

Lokalplan nr. 518

Udvidelse af erhvervsområde ved Foulum

Forslag



VIBORG
KOMMUNE

Læsevejledning

En lokalplan fastlægger, hvordan et område må bruges fremover. Reglerne for lokalplaner er fastlagt i lov om planlægning.

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for Byrådet, grundejere i og brugere af området.

Byrådet og grundejere i området er ikke forpligtet til at realisere lokalplanen.

Pligt til at lave en lokalplan

Byrådet skal tilvejebringe en lokalplan, når større bygge- og anlægsarbejder skal gennemføres, når arealer skal overføres til byzone, eller når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse. Lokalplanen skal være i overensstemmelse med kommuneplanens rammer.

Lokalplanforslagets (midlertidige) retsvirkninger

Når forslaget til en lokalplan er offentliggjort, må der ikke retligt eller fysisk foretages ændringer i området, som kan foregribe lokalplanens gennemførelse. Ejendomme inden for lokalplanområdet underlægges et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelse (lov om planlægning, § 17).

Det midlertidige forbud gælder i højst et år fra offentliggørelsen af lokalplanforslaget og bortfalder, når den endelige lokalplan er offentliggjort. Efter den endelige vedtagelse af lokalplanen gælder de endelige retsvirkninger, der fremgår af lokalplanens bestemmelser.

Forslaget bortfalder, hvis det ikke er endeligt vedtaget inden 3 år efter offentliggørelsen.

Når fristen for indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan Byrådet dog give tilladelse til mindre ændringer inden for lokalplanområdet, hvis de er i overensstemmelse med lokalplanforslaget og kommuneplanen. Hvis vedtagelsen af lokalplanforslaget stoppes på grund af indsigelse fra andre myndigheder, kan Byrådet dog ikke give en sådan tilladelse.

Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Offentlig høring

Et forslag til en lokalplan skal i offentlig høring. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et lokalplanforslag ændres på grundlag af forslag, bemærkninger og indsigelser. Borgere, der berøres væsentligt af disse ændringer, får mulighed for at udtale sig, inden forslaget vedtages endeligt.

Hvis der skal ske væsentlige ændringer ved den endelige vedtagelse, skal lokalplanforslaget offentliggøres igen.

Offentliggørelse

Forslag til lokalplan nr. 518 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 **fra den 7. marts 2019 til den 2. maj 2019.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten skal være modtaget senest den 2. maj 2019.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden WWW.VIBORG.DK/PLAN via boksen "Indsend dine bemærkninger".

Forslag til lokalplan nr. 518 Erhvervsområde ved Foulum

Indholdsfortegnelse

Redegørelse	Oversigtskort.....	6
A.	Lokalplanens baggrund og formål	7
	Luftfoto.....	8
B.	Eksisterende forhold	9
	Illustrationsplan.....	11
C.	Lokalplanens indhold	12
D.	Lokalplanens forhold til anden planlægning	14
E.	Bindinger på planområdet	18
F.	Miljøvurdering	19
 Bestemmelser	 Kortbilag 1 - Matrikelkort.....	 22
	§ 1 Lokalplanens formål	23
	§ 2 Afgrænsning og zonestatus.....	23
	§ 3 Anvendelse	23
	§ 4 Udstykning	23
	§ 5 Veje, stier og parkering.....	23
	§ 6 Terrænregulering	24
	§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	24
	§ 8 Bebyggelsens udseende	25
	§ 9 Skiltning	25
	§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	25
	§ 11 Tekniske anlæg	26
	§ 12 Miljøforhold	27
	§ 13 Ophævelse af lokalplan	27
	§ 14 Servitutter	27
	§ 15 Betingelser for ibrugtagning.....	27
	Vedtagelse.....	28
	Lokalplanens retsvirkninger.....	29
	Kortbilag 2 - Anvendelsesplan.....	31

Bilag

Kommuneplantillæg

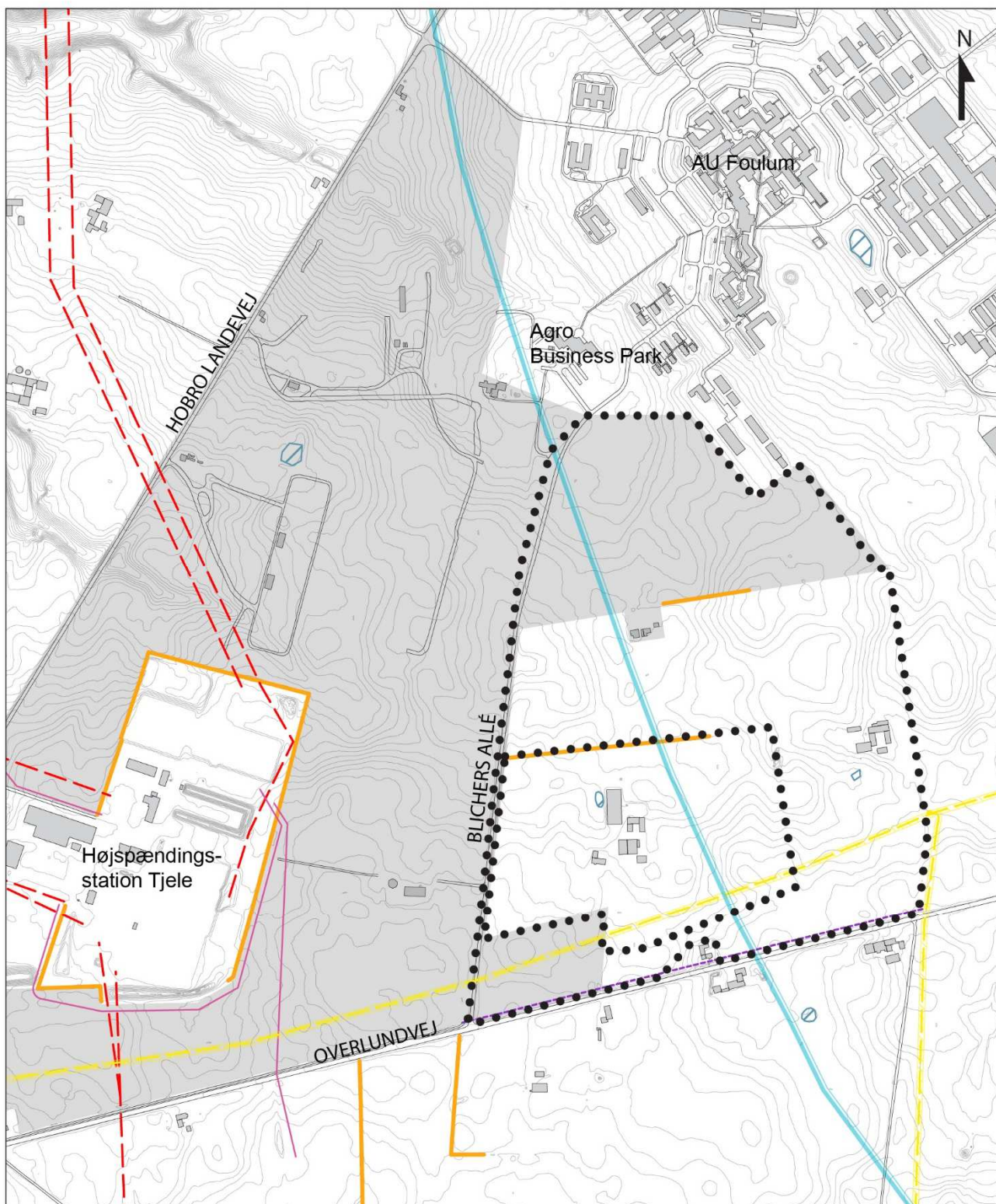
Forslag til tillæg nr. 35 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

Miljørapport

Der er udarbejdet en miljøvurdering af planforslagene. Miljørapporten kan ses på www.viborg.dk/plan.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Gottlieb Paludan Architects, Arup og COWI.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Lokalplan nr. 518

Mål ca. 1:10.000 (ved print i A4)

Viborg Kommune, november 2018

OVERSIGTSKORT

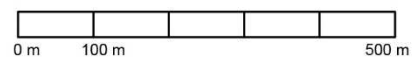
• • • • Lokalplanområde nr. 518

■ Lokalplanområde nr. 460

--- Naturgasledninger
m. respektzoner

--- Højspændingsledninger

--- Højspændingskabler



--- Vejbyggelinje

§ 3 beskyttede naturtyper
(vejl. visning jf. Miljøportalen)

Beskyttede sten-/jorddiger
(vejl. visning jf. Miljøportalen)

○ Særlige drikkevandsinteresser

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Viborg Byråd ønsker med denne lokalplan at give mulighed for at udvide arealet til datacenter ved Foulum.

Arealudvidelsen giver mulighed for en bedre intern disponering og mere effektive bygninger, end der er mulighed for på den nuværende grund.

Lokalplanområdet udgør ca. 45 ha og anslås at kunne anvendes til placering af op til tre datahaller med en størrelse på op til 30.000 m² hver.

Formål

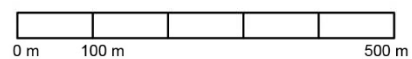
Det er lokalplanens formål at udlægge området til erhvervsområde i form af datacenter.

Med lokalplanen fastlægges vejadgangen til lokalplanområdet fra Blichers Allé i nord, således at den primære vejadgang bliver via det eksisterende datacenters arealer. Endvidere fastlægges en sekundær vejadgang fra Overlundvej med hensyn til service, brand o.l.

Lokalplanen sikrer, at områdets kant mod omgivelserne indrettes med grønne forarealer og beplantningsbælter i samspil med omgivelserne. Endelig er det formålet at beskytte de særlige drikkevandsinteresser inden for området.



Luftfoto 2017. Mål ca. 1:10.000 (ved print i A4).



B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området grænser mod syd til statsvejen Overlundvej, og mod vest til Apple Datacenter, som er under opførelse, samt Energinets Højspændingsstation Tjele.

Nord for området ligger AU Foulum (Aarhus Universitets forskningscenter) og Agro Business Park. Mod øst grænser området til landbrugsmarker.

Lokalplanområdet omslutter desuden en mindre landbrugsejendom med kvæghold.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 45 ha, hvoraf ca. 20 ha hidtil har været omfattet af lokalplan nr. 460, der omfatter Apples nuværende datacentergrund på ca. 100 ha.

Lokalplanen omfatter dele af ejendommene Overlundvej 10 og Blichers Allé 25. Derudover indgår dele af Blichers Allé i lokalplanområdet.

Den nordlige del af lokalplanområdet er udlagt til erhvervsområde i form af datacenter, men ligger fortsat ubebygget hen. Den øvrige del af lokalplanområdet anvendes i dag hovedsageligt til landbrugsmæssig drift, med en enkelt beboelsesejendom, Overlundvej 10, der nedlægges.

Landskab og beplantning

Lokalplanområdet er beliggende på et let bølget moræneplateau omgivet af tunneldale ved Tjele Å-dalen mod nord og Nørre Å-dalen mod syd. Terrænet inden for planområdet falder fra sydøst mod nordvest med en højdeforskel på ca. 8 m. Landskabet er uden større landskabelige interesser. Der findes dog to beskyttede diger inden for området.

Landskabet i og omkring planområdet er delvist præget af tekniske anlæg og nærhed til Apples datacenter og AU Foulums store forskningscenter. Landskabet mod vest domineres desuden af store højspændingsledninger, som er forbundet med Energinets højspændingsstation Tjele.

Området er i dag et åbent landbrugslandskab, og fremstår med dyrkede marker, hvoraf flere afgrænses af levende hegn.

Bebyggelse og anlæg

Der findes en enkelt beboelsesejendom inden for lokalplanområdet, som nedlægges. Der er ingen bevaringsværdige bygninger i området.

Trafik

Kommunevejen Blichers Allés sydlige del løber gennem lokalplanområdet langs den vestlige afgrænsning, og giver vejadgang til området fra syd og nord. Blichers Allé fungerer som en blandt flere adgangsveje til AU Foulum og Agro Business Park.

Derudover er der yderligere to eksisterende vejadgange fra Overlundvej. Den ene betjener ejendommen Overlundvej 14, som bevares, og den anden betjener ejendommen Overlundvej 10, som nedlægges.

Der er desuden etableret forbindelsesvej mellem Blichers Allés sydlige og nordlige del ved Agro Business Park.

Der er tinglyst vejbyggelinje på 12,5 m fra vejmidten af Overlundvej plus passagetillæg på 1 m og højdetillæg på 1,5 gange højdeforskel.

Teknik

I den sydlige del af området forløber en gasfordelingsledning gennem lokalplanområdet. Der er tinglyst et bælte på 10 m omkring ledningen (5 m på hver side), hvor der bl.a. ikke må bebygges eller plantes med dybtgående rødder.



ca. 1: 10.000

Illustrationsplan

- et eksempel på hvordan planen kan virkeliggøres

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanen giver mulighed for at udvide det eksisterende datacenter ved Foulum med datahaller. Der er arealmæssigt mulighed for at placere op til tre haller på hver ca. 30.000 m² inden for planområdet.

Lokalplanen sikrer bl.a., at området kan anvendes til erhvervsområde i form af datacenter inden for miljøklasse 3-5, samt mindre tekniske anlæg.

Lokalplanen indeholder bestemmelser, der sikrer, at bebyggelse og anlæg afskærmes mod omgivelserne af beplantningsbælter, der supplerer de nuværende læhegn i området.

Disponering og anvendelse

Datahallerne skal placeres i den nordlige del af lokalplanområdet, mens den sydlige del af lokalplanområdet udlægges til grønt forareal, som skal sikre sammenhæng med det åbne landskab mod syd.

Datahallerne tilpasses til terrænets hældning, som er faldende mod nordvest. Placeringen af datahallerne er desuden tilpasset det beskyttede dige, som findes midt i lokalplanområdets nordlige del.

Hallerne vil være skærmet mod omgivelserne af beplantningsbælter i områdets kant, som skal sikre sammenhængen med landskabet mod nord og øst, samt mod landbrugsejendommen, som lokalplanområdet omslutter.

Bebyggelse

Lokalplanen indeholder mulighed for en bebyggelsesprocent på 25. Bebyggelsen må opføres med en højde på maksimalt 12 meter og 2 etager. Mindre dele af bygningerne kan opføres til maksimalt 14 meter.

Bebyggelsens facade- og tagmaterialer skal udføres med overflader, der tilstræber en diskret indpasning i omgivelserne i form af afdæmpet farveholdning, rolige flader og minimering af genskin.

Tekniske anlæg

Inden for lokalplanområdet kan der opstilles mindre tekniske anlæg i tilknytning til datahallerne, som fx mindre transformerenheder, NCS-bygninger, pumper, vandtanke og lign.

Veje, stier og parkeringsforhold

Lokalplanen fastlægger vejadgang til området fra Blichers Allés nordlige del via det eksisterende datacenters arealer.

Ved realisering af bebyggelse i lokalplanområdet forudsættes Blichers Allés sydlige del lukket og nedlagt, således at vejadgang til planområdet sker via datacentrets interne veje og hovedadgangen fra Blichers Allés nordlige del. En mindre del af Blichers Allés sydlige del bevares som sekundær vejadgang til lokalplanområdet til sjældne kørsler som fx service, brand o.l.

Uafhængigt af datacenterets projekt reserveres areal til en mulig fremtidig cykelsti langs Overlundsvejs nordlige kant, da lokalplanen omfatter de tilstødende arealer.

De nødvendige manøvre- og parkeringsarealer til datacentrets drift skal etableres inden for området.

Ubebyggede arealer

Regnvand fra befæstede arealer og tagflader vil blive afledt via rørledninger og/eller åbne grøfter, hvor det via forsinkelsesbassiner ledes til eksisterende regnvandsbassiner uden for OSD-område ved Hobro Landevej.

Datahallerne forventes terrasseret i bedst mulig overensstemmelse med det eksisterende terræn. Der kan dog af hensyn til håndtering af regnvand mv. blive behov for jordopfyldning på op til 2-3 meter ved etablering af datahallerne. Eventuelt overskud af rå- og muldjord kan indgå i terrænbearbejdning omkring anlægget.

For at mindske den visuelle påvirkning fra nye bygninger og anlæg etableres beplantningsbælter, der supplerer nuværende læhegn mod nord og øst, samt mod ejendommen Overlundvej 14. I beplantningsbælter kan etableres jordvolde i op til 3 m, der yderligere kan mindske den visuelle påvirkning. Den sydlige del af lokalplanområdet udlægges til grønt forareal for at sikre sammenhæng med landskabet mod syd.

Omkring datahallerne opføres sikkerhedshegn i en højde af max. 3 m, der skal placeres på indersiden af beplantningsbælter.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Der gælder følgende landsplanlægning:

Statslige vandområdeplaner

Lokalplanområdet er i de statslige vandområdeplaner beliggende hovedsageligt inden for hovedopland "1.2 Limfjorden" og i mindre grad "1.5 Randers Fjord". Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanerne.

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger delvist inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men uden for indvindingsoplande til vandværker (IO) og følsomme indsatsområder. Nærmeste indvindingsopland ved Foulum Vandværk ligger ca. 400 meter mod nordvest. Viborg Kommune har vedtaget indsatsplan for Foulum Vandværk.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplan nr. 460 og tillæg nr. 50 til Kommuneplan 2013-2025 fra maj 2016, blev der udarbejdet grundvandsredegørelse for hele kommunen, i henhold til de da gældende regler i vandplanernes retningslinjer 40 og 41, som er indarbejdet i Kommuneplan 2017-2029. Den statslige kortlægning af grundvandet er gennemført (Naturstyrelsen 2013), og der er vedtaget indsatsplan for Foulum og Ørum Vandværk (Viborg Kommune 2018). Planområdet ligger uden for indsatsområde i OSD-området.

Arealanvendelsen (for udvidelsen) vil blive ændret fra landbrugsjorder til erhvervsformål med højere grad af bebyggelse og befæstelse. På grund af øget befæstelse inden for planområdet vil det medføre en marginal mindre grundvandsdannelse i OSD-området, der ikke vil påvirke drikkevandsindvindingen.

Det forventes, at den ændrede arealanvendelse vil medføre et reduceret forbrug af gødning og pesticider på arealet og dermed reduceret nedsivning af nitrat og pesticider inden for planområdet.

Datacenter er ikke en erhvervstype, der er særligt grundvandstruende, jf. Bilag 1 i Styrelsen for Vand og naturforvaltningens 'Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse'. Arealanvendelsen er således ikke en virksomhedstype, der som udgangspunkt kræver særlig planlægningsmæssig begrundelse.

Beliggenheden inden for OSD-område er nødvendig, da udvidelsen af virksomheden i lokalplan nr. 460 ikke kan ske i anden retning på grund af omgivende veje mod syd og vest.

Det vurderes at, grundvandsinteresserne ikke vil blive påvirket af planen. Se miljørapporten '*Miljøvurdering – Erhvervsområde ved Foulum*'. Den væsentligste risiko kan henføres til overfladevand fra køreveje og oplagspladser med olieholdige transformere mv. Da lokalplanen stiller krav om at disse områder befæstes inden for OSD-området, og at overfladevand skal opsamles og ledes ud af området, vil der ikke være forøget risiko for grundvandet. Forsinkelsesbassiner og grøfter mv. inden for OSD-området skal endvidere udføres med tæt lermenbran, der forhindrer nedsivning.

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Na-

tura 2000-områder, som består af EF-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsar-områder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for:

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafikanelæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 900 m nordvest for EF-habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk", ca. 3,2 km syd for EF-habitatområde nr. 33 "Tjele Langsø og Vinge Møllebæk" og ca. 2,6 km sydvest for EF-fuglebeskyttelses-område nr. 16 "Tjele Langsø". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Overfladevand fra tage og befæstede arealer inden for planområdet opsamles og ledes til de to regnvandsbassiner ved Kruttdalen/Dybdalen i den vestlige del af området omfattet af lokalplan 460, der ligger uden for OSD-område og indvindingsopland. Bassinerne er indrettet todelte med rensedam og nedslivningsbassin. Bassinerne kan eventuelt indrettes med nødoverløb, der i sjældne ekstremregnsituationer fører til Dybdal Bæk og derefter til Tjele Å. Natura 2000-områderne nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals Ådal og nr. 33 Tjele Langsø og Vinge Møllebæk ligger nedstrøms. Det vurderes, at en sådan påvirkning af Tjele Å og vandløbssystemet vil være uvæsentlig, og at det ikke vil have nogen betydning for udpegningsgrundlaget. På den baggrund vurderes det, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Bilag IV-arter

Der vurderes, at der inden for planområdet ikke er egnede levesteder for arter listet på habitatdirektivets bilag IV. Eksisterende levende hegn vil kunne være ledelinjer for flagermus og herudover er der en mindre beskyttet sø, men disse indgår ikke i større sammenhængende naturområder. Planforslaget vurderes ikke at udgøre en væsentlig negativ virkning på fouragerende flagermus, padder o.l. eller på den økologiske funktionalitet af området i forhold til disse arter.

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

Der henvises endvidere til miljørapporten 'Miljøvurdering – Erhvervsområde ved Foulum'.

Kommuneplanlægning

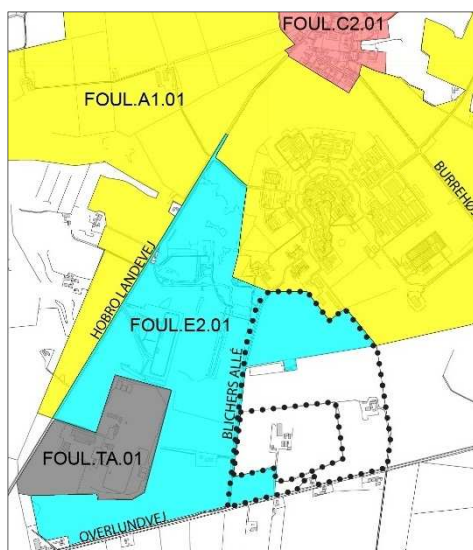
En del af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde FOUL.E2.01 i Kommuneplan 2017-2029.

Rammen har en særbestemmelse: En mindre del af rammeområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og en mindre del ligger inden for indvindingsoplandet Foulum Vandværk. Da drikkevandet skal beskyttes som en ressource, skal der i lokalplanlægningen tages særlige hensyn hertil, jf. også afsnit om "Beskyttelse af grundvandet" ovenfor.

Den øvrige del af lokalplanområdet er ikke omfattet af et rammeområde i Kommuneplan 2017-2029.

Planområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 3 Veje og øvrig infrastruktur
- 8 Landbrug og fiskeri
- 10 Naturområder og økologiske forbindelseslinjer



Lokalplanforslaget er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår rammeområdets afgrænsning.

Der er derfor udarbejdet et tillæg nr. 35 til Kommuneplan 2017-2029.

Med kommuneplantillægget udvides afgrænsningen af rammeområde FOUL.E2.01 mod syd, så hele planområdet for lokalplan nr. 518 omfattes af rammebestemmelserne.

Forslag til tillæg nr. 35 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Forudgående høring

Kommuneplantillægget medfører en større ændring i kommuneplanens rammebestemmelser ved inddragelse af nye arealer. Byrådet har fra den 18. oktober til den 15. november 2018 indkaldt ideer og forslag til planlægningen i henhold til planlovens § 23c.

I høringsperioden kom der fire høringssvar samt protest-underskriftsamling fra 55 borgere. De indkomne forslag og bemærkninger omhandlede primært:

- ønske om cykelsti langs Overlundvej
- bekymring for landbrugets udvidelsesmuligheder
- gener for omkringboende som følge af byggeaktivitet

Lokalplaner

Området er delvist omfattet af lokalplan nr. 460 for Erhvervsområde ved Foulum fra 2016.

Ved den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 518 ophæves lokalplan nr. 460 for dette område, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 518.

Servitutter

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

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

Der er ingen rådighedsservitutter, der eksproprieres i forbindelse med vedtagelsen af denne lokalplan.

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse. Der er ingen private tilstandsservitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse.

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.

Langs nordsiden af Overlundvej forløber en gasfordelingsledning gennem lokalplanområdet. Der er tinglyst et bælte på 10 m omkring ledning (5 m på hver side), hvor der bl.a. ikke må bebygges eller plantes med

dybtgående rødder. Se oversigtskortet på side 6. Oplysninger om naturgasledningen fås hos HMN Naturgas I/S.

Der er endvidere tinglyst vejbyggelinje på 12,5 m fra vejmidte af Overlundvej, hvortil skal lægges 1 m passagetillæg og et højdetillæg på 1,5 x højdeforskel.

Der er desuden tinglyst servitut vedrørende 20 kV højspændingskabel inden for lokalplanområdet langs Blichers Allé samt i lokalplanområdets østlige kant. Der er tinglyst et bælte på 1 m omkring kablet (0,5 m på hver side).

Zonestatus

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

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 3-5. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 3-5 bør der som udgangspunkt være en afstand på 50-150 m til forureningsfølsomme anvendelser. I omgivelserne ligger enkelte boliger inden for 150 m fra lokalplanområdet. Der kan derfor være behov for at virksomheden etablerer støjafskærmende tiltag.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at virksomheden skal overholde miljøstyrelsens til enhver tid gældende støjgrænser i omgivelserne. Forholdet er nærmere vurderet i miljørapporten.

Landbrug

Husdyrbrug er reguleret i medfør af husdyrbrugsloven, der indeholder regler om bl.a. husdyrbrugenes udvidelse og udbringning mv. i nærheden af byzone. I medfør af en lovændring trådte der den 1. august 2017 nye regler i kraft, der ændrer flere forhold i den hidtidige regulering.

De eksisterende godkendelser af husdyrbrug før den nye lov trådte i kraft er fortsat gældende indtil husdyrbrug får en ny godkendelse efter ansøgning om en udvidelse eller ændring i medfør af den ændrede lov.

Nærmeste landbrug er ejendommen Overlundvej 14, der fremtidigt ligger som en ø i landzone omgivet af byzone. Ejendommen har et mindre husdyrhold. Med lokalplanen reduceres afstand til byzone fra ca. 150 meter til ca. 80 meter regnet fra ejendommens driftsbygninger.

Nærmeste større husdyrbrug ligger Overlundvej 8, hvor afstanden til byzone vil blive reduceret fra ca. 650 meter til ca. 450 meter regnet fra ejendommens nuværende driftsbygninger.

Den mest begrænsende faktor i forhold lugtberegninger fra ejendommen er imidlertid naboejendommen Overlundvej 6, der ligger ca. 80 meter øst for staldanlægget. Nærmeste by er Ørum ca. 1 km sydøst for anlægget.

På den baggrund vurderes det, at lokalplanen vil medføre begrænset påvirkning af eksisterende omkringliggende husdyrbrugs drifts- og udviklingsmuligheder.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Områdets nordlige del ligger inden for Foulum Vandværks forsyningsområde, og den sydlige del af planområdet ligger inden for Viborg Vands forsyningsområde.

Varmeforsyning

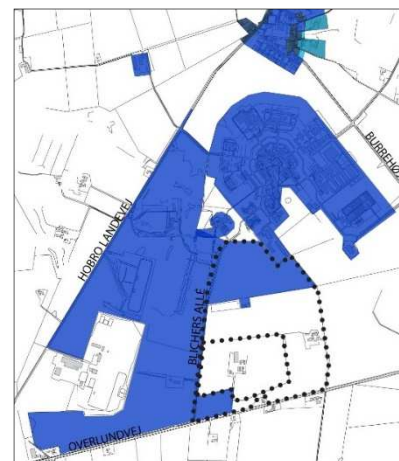
En del af området ligger i område udlagt til fjernvarme ved AU Foulum. Det drejer sig om den nordlige del af lokalplanområdet, som primært udgøres af matr.nr. 4e, Foulum By, Tjele. Den resterende del af lokalplanområdet er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning.

Lokalplanen fastlægger ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Spildevand

En del af planområdet er p.t. ikke omfattet af spildevandsplanen, men inddrages i spildevandsplanen parallelt med lokalplanens vedtagelse. Spildevandsplanen vil planlægge området til 'separat kloak, åben regnvand med privat regnvandshåndtering'.

Spildevand forventes koblet til eksisterende ledning i Hobro Landevej, der leder til Viborg Centralrenseanlæg. Overfladevand fra tage og befæstede arealer inden for planområdet opsamles og ledes til de to regnvandsbassiner ved Kruttdalen/Dybdalen i den vestlige del af lokalplan 460, der er indrettet todelt med rensedam og nedsivningsbassin.



Spildevandsplanens kloak-oplande ved lokalplanens udarbejdelse.

E. BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET

Der er en række begrænsninger for, hvordan lokalplanområdet må udnyttes. Dette er reguleret af love og tinglyste servitutter. Nogle af bindingerne forhindrer ikke den planlagte anvendelse af området. Andre bindinger kræver ophævelse, dispensation, tilladelse eller godkendelse for, at den planlagte anvendelse kan blive til virkelighed.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Fortidsminder i jorden

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

Museet vurderer, at der er ringe sandsynlighed for fortidsminder i den nordlige del af området. Museet har derfor frigivet ca. 20 ha til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27.

Da museet har frigivet området, er det ifølge museumslovens § 27 stk. 5 staten, der skal afholde udgifterne til eventuelle undersøgelser.

Museet vurderer, at der er risiko for forekomst af ukendte fortidsminder i den øvrige del af området.

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

Nogle af ejendommene inden for lokalplanområdet er omfattet af landbrugspligt. De berørte ejendomme er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 eller § 7 i lov om landbrugsejendomme i forbindelse med de matrikulære ændringer, når planområdet overgår til den planlagte anvendelse.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

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

Beskyttede sten- og jorddiger

Der findes et beskyttet dige i lokalplanområdets kant, og et centralt i lokalplanområdets nordlige del. Diger i landzone og diger på grænsen mellem byzone og landzone er beskyttet efter museumslovens § 29a, og ændringer i digernes tilstand forudsætter dispensation fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde, jf. museumslovens § 29j, stk. 2.

Beskyttede diger er vist på oversigtskortet side 6 og på kortbilag 2.

Beskyttet natur

Ændringer i tilstanden af den beskyttede sø på matr.nr. 9d Foulum By, Tjele kræver dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3.

Ændringer kræver dispensation fra Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

Beskyttet natur er vist på oversigtskortet side 6 og på kortbilag 2.

Veje

Etablering, flytning og ændret benyttelse af vejadgange kræver vejmyndighedens godkendelse i henhold til vejlovgivningen.

Tilslutning og en eventuel nedlæggelse af Blichers Allé kræver Viborg Kommunes tilladelse. Forinden en eventuel beslutning om nedlæggelse af offentlige vejarealer er der en høringsperiode.

Staten er vejmyndighed for Overlundvej.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) skal planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, ledsages af en miljøvurdering (miljørapport).

Planforslaget vurderes at omfatte følgende anlægstyper på miljøvurderingslovens bilag 2:

- Punkt 10a: Anlægsarbejder i erhvervsområder til industriformål
- Punkt 10b: Infrastruktur anlæg, Anlægsarbejder i byzone.

Viborg Kommune har vurderet, at planforslagene er omfattet af pligt til miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens § 8 stk. 1, nr. 1. Der er derfor gennemført miljøvurdering af planforslagene.

Miljørapport

Miljøvurderingen af planforslagene er udarbejdet som en selvstændig rapport, der er fremlagt offentligt i samme periode som planforslagene.

Miljørapporten beskriver den sandsynlige væsentlige indvirkning på følgende miljømæssige områder:

- Landskab og visuelle konsekvenser, herunder beskyttet dige
- Virksomhedsstøj
- Grundvandsbeskyttelse, herunder håndtering af overfladevand
- Landbrug
- Trafik

Der vil ved den endelige vedtagelse af planforslagene blive udarbejdet en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planerne, og hvordan miljørapporten og eventuelle høringssvar er taget i betragtning.

Miljøkonsekvensvurdering af konkrete projekter (VVM)

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) skal der i nogle tilfælde gennemføres miljøkonsekvensvurdering for at vurdere virkninger på miljøet af et konkret projekt (VVM).

Planlægningen giver mulighed for at udvide en virksomhed, der har været omfattet af frivillig VVM fra 2016. Det VVM-omfattede projekt omfatter bebyggelse og anlæg vest for Blichers Allés sydlige del. Nærværende lokalplan ændrer ikke på det VVM-godkendte projekt.

Inden realisering af ny bebyggelse og anlæg i planområdet skal der foretages VVM-screening med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes miljøkonsekvensvurdering (VVM) for udvidelsen af virksomheden.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 518 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE VED FOULUM

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 287 af 16. april 2018 med senere ændringer) følgende bestemmelser for et område, der afgrænses i § 2:

§ 1 LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål
- at udlægge området til erhvervsområde i form af datacenter
 - at fastlægge bestemmelser om grønne arealer og beplantningsbælter
 - at forebygge at nedsivning fra erhvervsområdet medfører forurening af jord, grundvand og overfladevand.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 3d, 3k, 5bc, 9d, del af matrikelnummer 4e samt vejlitra "b" og "d" (begge Blichers Allé) Foulum By, Tjele og matrikelnummer 1p Fårdal By, Viskum samt alle parceller, der efter den 14. marts 2019 udstykkes inden for området.
- 2.2 En del af lokalplanområdet ligger i landzone og overføres til byzone med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan.

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsområde i form af datacenter inden for miljøklasse 3-5. Der kan etableres mindre tekniske anlæg, som er nødvendige for områdets drift.

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med lokalplanens områdegrænse eller sammenlægges med tilstødende ejendom matr. nr. 4e Foulum By, Tjele.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING**Veje**

- 5.1 Primær vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Blichers Allés nordlige del via det eksisterende datacenters arealer.
- Der fastlægges en sekundær vejadgang via Blichers Allés sydlige del med hensyn til service, brand o.l. vedrørende områdets sydlige del¹.

¹ Blichers Allés sydlige del fastholdes som eksisterende offentlig vej indtil den eventuelt nedlægges efter vejlovens regler.

Begge vejadgange fastlægges med en principiel placering som vist på kortbilag 2.

- 5.3 Der kan anlægges interne veje for områdets drift.
- 5.4 I områder med særlig drikkevandsinteresser skal veje etableres med tæt belægning, der indrettes med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

Parkering

- 5.5 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte grund, dog mindst:
- Til faste personaleområder i datahaller: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.
 - Datahaller: Ingen krav til p-pladser ud over ovenstående ved personaleområder.
- 5.6 Inden for område med særlige drikkevandsinteresser jf. kortbilag 2 skal parkeringspladser etableres med tæt belægning, der indrettes med fald mod afløb, hvorfra der sker kontrolleret afledning.

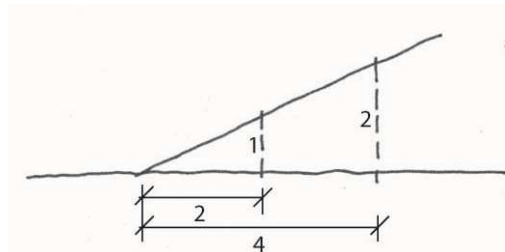
Sti

- 5.7 Der udlægges areal til sti a – a og b – b langs Overlundvej i princippet som vist på kortbilag 2.

Stiudlægget har en bredde af 5,5 m med plads til en sti på 3 m's bredde og med belægning i asfalt.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Ved byggemodning af området kan terrænet udjævnes til plant niveau på arealer til den enkelte bebyggelse.
- 6.2 Terrænet må reguleres med +/- 2 m i forhold til det i § 6.1 nævnte byggemodnet terræn indtil 5 m fra skel.
- 6.3 Der kan etableres jordvolde i beplantningsbælter jf. § 10.2. Volde må etableres med en højde på maksimalt 3 m og en hældning på maksimalt 1:2.



§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25 %.
- 7.2 Bebyggelse må opføres i højst 2 etager.
- 7.3 Bygningshøjden må ikke overstige 12 m målt fra byggemodnet terræn, jf. § 6.1.
- Mindre dele af bygningerne (max. 10 % af bygningens areal) kan opføres med højde op til 14 m målt fra byggemodnet terræn.

Bebyggelsens placering

- 7.4 Bebyggelse må ikke opføres inden for arealer udlagt til grønne forarealer og beplantningsbælter, jf. §§ 10.1, 10.2 og kortbilag 2.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE

Facade

- 8.1 Bebyggelsen skal fremstå som en helhed med hensyn til udformning, materialevalg, farver m.v.
- 8.2 Udvendige bygningssider må udføres i en kombination af tunge og lette facadesystemer afhængigt af den bagvedliggende funktion. Tunge materialer kan være tegl, beton eller pudsede facader. Lettere facadebeklædning kan være facadeplader (metal eller andet plademateriale) eller lamelbeklædning (træ, metal, fiberbeton eller skærmtegl). Derudover kan facader fremstå med glaspartier.

Farver

- 8.3 Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Tage

- 8.4 Tage kan udføres med en- eller tosidig taghældning, med forskudte tagflader eller med fladt tag.
- 8.5 Til tagbeklædning må kun anvendes metal evt. malerbehandlet som fx stål, zink og aluminium, samt eternit, tagpap eller grå/sorte natur- eller eternitskifer.

Alternativt kan tage, der udføres som grønne tage, beklædes med mos-sedum, græstørv o. lign.

Solceller og solfangere kan uanset krav til tagbeklædning ophænges på, stilles på eller integreres i tagflader.

§ 9 SKILTNING

- 9.1 Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres med enkeltprodukter.
- 9.2 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.
- 9.3 Der kan opsættes mindre henvisnings- og oplysningsskilte.
- 9.4 Der må ikke opføres fritstående skilte/pyloner.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Hegn og beplantning

- 10.1 Der udlægges grønne forarealer som vist på kortbilag 2.
- De grønne forarealer skal henligge som ekstensivt plejet græsareal eventuelt med enkeltstående trægrupper og buske. Der må ikke etableres bebyggelse, skiltning, faste hegn, parkering eller belægning. Undtagelse herfra er etablering af sekundær vejadgang, adgangsvej til Overlundvej 14 samt sti, jf. §§ 5.1 og 5.7.
- 10.2 Der udlægges areal til beplantningsbælter som vist på kortbilag 2. Eksisterende beplantning skal indgå heri, og suppleres. Beplant-

ningsbælter skal have en minimumsbredde på 15 meter, og udgøres af tre-rækkers blandede løvfældende træer. Volde kan indarbejdes i beplantningsbælter, jf. § 6.3.

- 10.3 Der må opføres sikkerhedshegn omkring bebyggelse i en højde op til 3 m. Sikkerhedshegnet skal placeres på indersiden af beplantningsbælterne, jf. principiel placering som vist på illustrationsplanen side 11.
- 10.4 Der findes to beskyttede diger inden for lokalplanområdet, jf. kortbilag 2. Der må ikke ske ændring af tilstanden af beskyttede diger.

Oplag

- 10.5 Affaldsstationer og udendørs oplag skal afskærmes mod omgivelserne med beplantning eller hegn, så de ikke er synlige fra offentlige veje.
- Oplag af olie og lignende produkter skal etableres på befæstede arealer med opsamling af overfladevand.

Belysning

- 10.6 Udendørs belysning, herunder belysning af bygningsdele, afskærmede oplag, veje og parkeringsarealer mv., må etableres med en lyspunktshøjde på højst 6 m og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.
- Belysningen skal etableres som nedadrettet belysning med en maksimal udbredelsesgrad på 60 grader.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

Kloakering

- 11.1 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til den til enhver tid gældende spildevandsplan.
- 11.2 Regnvand fra tage og befæstede arealer skal opsamles og ledes til sedimentations- og nedsivningsbassiner uden for område med særlige drikkevandsinteresser, jf. kortbilag 2.
- 11.3 Der kan inden for lokalplanområdet etableres forsinkelsesbassiner, grøfter og lignende. I det omfang, at disse placeres inden for område med særlige drikkevandsinteresser, jf. kortbilag 2, skal de udføres med tæt bund, der forhindrer nedsivning.
- 11.4 Transformerenheder og anden opbevaring af olie mv. inden for område med særlige drikkevandsinteresser, jf. kortbilag 2, skal ske på befæstede arealer med opkant og opsamling af regnvand.

Vandforsyning

- 11.5 Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

§ 12 MILJØFORHOLD

Støj

- 12.1 Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.²

Til afskærmning af eventuelle fritstående støjkluder som fx køleenheder, kan der etableres støjskærme. Udformning af støjafskærmning skal fastlægges efter en konkret støjberegning.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 460 for de områder, der er omfattet af lokalplan nr. 518.

§ 14 SERVITUTTER

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

§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

- 15.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug³, før⁴:
- Der er etableret grønne forarealer og beplantningsbælter, jf. §§ 10.1 og 10.2⁵.
 - Der er etableret afledning af regnvand jf. § 11.3.
 - Støjafskærmning⁶ er etableret i henhold til § 12.1.

² Virksomhederne må som udgangspunkt ikke overskride Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Ved lokalplanens udarbejdelse fremgår de vejledende grænseværdier af Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 med senere tillæg.

³ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

⁴ Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

⁵ Beplantning skal dog senest være realiseret ved førstkomende efterår efter ibrugtagning af bebyggelse.

⁶ Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberegning.

Vedtagelse

Forslag til lokalplan nr. 518 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 27. februar 2019.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

Lokalplanen er endeligt vedtaget den

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må der i lokalplanområdet, ifølge lov om planlægning, § 18, ikke – retligt eller faktisk – etableres forhold, der er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanen medfører ikke "handlepligt" til at ændre lovlige bestående forhold i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil. Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanens bestemmelser bortfalder, når retten ikke har været udnyttet i tre på hinanden følgende år jf. lov om planlægning § 56.

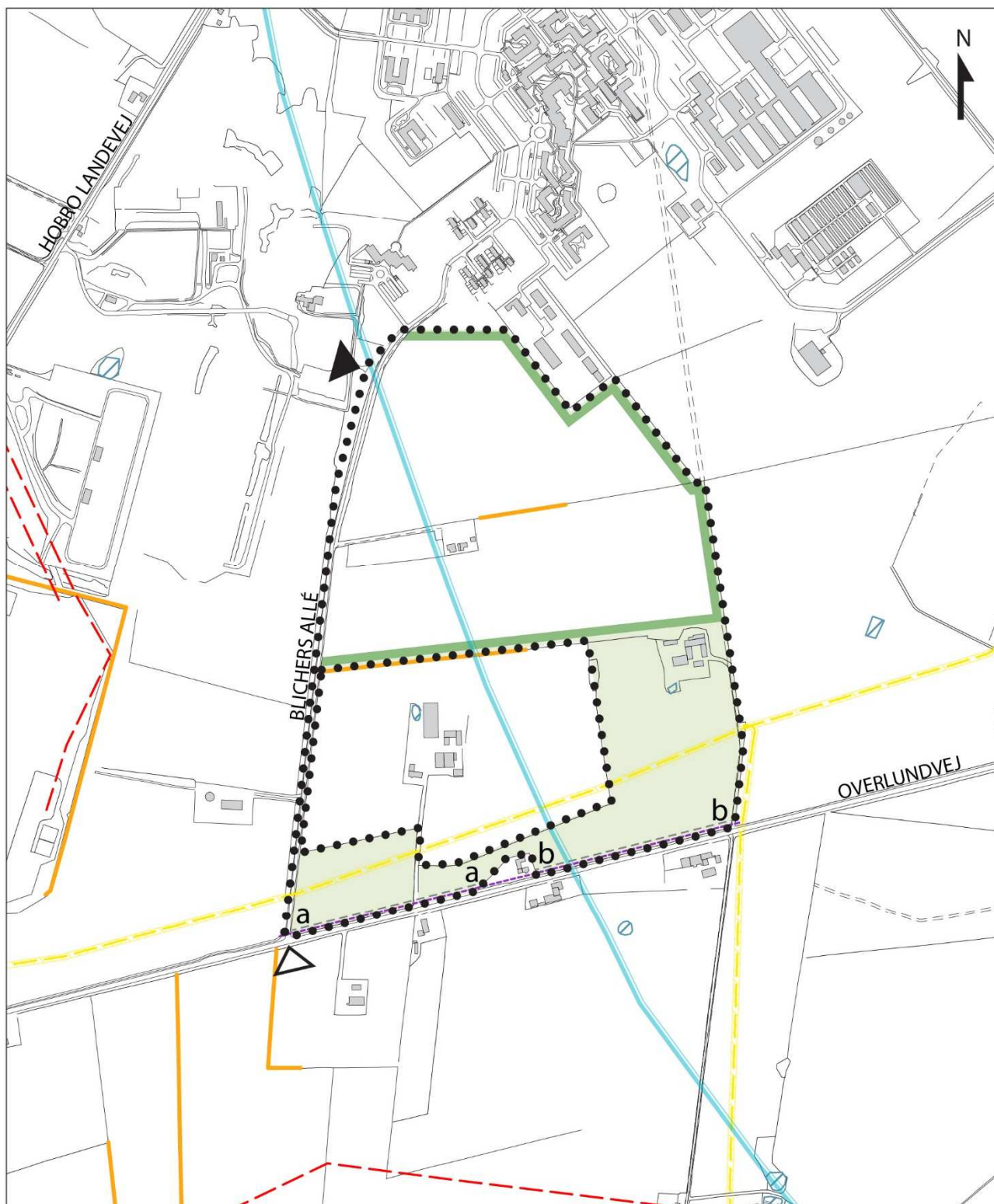
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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

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

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

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter afgørelsen er meddelt.



Lokalplan nr. 518

Mål ca. 1:10.000 (ved print i A4)

Viborg Kommune, januar 2019

KORTBILAG 2 - ANVENDELSESKORT

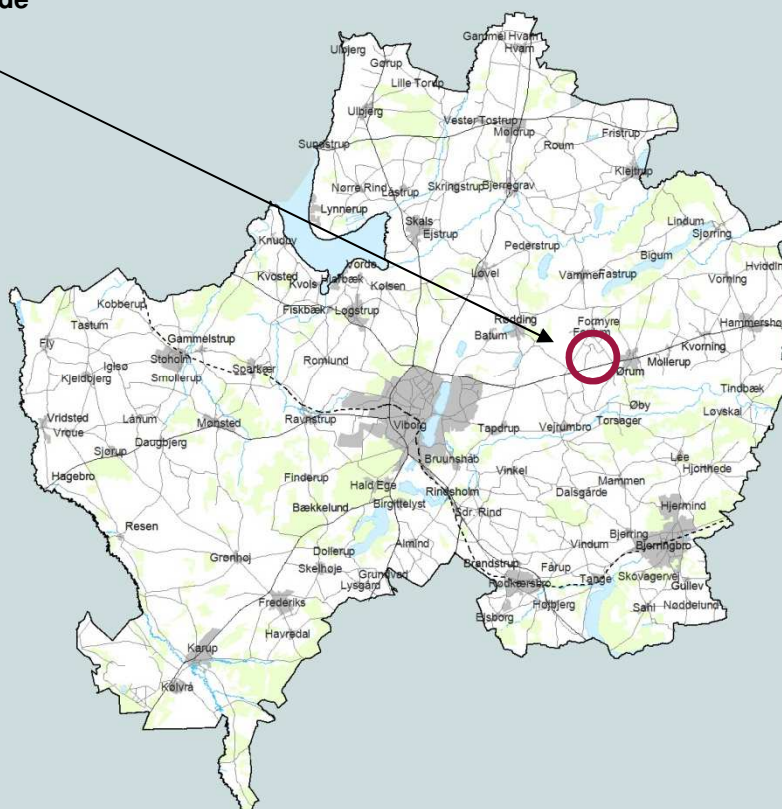
- | | | | |
|-----------|--------------------|-----|--|
| • • • • | Lokalplanområde | --- | Højspændingsledninger |
| ▶ | Primær vejadgang | --- | Naturgasledninger m. respektzoner |
| ▷ | Sekundær vejadgang | ▨ | §3 Beskyttede naturtyper
(vejl. visning jf. Miljøportalen) |
| a - - - a | Stiudlæg | --- | Beskyttede sten/jorddiger
(vejl. visning jf. Miljøportalen) |
| --- | Vejbyggelinje | ○ | Særlige drikkevandsinteresser |
| ■ | Grønt forareal | | |
| ■ | Beplantningsbælter | | |

Tillæg nr. 35 til Kommuneplan 2017-2029

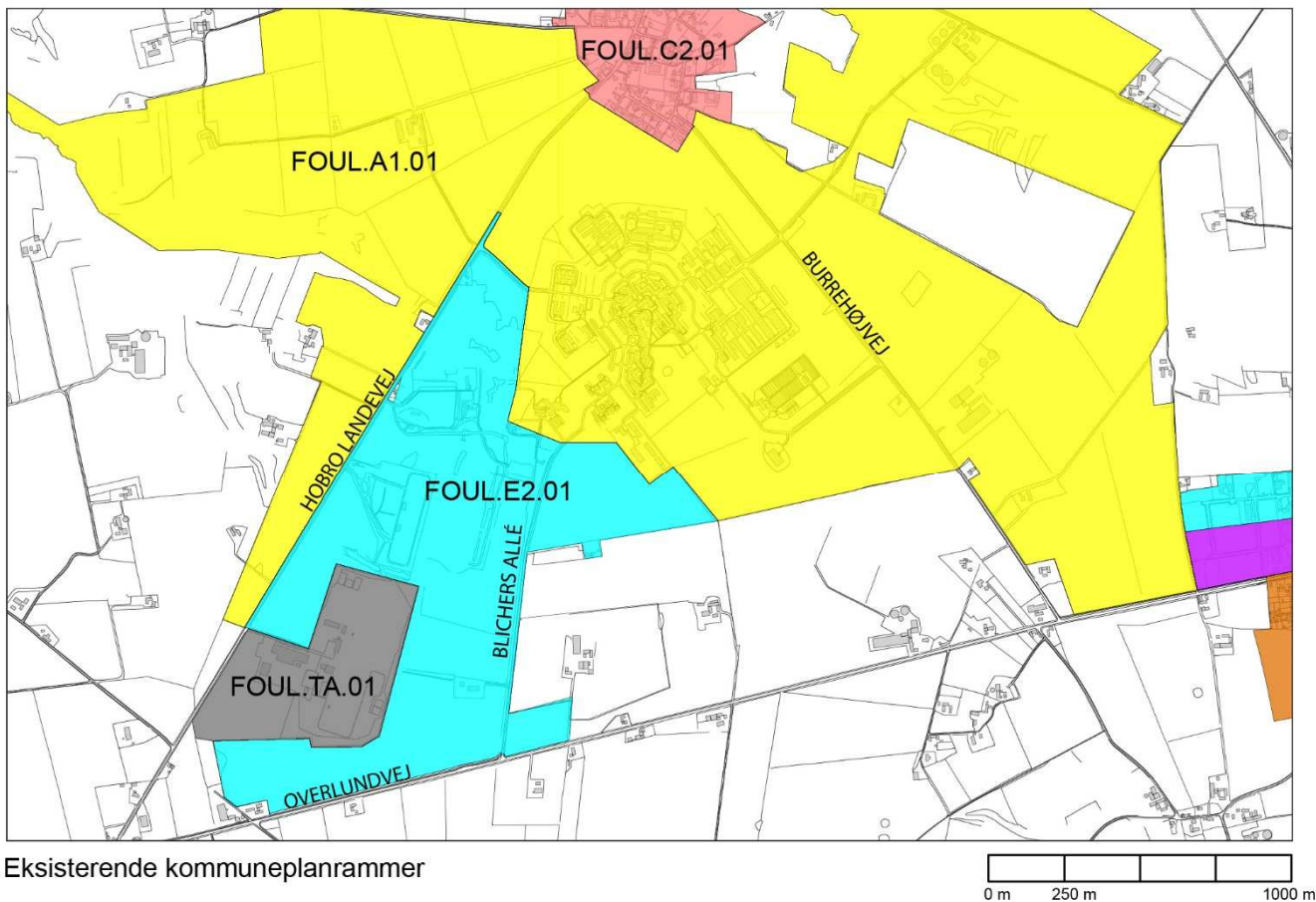
Rammebestemmelser for rammeområde FOUL.E2.01

Forslag

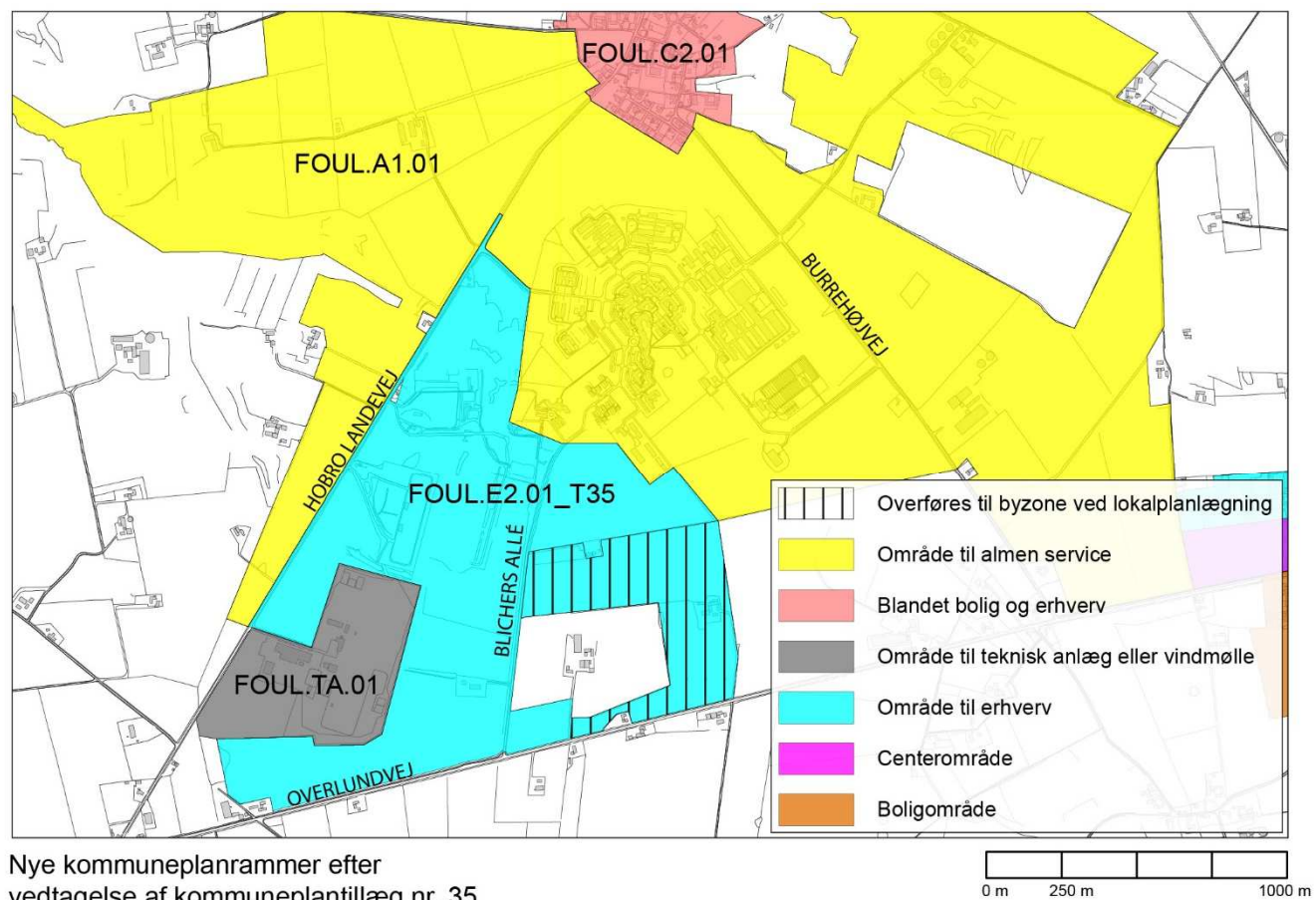
Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE



Eksisterende kommuneplanrammer

Nye kommuneplanrammer efter
vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 35

REDEGØRELSE

Indledning

Viborg Byråd ønsker med dette kommuneplantillæg at give mulighed for at udvide et eksisterende erhvervsområde i byzone til datacenter ved Foulum. Det udvidede område vil dække et areal på samlet ca. 135 ha, hvoraf de ca. 90 ha er byggemodnet. Arealudvidelsen på 25 ha vil bl.a. give datacentret mulighed for en bedre intern disponering og mere effektive bygninger end det er tilfældet inden for det eksisterende område.

De nuværende rammebestemmelser ift. anvendelse, byggemuligheder osv. videreføres uændret. Udvidelsen påvirker ikke andre rammeområder.

Formål

Formålet med dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2017-2029 er, at udvide rammeområde FOUL.E2.01 mod syd. Det udvidede område er sammenfaldende med området omfattet af lokalplan nr. 518, som er udarbejdet sideløbende med kommuneplantillægget.

Forudgående høring

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, med inddragelse af nyt areal, har der fra den 18. oktober 2018 til den 15. november 2018 været gennemført forudgående høring i henhold til planlovens § 23 c.

I høringsperioden blev der afholdt borgermøde den 5. november 2018.

I høringsperioden kom der fire høringssvar samt protest-underskriftssamling fra 55 borgere. De indkomne forslag og bemærkninger omhandlede primært:

- ønske om cykelsti langs Overlundvej
- bekymring for landbrugets udvidelsesmuligheder
- gener for omkringboende som følge af byggeaktivitet

Nuværende planforhold

Landsplanlægning

Statslige vandområdeplaner

Planområdet er i de statslige vandområdeplaner beliggende hovedsageligt inden for hovedopland "1.2 Limfjorden" og i mindre grad "1.5 Randers Fjord". Kommuneplantillægget er ikke i strid med vandområdeplanerne.

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger delvist inden for et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), men uden for indvindingsoplande til vandværker (IO) og følsomme indsatsområder. Nærmeste indvindingsopland ved Foulum Vandværk ligger ca. 400 meter mod nordvest.

I forbindelse med udarbejdelsen af Lokalplan nr. 460 og tillæg nr. 50 til Kommuneplan 2013-2025 fra maj 2016, iht. de da gældende regler i vandplanernes retningslinje 40 og 41, blev der udarbejdet grundvandsredegørelse for hele kommunen, som er indarbejdet i Kommuneplan 2017-2029. Den statslige kortlægning af grundvandet er gennemført (Naturstyrelsen 2013) og der er vedtaget indsatsplan for Foulum og Ørum Vandværk (Viborg Kommune 2018). Planområdet ligger uden for indsatsområde i OSD-området.

Arealanvendelsen (for udvidelsen) vil blive ændret fra landbrugsjorder til erhvervsformål med højere grad af bebyggelse og befæstelse. På grund af øget befæstelse inden for planområdet vil det medføre en marginalt mindre grundvandsdannelse i OSD-området, der ikke vil påvirke drikkevandsindvindingen.

Det forventes, at den ændrede arealanvendelse vil medføre et reduceret forbrug af gødning og pesticider på arealet og dermed reduceret nedsivning af nitrat og pesticider inden for planområdet.

Datacenter er ikke en erhvervstype, der er særligt grundvandstruende, jf. Bilag 1 i Styrelsen for Vand og naturforvaltningens 'Vejledning om krav til kommuneplanlægning inden for områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for disse'. Arealanvendelsen er således ikke en virksomhedstype, der som udgangspunkt kræver særlig planlægningsmæssig begrundelse.

Beliggenheden inden for OSD-område er nødvendig, da udvidelsen af virksomheden i lokalplan nr. 460 ikke kan ske i anden retning på grund af omgivende veje mod syd og vest.

Det vurderes, at grundvandsinteresserne ikke vil blive påvirket af planen. Se miljørapporten '*Miljøvurdering – Erhvervsområde ved Foulum*'. Den væsentligste risiko kan henføres til overfladevand fra køreveje og oplagspladser med olieholdige transformere mv. Da lokalplanen stiller krav om at disse områder befæstes inden for OSD-området og at overfladevand skal opsamles og ledes ud af området, vil der ikke være forøget risiko for grundvandet. Forsinkelsesbassiner og grøfter mv. inden for OSD-området skal endvidere udføres med tæt underlag, der forhindrer nedsivning.

Der henvises endvidere til miljørapporten '*Miljøvurdering – Erhvervsområde ved Foulum*'.

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000 områder, som består af EF-habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsar-områder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for:

- nye arealer til byzone eller sommerhusområde
- nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg mv.

Planområdet ligger ca. 900 m nordvest for EF-habitatområde nr. 30 "Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, Skravad Bæk", ca. 3,2 km syd for EF-habitatområde nr. 33 "Tjele Langsø og Vinge Møllebæk" og ca. 2,6 km sydvest for EF-fuglebeskyttelsesområde nr. 16 "Tjele Langsø". Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Overfladevand fra tage og befæstede arealer inden for planområdet opsamles og ledes til de to regnvandsbassiner ved Krudtdalen/Dybdalen i den vestlige del af området omfattet af lokalplan 460, der ligger uden for OSD-område og indvindingsopland. Bassinerne er indrettet todelte med rensedam og nedsivningsbassin. Bassinerne kan eventuelt indrettes med nødoverløb, der i sjældne ekstremregnsituationer fører til Dybdal Bæk og derefter til Tjele Å. Natura 2000-områderne nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals Ådal og nr. 33 Tjele Langsø og Vinge Møllebæk ligger nedstrøms. Det vurderes, at en sådan påvirkning af Tjele Å og vandløbssystemet vil være uvæsentlig, og at det ikke vil have nogen betydning for udpegningsgrundlaget. På den baggrund vurderes det, at planen ikke påvirker Natura 2000-områder væsentligt.

Bilag IV-arter

Der vurderes, at der inden for planområdet ikke er egnede levesteder for arter listet på habitatdirektivets bilag IV. Eksisterende levende hegn vil kunne være ledelinjer for flagermus og herudover er der en mindre beskyttet sø, men disse indgår ikke i større sammenhængende naturområder. Planforslaget vurderes ikke at udgøre en væsentlig negativ virkning på fouragerende flagermus, padde o.l. eller på den økologiske funktionalitet af området i forhold til disse arter.

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

Der henvises endvidere til miljørapporten 'Miljøvurdering – Erhvervsområde ved Foulum'.

Råstofplan

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

Oversvømmelse og erosion

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

Kommuneplanlægning

Dele af området omfattet af forslag til lokalplan nr. 518 er omfattet af kommuneplanens rammeområde FOUL.E2.01, mens den sydlige udvidelse (dele af ejendommene Overlundvej 10 og Blichers Allé 25) ikke ligger indenfor et kommuneplanlagt område.

Lokalplanforslaget er dermed ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2017-2029, hvad angår rammeområdets afgrænsning. Nærværende kommuneplantillæg udvider derfor afgrænsningen af rammeområde FOUL.E2.01 mod syd, så hele planområdet for lokalplan nr. 518 omfattes af rammebestemmelserne.

Rammeområde FOUL.E2.01 er udlagt til erhvervsformål i form af egentligt erhverv, herunder tekniske anlæg. I rammeområdet er den maksimale bebyggelsesprocent fastsat til 50. Der må bygges med en maksimal bygningshøjde på 12 m, dog 14 m for maks. 10 % af bygningens areal. Herudover tillades en større højde ved etablering af tekniske anlæg o.l. til områdets forsyning.

Planområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
Byrådet har en målsætning om, at større erhvervsområder forsøges koncentreret i et begrænset antal byer, som har grundlag og forudsætninger for større og sammenhængende erhvervsområder under hensyntagen til blandt andet natur, miljø og adgang til den overordnede infrastruktur.

Afgrænsning af nye arealer til byzone skal ske ud fra en helhedsvurdering, og arealerne skal placeres i direkte tilknytning til eksisterende bebyggelse i byzone, jf. planlovens § 11a, stk. 8. Arealudvidelsen er placeret i naturlig forlængelse af det eksisterende rammeområde, der omfatter en enkelt virksomhed med helt særlige arealbehov og lokaliseringsbehov.

Planen er i overensstemmelse med retningslinje for arealudlæg til nye erhverv, for så vidt angår, at der ved planlægning for nye byområder ved eller uden for byens nuværende afgrænsning mod det åbne land, skal sikres en markant og tydelig grænse mellem by og land. Overgangen mellem byen og det åbne land skal bearbejdes under hensyn til landskabet, den eksisterende beplantning i området og byens profil.

3 Veje og øvrig infrastruktur

Planen er i overensstemmelse med de i retningslinjen viste arealreservationer for vejreservationer og beskyttelse af ledninger.

8 Landbrug og fiskeri

Planområdet omfatter arealer udpeget som *værdifuldt landbrugsområde*, hvor der ikke kan meddeles tilladelse til byggeri eller anlæg, som forhindrer eller vanskeliggør den jordbrugsmæssige udnyttelse, medmindre en samfundsmæssig afvejning tilsiger det.

Anvendelsen af arealet til datacenter vurderes at være i samfundets interesse, på lige fod med naboarealernes anvendelse til transformatorstation og forskningscenter.

Arealudvidelsen omfatter ikke, men grænser op til områder til store husdyrbrug. Anvendelsen til datacenter vurderes ikke at være uforenelig med naboarealernes landbrugsmæssige anvendelse og arealudpegninger i kommuneplanen.

Planområdet berører ikke kommuneplanens øvrige retningslinjer, herunder retningslinje 10 om udpegede naturområder og økologiske forbindelseslinjer.

Planen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer.

Fremtidige planforhold

Planen udvider afgrænsningen af det eksisterende rammeområde FOUL.E2.01 'Foulum Erhverv'. De gældende ramme- og særbestemmelser videreføres for det nye rammeområde FOUL.E2.01_T35.

For det udvidede rammeområde gælder endvidere retningslinjer i Kommuneplan 2017-2029.

Miljøvurdering

Miljøvurdering af planer

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) skal planer, der kan få væsentlig indvirkning på miljøet, ledsages af en miljøvurdering (miljørapport).

Planforslaget vurderes at omfatte følgende anlægstyper på miljøvurderingslovens bilag 2:

- Punkt 10a: Anlægsarbejder i erhvervsområder til industriformål
- Punkt 10b: Infrastruktur anlæg, Anlægsarbejder i byzone.

Viborg Kommune har vurderet, at planforslagene er omfattet af pligt til miljøvurdering i henhold til miljøvurderingslovens § 8 stk. 1, nr. 1. Der er derfor gennemført miljøvurdering af planforslagene.

Miljørapporten er udarbejdet som en selvstændig rapport, der er fremlagt offentligt i samme periode som planforslagene.

Miljørapport

Miljøvurderingen af planforslagene er udarbejdet som en selvstændig rapport, der er fremlagt offentligt i samme periode som planforslagene.

Miljørapporten beskriver den sandsynlige væsentlige indvirkning på følgende miljømæssige områder:

- Landskab og visuelle konsekvenser, herunder beskyttet dige
- Virksomhedsstøj
- Grundvandsbeskyttelse, herunder håndtering af overfladevand
- Landbrug
- Trafik

Der vil ved den endelige vedtagelse af planforslagene blive udarbejdet en sammenfattende redegørelse for, hvordan miljøhensyn er integreret i planerne, og hvordan miljørapporten og eventuelle høringssvar er taget i betragtning.

Miljøkonsekvensvurdering (VVM)

Ifølge Lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) skal der i nogle tilfælde gennemføres miljøkonsekvensvurdering for at vurdere virkninger på miljøet af et konkret projekt (VVM).

Planlægningen giver mulighed for at udvide en virksomhed, der har været omfattet af frivillig VVM fra 2016. Det VVM-omfattede projekt omfatter bebyggelse og anlæg vest for Blichers Allés sydlige del.

Inden realisering af ny bebyggelse og anlæg i planområdet skal der foretages VVM-screening med henblik på at vurdere, om der skal udarbejdes miljøkonsekvensvurdering (VVM) for udvidelsen af virksomheden.

RAMMEBESTEMMELSER

For rammeområde FOUL.E2.01_T35 gælder følgende:

Distrikt	Foulum
Generel anvendelse	Erhvervsområde
Boligtype inkl. fællesanlæg	Nej. Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Almen service	Nej
Erhverv og detailhandel	Liberale erhverv: Nej Egentlige erhverv: Ja Detailhandel: Nej
Øvrige formål	Kun tekniske anlæg.
Bebyggelse	Maks. etageantal: 2 Maks. bebyggelsesprocent: 50 % Maks. bygningshøjde: 12 m Mindre dele af bygningerne (max. 10 % af bygningsareal) kan opføres med højde op til 14 m målt fra byggemodnet terræn. Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder, lysanlæg ved boldbaner og lignende.
Særlige bestemmelser	En mindre del af rammeområdet ligger i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD), og en mindre del ligger inden for indvindingsoplandet til Foulum Vandværk men uden for OSD. Da drikkevandet skal beskyttes som en ressource, skal der i lokalplanlægningen tages særlig hensyn dertil.
Vejledende miljøklasse	Miljøklasse 3-5
Eksisterende zonestatus	Landzone og byzone
Fremtidig zonestatus	Byzone

For rammeområde FOUL.E2.01 ændres følgende med vedtagelsen af tillæg nr. 35:

- Afgrænsningen udvides, som vist på kort side 2.
- De gældende ramme- og særbestemmelser for rammeområde FOUL.E2.01 videreføres for det udvidede rammeområde.

VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 35 til Kommuneplan 2017-2029 er vedtaget til offentlig fremlæggelse den 27. februar 2019.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

Kommuneplantillægget er endeligt vedtaget den

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
kommunaldirektør

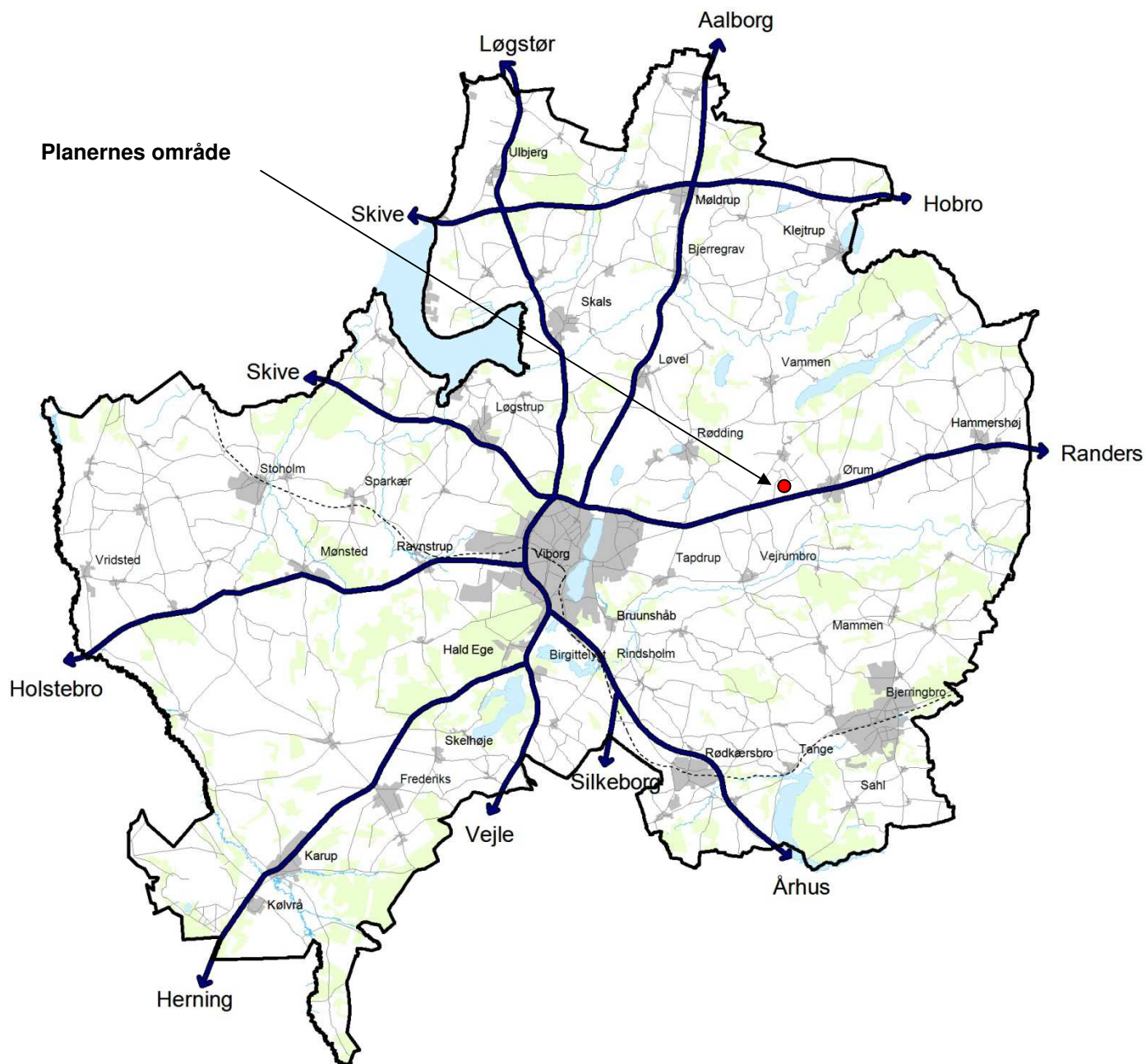
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 35 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den 7. marts til den 2. maj 2019.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget og miljørapporten skal være modtaget senest den 2. maj 2019.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden WWW.VIBORG.DK/PLAN via boksen "Indsend dine bemærkninger".



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk