Lokalplan nr. 438

Erhvervsvirksomhed 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 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. 438 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 4. september til den 29. oktober 2014.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten skal være modtaget af Viborg Kommune senest den 29. oktober 2014. De skal sendes til:

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

Gerne pr. e-mail: plan@viborg.dk

Forslag til lokalplan nr. 438
Erhvervsvirksomhed 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 ... 21
§ 8 Ubebyggede arealer, beplantning m.m. ... 22
§ 9 Tekniske anlæg ... 22
§ 10 Miljøforhold ... 23
§ 11 Servitutter ... 23
§ 12 Tilladelser fra myndigheder ... 23
Vedtagelse ... 24
Lokalplanens retsvirkninger ... 25
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan ... 27

Bilag

Kommuneplantillæg

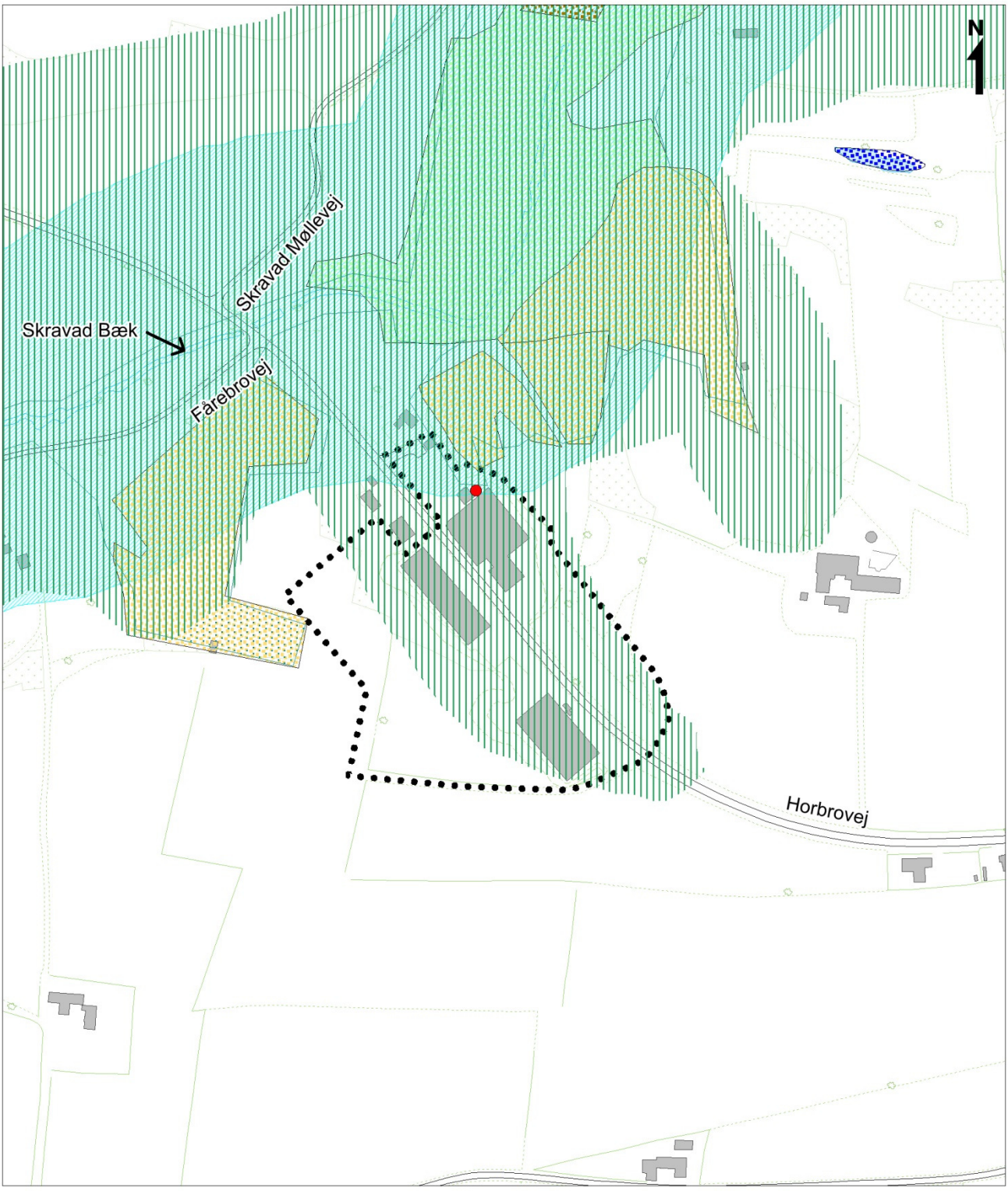
Forslag til tillæg nr. 27 til Kommuneplan 2013-2025 er vedlagt som bilag bagest.

Miljørapport

Der er udarbejdet en miljørapport til planforslagene. Miljørapporten kan ses på viborg.dk/offentligplan.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

§3 område - Eng
§3 område - Mose
§3 område - Overdrev
§3 område - Sø
Å- og søbeskyttelseslinje
Natura 2000
Værdifuldt landskab
Vandboring
Lokalplanområde

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for et konkret projekt, indeholdende en udvidelse af virksomheden Knud Kristensen ApS på Hobrovej 19-21 ved Roum.

Virksomheden har i første omgang søgt kommunen om landzonetilladelse til udvidelse af virksomheden. Viborg Kommune har meddelt afslag til landzonetilladelse, da man ønsker at fastlægge den fremtidige anvendelse og muligheder for udvidelse i en samlet plan.

Formål

Lokalplanen har til formål at udlægge området til erhverv i miljøklasse 2 - 4.

Lokalplanen sikrer bl.a., at:

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



Luftfoto ca. 1:7.500



Virksomheden set mod nordvest. som det fremgår af foto ligger virksomhedens bygninger på begge sider af Hobrovej.



I kanten af lokalplanområdet mod syd ses det 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.

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 Roum.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 5,6 ha.

Lokalplanen omfatter en del af ejendommen Hobrovej 19-21, Roum samt landbrugsjord fra ejendommene Roumvej 1 og Hobrovej 25, Roum.

Størstedelen af området anvendes i dag til erhverv, der ligger ud til Hobrovej. Områdets vestlige ende 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.

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

Bebyggelse og anlæg

Der findes i dag bebyggelse på ejendommene, som alle benyttes til erhvervsmæssige formål. Der er 3 store haller, der benyttes til lager/produktion samt et antal mindre bygninger, der blandt andet benyttes til administration.

Trafik

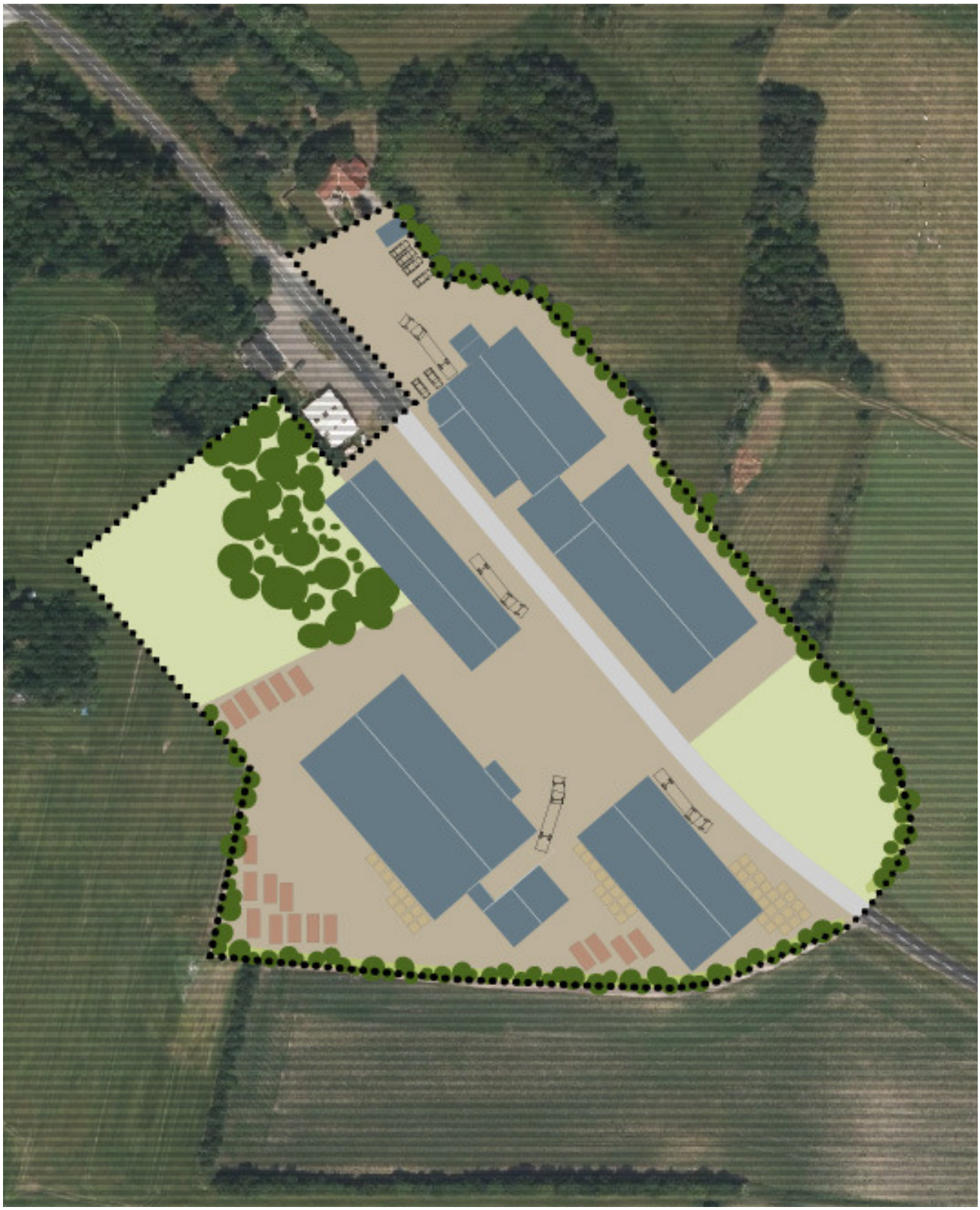
Hobrovej løber gennem området. Fra Hobrovej er der adgang til virksomheden, Knus Kristensen A/S (kartoffelcentral). Virksomheden har i dag 6 overkørsler til Hobrovej.

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.

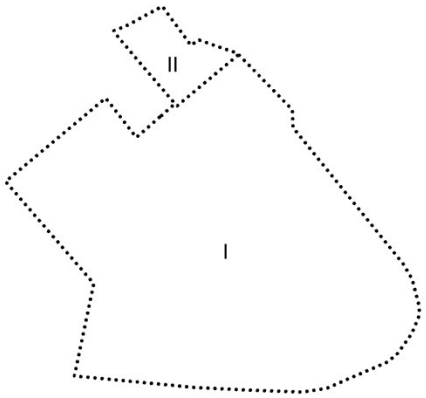
Teknik

Der er en privat vandboring på ejendommen matr. 7aa, Roum By, Roum. Placeringen af vandboringen fremgår af oversigtskortet s. 6.



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres



Delområder

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Anvendelse

Lokalplanen udlægger areal til erhverv i miljøklasse 2 – 4 og giver mulighed for en udvidelse af en eksisterende erhvervsvirksomhed (kartoffelcentral).

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.

Bebyggelse

Lokalplanen har bonusvirkning i forhold til etablering af produktions- og lagerhal, slusehus med rampe og åben halvtag, samt administration inden for byggefelt A.

Derudover er der i lokalplanen udlagt byggefelt til opførelse af anden bebyggelse så som maskinhus og tilbygninger. Der er angivet placering af støjafskærmning og afskærmende beplantning. En støjberegning skal være med til at fastslå dimensioner på støjafskærmning.

Der skal søges om landzonetilladelse til andet byggeri og anlæg end det, der gives bonusvirkning inden for byggefelt A.

Lokalplanen fastlægger, at der inden for delområde I må opføres ny bebyggelse inden for de udlagte byggefelter. Ny bebyggelse skal overholde afstandskrav til områder med naturbeskyttelsesinteresser, jf. naturbeskyttelsesloven.

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

Ny bebyggelse skal gives en taghældning på 0 - 15 grader og tage skal udføres i eternit eller stålpaneler i nuancer i grå eller hvid. Flade tage kan udføres med tagpap.

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

Vejadgang og parkeringsforhold

Lokalplanen udlægger areal til eksisterende kommunal vej, Hobrovej, inden for området.

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

Virksomheder skal etablere det nødvendige antal parkeringspladser på egen grund - dog mindst 1 p-plads pr. 150 m^2 bruttoetageareal.

Ubebyggede arealer

Der skal opretholdes og etableres beplantning i eller langs skel i form af løvfældende 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 i niveau med Hobrovej.

Inden for delområde II må der ikke ske terrænregulering og tilplantning.

Da en del af området ligger inden for 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:

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.

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.

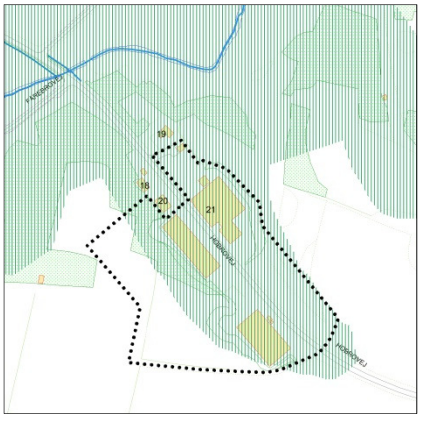
Det vurderes jf. miljørapporten, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Kommuneplanlægning

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

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
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.



Udbredelsen af de værdifulde landskaber er markeret med grøn signatur. Som det fremgår af illustrationen er det største delen af lokalplanområdet der er omfattet af udpegningen. Udpegningen ønskes ændret med kommuneplantillægget.

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

Med kommuneplantillægget oprettes et nyt rammeområde 05.LA.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 udpegnings grundlag. Byrådet har derfor fra den 3. april til den 16. april 2014 indkaldt ideer og forslag til planlægningen. Der er i perioden ikke indkommet høringssvar.

Lokalplaner

Området er ikke lokalplanlagt.

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.

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse i landzone inden for byggefelt A, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, jf. lov om planlægning, § 35, stk. 1.

Det er en forudsætning for bonusvirkning, at der ikke dispenseres fra lokalplanens §§ 3, 6, 7, 8, 9 og 12.

Der skal søges om landzonetilladelse til øvrigt nybyggeri og anlæg i hvert enkelt tilfælde.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 2 – 4. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 2 – 4 bør der som udgangspunkt være en afstand på 100 m til forureningsfølsomme anvendelser. Afstandskravende er sikrede til landsbyen Roum, der ligger ca. 300 m mod øst.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området vandforsynes fra egen private vandboring.

Varmeforsyning

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

Lokalplanen fastlægger ikke tilslutningspligt til naturgasforsyning.

Spildevand

Området er ikke omfattet af tilslutningspligt til offentlig kloak.

Områdets spildevand 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.

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.



De arkæologiske interesser i området.

Gule områder:
Sandsynlighed for væsentlige fortidsminder.

Grønne områder:
Uden væsentlige fortidsminder og frigivet til anlægsarbejder.

Landbrugspligt

Matrikelnumrene 7c og 7a, Roum By, Roum er omfattet af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme.

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 (be-

kendtgørelse nr. 1479 af 12. december 2007 om anmeldelse og dokumentation i forbindelse med flytning af jord.)

Ved lokalplanens udarbejdelse er der ikke registreret forurening.

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.

Hvis et areal er kortlagt som forurenet, 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.

Sø- og åbeskyttelseslinje

Tilstandsændringer (herunder byggeri, beplantning og anlæg) inden for 150 meter fra Skravad Bæk kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16. Den planlagte anvendelse kræver dispensation fra Viborg Kommunes i hvert enkelt tilfælde.

Sø- og åbeskyttelseslinjen for Skravad Bæk er vist på oversigtskortet side 6.

Beskyttet natur

Ændringer i tilstanden af det beskyttede natur, overdrev, kræver 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 byggefelter.

Beskyttet natur er vist på oversigtskortet side 6.

Inden for lokalplanens område er der registreret beskyttet natur i form af biologisk overdrev. Ifølge naturbeskyttelseslovens § 3, stk. 2 må der ikke foretages ændringer i tilstanden af biologisk overdrev. Jf. § 1 i bekendtgørelse om beskyttede naturtyper gælder denne begrænsning i anvendelsen dog kun for tilstandsændringer til landbrugsformål, og ikke når der er tale om et byzoneareal/sommerhusområde, der var udlagt før 1. juli 1992. En mindre del af området er således omfattet af naturbeskyttelseslovens generelle beskyttelse. Det vurderes dog, at anvendelsen ikke vil være i strid hermed.

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

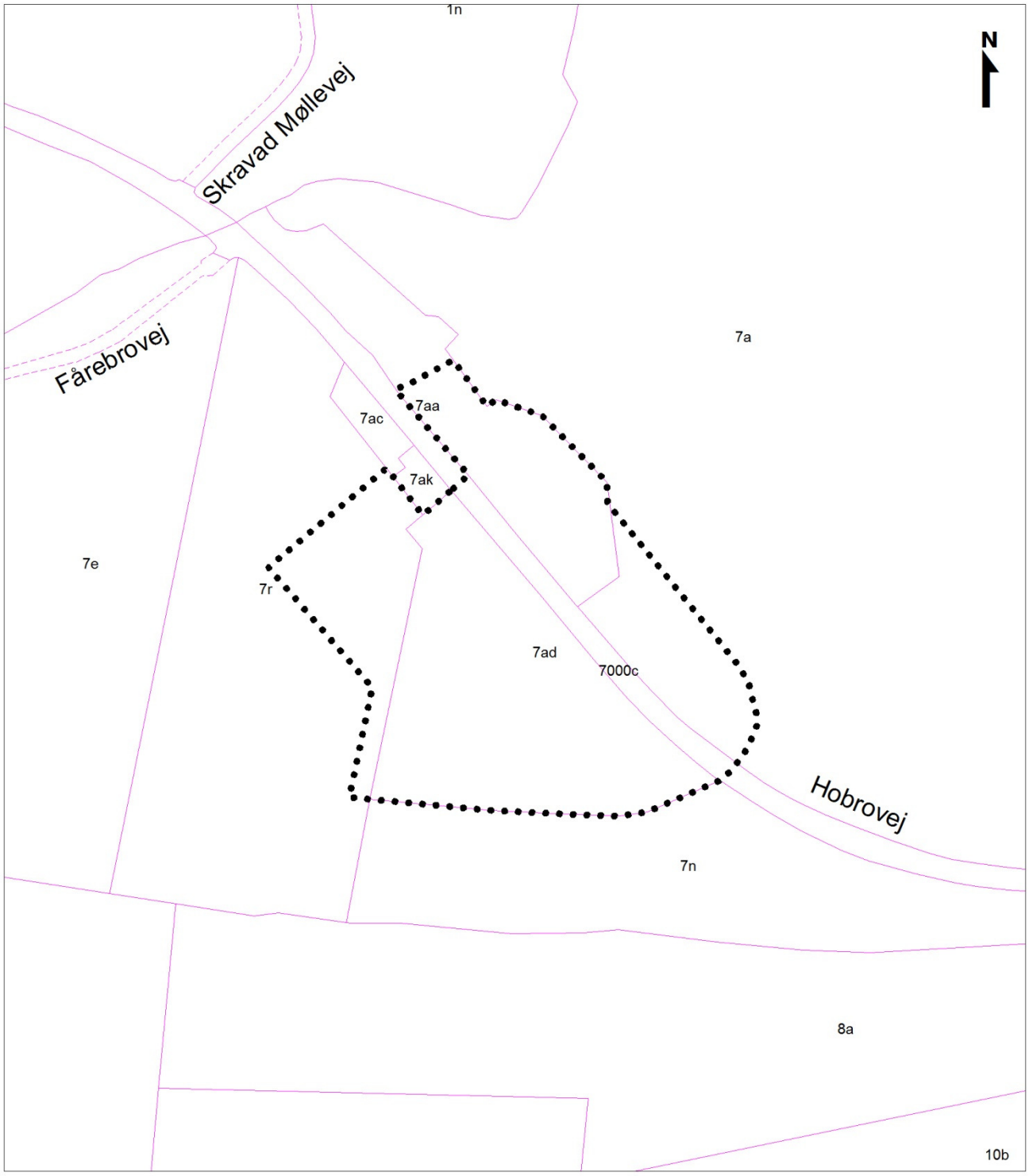
Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Planforslagene er omfattet af kravet om miljøvurdering jf. § 3, stk. 1, nr. 2, da planforslagene giver mulighed for byggeri, der kan påvirke et udpeget naturbeskyttelsesområde væsentligt.

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.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplangrænse

Matrikelskel

Vejudlæg

Lokalplan nr. 438
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:4.000
Viborg Kommune, juni 2014

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 438 FOR EN ERHVERVS-VIRKSOMHED VED HOBROVEJ VED ROUM

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 form af produktion og forarbejdning, lager, maskinhus, entreprenør- og oplagsvirksomhed med tilhørende administration inden for miljøklasse 2 - 4.

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.

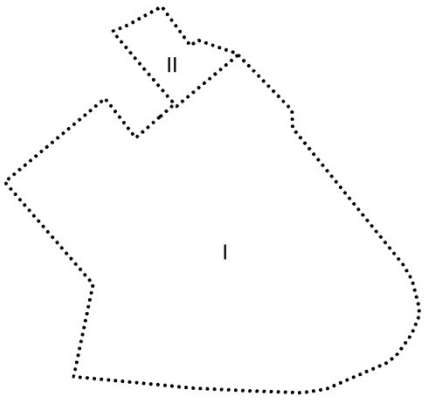
Lokalplanområdet omfatter hele matrikelnummer 7ad, dele af matrikelnummer 7a, 7aa, 7r Roum By, Roum og del af vejmatrikel 7000c samt alle parceller, der efter den 1. juni 2014 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal blive i landzone.

2.3 Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til bebyggelse i landzone inden for byggefelt A, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, jf. lov om planlægning, § 35, stk. 1.

Det er en forudsætning for bonusvirkning, at der ikke dispenseres fra lokalplanens §§ 3, 6, 7, 8, 9 og 12.

§ 3 ANVENDELSE



Delområder

3.1 Lokalplanområdet må, udover landbrugsformål, kun anvendes til erhvervsformål i miljøklasse 2-4, 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 m^2 bruttoetageareal.

Der kan etableres parkering inden for areal udlagt til parkering og inden for byggefelt B.

4.3 Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m.

§ 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 støttemurer 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 området som helhed må ikke overstige 50 %.

Byggefelt A

6.2 Produktions- og lagerhal, slusehus med rampe og åben halvtag samt administrationsbygning skal opføres i 1 etage.

Produktions- og lagerhal må opføres i mellem 10 og12,5 meters højde målt fra byggemodnet terræn med en længde på 80 m og en bredde på 48 m. Der må i forlængelse af tagflade etableres et åbent halvtag på hallens sydvestvendte side i 6 meters bredde.

Administrationsbygning må opføres i 4 – 5,5 meters højde med en længde på 15,5 m og en bredde på 5,5 m.

Det åbne halvtag må opføres med lukket gavltrekant i 4 – 5,5 meters højde med en længde på 15,5 m og en bredde på 5,5 m.

Slusehus må opføres i 4 – 5,5 meters højde med en længde på 8,5 m og en bredde på 6,5 m.

Mellem slusehus, hal og det åbne halvtag må etableres en rampe i en bredde af 10 m og med en længde på 30 m.

Byggefelt B

6.3 Bebyggelse må opføres i 1 etage. Dog kan administration og personalefaciliteter opføres i højest 2 etager.

6.4 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

6.5 Bebyggelse må kun placeres inden for de udlagte byggefelter, som vist på kortbilag 2.

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

6.6 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.

Byggefelt A

7.2 Udvendige bygningssider skal udføres i facadepaneler, der fremstå i farve hvide og svenskrøde nuancer.

7.3 Mindre bygningsdele som vinduesrammer, døre, porte og lignende skal holdes i hvide nuancer og må udføres i træ, plast eller metal.

7.4 Synlig sokkelhøjde fra terræn må være 30 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

7.5 Tage skal udføres med en taghældning på 10°.

7.6 Tage skal udføres i stålsandwichpaneler i lys farvefarve. Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.

Byggefelt B

7.7 Udvendige bygningssider skal udføres i rød tegl, beton, facadepaneler eller metalbeklædning.

Solceller og solfangere kan uanset krav til facadematerialer ophænges på eller integreres i facader, der vender væk fra Hobrovej.

7.8 Mindre bygningsdele som partier omkring vinduer og døre, vinduesbånd og lignende kan udføres i andre materialer og farver end nævnt i § 7.7.

7.9 Synlig sokkelhøjde fra terræn må højst være 30 cm. Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

7.10 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 15°.

7.11 Tage skal udføres i eternit eller stålpaneler i grå eller hvid. Flade tage kan udføres i tagpap.

7.12 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.

8.3 Der skal fastholdes og etableres et 2 meter bredt beplantningsbælte af løvfældende 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 støjvold[1] 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 egnstypiske løvfældende træer og buske.

§ 9 TEKNISKE ANLÆG

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

9.2 Elledninger, antennekabler og andre ledninger skal fremføres som jordkabler.

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

Der er ikke tilslutningspligt til naturgasforsyning.

[1] Udformning af støjvolde skal fastsættes efter en konkret støjberegning.

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 SERVITUTTER

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

§ 12 TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

12.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug[3], før[4]:

- parkeringsarealer er etableret jf. § 4.2
- Støjvold[5] er etableret mod syd og nordøst som vist på kortbilag 2 i henhold til § 8.6.
- Afskærmende beplantning er etableret, jf. § 8.3.

Tilladelser fra myndigheder

12.2 Tilstandsændringer (herunder ændret anvendelse, byggeri, beplantning og anlæg) inden for sø- og åbeskyttelseslinjen kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 i hvert enkelt tilfælde.

12.3 Tilstandsændringer (herunder ændret anvendelse, byggeri, beplantning og anlæg) inden for beskyttet natur kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 i hvert enkelt tilfælde.

---

[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 d(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 byggeloven 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 støjberegning.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 438 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

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.

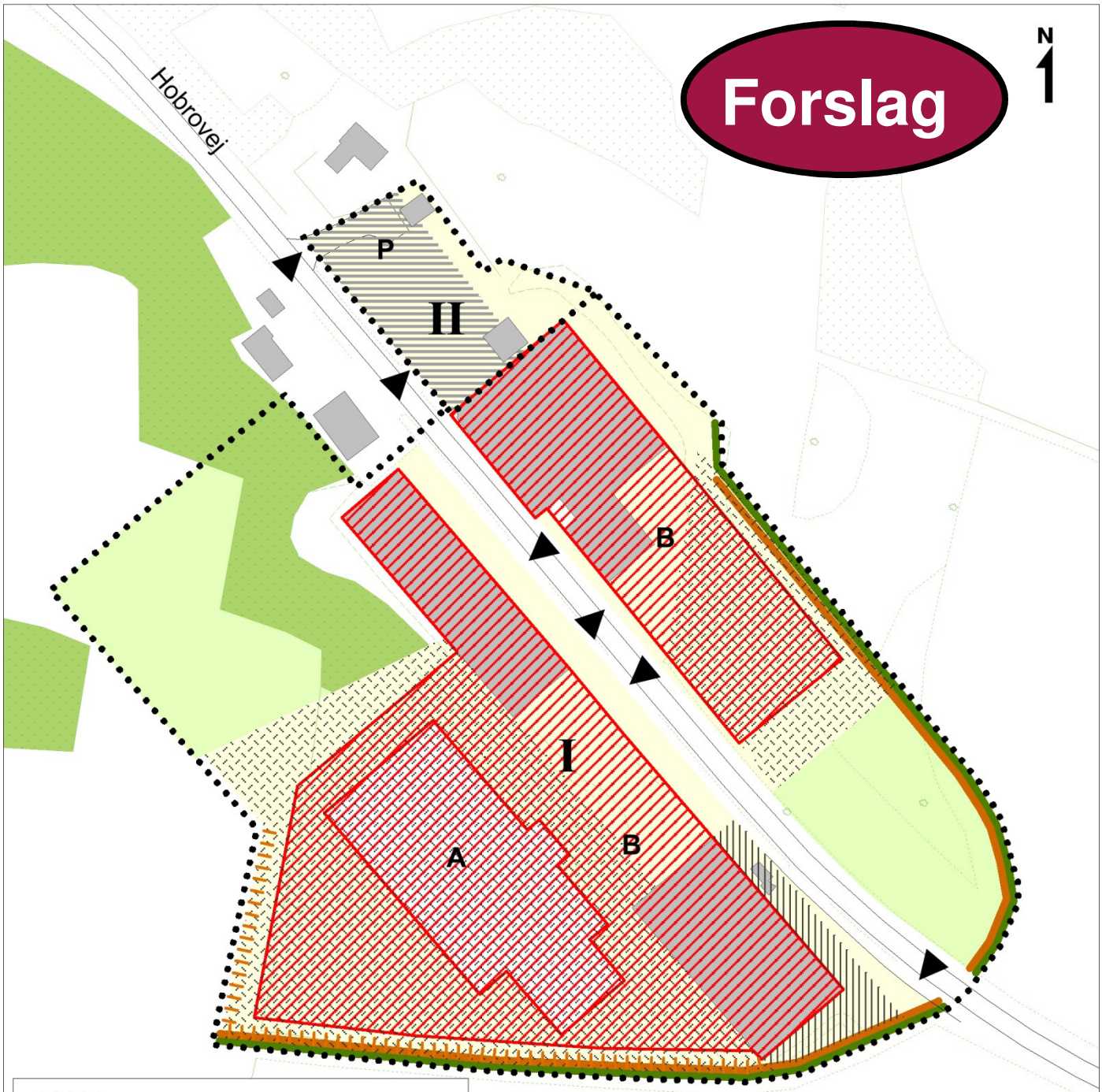
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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

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

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

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



- Lokalplanområde
- Delområde
- Byggefelt
- Parkering
- Mulighed for større terrænregulering
- Grønt område/ landbrugsjord
- Skov
- Beplantning
- Mulighed for støjvold
- Mulighed for 2,5 m støttemur
- Vejadgang
- Manøvreareal
- Mulighed for synligt oplag i maks 4 m højde

Lokalplan nr. 438
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:2.000 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Tillæg nr. 27 til Kommuneplan 2013-2025

Rammebestemmelser for erhvervsvirksomhed i landzone ved Roum, Rammeområde 05.LA.03_T27 samt ændring af udpegning af værdifuldt landskab.

Forslag

Tillæggets område



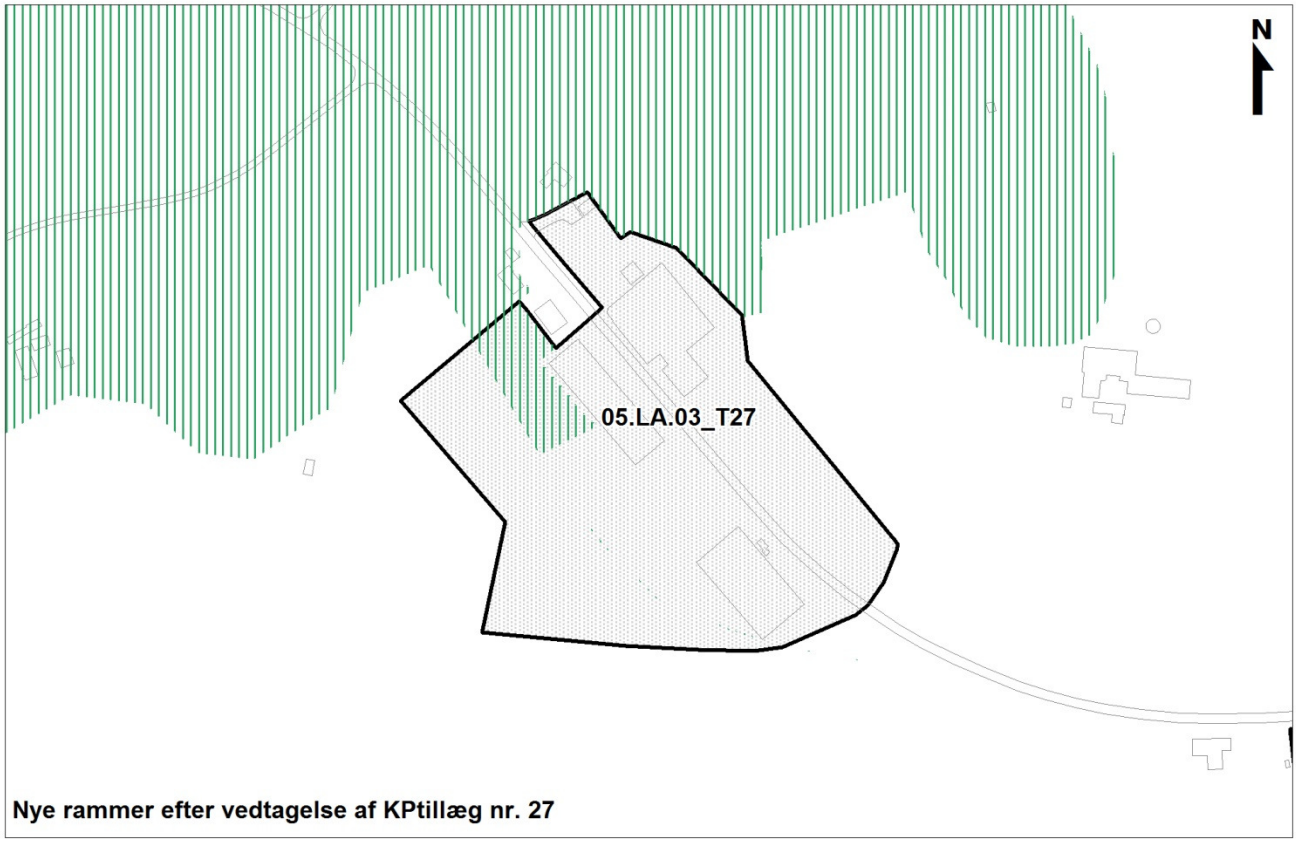
VIBORG KOMMUNE



Ingen ramme og eksisterende udpegning

Landområde

Værdifulde landskaber



Nye rammer efter vedtagelse af KPtillæg nr. 27

REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013-2025 er, at udlægge et nyt rammeområde og ændret udpegning af de værdifulde landskaber (retningslinje 11 i kommuneplanen), fordi Byrådet ønsker at give mulighed for udvidelse af eksisterende virksomhed i landzone.

Forudgående høring

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har der fra den 3. til den 16. april 2014 været gennemført forudgående høring i henhold til planlovens § 23 c.

Der kom ingen bemærkninger.

Nuværende planforhold

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.

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

Kommuneplanlægning

Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025, da det strider mod retningslinje 11: Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder.

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. Det vurderes derfor, at værdien af området som værdifuldt landskab er begrænset.

Der er derfor udarbejdet dette tillæg nr. 27 til Kommuneplan 2013-2025.

Med kommuneplantillægget ændres udpegningen af de værdifulde landskaber i overensstemmelse med landsskabets værdi og der oprettes et nyt rammeområde 05.LA.03_T27.

Fremtidige planforhold

Fremtidig arealudpegning

Udpegningen for de værdifulde landskaber ændres (retningslinje 11 ”Værdifulde landskaber, kystlandskaber og geologiske områder”) inden for 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 skrænternes 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 er fortsat udpeget som værdifuldt landskab.

Fremtidige rammebestemmelser

Planen udlægger nyt rammeområder 05.LA.03_T27.

Det nye rammeområde 05.LA.03_T27 udlægges som et af kommuneplanens LA rammeområder. Området kan anvendes til erhverv i miljøklasse 2-4.

For det nye rammeområde 05.LA.03_T27 gælder endvidere bestemmelserne i Kommuneplan 2013-2025.

Miljøvurdering af planer og programmer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.

Planforslagene er omfattet af kravet om miljøvurdering jf. § 3, stk. 1, nr. 2, da planforslagene giver mulighed for erhvervsformål, der kan påvirke et udpeget naturbeskyttelsesområde væsentligt.

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 før og efter tilretningen.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde 05.LA.03_T27 gælder:

- De generelle rammebestemmelser for kommuneplanens LA—områder
- Følgende særbestemmelser:

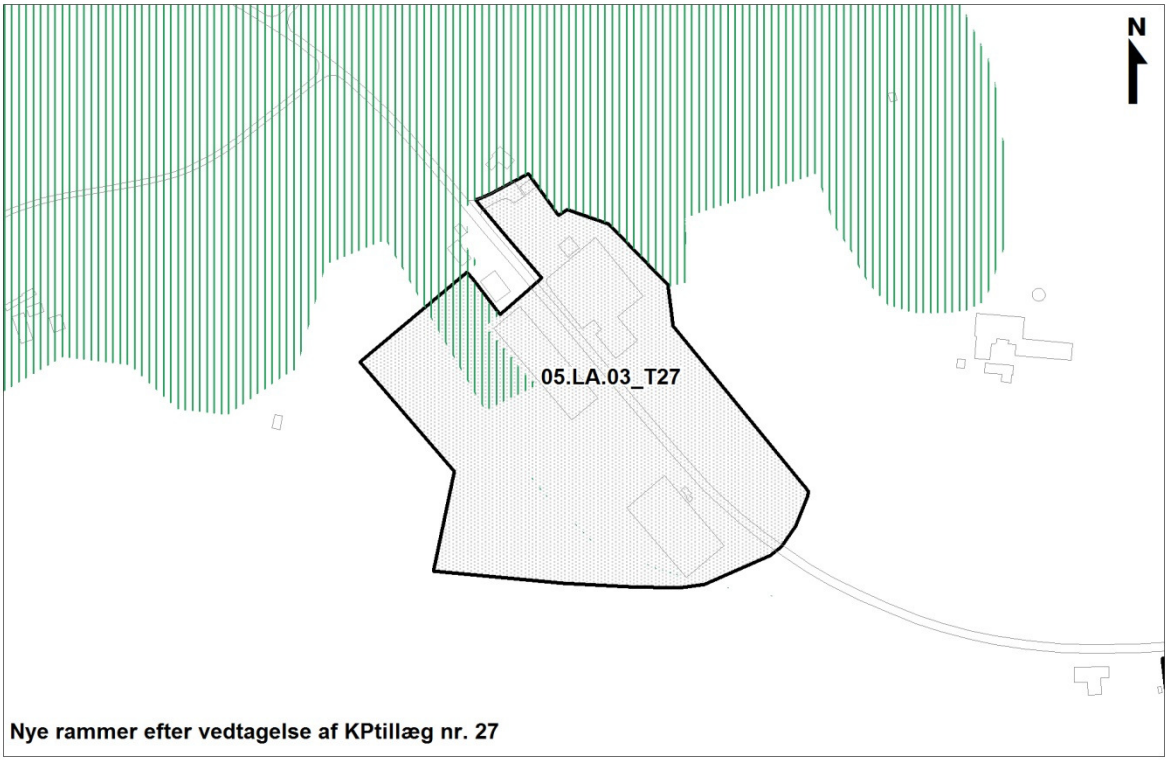
  Bebyggelsesprocent: Maks. 50 for den enkelte ejendom

  Bygningshøjde: Maks 12,5 meter. Dog kan tekniske anlæg til områdets forsyning, skorstene, siloer og lignende opføres med en højde på op til 15 m.

  Etageantal: Maks 1 etage. Dog kan administrative- og personalefaciliteter opføres i maks. 2 etager.

  Anvendelse: Endvidere erhvervsformål

  Vejledende miljøklasse: 2-4



Nye rammer efter vedtagelse af KPtillæg nr. 27

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 27 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune er vedtaget til offentlig fremlæggelse den XX 2014.

Søren Pape Poulsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den XX 2014

Søren Pape Poulsen / Lasse Jacobsen
Borgmester kommunaldirektør

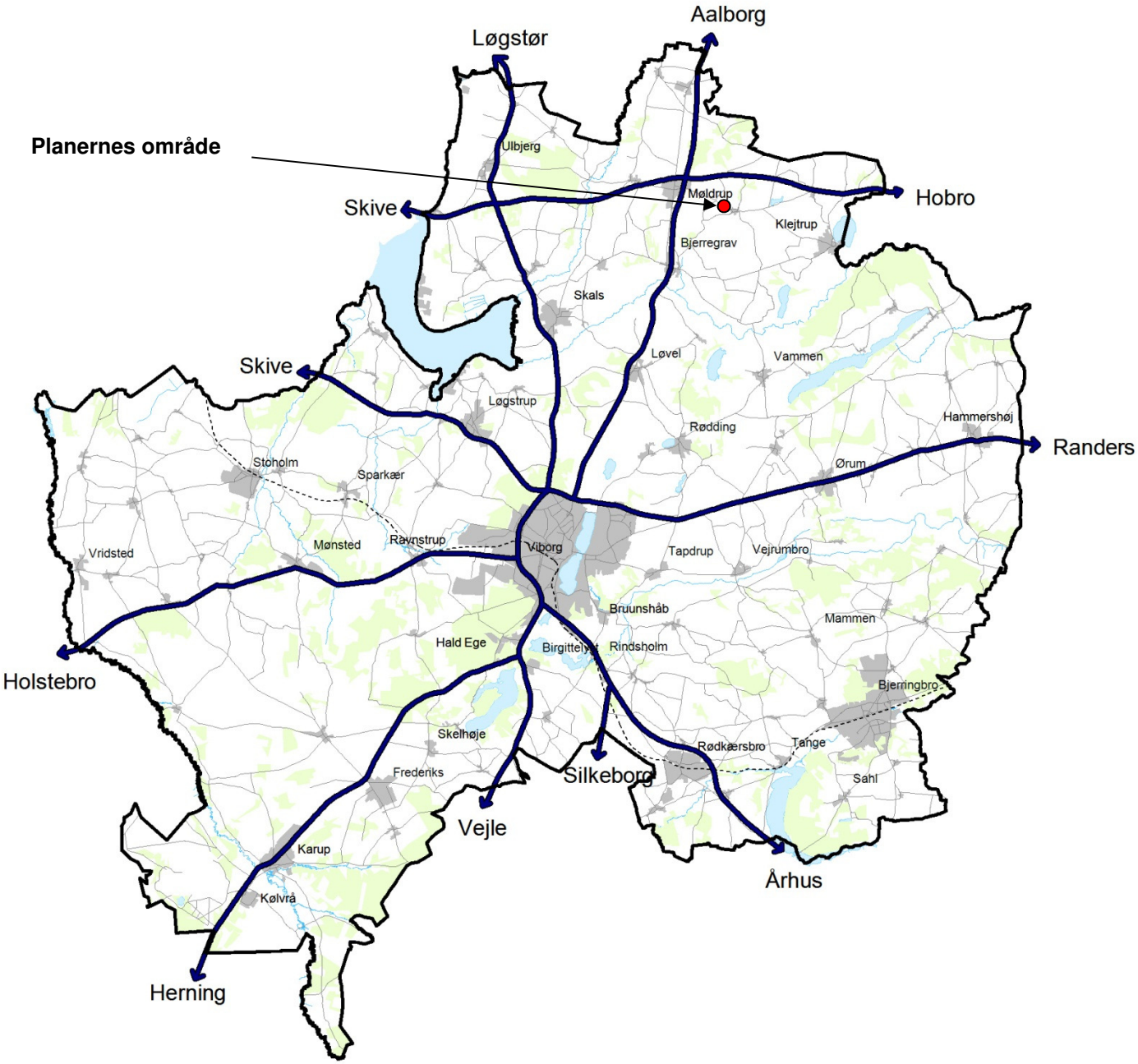
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 27 til Kommuneplan 2013-2025 for Viborg Kommune offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 4. september til den 29. oktober 2014.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget af Viborg Kommune senest den 29. oktober 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