Lokalplan nr. 459

Solvarmeanlæg og erhvervsområde ved Nørbækvej i Hammershøj

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. 459 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 11. juni til den 5. august 2015.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den 5. august 2015. 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. 459
Solvarmeanlæg og erhvervsområde ved Nørbækvej i Hammershøj

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 ... 16
F. MILJØVURDERING ... 17
KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT ... 20

Bestemmelser

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL ... 21
§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS ... 21
§ 3 ANVENDELSE ... 21
§ 4 UDSTYKNING ... 22
§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING ... 22
§ 6 TERRÆNREGULERING ... 23
§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING ... 23
§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE ... 24
§ 9 SKILTNING ... 26
§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M. ... 27
§ 11 TEKNISKE ANLÆG ... 28
§ 12 MILJØFORHOLD ... 28
§ 13 GRUNDEJERFORENING ... 28
§ 14 SERVITUTTER ... 28
§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER ... 29
VEDTAGELSE ... 31
LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER ... 32
KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN ... 33
VISUALISERINGER ... 34

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune
Illustrationener side 34 og 35 er udarbejdet af PlanEnergi.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 10.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for at opføre et solvarmeanlæg til fjernvarmeproduktion med en solfanger flade på ca. 6552 m^2. Anlægget forventes at producere 3125 MWh pr. år. og der udledes dermed 597 tons mindre CO2 - ækvivalenter om året i forhold til eksisterende produktion. Solvarmeanlægget placeres i den nordvestlige del af området.

I den sydvestlige del af området, som bl.a. grænser op til Randersvej, gives mulighed for erhverv i miljøklasse 1-3 samt detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper.

Formål

Lokalplanen fastlægger områdets anvendelse til solvarmeanlæg, erhverv i miljøklasse 1-3 og detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper.

Lokalplanen sikrer at:

- der etableres et beplantningsbælte omkring solvarmeanlægget
- der udlægges areal til veje, vendepladser og sti som vist på kortbilag
- der udlægges byggefelter til akkumuleringstank og teknikbygning samt byggelinjer til erhverv.
- der fastlægges facadebyggelinjer langs Randersvej.
- der fastsættes bestemmelser for facader og skiltning langs Randersvej.



Luftfoto ca. 1: 5.000



Kig mod syd ad Nørbækvej – lokalplanområdet er på venstre side af vejen



Kig mod nord ind over området



Kig mod nord langs Nørbækvej – lokalplanområdet er på højre side af vejen



Bolig vest for lokalplanområdet



Hammershøj vandværk vest for Nørbækvej

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses af Randersvej mod syd og Nørbækvej mod vest. Nord og øst for området er landbrugsarealer.
Området ligger umiddelbart øst for Hammershøj og markerer overgangen mellem by og land.

Området

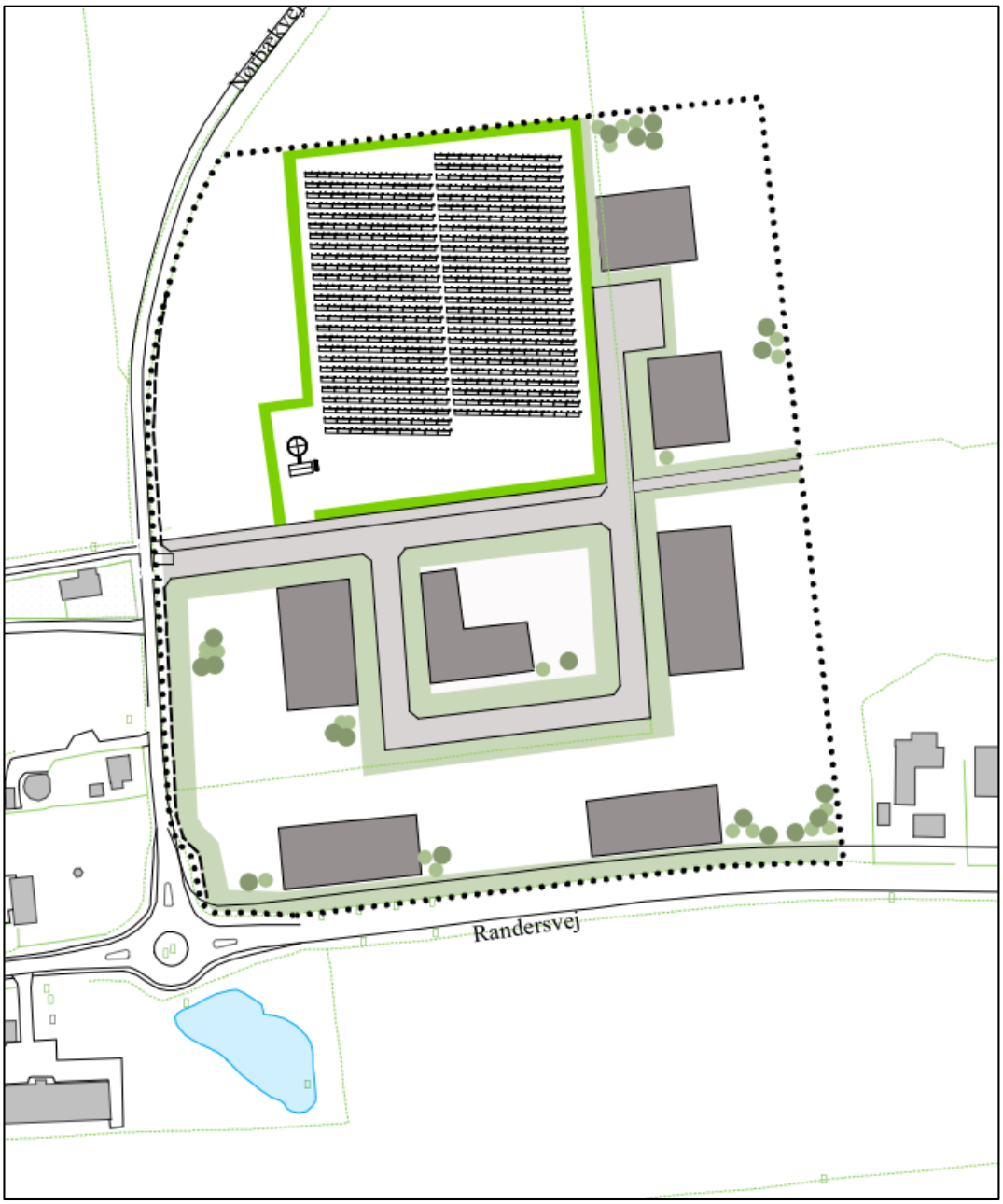
Lokalplanen omfatter et område på ca. 9,4 ha.
Lokalplanen omfatter ejendommene Nørbækvej 2 og Randersvej 33, 47 og 58.
Området anvendes i dag til landbrugsdrift.

Landskab og beplantning

Områdets terræn er relativt fladt og det ligger som på et plateau. Området er ubebygget. Vest for ligger Hammershøj og øst for ligger landbrugsarealer og en markant gravhøj.

Trafik

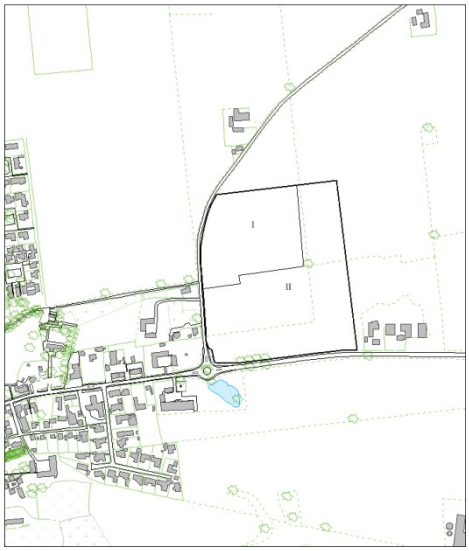
Området ligger langs med Randersvej og Nørbækvej. Hvor disse veje mødes er en rundkørsel. Området vejbetjenes fra en tilslutning til Nørbækvej. Der har tidligere været et banetrace fra banen mellem Viborg og Fårup midt gennem lokalplanområdet. Traceet er genetableret som en sti vest for området og fortsættes ind i lokalplanområdet, hvor det følger adgangsvejen. Videre mod øst ligger traceet i skel.



Illustrationsplan
Et eksempel på hvordan planen kan udnyttes ses her ovenfor.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at opføre et solvarmeanlæg og et erhvervsområde til virksomheder i miljøklasse 1-3. Der gives mulighed for detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper.
Lokalplanen sikrer bl.a., at solvarmeanlægget skærmes af beplantning og den fastsætter byggefelter til akkumuleringstank og teknikbygning.
Lokalplanen fastsætter også byggelinjer til erhvervsområde og detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper.
Lokalplanen indeholder bestemmelser om facader og skiltning langs Randersvej.



Områdets inddeling i 3 delområder

Disponering

Området inddeles i 2 delområder. For at mindske risikoen for forurening af grundvandet er delområderne placeret i forhold til afstanden til Hammershøj Vandværks kildeplads. Delområde I til solvarmeanlæg placeres nordvestligt i lokalplanområdet. Delområde II ligger sydøstligst og nordvestligst i området og her er der reserveret plads til virksomheder i miljøklasse 1-3.

Anvendelse

Området inddeles i 2 delområder.
Delområde I udlægges til teknisk anlæg til solvarmeanlæg.
Delområde II udlægges til erhverv i miljøklasse 1-3 med mulighed for detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper.

Bebyggelse

I delområde I udlægges byggefelter til akkumuleringstank og teknikbygning. Her må bygges en teknikbygning i en højde op til 8,5 m og en akkumuleringstank i op til 16 m målt fra terræn.
Der må i delområde II bygges i op til 12 m med en bebyggelsesprocent på max. 50. I delområde II udlægges byggelinjer langs veje For at danne en præsentabel bebyggelse ved ankomst til Hammershøj fra øst, stilles der krav om vinduer i mindst 10% af facaden på den enkelte bygning samt en facadebyggelinje langs Randersvej.

Veje, stier og parkeringsforhold

Der udlægges areal til veje og vendepladser. Der udlægges areal til en sti i banetraceet. Der gives mulighed for at stien kan fortsættes øst for lokalplanens område. Parkering skal foregå på den enkelte matrikel. I forbindelse med udnyttelsen af planen skal Nørbækvej udvides mod øst, for at kunne tåle den tunge trafik, der forventes ind til lokalplanområdet. Vejudvidelsen optager ca. 3 m fra lokalplanens vestlige grænse.

Ubebyggede arealer

Der skal etableres beplantning hele vejen rundt om solvarmeanlægget.

Visualiseringer

Der er udarbejdet visualiseringer af solvarmeanlægget med beplantning hele vejen omkring. Disse findes bagest i lokalplanen.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning
Planområdet ligger i et nitratfølsomt vandindvindingsområde, som så vidt muligt skal friholdes for byudvikling. Særligt grundvandsforurenende virksomheder og anlæg må ikke placeres her.
Dog kan der i kommune- og lokalplanlagte områder accepteres en byvækst, hvis der er taget nødvendige forholdsregler for at beskytte grundvandet, hvis alternative beliggenheder udenfor er afvejet og ikke fundet mulige, og hvis der er vigtige planlægningsmæssige hensyn til stede. Der redegøres her for placeringsmuligheder for et solvarmeanlæg og erhvervsområde i Hammershøj.

Det har været drøftet at placere solvarmeanlægget andetsteds i Hammershøj. 3 alternative placeringer har været undersøgt men Varmeværket og Viborg Kommune har valgt at arbejde videre med denne placering i et uudnyttet kommuneplanlagt erhvervsområde øst for Hammershøj.

Set ud fra økonomiske hensyn er afstanden mellem det eksisterende varmeværk og solfangeranlægget vigtig, da længden af transmissionsledningen fra varmeværket til solgangeranlægget har betydning for pris på etableringsomkostningerne, energiforbrug til pumper og varmetab m.v. Med andre ord er afstanden en vigtig faktor for, om solvarmeanlægget er rentabelt, og en lokalisering i rammeområde HAMM.E2.01 ca. 700 m fra varmeværket er derfor hensigtsmæssig.

Vandet i et solvarmeanlæg indeholder glykol som frostvæske og må som udgangspunkt betragtes som en risiko i forhold til grundvand og drikkevand (monopropylenglykol er dog kun karakteriseret som svagt sundhedsskadeligt og er biologisk nedbrydeligt).
Hammerhøj Varmeværks projektforslag er sikret ved

- overvågning af trykforholdene, så uregelmæssigheder opdages hurtigt
- et alarmsystem i rørene, så udsivning opdages hurtigt
- at de elektroniske overvågningssystemer sender alarm til vagten på varmeværket
- sektionering af anlægget så udsivning begrænses, og hvorved utæthed kan spores indenfor 3 m,
- etablering af et opsamlingssystem, så væsken afblæses til en tank, der er placeret i et kar.

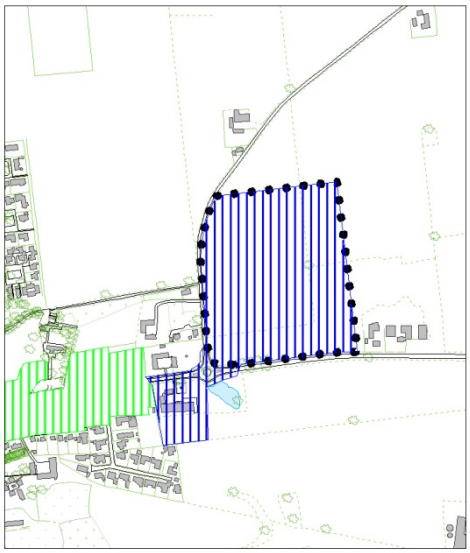


Udpegning af nitratfølsomt indvindingsopland

Det planlagte lokalplanområde ligger ca. 100 meter fra Hammershøj vandværks kildeplads.
Indvindingsoplandet er af Naturstyrelsen udpeget som indsatsområde mht. nitrat pga. ringe lerdæklag over grundvandsmagasinet.
Størstedelen af grundvandet dannes i den nordvestlige del af det udlagte område, og grundvandsdannelsen til Hammershøj Vandværk aftager mod sydøst, således at der foregår en begrænset grundvandsdannelse i det sydøstligste hjørne af området. Her vil man fx godt kunne acceptere placering af virksomhedstype op til klasse 4, hvor klasse 1-3 kan tillades i det øvrige område.

Kun 10 % af den samlede mængde drikkevand på 71.000 m^3 indvindes ved kildepladsen øst for Hammershøj. Hovedparten af drikkevandet indvindes fra kildepladsen nordvest for Hammerhøj, hvor der er etableret to boringer. Vandværket ønsker dog at bibeholde kildepladsen øst, da den kan tjene som nødboring..

Det er forvaltningens vurdering, at et mindre udslip af væske fra anlægget (10 – 20 l) vil være uden risiko for vandværket og for grundvandsressourcen generelt, idet monopropylenglykolen vil blive nedbrudt inden for relativt kort afstand fra anlægget. Et udslip af en stor mængde væske vurderes at kunne forurene grundvandet under og nedstrøms solvarmeanlægget og gøre det uegnet til drikkevand. Solvarmeanlægget skal derfor indrettes og drives, så udslip af væske er usandsynligt, ligesom der skal være procedurer for afværgning af en eventuel forurening. Projektet kræver kommunens tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens § 19 om beskyttelse af jord og grundvand. I en tilladelse vil der blive stillet vilkår, der både minimerer risikoen for udslip og sikrer passende afværgeforanstaltninger.



Butiksområde
Suppleringsområde til særligt pladskrævende varegrupper

Solvarmeanlæg vurderes desuden at være omfattet af VVM-bekendtgørelsen (industrianlæg til fremstilling af (og transport af) elektricitet, damp og varmt vand). Det betyder, at kommunen skal afgøre, om projektet kan påvirke miljøet væsentligt og dermed kræver VVM-redegørelse. Når der foreligger et konkret anmeldt detailprojekt for solvarmeanlægget, skal det screenes i henhold til VVM-reglerne (se endvidere afsnit F).
Det vurderes, at anlæggets tekniske indretning giver en høj sikkerhed mod udslip af væske samt et effektivt system, hvis uheldet er ude. Det vurderes, at der i denne konkrete sag kan tages de nødvendige forholdsregler til at beskytte grundvandet i form af vilkår i en tilladelse efter miljøbeskyttelseslovens § 19.
På det grundlag vurderes, at planerne er i overensstemmelse med landsplanlægningen, hvad angår grundvandsinteresser.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde HAMM.E2.01 og HAMM.D3.1 i Kommuneplan 2013-2025.
Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen

1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
Ved lokalplanlægning bør erhvervsområder opdeles i zoner efter deres miljøpåvirkning af omgivelserne og virksomhedens type. Hensigten er at forebygge konflikter i forhold til omkringliggende områder, men også at forhindre interne miljøkonflikter i et erhvervsområde. Der er taget højde for miljøbelastning af drikkevandet ved at disponere området i 3 delområder efter afstanden til vandboringen.

2 Detailhandel og butiksområder
Butikker skal placeres i områder udlagt til detailhandel. Området er udpeget som D3 område – suppleringsområde. Af skemaet med rammer for butiksområder i Viborg Kommune - Kommuneplan 2013-2025, HOVEDSTRUKTUR OG RETNINGSLINJER fremgår: max butiksstørrelse 5000 m^2, eksisterende bruttoetageareal til detailhandel = 516m^2. Ramme til ny planlægning = 4484m^2. Lokalplanen udnytter kun 4000 m^2 og dermed sikres udvidelsesmuligheder for den eksisterende detailhandel syd for Randersvej.

8 Landbrug og fiskeri
Dele af området er udpeget som værdifuldt landbrugsområde.

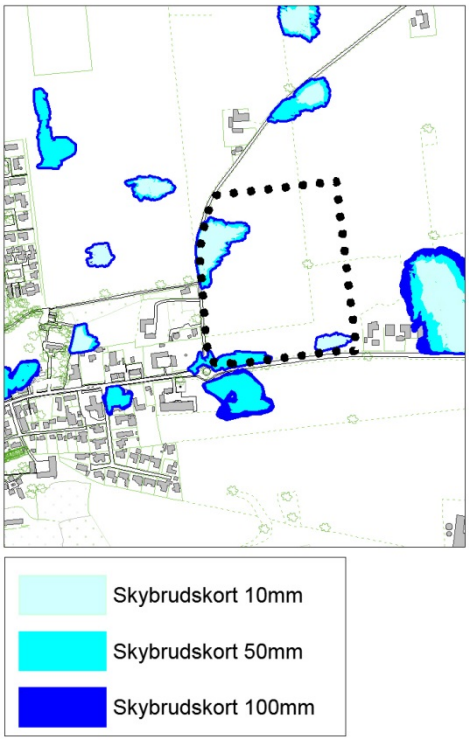


Værdifuldt landbrugsområde

9 Skovrejsningsområder og områder hvor skovrejsning er uønsket
Området er omfattet af udpegning, hvor skovtilplantning er uønsket.

13 Solenergianlæg
Store solenergianlæg på jordfladen skal som udgangspunkt placeres indenfor områder der er planlagt til formålet f.eks. områder, der er udlagt til tekniske anlæg. Området er udlagt til erhverv, herunder tekniske anlæg.
Der skal etableres afskærmende beplantning omkring solenergianlæg. Arealerne skal reetableres, og solenergianlægget skal fjernes, når arealet ikke længere anvendes til solenergi.
Den fysiske planlægning for solenergianlæg skal være i overensstemmelse med energiplanlægningen.

14 Klimatilpasning
Arealer, der er i risiko for oversvømmelse, skal friholdes for ny bebyggelse, alternativt skal der sikres etablering af foranstaltninger til sikring mod oversvømmelse, når arealet er i væsentlig risiko for oversvømmelse. Der skal ved byggemodning tages højde for disse forhold.



Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplanen.

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. Viborg Kommune tager ikke ansvar for ledninger, servitutarealer mv. der fremgår omtrentligt af lokalplanens kortbilag 2. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

EnergiMidt har FBB kabler (fiberbredbåndskabler) langs Randersvej i lokalplanens område.

Zonestatus

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

Detailhandel

Området er udlagt som suppleringsområde (D3-områder), hvor der kan etableres detailhandel med butikker, der alene forhandler særligt pladskrævende varer.
I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et særligt afsnit på op til 2.000 m² med udvalgsvarer, som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer. Det særlige afsnit med udvalgsvarer må højst udgøre 1/3 af det samlede bruttoetageareal til detailhandel.

Området er udlagt til særligt pladskrævende varer i kommuneplanen og er velegnet til denne anvendelse, da beliggenheden ved Randersvej og Nørbækvej sikrer god tilgængelighed til overordnet infrastruktur. Bebyggelsen kan indpasses til erhvervsområdets store bygningsvoluminer og indebærer ingen væsentlige ændringer af bymiljøet i området. Trafikalt har vejnettet i området som udgangspunkt kapacitet til at afvikle den forøgede trafik.

Definition af særligt pladskrævende varegrupper

Butikker, der alene forhandler biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer samt i særlige tilfælde møbler. Planlægning for møbelbutikker i områder til særlig pladskrævende varer kræver nærmere redegørelse.

Tømmer og byggematerialer, der betragtes som særligt pladskrævende varer er f.eks. træ-, sten-, beton-, glas- og gipsmaterialer, træbeskyttelse, søm, skruer, VVS-produkter som f.eks. rør, fittings, radiatorer, vandvarmere, produkter til bad og toilet samt værktøj som f.eks. bore-, skrue- og slibemaskiner, tænger og skruetrækkere.

Produkter som f.eks. tovværk, elartikler, postkasser, brændeovne, tyverialarmer, paraboler og lign. skal derimod placeres i det særlige afsnit med andre udvalgsvarer, som anvendes i forbindelse med tømmer og byggematerialer.

Bruttoetageareal

Til bruttoetagearealet for butikker med særligt pladskrævende varer skal kun medregnes arealer, som anvendes til detailhandel eller er en forudsætning for detailhandelsfunktionen. Værkstedsarealer, lagre- og kontorfaciliteter m.v. medregnes kun i det omfang, disse arealer anvendes til klargøring, administration og salg fra butikken.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1-3. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.
Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 1- 3 bør der som udgangspunkt være en afstand på 50 m til forureningsfølsomme anvendelser.

Drikkevandsinteresser

Området ligger i et nitratfølsomt vandindvindingsområde
Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser til grundvandets beskyttelse.

Landbrug

Lokalplanen vil ikke hindre landbrugenes mulighed for at fortsætte med uændret drift i forhold til deres nuværende produktionstilladelser.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Hammershøj Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Området er ikke udlagt til kollektiv varmeforsyning. Hvis området skal udlægges til og forsynes med fjernvarme, kræver det, at Kommunen godkender et projekt efter varmeforsyningsloven. Hammershøj Varmeværk er p.t. ikke interesseret i at forsyne området. Lokalplanen fastsætter derfor ikke bestemmelse om, at ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmeforsyning.

Spildevand

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

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

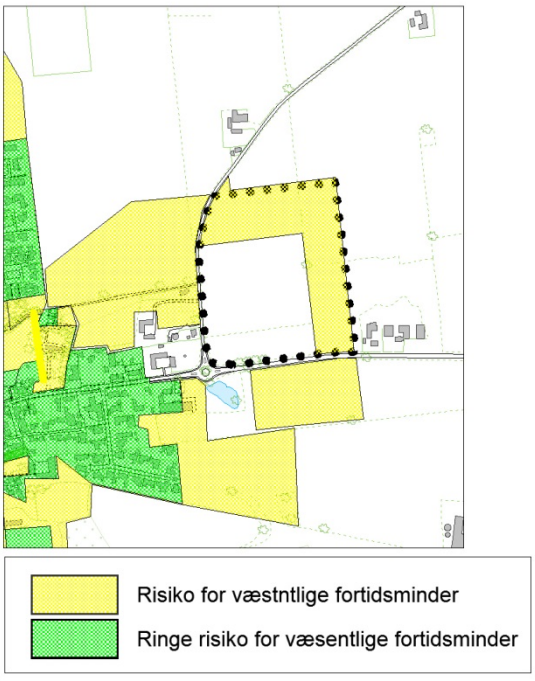
Statsveje

Overkørsler, overgange og tilslutninger for veje og stier til offentlig vej inden for 50 m fra statsveje kræver tilladelse fra Vejdirektoratet.

Fortidsminder i jorden

Hvis bygherre i forbindelse med bygge- og anlægsarbejder finder spor af fortidsminder, skal arbejdet ifølge museumslovens § 27 standses, hvis det berører fortidsmindet, og fortidsmindet skal straks anmeldes til museet.

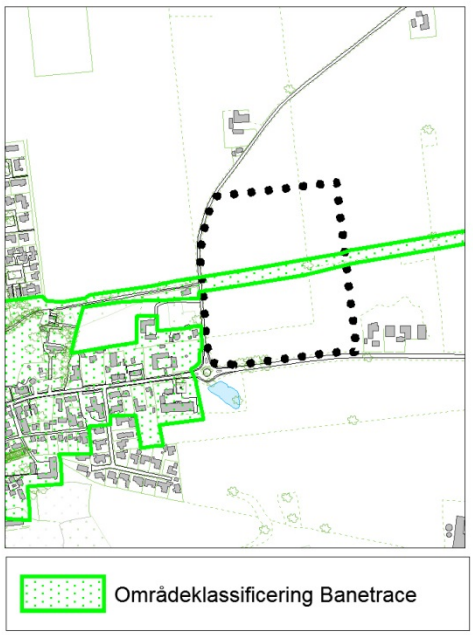
Det er museets vurdering, at der er betydelig risiko for forekomst af ukendte fortidsminder i området, der vil blive berørt af et eventuelt anlægsarbejde. For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder i området, er det nødvendigt at foretage en arkæologisk forundersøgelse (prøvegravning). 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.



Landbrugspligt

Matrikelnumrene 4o, 5u, 5v, 15a og 15ak Over Hammerhøj By, Hammerhøj er omfattet af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæ-

ves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.



TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurenet jord

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

Det tidligere banetrace er områdeklassificeret, hvilket betyder at Viborg Kommune skal godkende al flytning af jord fra de pågældende områder

Varmeforsyning

En realisering af lokalplanen kræver, at Byrådet godkender et projekt herfor efter varmeforsyningsloven. Kommunen har ikke modtaget et sådant projekt fra Hammershøj Varmeværk i forbindelse med lokalplanlægningen.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden endelig vedtagelse.
Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 3 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, som giver mulighed for anlægsprojekter, der kan få en væsentlig indvirkning på miljøet.
Lokalplan nr. 459 vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da:

- der ikke findes beskyttede naturtyper
- planerne ikke påvirker landskabet væsentligt
- lokalplanen sikrer at der kun placeres virksomheder med ringe risiko for forurening af grundvandet.

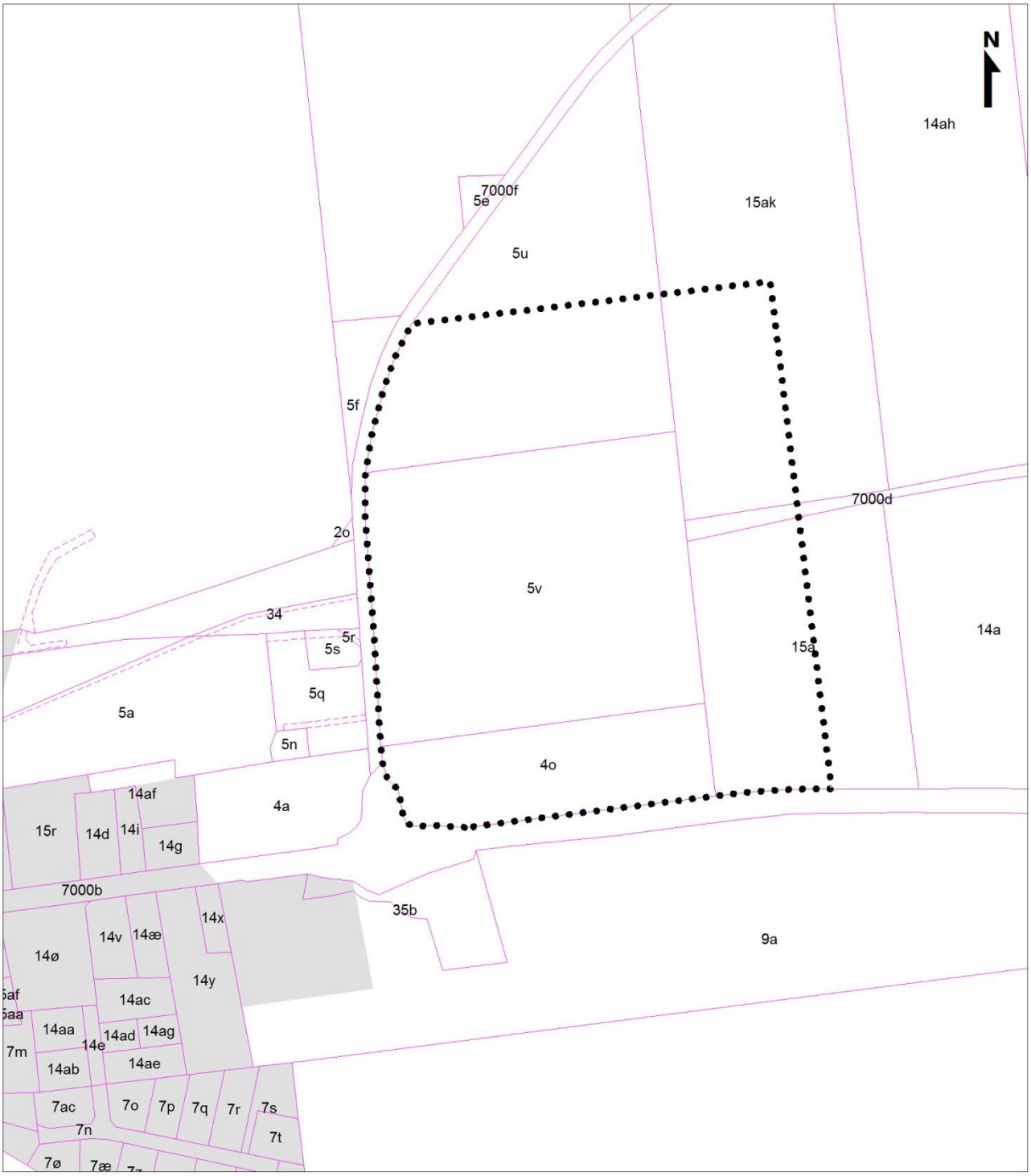
Afgørelsen om ikke at udarbejde miljørapport offentliggøres sammen med planforslaget og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

Ifølge VVM-bekendtgørelsen skal kommunen i nogle tilfælde vurdere virkninger på miljøet (VVM) af et konkret projekt
Planlægningen giver mulighed for konkrete projekter, der evt. kan medføre krav om en VVM-screening og evt. efterfølgende VVM-redegørelse.
De kriterier, der skal anvendes ved vurderingen af, om et anlæg kan få væsentlige indvirkning på miljøet, jf. § 3, stk. 2 og 3 i VVM - bekendtgø-

relsen, er projektets karakteristika, projektets placering og den potentielle miljøpåvirkning.
Der vil blive taget stilling til, om et konkret projekt skal VVM-screenes, og om det i givet fald er VVM-pligtigt ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt. For projekter omfattet af VVM-bekendtgørelsen gælder, at bygherren skal indgive en skriftlig anmeldelse til kommunen.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplangrænse

Matrikelskel

Vejudlæg

Lokalplan nr. 459
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:4.000
Viborg Kommune, februar 2015

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR.459 FOR ET SOLVARMEANLÆG OG ERHVERVSOMRÅDE I HAMMERSHØJ

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 solvarmeanlæg og erhvervsområde med mulighed for detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 4o og 5v, dele af matrikelnummer 5u,15a og 15ak Over Hammershøj by, Hammershøj og matrikelnummer 7000d Over Hammershøj by, Hammershøj samt alle parceller, der efter den 28. februar 2015 udstykkes inden for området.

2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone.
Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealer vist på kortbilag 1 til byzone.

§ 3 ANVENDELSE

3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsområde, anlæg til kollektiv varmeforsyning og detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper.
Ovennævnte funktioner må etableres i miljøklasse 1-3.

3.2 Lokalplanområdet opdeles i 2 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I Solvarme- og varmepumpeanlæg med tilhørende teknikbygning of akkumuleringstank.

Delområde II Erhverv i miljøklasse 1-3 og detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper. Delområdet er forbeholdt facadeorienterede virksomheder, hvor en attraktiv beliggenhed og repræsentative omgivelser har afgørende betydning.

Detailhandel

3.3 Der må højst etableres i alt 4000 m^2 bruttoareal til detailhandel med særligt pladskrævende varer inkl. eksisterende detailhandel.

3.4 Bruttoetagearealet[1] for den enkelte butik med salg af særligt pladskrævende varer[2] må ikke overstige 4000m².

3.5 I butikker, der forhandler tømmer og byggematerialer, kan der etableres et særligt afsnit med udvalgsvarer, der ikke er særlig pladskrævende men som anvendes i forbindelse med tømmer- og byggematerialer.[3]
Bruttoetagearealet for dette afsnit må højst udgøre 1/3 af butikkens samlede bruttoetageareal til detailhandel og må i alt højst være 2.000 m².

3.6 I lokalplanområdet må der til produktionsvirksomheder etableres salg af egne produkter[3] svarende til højst 10 % af den enkelte virksomheds bruttoetageareal.
Det samlede bruttoetageareal til salgsområde må højst udgøre 300 m² pr. virksomhed, skal have selvstændig indgang og være tydeligt afgrænset fra den øvrige del af virksomheden. Der må ikke være kundeadgang til den øvrige del af virksomheden.
Skiltning til salg af egne produkter skal ske i henhold til § 9 og må kun etableres i form af et mindre facadeskilt på højst 0,5 m².

§ 4 UDSTYKNING

4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2. Udstykninger må fravige den på kortbilag 2 viste udstykningsplan, hvis udstykningen er forenelig med områdets samlede disponering og vejstruktur.

4.2 Grunde skal have et areal på mindst 5000 m² .

4.3 Hjørnegrunde mod veje skal af hensyn til trafikforhold afskæres.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Nørbækvej som vist på kortbilag 2.

5.2 Der udlægges areal til nye veje som vist på kortbilag 2.

5.3 Vej A – A udlægges i en bredde af 15 m med en kørebanebredde på 8 m, sti i bredde på 3 m og rabat herimellem i bredde af 1 m.
Vej B – B og C-C udlægges i en bredde af 12 m med en kørebanebredde på 8 m.

Til bruttoetagearealet for butikker med særligt pladskrævende varer skal kun medregnes arealer, som anvendes til detailhandel eller er en forudsætning for detailhandelsfunktionen. Værkstedsarealer, lagre, kontor- og personalefaciliteter m.v. medregnes kun i det omfang, disse arealer anvendes til klargøring, administration og salg fra butikken.

[2] Butikker med særligt pladskrævende varer er jf. planlovens § 5n, stk. 1, nr. 3 butikker, der alene forhandler: Biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus samt sten- og betonvarer .

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

5.4 Overkørsler til hjørnegrunde i delområde II, der grænser mod vej A-A skal etableres mod vej B-B og C-C.

5.5 Adgang til varegård, vareindlevering og oplagring må kun ske fra vej B-B, C-C og B-C..

5.6 Veje må kun belægges fast belægning som asfalt, dog kan adgangsvejen til delområde I anlægges uden fast belægning.

Stier

5.7 Der udlægges areal til sti a - a placeret, som vist på kortbilag 2. Stien udlægges i en bredde af 5 m med en stibredde på 3 m og med 1 m rabat på hver side.

Parkering

5.8 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte grund, dog mindst:

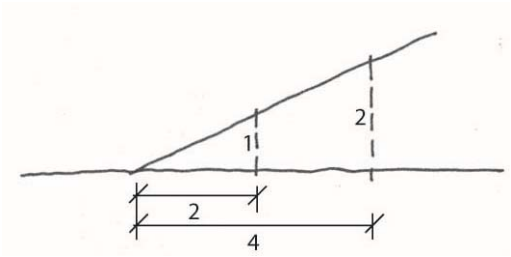
- Ved detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter)
- Ved lagervirksomhed: 1 p-plads pr. 100-200 m² bruttoetageareal til lager *(Areal til administration og lign 1 p-plads pr. 50 m²)*

5.9 Der må ikke etableres parkeringspladser (belagte arealer) mellem byggelinje og vejskel mod vej A-A, B-B og C-C.

5.10 Parkeringsarealer må kun etableres med fast bund og belægningssten eller asfalt. Overfladevand skal afledes til kloak.

Belysning

5.11 Belysning af stier og veje må kun etableres ved opstilling af armatur med en lyspunktshøjde på max. 5 m.



§ 6 TERRÆNREGULERING

6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet, i områder hvor der kan udstykkes grunde, reguleres, så mindre lavninger og forhøjninger kan udjævnes og tilpasses det omkringliggende terræn.

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

6.3 Terrænregulering må ikke udføres med en hældning stejlere end 1: 2.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

Delområde I

7.1 Der må opføres en akkumuleringstank med en højde på op til 16 m i byggefeltet vist på kortbilag 2. En teknikbygning må kun opføres med en højde op til 8, 5 m i byggefeltet som vist på kortbilag

2. Solfangere må kun opstilles indenfor byggelinjer som vist på kortbilag 2.

Delområde II

7.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50 %.

7.3 Bebyggelse må opføres i højst 3 etager.

7.4 Bygningshøjden må ikke overstige 12 m målt fra terræn. Mindre dele af bygningen som fx rytterlys, ovenlys, skorstene, ventilationsaftræk, indgangsportal, firmalogo og lignende kan have en større højde - dog maksimalt 16 m.

7.5 Tekniske anlæg til områdets forsyning, antennemaster og skorstene og lignende, der er nødvendiggjort af en bygnings funktion, kan opføres med en højde på op til 16 m.

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

7.7 Bygninger med facade mod Randersvej skal have en facadehøjde på mindst 5 meter.

Bebyggelsens placering

7.8 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 10 m fra naboskel og vejskel og 5 m fra stiskel.

7.9 Der fastlægges byggelinjer 10 m fra vejskel langs vej A-A, B-B, C-C og B-C som vist på kortbilag 2.
Der må ikke etableres nogen form for bebyggelse mellem byggelinje og vejskel.

7.10 Der fastlægges en facadebyggelinje 15 m fra vejskel langs Randersvej og Nørbækvej, som vist på kortbilag 2.
Bygninger skal placeres med mindst 20 m facade eller gavl i denne linje. Mindre bygningsdele som karnapper, altaner og lignende må tilbagerykkes / fremrykkes højst 1 m fra byggelinjen.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Delområde I

Solfangere

8.1 Alle dele af solfangerne skal være antireflekterende, så der ikke opstår refleksgener for omkringboende og forbipasserende.

Bygninger ved solvarmeanlæg.

8.2 Udvendige bygningssider på teknikbygningen og andre mindre bygninger kan udføres i træ eller monterede facadematerialer samt teglsten. Dog kan akkumuleringstank etableres med stålplader.

8.3 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 20°.

8.4 Til tagbeklædning kan anvendes sort tagpap med eller uden listedækning. Endvidere kan tagene anlægges som grønne tage.

8.5 Udvendige bygningsflader skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort. Dog skal akkumuleringstanken fremstå i en lys grå farve.

8.6 På udvendige bygningsflader (herunder akkumuleringstank) må der ikke benyttes blanke eller reflekterende materialer, hvor glanstallet overstiger 20.

8.7 Hegn/afskærmninger ved bygninger skal fremstå med samme materiale- og farvevalg som teknikbygning jf. § 8.2.

Delområde II

Facader

8.8 Bebyggelse på den enkelte ejendom skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farve m.v.

8.9 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), træ, beton, granit, glas, ophængte/monterede facadematerialer / beklædninger som skærmtegl, pladematerialer, eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader (puds-systemer).

8.10 Udvendige bygningsflader skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort. Stærke signalfarver kan anvendes i begrænset omfang og på mindre bygningsdele.

8.11 Solceller og solfangere kan uanset krav til facadematerialer ophænges på eller integreres i facader.

8.12 Der skal etableres vinduer svarende til mindst 10 % af facaden på den enkelte bygning i facader mod Randersvej. Disse vinduer må ikke blændes eller på anden vis tildækkes.

Tage

8.13 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.[4]

[4] Dette omfatter visse typer af glaserede og engoberede tegl.

§ 9 SKILTNING[5]

Delområde I

9.1 Der må ikke opsættes/opstilles skilte og reklamer, undtagen et mindre skilt med virksomhedens navn og logo opsat på teknikbygning. Dog kan der på nord- og østvendte sider af teknikbygning (jf. § 8.2) opsættes informationstavler om solfangeranlægget.

9.2 Der kan opsættes mindre henvisnings- og oplysningsskilte i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

9.3 Der må ikke opstilles flagstænger.

Delområde II

9.4 Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker.

9.5 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.

9.6 Anvendelse af billboards, bannere, digital skiltning og skiltning ved særlige arrangementer må kun finde sted i henhold til "Administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Større fritstående skilte

9.7 Der kan kun opstilles ét fritstående skilt med et areal over 0,7 m² pr. virksomhed eller butik.
Skiltet må højst være 6 m højt målt fra terræn, og skiltefladens areal må ikke overstige 12 m².
Alternativt må skiltet være op til 12 m højt målt fra terræn, og skiltefladens areal må i så fald ikke overstige 4 m².
I tilfælde af flere virksomheder eller butikker på en ejendom, skal skiltning ske ved en fælles skiltepylon eller et fælles skilt for virksomhederne eller butikkerne på ejendommen.

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

9.8 Skilte skal placeres vinkelret på vejskel og må ikke placeres i oversigtsarealer ved overkørsler eller udenfor byggelinjerne..

Facadeskiltning og markiser.

9.9 Skiltning og markiser skal følge opdelingen af vinduer, døre og porte, der ikke må tildækkes.
Der må ikke skiltes over tagfod.

Flaggrupper

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

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

På hjørnegrunde kan der tillades 2 flaggrupper, hvis der er en afstand på mindst 50 m mellem flaggrupperne.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

10.1 I delområde II udlægges et grønt forareal på 10 m mod vej A-A, B-B og C-C og B-C og 15 m mod Randersvej og Nørbækvej. Det grønne forareal skal henligge som klippet græsareal evt. med enkeltstående buske, og der må ikke etableres bebyggelse, skiltning, faste hegn, parkering eller belægning med undtagelse af tværgående stier og overkørsler inden for forarealet.

Hegn og beplantning

10.2 Der udlægges et 5 meter bredt og min. 3 - rækket beplantningsbælte rundt om hele solvarmeanlægget som vist på kortbilag 2. Beplantningsbæltet skal i udvokset stand have en højde på mindst 2 m ved solpanelerne og mindst 3 m ved teknikbygning og akkumuleringstank.

10.3 Beplantningsbælterne skal bestå af en blanding af hjemmehørende stedsegrønne og løvfældende træer og buske.

10.4 Beplantning skal etableres med ammetræer.

10.5 Beplantningsbælterne må gennembrydes for en eventuel vejadgang fra vejen A -A

10.6 Der kan etableres trådhegn i beplantningsbælterne. Trådhegnet placeres med min. 2 rækker beplantning på ydersiden og min. 1 række beplantning på indersiden.
Alternativt kan der – indenfor byggelinjerne - etableres trådhegn omkring areal, hvor solfangerne opstilles.
Trådhegn må max. være 1,8 m høje.

Oplag og udstilling

10.7 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagspladser og skal placeres bag de i § 6.x nævnte byggelinjer.
Afskærmning skal bestå af beplantning, faste hegn eller mure i samme materialer som de primære bygningers facader.
Trådhegn må etableres med en højde på højst 2,5 m.

10.8 Varegårde og lignende til udendørs oplag må kun placeres inden for byggelinjer som vist på kortbilag 2.

10.9 Udstilling mod Randersvej må kun etableres i form af præsentabel opstilling af produkter. Der må ikke opstilles produkter i emballage eller ikke færdiggjorte produkter.

10.10 Udendørs oplag eller udstilling må ikke etableres i en højde, der overstiger i alt 2,5 m.

10.11 Der må ikke etableres udstilling i areal udlagt til grønt forareal. *jf. § 7*

10.12 Henstilling af uindregistrerede biler og lignende, der kan ses fra Randersvej, skal have karakter af udstilling.

10.13 Affaldsstationer, redskabsskure, varegårde, andre mindre bygninger og udendørs oplag skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning eller lignende. Hegning skal udføres i overensstemmelse med § 10.1.

Belysning

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

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

11.1 Der kan etableres tekniske anlæg, antenner, antennemaster og lignende i området .

11.2 Elledninger, herunder belysning af vej- og parkeringsanlæg samt antennekabler og andre ledninger skal fremføres som jordkabler.

11.3 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

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

§ 12 MILJØFORHOLD

12.1 Lokalplanområdet ligger inden for en beskyttelseszone for et vandværk og er udpeget som nitratfølsomt indvindingsområde. Af hensyn til grundvandsbeskyttelse gælder følgende:
- Der skal etableres fast bund under parkeringsarealer (jf. § 5.14), og arealer til udendørs oplag

§ 13 GRUNDEJERFORENING

13.1 Der skal oprettes en grundejerforening for lokalplanområdet med medlemspligt for alle ejere af ejendomme i delområdet.

13.2 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af veje i området.

.

13.3 Grundejerforeningen skal oprettes, når mindst 50 % af området er solgt, eller når Viborg Kommune kræver det.

13.4 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Viborg Kommune. Ændringer af vedtægter skal godkendes af Viborg Kommune.

§ 14 SERVITUTTER

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

§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

15.1 Ny bebyggelse i delområde I må ikke tages i brug før

- Der er etableret skærmende beplantning hele vejen rundt om solvarmeanlægget.

15.2 Ny bebyggelse i delområde II må ikke tages i brug[6], før[7]:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.4.[8]og 11.5
- Veje, stier og parkeringsarealer er etableret jf. § 5.

6 Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

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

8 Viborg Kommune skal jf. planloven dispensere fra dette, hvis bebyggelsen er opført som lavenergibebyggelse.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 459 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 27. maj 2015

Torsten Nielsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen kommunaldirektør

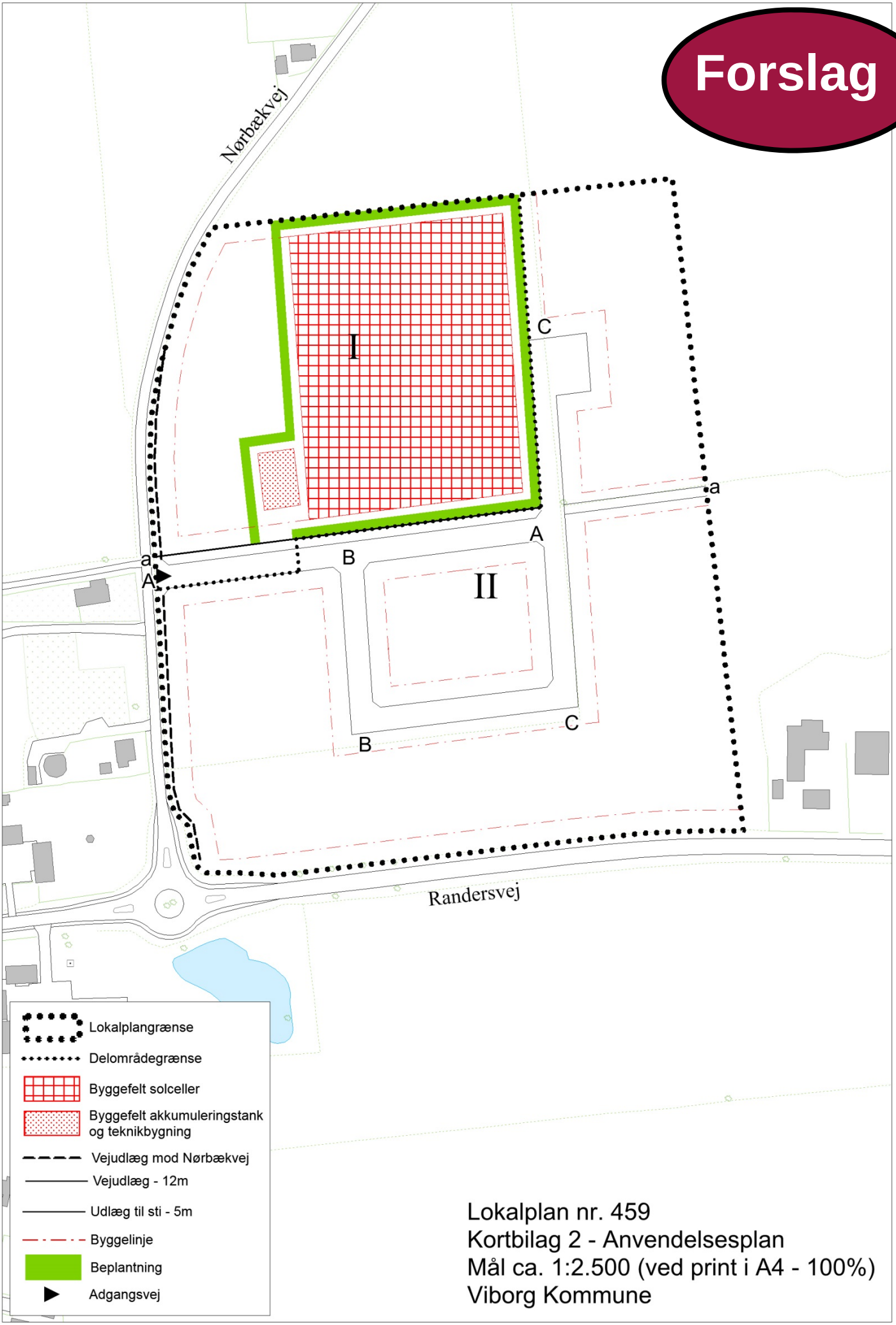
Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Torsten Nielsen Borgmester	/	Lasse Jacobsen kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

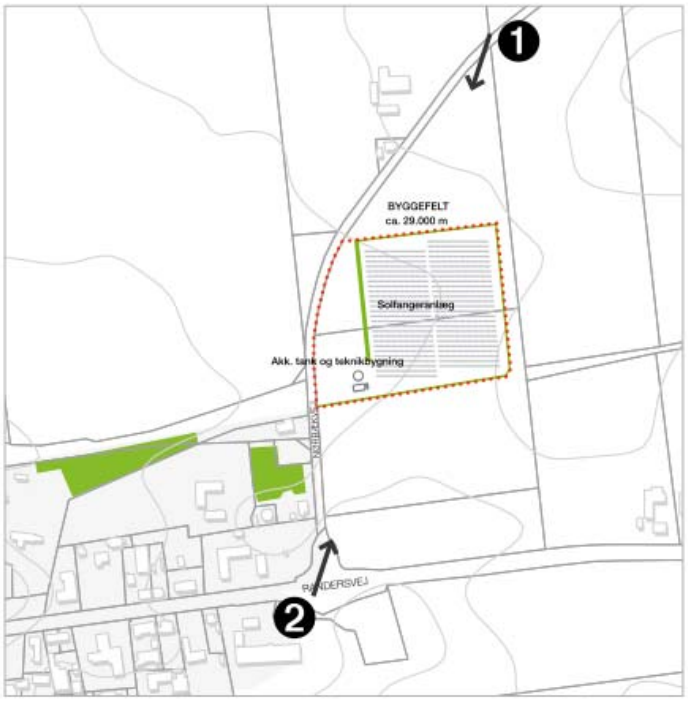
Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der i lokalplanområdet, ifølge lov om planlægning, § 18, ikke – retligt eller faktisk – etableres forhold, der er i strid med lokalplanens bestemmelser.
Lokalplanen medfører ikke "handlepligt" til at ændre lovlige bestående forhold i overensstemmelse 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.

Forslag



Lokalplan nr. 459
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:2.500 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

Visualisering af solvarmeanlæg ved Hammershøj
Vedr. lokalplan nr. lokalplan 459 for et solvarmeanlæg og erhvervsområde ved Nørbækvej i Hammershøj



Oversigtkortet der viser placering af solfagerfelt, akkumuleringstank og teknikbygning.

PlanEnergi / 27.04.2015

Visualisering 1
Fremtidige forhold set fra nord



Visualisering der viser to-tre meter højt beplantingsbælte om solfangerfelt, akkumuleringstank og teknikbygning.

Visualisering 2
Fremtidige forhold set fra syd



Visualisering der viser to-tre meter højt beplantingsbælte om solfangerfelt, akkumuleringstank og teknikbygning.