Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. E.317/C.306-1

For et område udlagt til Erhvervsareal for mejerivirksomhed, og centerformål beliggende ved Mammen Byvej / Mejerivej, Mammen.

Forslag



VIBORG KOMMUNE

Læsevejledning
Beskrivelsen herunder vedrører lokalplaner. De samme regler gælder for tillæg til lokalplaner.

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 af tillæg til lokalplaner

Et forslag til et lokalplantillæg under frikommuneforsøgsordningen skal offentliggøres i mindst 4 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et lokalplantillæg 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 lokalplantillægget offentliggøres igen.

Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. E.317/C.306-1 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den x til den x 2014.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til forslaget skal være modtaget af Viborg Kommune senest den x 2018. De skal sendes til:

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

E-mail: plan@viborg.dk

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. E.317/C.306-1
For et område udlagt til Erhvervsareal for mejerivirksomhed, og center-formål beliggende ved Mammen Byvej / Mejerivej, Mammen**.**

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

OVERSIGTSKORT 6
A. LOKALPLANENS AFGRÆNSNING, BAGGRUND OG FORMÅL 7
LUFTFOTO 8
B. EKSISTERENDE FORHOLD 9
D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING 9
E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET 10
C. TILLÆGGETS INDHOLD 11
F. MILJØVURDERING 11

Bestemmelser

KORTBILAG 1 - ANVENDELSESKORT 13

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL 14
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS 14
§ 3 ANVENDELSE 14
§ 4 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING 14
VEDTAGELSE 15
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER 16

Lokalplantillægget er udarbejdet af Viborg Kommune.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS AFGRÆNSNING, BAGGRUND OG FORMÅL

Afgrænsning

Lokalplantillægget omfatter hele lokalplanområdet, men indeholder "kun" ændringer af kortbilag 3, som tilføjes et byggefelt for arealerne, hvor den eksisterende bygningsmasse er placeret. Derved kan den nuværende bygningsmasse nedrives og genopføres på samme placering.

Baggrund og formål

Dette tillæg til lokalplan nr. E.317/C.306-1 er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at åbne mulighed for at virksomheden kan nedrive en produktionsbygning og bygge en ny lagerbygning til ostelager. Mejeriet har et stort behov for yderligere lagerkapacitet.

Ved udarbejdelse af et lokalplantillæg kan der hurtigere åbnes op for byggeri af den nye bygning end ved udarbejdelse af en ny lokalplan.

Med den endelige vedtagelse af tillæg nr.1 til lokalplan nr. E.317/C.306-1 er lokalplan nr. E.317/C.306-1 fortsat gældende med de ændringer, som fremgår af tillægget.

Det er lokalplantillæggets formål:

- At give mulighed for nybyggeri af en lagerbygning



Luftfoto ca. 1: 4.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

På Mammen Byvej nr. 32 er Mammen Mejeri beliggende. Mejeriet er i god vækst og har derfor behov for en ny lagerbygning, som placeres på arealet, hvor der indtil nu har været placeret en produktionsbygning.

Trafik til og fra mejeriet forventes at være uændret.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er dels omfattet af rammeområde MAMM.E2.01 i Kommuneplan 2017-2029, som udlægger området til erhvervsformål og dels i MAMM.C2.01.

Rammeområde MAMM.E2.01 er udlagt til erhvervsområde, hvor der ikke kan etableres nye boliger eller liberale erhverv.

Der må bygges i 2 etager, maks. højde 12 m og en bebyggelsesprocent på 40. For tekniske anlæg til områdets forsyning og virksomhedens drift, så som skorstene og lignende kan tillades i en større højde.

Rammeområdet MAMM.C2.01 er udlagt til blandet bolig- og erhvervsformål, hvor der kan etableres såvel åben-lav som tæt-lav boligbebyggelse.

Lokalplantillæggets område er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- Detailhandel og butiksområder
  Der er mulighed for salg af egne fremstillede produkter
- Skovrejsningsområder og områder hvor skovrejsning er uønsket
  Tillægget er delvist omfattet af "skovrejsning uønsket"

Lokalplantillægget er i overensstemmelse med Kommuneplan 2013-2025.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. E.317/C.306-1 for et område udlagt til erhvervsareal for mejerivirksomhed, og centerformål beliggende ved Mammen Byvej / Mejerivej, Mammen.

Med den endelige vedtagelse af lokalplantillæg nr.1 ophæves lokalplans kortbilag og afløses af nærværende kortbilag.

Servitutter

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 byzone.

Detailhandel

Kommuneplanens rammer åbner mulighed for, at der kan etableres en mindre butik, hvor der kan sælges egne fremstillede produkter.

Erhverv

kommuneplanens rammer åbner mulighed for erhverv i miljøklasse 3-4. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 3-4 bør der som udgangspunkt være en afstand på 50-100 m til forureningsfølsomme anvendelser.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan. 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).

I forbindelse med regnvandskloakeringen af lokalplanområdet etableres et regnvandsbassin eller tilsvarende i forbindelse med virksomheden.

Drikkevand

Området for tillægget til lokalplanen ligger delvist i et indvindingsopland til Mammen Vandværk og på Mejeriets areal er der registreret 2 drikkevandsboringer. Derfor bør der være opmærksomhed på at beskytte grundvandet mod forurening, der kan true drikkevandets kvalitet.

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.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

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

Kirkebyggelinje

Byggeri over 8½ meters højde inden for 300 meter omkring Mammen Kirke kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 19.

C. TILLÆGGETS INDHOLD

Lokalplantillæg nr. 1 ændrer kortbilag 3, men ikke i teksten i lokalplan E.317/C.306-1.

F. MILJØVURDERING

Planforslaget er omfattet af kravet om miljøvurdering, da planforslaget er omfattet af miljøvurderingslovens

bilag 2, pkt. 7, litra c, fremstilling af mejeriprodukter og

bilag 2, pkt. 10 litra b Anlægsarbejder i byzone, herunder opførelse af butikscentre og parkeringsanlæg.

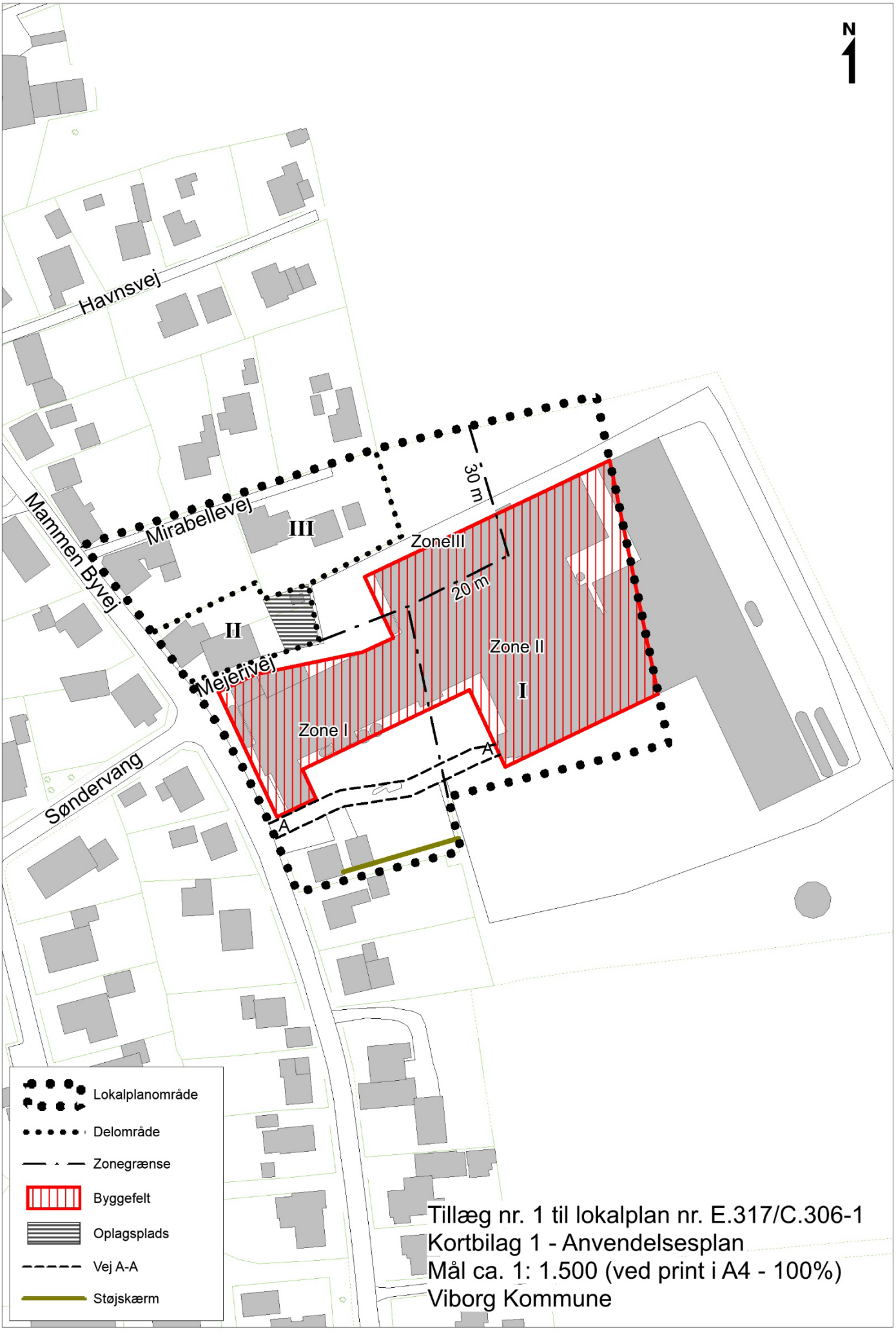
(jf. lovbekendtgørelse nr. 448 af 5. okt. 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM))

Ifølge § 8, stk. 2 1) skal planer, der medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

I nærværende planlægning er der tale om en tilføjelse af et byggefelt på de placeringer, hvor der allerede er etableret bygninger - for en enkelt virksomhed. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Miljøvurderingen omfatter alene mindre ændringer i forhold til gældende lokalplaner som beskrevet ovenfor. Der er derfor gennemført en screening, hvor det vurderes, at planforslaget ikke vil få en væsentlig indvirkning på miljøet.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER


N
Havnsvej
Mammen Byvej
Mirabellevej
Mejerivej
Søndervang
III
II
I
Zone III
Zone II
Zone I
30 m
20 m
A
A
Lokalplanområde
Delområde
Zonegrænse
Byggefelt
Oplagsplads
Vej A-A
Støjskærm
Tillæg nr. 1 til lokalplan nr. E.317/C.306-1
Kortbilag 1 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1: 1.500 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

FORSLAG TIL LOKALPLANTILLÆG NR. 1 TIL LOKALPLAN E.317/C.306-1 FOR ET ERHVERVS- OG CENTEROMRÅDE I MAMMEN

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af den 23.11.2015 med senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

1.1 Det er lokalplantillæggets formål

at muliggøre bebyggelse på de nuværende bygningers placering, som vist på kortbilag.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 4f, 4k, 4l , 4m, 4r, 4s, 4t, 4u samt del af matrikelnummer 4h, Mammen by, Mammen samt alle parceller, der efter den januar 2018 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til centerområde og erhvervsområde, som anvist i den gældende lokalplan E.317/C.306-1.

§ 4 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

4.1 Lokalplanområdet må bebygges efter bestemmelserne i den gældende lokalplan E.317/C.306-1, samt på kortbilag.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 1 til lokalplan nr. E.317/C.306-1 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek Borgmester	/	Lasse Jacobsen kommunaldirektør

Lokalplantillæg nr. 1 til lokalplan nr. E.317/C.306-1 er endeligt vedtaget 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.

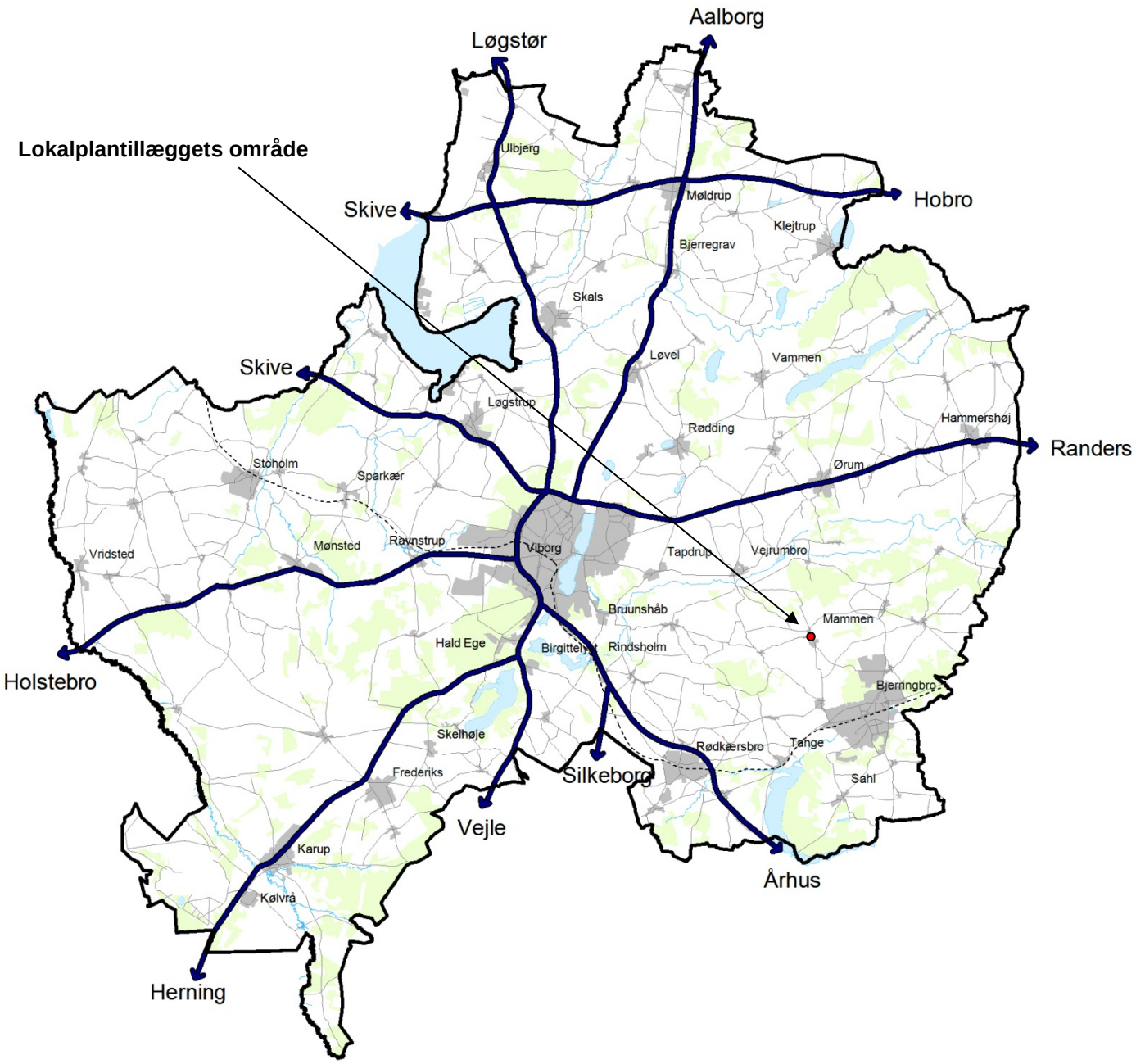
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

Der kan foretages ekspropriation af 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.



VIBORG KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk
www.viborg.dk