

Lokalplan nr. 454

Område til teknisk anlæg ved Tastumvej
i Stoholm

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. 454 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den x til den x 2016.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den x 2016. 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. 454
Område til teknisk anlæg ved Tastumvej i Stoholm

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	13
F.	MiljøVURDERING	15

Bestemmelser

	Kortbilag 1 - Matrikelkort	18
§ 1	Lokalplanens formål	19
§ 2	Afgrænsning og zonestatus	19
§ 3	Anvendelse	19
§ 4	Udstykning	19
§ 5	Veje, stier og parkering	19
§ 6	Terrænregulering	20
§ 7	Bebyggelsens omfang og placering	20
§ 9	Skiltning	21
§ 10	Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	21
§ 11	Tekniske anlæg	22
§ 12	Miljøforhold	22
§ 13	Servitutter	22
§ 14	Betingelser for ibrugtagning og tilladelser fra myndigheder	23
	Vedtagelse	24
	Lokalplanens retsvirkninger	25
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan	27
	Visualiseringer	28

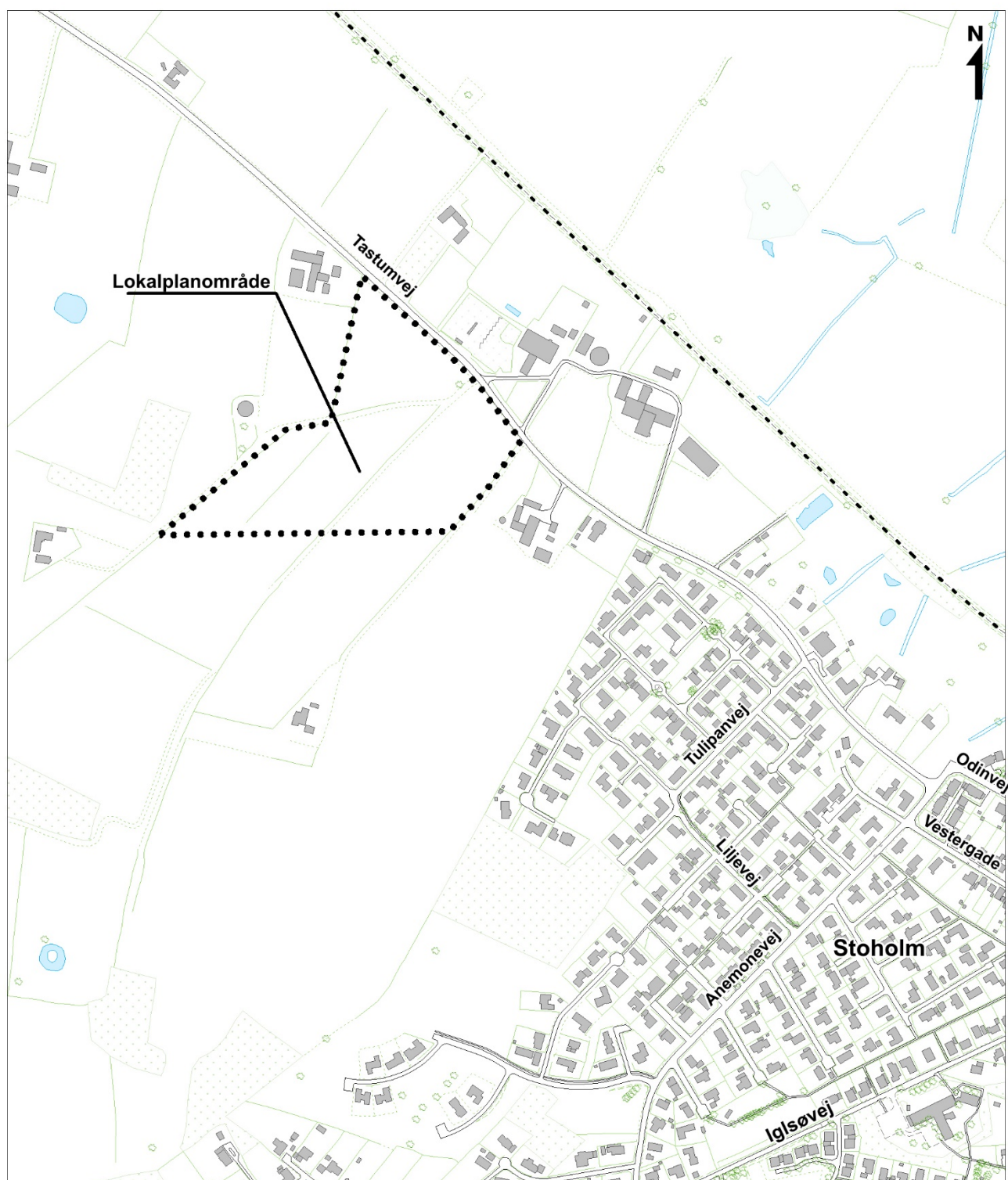
Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 53 til Kommuneplan 2013 - 2025 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune.
Illustrationen side 10 er udarbejdet af PlanEnergi.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 7.500

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af Byrådets ønske om at give mulighed for at realisere et konkret projekt for et solvarme- og biomassekedelanlæg.

Formål

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres et solvarme- og biomassekedelanlæg vest for Stoholm.

Lokalplanen sikrer bl.a., at der udlægges byggefelter til solfangere, biomassekedel og tanke, at der etableres et afskærmende beplantningsbælte omkring hele anlægget samt, at der fastlægges maksimale bygningshøjder.



Luftfoto ca. 1: 4.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses af Tastumvej mod nord, mod øst afgrænses området af mindre landbrugsbebyggelser og en bolig, mod syd og øst afgrænses området jordbrugsarealer. Vest for området op mod Tastumvej grænser området op til et nedlagt landbrug.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 7 ha.

Området anvendes i dag til jordbrugsformål.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er lettere kuperet skrånende primært fra vest mod øst. Inden for området er der beplantningsbælter, som bryder de dyrkede arealer.

Trafik

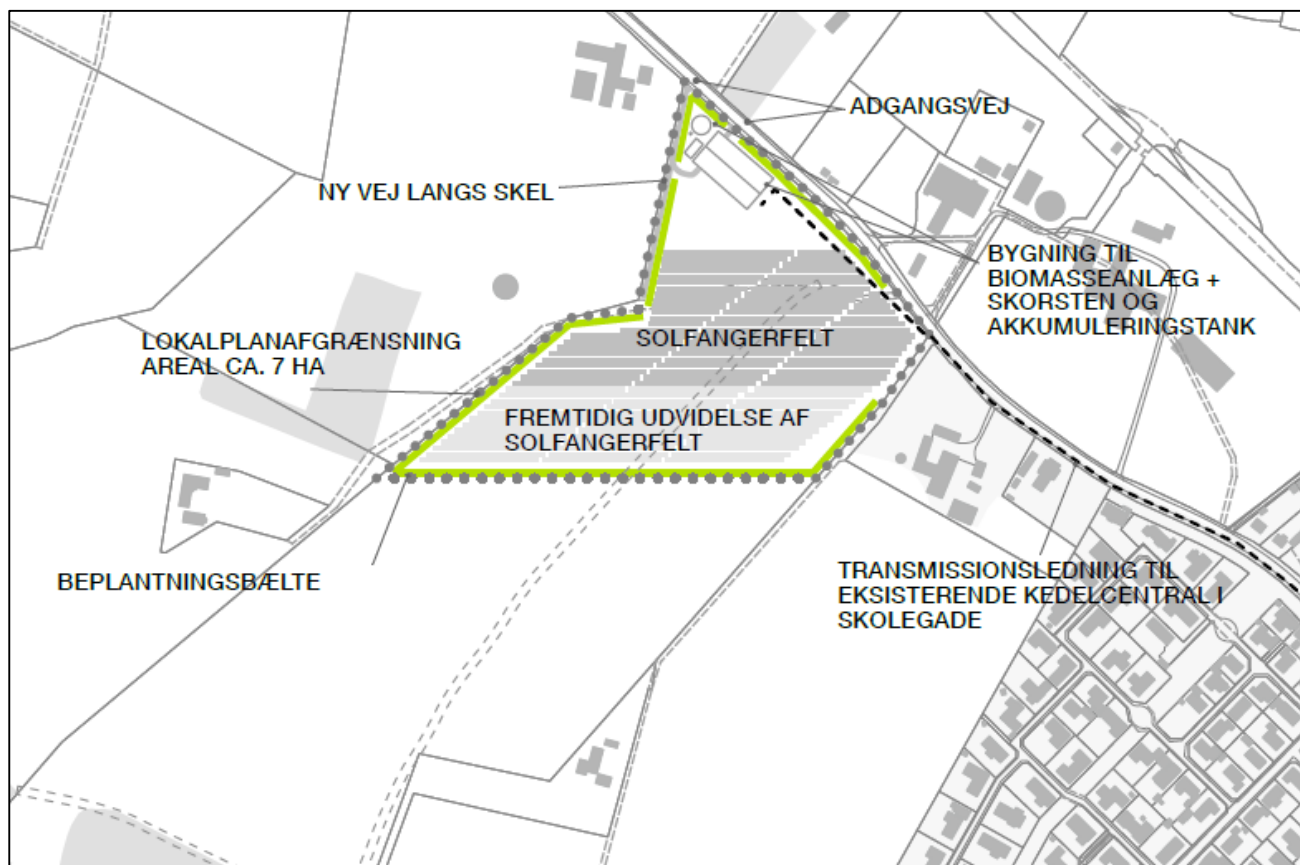
Der er vejadgang til området fra Tastumvej. Igennem området løber en markvej, der fungerer som vejadgang for Tastumvej 7.



Området set fra Tastumvej



Vejadgang til Tastumvej 7



Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres et solvarme- og biomasseanlæg med tilhørende skorsten og tanke.

Lokalplanen sikrer bl.a., at anlæggets placering fastlægges med byggefeltet, at der etableres beplantningsbælter samt at der fastlægges maksimale bygningshøjder.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der skal etableres beplantningsbælter, fordi Byrådet ønsker, at anlægget skal visuelt afskærmes.

Disponering

Området disponeres således, at biomasseanlæg, skorsten og tanke placeres i områdets nordlige ende ved Tastumvej, således ny bebyggelse placeres i nærhed til den eksisterende bebyggelse nord for Tastumvej. Tanke og skorsten skal placeres vest for bebyggelsen, således disse vil fremstå beliggende bag bebyggelse set fra boligområderne i Stoholm. Solfangere skal udbygges fra nord mod syd, for at sikre en visuel sammenhæng i mellem solvarmeanlægget og biomassekedelanlægget.

Anvendelse

Området udlægges til teknisk anlæg i form af solvarme- og biomasseanlæg.

Bebyggelse

Der udlægges byggefeltet til biomasseanlæg, akkumuleringskøle-tank, skorsten og solfangere.

Bebyggelse må maksimalt etableres i en højde på 14 meter og akkumuleringskøle-tank må maksimalt have en højde på 20 meter. Inden for området må der etableres en skorsten med en maks. højde på 35 meter.

Glykøletank kan opføres som en vandretliggende tank med længde på maks. 7 meter og en diameter på maks. 3 meter.

Tanke og skorsten skal etableres i ikke-reflekterende materialer i lysegrå nuancer for at mindske den visuelle påvirkning.

Der fastsættes bestemmelser om antirefleksbehandling af solfangerne for at hindre gener i form af refleksion. Solfangerne kan etableres på stålstativer placeret på grønne arealer. Solfangerne må maks. have en højde på 2,5 meter.

Veje og parkeringsforhold

Der sikres vejadgange til lokalplanområdet fra Tastumvej. Den vestligste vejadgang skal også fremadrettet fungere som vejadgang for Tastumvej 7, da den nuværende vejadgang forventes nedlagt. Der forventes gennemsnitlig 1-2 lastbiltransporter ugentlig til biomassekedelanlægget.

Der skal etableres det antal parkeringspladser, der er nødvendige for driften af de tekniske anlæg, dog minimum 2 parkeringspladser.

Ubebyggede arealer

For at mindske den visuelle påvirkning af omgivelserne indeholder lokalplanen bestemmelser om etablering af beplantningsbælter langs hele anlægget. Beplantningsbælterne skal have en højde på minimum 3

meter, når beplantningen er fuldt udvokset, derfor skal der anvendes sorter, som sikrer dette. Beplantningsbæltet skal have læhegns/skovbrynskarakter, således beplantningen har ikke fremstår som en fritstående hæk. Beplantningsbæltet skal vedligeholdes, herunder genplantning af døde træer og buske.

Visualisering

Der er udarbejdet visualiseringer, som illustrerer området ved realisering af planen. Disse findes på side 28.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Det nærmest beliggende Natura 2000-område er område nr. 39 - Mønsted og Daugbjerg Kalkgruber og Mønsted Ådal, som er placeret på den østlige side af Stoholm, ca. 1,5 kilometer øst for planområdet. Det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Det vurderes desuden, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatt direktivets 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:

- 8 Landbrug og fiskeri
Der kan i disse områder (værdifulde landbrugsområder) ikke meddeles tilladelse til byggeri eller anlæg, som forhindrer eller vanskeliggør den jordbrugsmæssige udnyttelse, med mindre en samlet samfundsmæssig afvejning tilsiger det.
- 13 Solenergianlæg
Ved planlægning og etablering af solenergianlæg skal der ske en vurdering i forhold til benyttelses- og beskyttelsesinteresser i området samt nabohensyn.

Der er udarbejdet et tillæg nr. 53 til Kommuneplan 2013-2025.

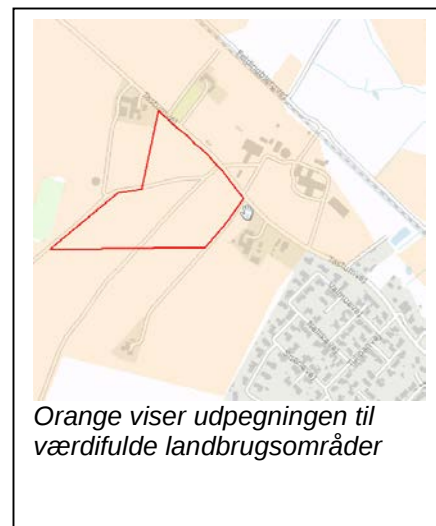
Med kommuneplantillægget udlægges et nyt rammeområde til teknisk anlæg.

Forslag til tillæg nr. 53 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 udlægger et nyt rammeområde, Byrådet har derfor fra den 23. november til den 14. december 2015 indkaldt ideer og forslag til planlægningen.

Servitutter

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



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

Ejere og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servitutter, der kan få betydning for bygge- og anlægsarbejder. Det er ikke alle rør, kabler og ledninger, der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes.

Zonestatus og bonusvirkning

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser, der er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse og har dermed bonusvirkning. Der kræves således ikke særlig landzonetilladelse i medfør af Planlovens § 35, stk. 1 til etablering af det i lokalplanen beskrevne solvarme- og biomassekedelanlæg.

Tilladelserne er betinget af, at solpanelerne nedtages, hvis de ikke har været i brug i 1 år, samt at arealerne reetableres til landbrugsmæssig drift. Dette skal ske uden udgifter for det offentlige. Hvis fjernelse og reetablering ikke er sket inden for ét år, kan kommunen lade arbejdet udføre for grundejerens regning.

Landbrug

Lokalplanen vil ikke hindre landbrugenes mulighed for at fortsætte med uændret drift i forhold til deres nuværende produktionstilladelser. Ved realisering af lokalplanen vil lokalplanområdet ikke længere kunne dyrkes jordbrugsmæssigt.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i I/S Stoholm Vandværk forsyningsområde.

Spildevand

Da området ikke er optaget i kloakopland i kommunens spildevandsplan skal spildevand afledes via bundfældningstank med nedsivning, samletank eller minirensenanlæg. Det påhviler grundejer at undersøge om nedsivning er mulig, således at alt spildevand kan nedsives. Alternativt kan der søges tilladelse til tilslutning på trykledning i Tastumvej af spildevand ved brug af egen pumpe.

Tag- og overfladevand skal 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 sandsynlighed for forekomst af ukendte fortidsminder.

Topografisk er området beliggende på en lettere kuperet højderyg i tæt nærhed til ådal og hede.

Der er ikke tidligere registreret arkæologiske fund eller anlæg i området, men kun ca. 40 meter syd for området er der opsamlet fund fra bronzealder, og det er sandsynligt at der har været aktiviteter i bronzealderen, som også har efterladt spor på lokalplanområdet. Hhv. 100 og 300 m sydsydøst for området er der tidligere registreret aktivitetsspor fra bronzealder. Ca. 270 m nordøst for området er der tidligere opsamlet fund fra stenalderen. Placeringen af de evt. tilknyttede bopladser kendes ikke. Inden for en afstand på højst 700 m er tidligere registreret mange gravhøje. Placeringen af de til højene knyttede bopladser kendes ikke.

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

Viborg Museum kan kontaktes for yderligere oplysninger.

Landbrugspligt

Matrikelnummer 1mr af Troelstrup By, Feldingbjerg er omfattet af landbrugspligt. Den berørte ejendom er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

Skilte

Naturbeskyttelseslovens § 21 indeholder et generelt forbud mod skilte i det åbne land. I loven er der dog følgende undtagelser:

- Virksomhedsreklamer, som anbringes i umiddelbar tilknytning til virksomheden, når de ikke virker dominerende i landskabet og ikke er synlige over store afstande,
- Skiltning for virksomheder og for salg af erhvervsgrunde m.v., der opstilles i et område, der i en lokalplan er udlagt som erhvervsområde, uanset at området ikke er udbygget.
- Trafikpropaganda, der er godkendt af Rådet for Større Færdselssikkerhed,
- Plakater, der opsættes i forbindelse med folketingsvalg, valg til kommunale eller andre offentlige råd eller folkeafstemninger, og
- Mindre oplysningsskilte vedrørende næringsdrift eller virksomhed opsat på egen ejendom eller ved indkørsel til egen ejendom fra nærmeste offentlige vej eller private fællesvej.

- Byrådet kan tillade reklamer på idrætsanlæg.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver Viborg Kommunes tilladelse efter lov om offentlige veje § 49 - 50 og/eller lov om private fællesveje § 62 - 63.

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.

Varmeforsyning

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

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. 1 skal der udarbejdes en miljøvurdering, når der tilvejebringes planer, der giver mulighed for industrianlæg til fremstilling af varmt vand. Efter § 3, stk. 2 skal planer, der fastlægger anvendelsen af et mindre område på lokalt plan eller alene medfører mindre ændringer i forhold til den gældende planlægning dog kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Da lokalplan nr. 454 og tillæg nr. 53 til Kommuneplan 2013 - 2025 omfatter et mindre solvarme- og biomasseanlæg, vurderes det, at planforslagene omfatter et mindre område på lokalt plan.

Lokalplan nr. 454 og tillæg nr. 53 til Kommuneplan 2013 - 2025 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 sker en betydelig stigning i trafikken,
- naturinteresserne i området er begrænsede,
- der ikke sker en væsentlig øget støjpåvirkning,
- der ikke sker en væsentlig landskabelig påvirkning.

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

Vurdering af virkning på miljøet (VVM)

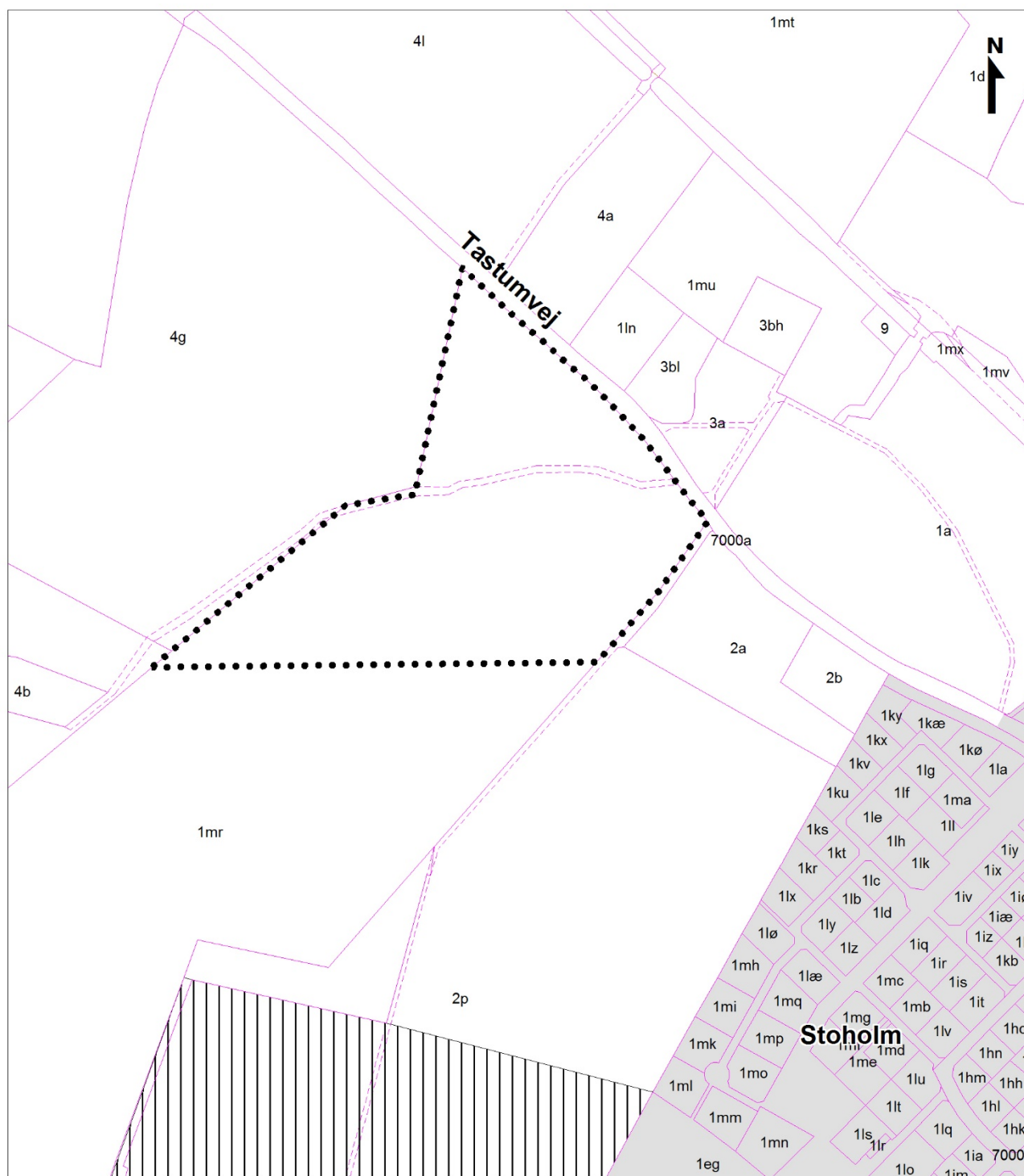
Ifølge VVM-bekendtgørelsen skal kommunen i nogle tilfælde vurdere virkninger på miljøet (VVM) af et konkret projekt

Planlægningen giver mulighed for konkrete projekter til industrianlæg til produktion af varmt vand, der 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 - bekendtgørelsen, 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



Matrikelstel



Vej optaget på matrikelkort

Lokalplan nr. 454
 Kortbilag 1 - Matrikelkort
 Mål ca. 1:5.000
 Viborg Kommune, februar 2016

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 454 FOR ET OMRÅDE TIL TEKNISK ANLÆG VED TASTUMVEJ I STOHL

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til tekniske anlæg til energiforsyning
- at udlægge areal til afskærmende beplantningsbælter

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter del af matrikelnummer 1mr Troelstrup By, Feldingbjerg samt alle parceller, der efter den 1. februar 2016 udstykkes inden for området.

- 2.2 Lokalplanområdet ligger i landzone og skal blive i landzone.

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

Det er en betingelse for ovennævnte bonusvirkning, at hvis brugen af solvarmeanlæg ophører, skal de sammen med fundamenter ned til 1 meters dybde fjernes senest 1 år efter, at driften er ophørt. Arealerne skal reetableres til jordbrugsmæssig drift. Dette skal ske uden udgift for det offentlige. Hvis fjernelse og reetablering ikke er sket senest 1 år efter, at driften er ophørt, kan kommunen lade arbejdet udføre for grundejerens regning.

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

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til tekniske anlæg til kollektiv energiforsyning i form af solvarmeanlæg og biomassekedelanlæg. Der kan endvidere etableres naturligt tilhørende drifts-, lager, administrations- og personalefaciliteter.

Der kan desuden monteres antenner på skorsten.

§ 4 UDSYKKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med principper for områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 2.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

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

5.2 Der udlægges areal til nye veje som vist på kortbilag 2.¹

Der kan ud over de viste veje etableres interne veje, som er nødvendige for driften af anlægget.

5.3 Vej A – A udlægges i en bredde af minimum 7 meter med en kørebanebredde på minimum 5 meter.

5.4 Vej B – B udlægges i en bredde af minimum 5 meter med en kørebanebredde på minimum 3 meter.

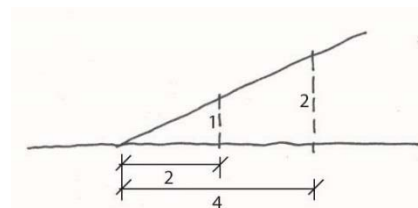
5.5 Der skal etableres minimum 2 parkeringspladser.

§ 6 TERRÆNREGULERING

6.1 Terrænet i byggefelt I og byggefelt II må reguleres med +/- ½ meter i forhold til kote ved vejskel for Tastumvej.

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

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



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Bebyggelsen må kun opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

Byggefelt I

7.2 Inden for byggefelt I kan der opføres en bygning til halmlager, biomassekedel, administrations- og personalefaciliteter. Bygningen må maks. være 45x65 meter og have en højde på maks. 14 meter over byggemodnet terræn.

Der kan etableres parkeringspladser med fast belægning inden for byggefelt I.

Byggefelt II

7.3 Inden for byggefelt II må der opføres én akkumuleringstank med en maks. diameter på 15 meter og en maks. højde på 20 meter over byggemodnet terræn.

7.4 Der må opføres én vandretliggende glykoltank med en højde på maks. 4 meter over byggemodnet terræn med en maks. diameter på 3 meter og en maks. længde på 7 meter. Der må etableres en indhegnet gård på maks. 8x20 meter som omkranser glykoltanken. Indhegningen må maks. være 2,5 meter og skal udføres i træ.

7.5 Der må opføres én skorsten med en maks. højde på 35 meter.

Byggefelt III

7.6 Inden for byggefelt III må der opføres solvarmeanlæg med en samlet solfangerflade på maks. 17.000 m².

¹ Veje A-A og B-B forventes udlagt som privat fællesvej i henhold til lov om private fællesveje.

Solfangeranlæg må etableres med en maks. højde på 2,5 meter over terræn.

Solvarmeanlægget skal udbygges fra nord mod syd.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Solfangere

- 8.1 Alle dele af solfangerne skal være antireflekterende, så der ikke opstår refleksgener for omkringboende og forbipasserende.
- 8.2 Solfangere skal placeres på stålstativer med en vinkel på 40° - 50°.

Bygninger

- 8.3 Udvendige bygningssider må kun udføres i beton, malede stålplader og facadeplader som eksempelvis fibercementplader.
- 8.4 På udvendige bygningsflader (herunder tanke) må der ikke benyttes blanke eller reflekterende materialer, hvor glanstallet overstiger 20.
- 8.5 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 10° og 30°.
- 8.6 Til tagbeklædning må kun anvendes malede stålplader eller bølgeplader. Endvidere kan tagene anlægges som grønne tage.
- 8.7 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 akkumulerings tanken og skorsten fremstå i en lys grå farve.
- 8.8 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale ophænges på eller integreres i facader.

§ 9 SKILTNING²

- 9.1 Der må ikke opsættes/opstilles skilte og reklamer, undtagen et mindre skilt med virksomhedens navn og logo opsat på teknikbygningen. Dog kan der på teknikbygningens facader opsættes informationstavler om solfangeranlægget.

Der må ikke opsættes skilte på skorsten eller akkumulerings tank.

- 9.2 Der må ikke opstilles flagstænger.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til tekniske anlæg, veje eller parkering, skal fremstå som grønne områder.

Arealer under og omkring solfangere skal ligeledes fremstå som grønne arealer.

² Retningslinjer for skiltning i Viborg Kommune fremgår i øvrigt af "Skiltepolitik og administrationsgrundlag for skiltning i Viborg Kommune".

Hegn og beplantning

- 10.2 Hegn i naboskel og langs naboskel må kun etableres som levende hegn.

Levende hegn må suppleres med trådhegn med en højde på højst 2,5 m. Trådhegn skal integreres i beplantningen.

- 10.3 Der skal etableres og vedligeholdes et 5 meter bredt og min. 3 rækker beplantningsbælte, som vist på kortbilag 2.

Beplantningen skal have skovbryns- eller læhegnskarakter med indplantede træer i den mellemste række og buske i yderste række mod skel. Der må kun anvendes hjemmehørende danske arter. Eksisterende læhegn kan indgå i beplantningsbælterne.

Der skal anvendes sorter, som sikrer, at beplantningsbæltet i udvokset stand får en højde på mindst 3 meter.

Belysning

- 10.4 Der må etableres belysning i det omfang, det er nødvendigt for oplysning af arbejdsarealer ved biomassekedelanlægget og driften af de øvrige funktioner. Armaturerne må ikke udføres med en lyspunkthøjde, der overstiger 5 meter målt fra terræn. Lyskilden skal afskærmes og nedadrettes, så den ikke belyser arealer uden for lokalplanområdet.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

- 11.1 Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.
- 11.2 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

Regnvandshåndtering

- 11.3 Tag- og overfladevand skal håndteres på egen grund.

§ 12 MILJØFORHOLD

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

§ 13 SERVITUTTER

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

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

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

§ 14 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING OG TILLADELSER FRA MYNDIGHEDER

14.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug⁴, før⁵:

- Veje er etableret jf. § 5.3.
- Der er etableret beplantning langs lokalplanområdets afgrænsning, jf. § 10.3.

⁴ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter byggeloven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

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

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 454 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den X

Torsten Nielsen	/	Lasse Jacobsen
Borgmester		Kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den X

Torsten Nielsen	/	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 private ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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

Afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, kan påklages til 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

Tastumvej

●●●●●●●● Lokalplanafgrænsning - LP454

▨ Byggefelt I - Bygning

▩ Byggefelt II - Tanke og skorsten

▨ Byggefelt III - Solvarmeanlæg

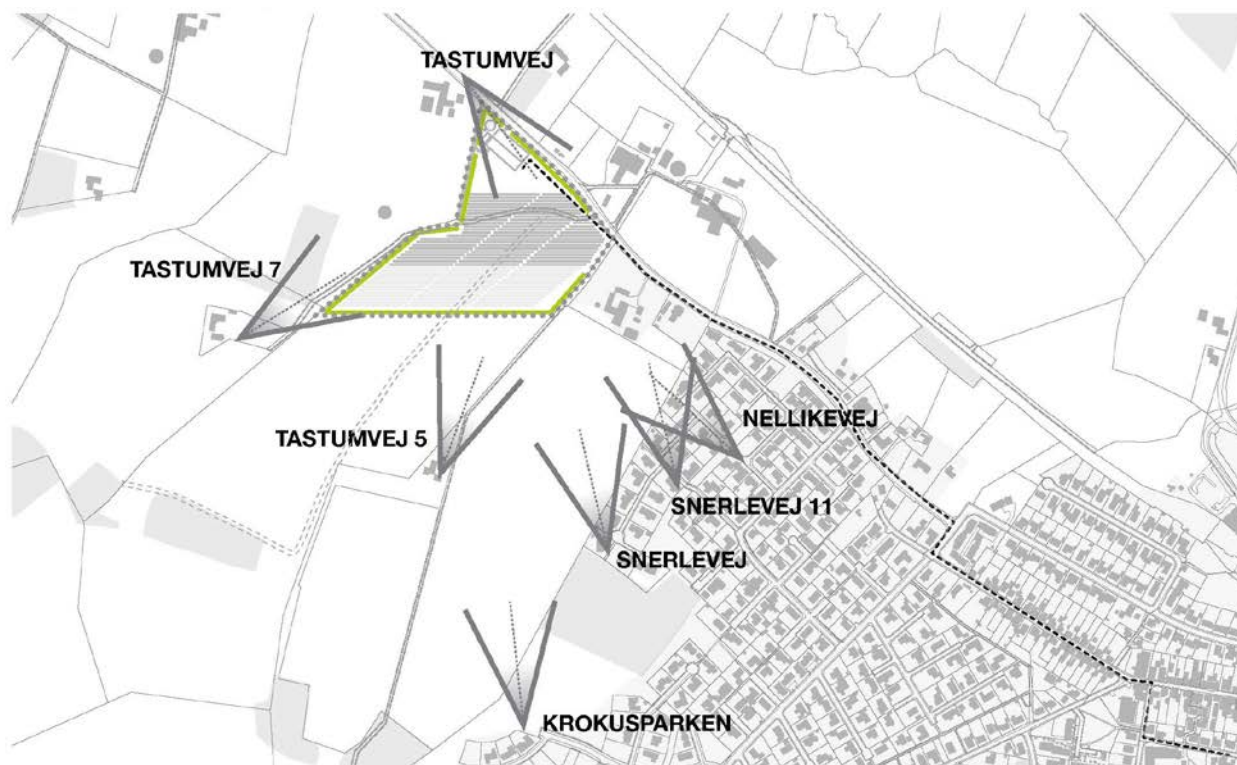
■ Beplantningsbælte

▨ Vejudlæg

▲ Vejadgang

Lokalplan nr. 454
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:3.000 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune

VISUALISERINGER

















Eksisterende forhold
Eftertår



Visualisering
Eftertår





Eksisterende forhold
Vinter



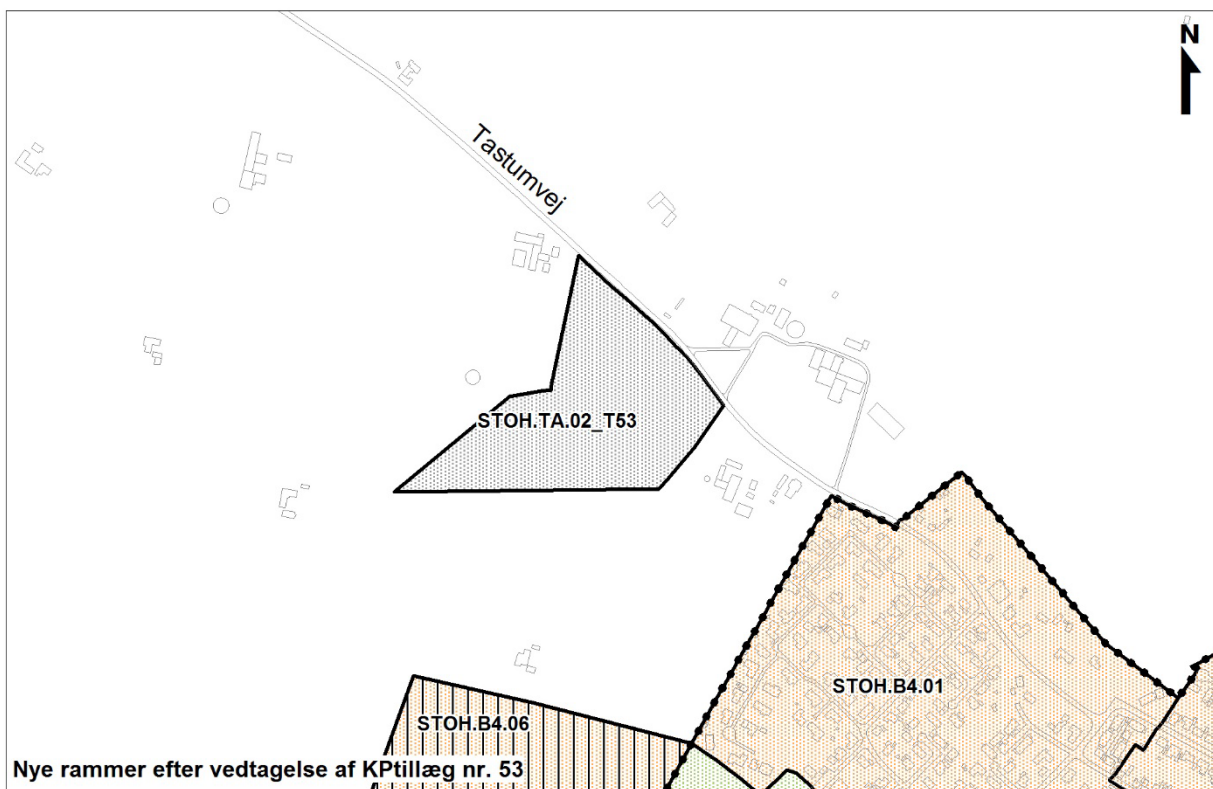
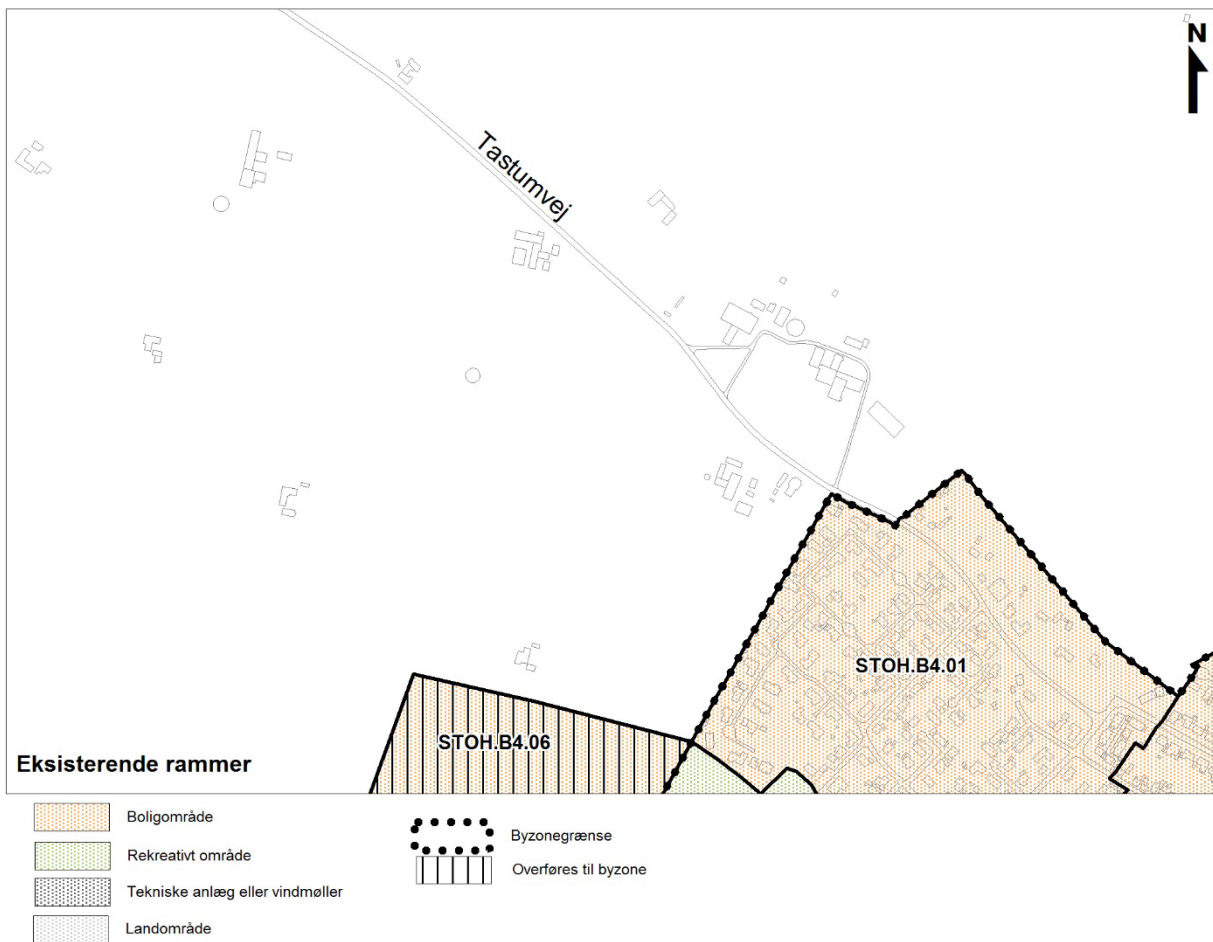
Visualisering
Vinter



Retningslinjer og Rammebestemmelser for Rammeområde STOH.TA.02_T53

Tillæggets område





REDEGØRELSE

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2013 - 2025 er, at udlægge et nyt rammeområde STOH.TA.02_T53. Byrådet ønsker med det nye rammeområde at fastlægge rammerne for et nyt område til tekniske anlæg, som kan indeholde biomassekedel og solvarmeanlæg.

Fordebat

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har der fra den 23. november til den 14. december 2015 været gennemført en fordebat i henhold til planlovens § 23 c. I fordebatten kom der 5 bemærkninger med alternative placeringer, ønske om reducere omfang af rammeområde, ønske om at udlæg af skovrejsningsområde tages ud. Kommuneplantillægget er tilpasset således, at det kun omfatter arealet som lokalplanlægges til biomassekedel og solvarmeanlæg.

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Planen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Natura 2000-områder og bilag IV-arter

Det nærmest beliggende Natura 2000-område er område nr. 39 - Mønsted og Daugbjerg Kalkgruber og Mønsted Ådal, som er placeret på den østlige side af Stoholm, ca. 1,5 kilometer øst for planområdet. Det vurderes, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

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

Fremtidige planforhold

Fremtidig arealudpegning

Der udlægges et areal på ca. 7 ha til teknisk anlæg vest for Stoholm.

Fremtidige rammebestemmelser

Det nye rammeområde STOH.TA.02_T53 udlægges som et af kommuneplanens rammeområder tekniske anlæg. Der tilføjes en særbestemmelse, som tillader etablering af én tank med en højde på maks. 20 meter og én bygning med en højde på maks. 14 meter.

For det nye rammeområde STOH.TA.02_T53 gælder endvidere retningslinjer i Kommuneplan 2013 - 2025.

Miljøvurdering af planer og programmer

Planforslaget vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og vurderes derfor ikke at være omfattet af krav om miljøvurdering af planer og programmer.

Begrundelsen for afgørelsen fremgår af redegørelsen til lokalplan nr. 454. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde STOH.TA.02_T53 gælder:

- De generelle rammebestemmelser for kommuneplanens TA - områder

Omfang og anvendelse	TA – Teknisk anlæg
Maks. bebyggelsesprocent	30 % for området som helhed
Maks. etageantal	1
Maks. byggehøjde	5 m
Boligtype inkl. fællesanlæg	Nej
Detailhandel jf. ramme om detailhandel	Nej
Almen service	Nej
Liberale erhverv	Nej
Egentlige erhverv	Ja
Øvrige formål	Kun tekniske anlæg til almene formål
Vejledende miljøklasse	-
Fremtidig zonestatus	Landzone
Særbestemmelse	Der kan opføres én tank med en højde på op til 20 meter og én bygning med en maks. højde på 14 meter.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 53 til Kommuneplan 2013 – 2025 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den **X 2016**.

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

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

Torsten Nielsen
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

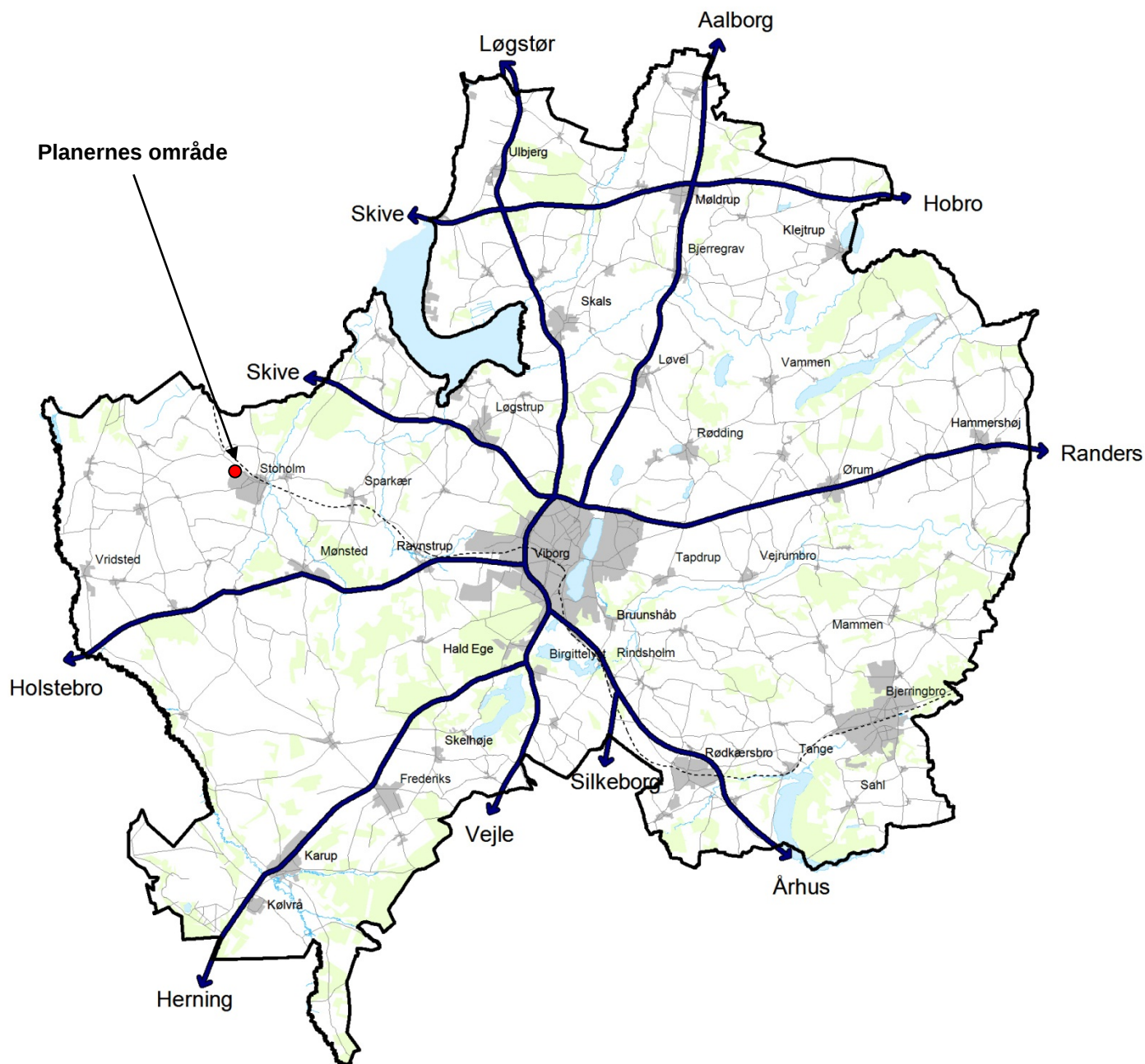
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 53 til Kommuneplan 2013 - 2025 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den **x til den **x 201X**.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den **x 2016**. De skal sendes til:

Viborg Kommune, Teknik & Miljø, Plan, Prinsens Alle 5, 8800 Viborg
Gerne pr. 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

