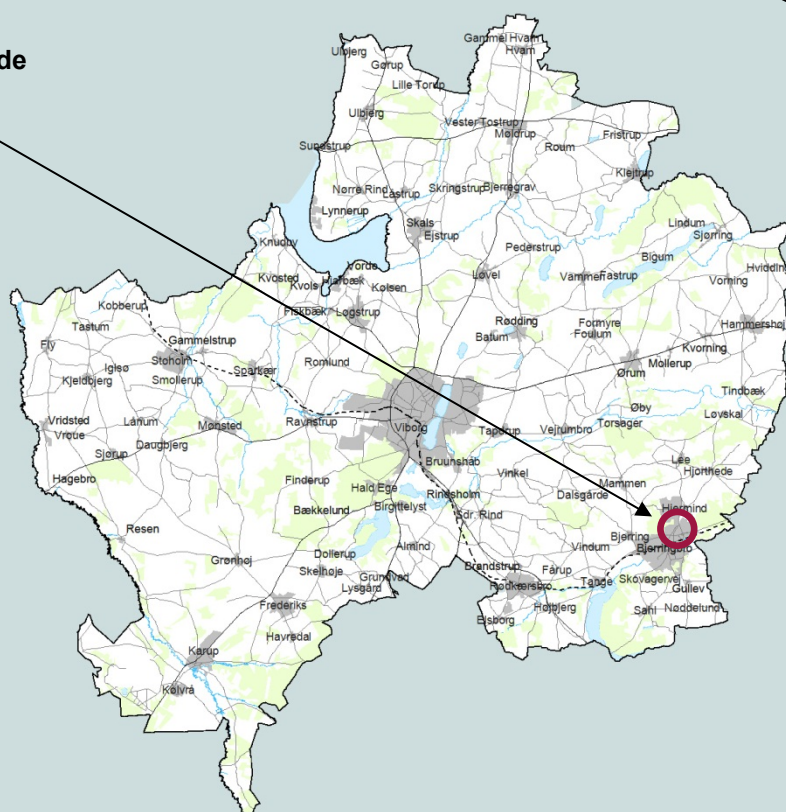
Tillæg nr. 39 til Kommuneplan 2017-2029

Rammebestemmelser for erhvervsområde ved Jørgens Allé i
Bjerringbro

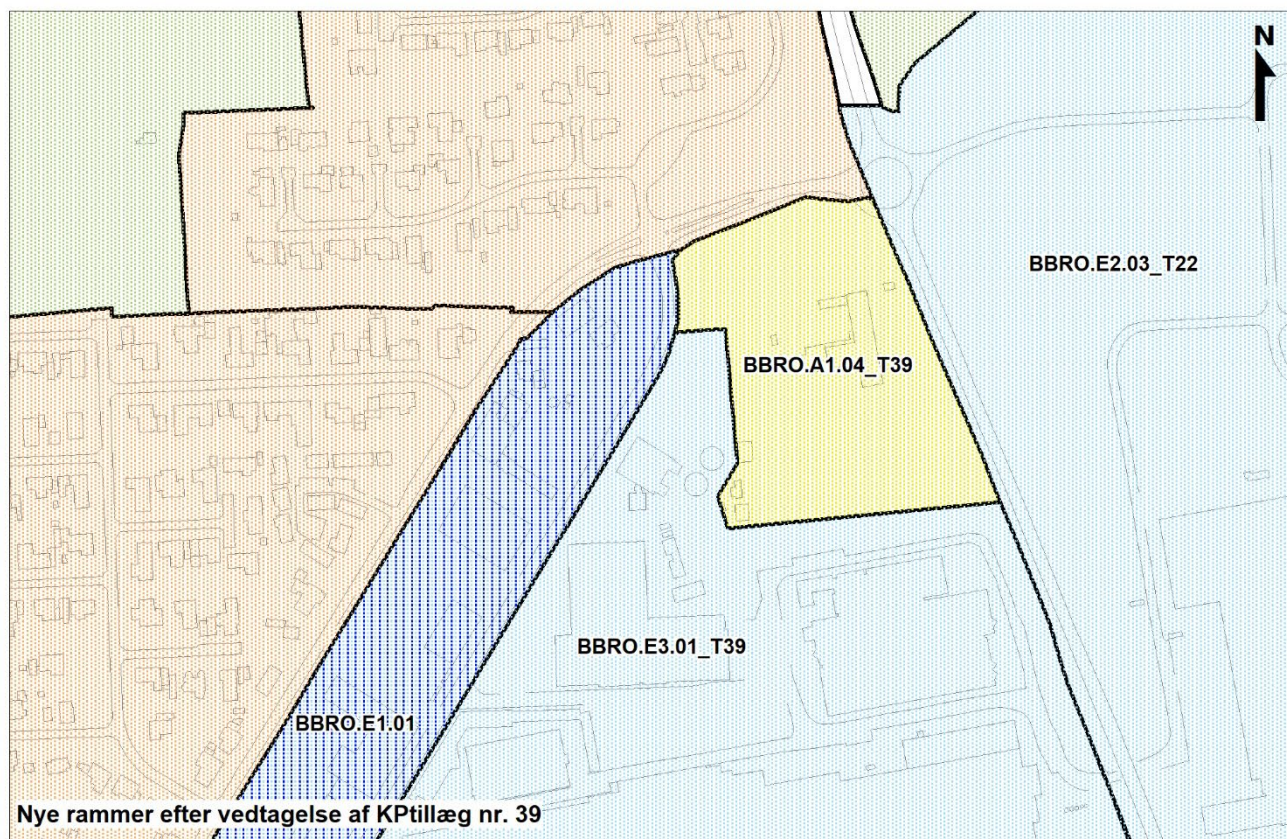
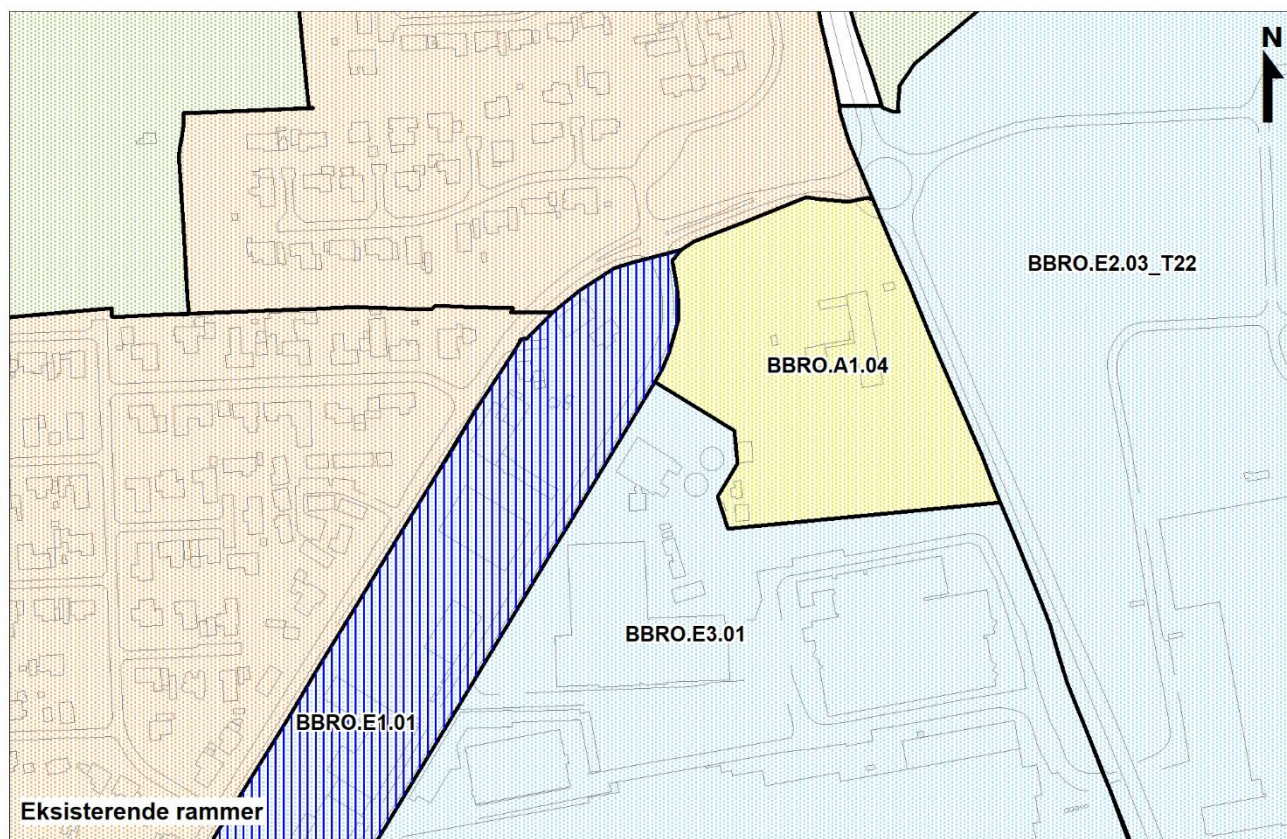
Rammeområde BBRO.E3.01_T39 og BBRO.A1.04_T39

Forslag

Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE



INDLEDNING

Formål

Byrådet ønsker at fremme et konkret projekt i form af udvidelse af varmekærket på Jørgens Allé i Bjerringbro. Dette forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2017-2029. Tillægget medfører, at der justeres på grænsen mellem rammeområde BBRO.E3.01 og BBRO.A1.04. Det betyder, at ramme BBRO.E3.01 udvides, og BBRO.A1.04 reduceres med det tilsvarende område.

Indenfor rammeområdet BBRO.E3.01 planlægges for erhvervsområde, hvor der kan etableres tekniske anlæg til et områdes forsyning.

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 527, som omfatter et større område end kommuneplantillæggets område.

RETNINGSLINJER

For rammeområderne gælder følgende retningslinjer i kommuneplanen:

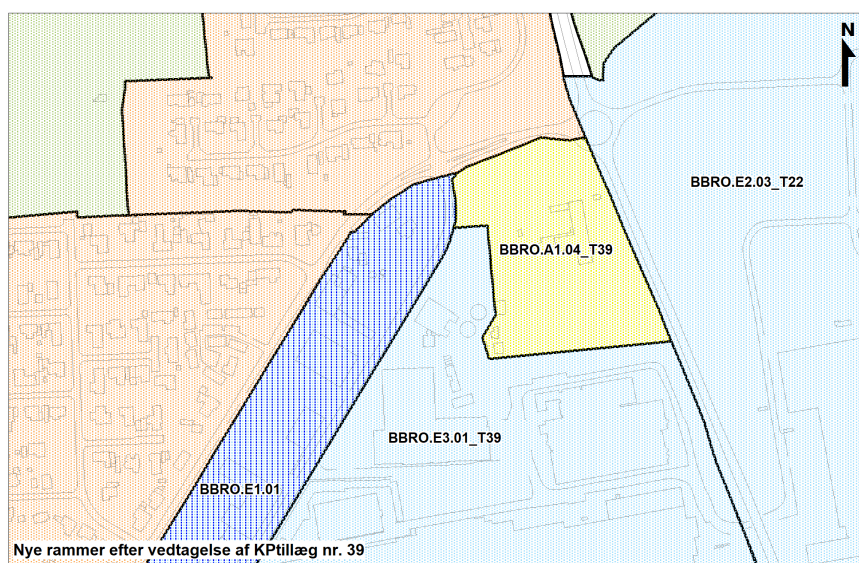
- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 14 Klimatilpasning

Retningslinje 1.2 Arealudlæg til nye boliger og erhverv
Nye virksomheder skal indplaceres i overensstemmelse med erhvervsområdets miljøklasser.

Retningslinje 14 - Klimatilpasning
Området er udpeget som kategori 1 risikoområde for oversvømmelse, dvs. høj risiko. Arealer, der er i risiko for oversvømmelse, skal friholdes for ny bebyggelse. Alternativt skal der sikres etablering af foranstaltninger til sikring mod oversvømmelse.

RAMMER

Planen justerer afgrænsningen mellem de eksisterende rammeområder BBRO.E3.01 og BBRO.A1.04. De nye rammeområder BBRO.E3.01_T39 og BBRO.A1.04_T39 har samme rammebestemmelser som de tidligere rammeområder BBRO.E3.01 og BBRO.A1.04.



For rammeområde BBRO.E3.01_T39 gælder:

Distrikt	Bjerringbro
Anvendelse	
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Specifik anvendelse	
Boligtype inkl. fællesanlæg	Nej
Almen service	Nej
Erhverv og detailhandel	Liberale erhverv: Nej. Egentlige erhverv: Ja Detailhandel: Kun salg af egne produkter efter kriterier i retningslinje 2 om detailhandel. <u>Detailhandelsbestemmelser, retningslinje 2</u>
Øvrige formål	Kun tekniske anlæg.
Bebyggelse	
Bebyggelse	Maks. etageantal: 2 Maks. byggehøjde: 15 m Maks bebyggelsesprocent: 50 Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.
Særlige bestemmelser	-
Vejledende miljøklasse	Miljøklasse 5-7.
Zonestatus	
Nuværende zonestatus	Byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone

For rammeområde BBRO.A1.04 ændres afgrænsningen med vedtagelsen af tillæg nr. 39.

REDEGØRELSE

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 6,5 km fra nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 "Lovns bredning, Hjarbæk Fjord, og Skals, Simsted og Nørre Ådal, Skravad Bæk" og ca. 15 km til Fuglebeskyttelsesområde nr. 33 "Tjele Langsø". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

På grund af afstanden og den mindre ændring i områdets karakter af erhvervsområde til energiformål, vurderes det, at der ikke er risiko for at påvirke naturtyper eller arter på udpegningsgrundlaget.

Bilag IV- og rødlistede arter

I planlægningen af nye områder skal der tages særligt hensyn til udvalgte dyre- og plantearter, som er sjældne og i fare for at forsvinde eller allerede er forsvundet.

Viborg Kommune vurderer, at planområdet og dets nærområde ikke udgør et oplagt yngle- og rasteområde for Bilag IV-arter eller rødlistede arter.

Beskyttelse af vandmiljøet

Planområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.5 Randers Fjord. Planen er i overensstemmelse hermed.

Oversvømmelse og erosion

Viborg Kommune vurderer jf. klimatilpasningsplanen (retningslinje 14 i Kommuneplan 2017-2029), at planområdet ligger indenfor arealer, hvor der er risiko for oversvømmelse eller erosion.

I område med "erhverv med særlige krav" (BBRO.E3.01) må afløbskoefficienten maks. være 60 %, og i område med "almen service" (BBRO.A1.04) må den maks. være 50 %. Da området jf. Kommuneplan 2017-2029 er udpeget som kategori 1 risikoområde for oversvømmelse fastsættes den maksimale afløbskoefficient for lokalplanområde 527 som helhed til 50 %, så det sikres, at afledningen i ikke forøges.

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser.

Det vurderes, at lokalplanen er i overensstemmelse med statens interesser for beskyttelse af drikkevandsinteresser.

Landsplandirektiver

Planområdet er ikke omfattet af et landsplandirektiv.

Kystnærhedszonen

Planområdet er ikke i kystnærhedszonen. Ifølge planloven skal kystområderne friholdes for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed. Der skal ved planlægning for nye arealer i byzone og anlæg i landzone være en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Råstofplan

I Råstofplan 2016 for Region Midtjylland er der ikke udlagt råstofgrave-områder eller råstofinteresseområder indenfor eller i umiddelbar nærhed af planområdet.

Produktionsvirksomheder

Viborg Kommune vurderer, at kommuneplantillægget ikke indebærer en påvirkning af produktionsvirksomheder.

MILJØVURDERING

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

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 39 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 19. juni 2019.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

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

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 39 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 201X.

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

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

