

Lokalplan nr. 543

Erhvervsområde ved Chr. Hyllebergs Vej
i Rødkærsbro

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. 543 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 fra den **x** til den **x** 2020.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til lokalplanforslaget skal være modtaget senest den **x** 2020.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen "Indsend høringssvar".

Forslag til lokalplan nr. 543
Erhvervsområde ved Chr. Hyllebergs Vej i Rødkærsbro

Indholdsfortegnelse

Redegørelse

	OVERSIGTSKORT	6
A.	LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL.....	7
	LUFTFOTO	8
B.	EKSISTERENDE FORHOLD	9
C.	LOKALPLANENENS INDHOLD	10
D.	LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING...	11
E.	BINDINGER PÅ PLANOMRÅDET	19
F.	MILJØVURDERING	20

Bestemmelser

	KORTBILAG 1 - MATRIKELKORT	22
§ 1	LOKALPLANENS FORMÅL	23
§ 2	AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS.....	23
§ 3	ANVENDELSE	23
§ 4	UDSTYKNING	24
§ 5	VEJE, STIER OG PARKERING	24
§ 6	TERRÆNREGULERING	25
§ 7	BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING	25
§ 8	BEBYGGELSENS UDSEENDE	26
§ 9	SKILTNING	26
§ 10	UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.	27
§ 11	TEKNISKE ANLÆG.....	28
§ 12	MILJØFORHOLD.....	29
§ 13	OPHÆVELSE AF LOKALPLAN	29
§ 14	SERVITUTTER.....	29
§ 15	BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING	29
	VEDTAGELSE	31
	KORTBILAG 2 - ANVENDELSESPLAN.....	33

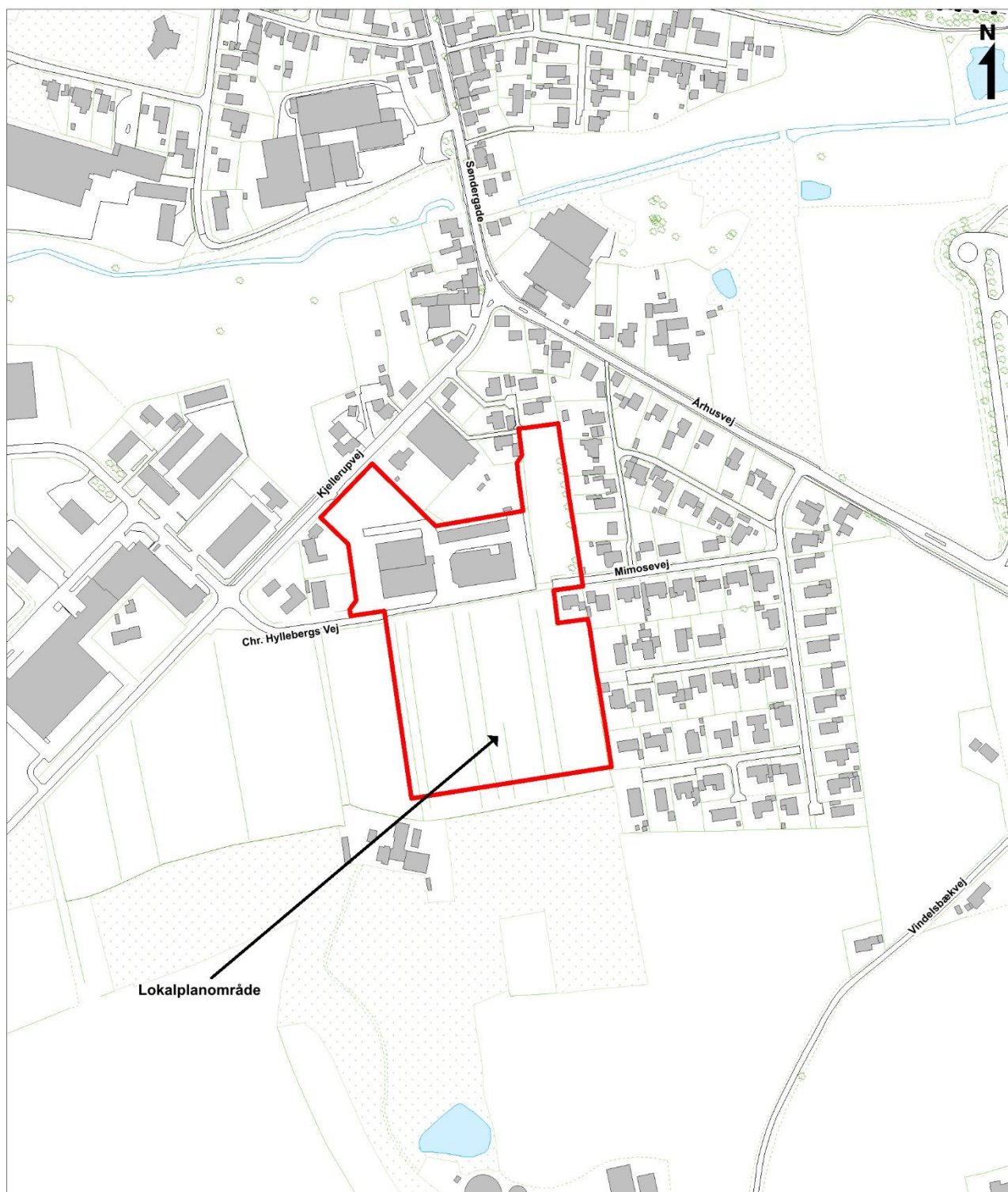
Bilag

Kommuneplantillæg

Forslag til tillæg nr. 58 til Kommuneplan 2017-2029 er vedlagt som bilag.

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommune i samarbejde med Landinspektørfirmaet LE34 A/S.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Byrådet ønsker med denne lokalplan at give mulighed for at udvide erhvervsområdet ved Chr. Hyllebergs Vej i Rødkærsbro, for at sikre udviklingsmuligheder for den eksisterende virksomhed på Chr. Hyllebergs Vej 9 og 11. Virksomheden klargør og sælger maskiner som kartoffel- og roeoptagere til landbrug.

Formål

Lokalplanen udlægger areal til erhverv og grønne områder i form af park og friarealer.

Lokalplanen sikrer bl.a., at der kan ske afskærmning mellem erhvervsområdet og parcelhuskvarteret beliggende øst for området.



Luftfoto ca. 1: 4.000

B. EKSISTERENDE FORHOLD

Omgivelser og beliggenhed

Området afgrænses mod nord af Kjellerupvej. På den modsatte side af Kjellerupvej findes en bolig og grønne arealer. Mod øst grænser området op til parcelhuskvarteret ved Mimosevej, Liljevej og Erantisvej, kaldet "Blomsterkvarteret". Mod syd findes dyrkningsarealer for en tidligere planteskole. Mod vest afgrænses området af enkelte boliger og en ældre lagervirksomhed, samt den sydvestlige del af området afgrænses af et læbælte.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 4,5 ha.

Lokalplanen omfatter ejendommene Chr. Hyllebergs Vej 9 og 11, samt en del af Chr. Hyllebergs Vej 4.

Området anvendes i dag til erhverv i form af værksted, udstilling og salg af landbrugsmaskiner, lager og administration, bypark og dyrkede arealer.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er kuperet. Terrænet er fra ca. kote 40 m i syd til ca. kote 32 m mod nord. Særligt arealerne syd for Chr. Hyllebergs Vej er skrånende.

Beplantningen i den sydlige del af lokalplanområdet bærer præg af tidligere at have været planteskole og indeholder forskellige træer plantet i lige linjer.

Den nordøstligste del af området fremstår som en mindre bypark med græsarealer, stier og legeplads omkranset af træer og anden beplantning.

Bebyggelse og anlæg

Den nordlige del af området indeholder flere større erhvervsbygninger med facader i røde teglsten og lysegrå eternittage, samt et grusbelagt udstillingsareal ud mod Kjellerupvej.

Trafik

Området har vejadgang fra Chr. Hyllebergs Vej, som fører hen til Kjellerupvej, hvorfra der er adgang til det overordnede vejnet.

Tværs igennem området løber en privat fællesvej, som er forbundet med Mimosevej med en stiforbindelse.

Teknik

Mellem Chr. Hyllebergs Vej og Mimosevej, samt i områdets sydøstlige del løber en naturgasledning.



Mindre bypark ved Mimosevej



Udstillingsareal mod Kjellerupvej



En del af den eksisterende bebyggelse på Chr. Hyllebergs Vej 9

C. LOKALPLANENENS INDHOLD

Lokalplanen udlægger areal til erhvervsområde, salg af særlig pladskrævende varegrupper og grønne arealer.

Lokalplanen sikrer bl.a., at der sker afskærmning mod følsomme anvendelser.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om, at der må ske relativ stor terrænregulering, fordi Byrådet ønsker, at give mulighed for at erhvervsbebyggelsen indarbejdes i landskabet i stedet for ovenpå.

Disponering

Området disponeres med erhvervsområde i den vestlige del af området, hvor der i dag er erhverv i en del af området, mens den østlige del udlægges som parkområde og grønt friareal. Det grønne friareal er et ikke-støjfølsomt areal, som vil sikre afstand mellem erhverv og parcelhusene i Blomsterkvartret og skabe forbindelse mellem boliger og parkområdet.

Anvendelse

Lokalplanen udlægger 3 delområder. Delområde I udlægges til erhverv, herunder lager, administration, service, kontor, værkstedsvirksomhed, engroshandel og lignende samt salg af særlig pladskrævende varegrupper. Delområde II udlægges til grønt ekstensivt område, som ikke må indrettes til ophold. Mens den eksisterende park i den nordøstlige del af området udlægges til delområde III til rekreativt grønt areal.

Bebyggelse

Indenfor delområde I gives der mulighed for erhvervsbebyggelse i op til 11,5 m og i 2 etager, som i den eksisterende lokalplan. Delområde II må ikke bebygges. I delområde III gives der mulighed for bebyggelse i op til 4 meters højde med en størrelse på maks. 50 m².

Veje, stier og parkeringsforhold

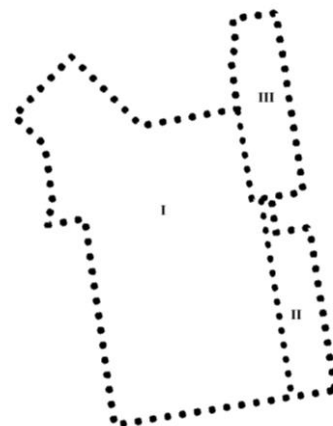
Lokalplanområdet får vejadgang fra Chr. Hyllebergs Vej. Der udlægges areal til stiforbindelser i den østlige del af området, som skal kobles sammen med de eksisterende stier i parken. Stiforbindelserne giver mulighed for, at Liljevej og Erantisvej får forbindelse til Aktivitetsparken i delområde III.

Ubebyggede arealer

Der udlægges grønne arealer mellem virksomheden og boligerne øst for området, herunder den eksisterende park. Den sydlige del af de grønne arealer udlægges til grønt ikke-støjfølsomt areal, der skal sikre afstand mellem erhverv og boliger.

Der skal etableres et min. 5 m bredt beplantningsbælte mellem erhvervsområdet og delområde II, samt det eksisterende beplantningsbælte skal bevares. Det har til formål at skabe en visuel barriere mellem boligområder og erhvervsområdet. Ligeledes skal der etableres et beplantningsbælte mod syd. Der kan også etableres støjafskærmning langs beplantningsbælterne.

Støjvolde og støjskærme på terræn skal fremstå med beplantning, så de indpasses i de omkringliggende arealer.



Vignet af lokalplanens delområder



Eksempel på støjskærm med beplantning.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Landsplanlægning

Beskyttelse af vandmiljøet

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.5 Randers Fjord. Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger indenfor indvindingsoplandet til Højbjerg by Vandværk og delvist inden for følsomme indvindingsområder, men ikke indenfor prioriterede områder eller boringsfølsomme områder.

Vandværket indvinder små mængder ift. at det er et meget stort indvindingsopland, se evt. s. 14 "Drikkevandsinteresser". Det boringsfølsomme område ved Højbjerg Vandværk ligger ca. 2 km øst for området. Mellem lokalplanområdet og Højbjerg Vandværk løber Tange Å, der fungerer som en hydrologisk barriere, således at grundvand dannet under lokalplanområdet vil strømme mod Tange Å. Det vurderes, derfor usandsynligt, at der sker en påvirkning af indvindingen og drikkevandsinteresserne til Højbjerg Vandværk.

Grundvandsdannelsen vurderes derfor ikke at blive påvirket af planlægningen og der er derfor ikke lavet en egentlig grundvandsredegørelse.

I lokalplanen er indsat bestemmelser om, at vej-, manøvre- og parkeringsareal etableres med fast bund. Dette følges op med krav herom i forudsætninger for ibrugtagning.

På det grundlag vurderes, at planerne er i overensstemmelse med statens interesser for beskyttelse af drikkevandsinteresser.



Indvindingsoplandet til Højbjerg by Vandværk

Natura 2000-områder

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

planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Nærmeste område er Brandstrup Mose (habitatområde nr. 34), som ligger 3,5 km nord for området og Nørreådal (habitatområde nr. 30, Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, Skravad Bæk), som ligger 7 km nordvest fra planforslaget.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og planens udvidelse af et eksisterende erhvervsområde ikke er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket.

Bilag IV-arter

Der er ikke kendskab til særlige planter eller dyrearter i området. Arealet mod syd har tidligere været anvendt til planteskole. Det vurderes derfor, at planforslaget ikke påvirker særlige arter, herunder bilag IV-arter og rødlistede arter.

Kommuneplanlægning

Den nordlige del af lokalplanområdet er omfattet af rammeområde RØDK.E1.01 og RØDK.D3.1 i Kommuneplan 2017-2029. RØDK.D3.1 vedrører arealudlæg til særligt pladskrævende varegrupper (bl.a. landbrugsmaskiner)

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

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 2 Detailhandel og butiksområder
- 5 Støj og lys

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

Der er udarbejdet et tillæg nr. 58 til Kommuneplan 2017-2029.

Med kommuneplantillægget udvides erhvervsområdet RØDK.E1.01 med ca. 2,5 ha. mod syd, og reduceres med ca. 0,5 ha. mod øst. Boligområdet RØDK.B4.06 udvides tilsvarende med 0,5 ha. Derudover reduceres ramme RØDK.E3.02 med ca. 2 ha ved Kjellerupvej 27.

Anvendelse og byggeforhold for de berørte rammer bevares uændrede med planforslaget.

Med kommuneplantillægget øges det samlede maksimale bruttoetageareal til butikker til salg af særlig pladskrævende varegrupper i RØDK.D3.01 fra 7.000 m² til 8.000 m². Butiksstørrelser må uændret være max. 5.000 m².

Byskiten for Rødkærsbro revideres, så området syd for Chr. Hyllebergs Vej ikke udlægges til perspektivområde til boliger.

Forslag til tillæg nr. 58 til Kommuneplan 2017-2029 er vedhæftet som bilag til lokalplanforslaget og er i offentlig høring samtidig med dette. Efter vedtagelsen af kommuneplantillægget, er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Kommuneplantillægget medfører en større ændring af kommuneplanens rammebestemmelser, idet der inddrages areal uden for den eksisterende kommuneplan 2017-2029. Byrådet har fra den 23. april til den

21. maj 2020 indkaldt idéer og forslag til den kommende planlægning i henhold til planlovens § 23 c. Under idéfasen modtog kommunen 3 høringsvar, der primært omhandlede ønsker om flere boliger i Rødkærsbro og stiforbindelser fra Kjellerupvej og Blomsterkvarteret (Liljevej og Erantisvej)

Lokalplaner

Den nordlige del af området er omfattet af lokalplan nr. E.116/E.134/F.117-1.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 543 ophæves lokalplan E.116/E.134/F.117-1. for dette område.

Servitutter

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

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

Der er ved udarbejdelse af lokalplanen gennemført en servitutundersøgelse.

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

Der er i lokalplanområdet tinglyst en naturgasledning med en beskyttelseszone på 4 meter langs ledningen. Ledningen løber ved det nordlige skel af matr. nr. 10b mod matr.nr. 10aø og 10bd og videre mod syd ned langs det østlige skel af matr.nr. 10b. Ledningen skal respekteres eller omlægges.

Oplysninger om naturgasledningen fås hos Evida.



Naturgasledninger ca. placering vist med orange streg

Zonestatus

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

Detailhandel

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres i alt 5.000 m² butikker til salg af særlig pladskrævende varegrupper inkl. eksisterende butikker.

Den enkelte butik til salg af særlig pladskrævende varer må ikke være større end 5.000 m².

Lokalplanen giver mulighed for, at der kan etableres detailhandel med særlig pladskrævende varer eller varer, som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold, f.eks. motorkøretøjer, landbrugsmaskiner, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvare, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler samt ammunition og eksplosiver.

Erhverv

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

Ved planlægning for erhverv i miljøklasse 2 – 4 anbefales det i "Håndbog om miljø og planlægning", at der skal være en afstand på 20-100 m til forureningsfølsomme anvendelser. Denne afstand kan dog reduceres ved en konkret vurdering og brug af fx afværgeforanstaltninger, hensigtsmæssig indretning af virksomheden, placering af bebyggelser, så de virker afskærmende.

Der kan kun indrettes erhverv, som overholder miljøbeskyttelseslovens bestemmelser om støj- og øvrige emissioner, således at de omkringliggende boliger er beskyttede.

Støj

Der er udarbejdet en støjrapport for virksomheden og den forventede indretning af virksomheden. Det påtænkes, at der skal ske terrænregulering, således virksomheden placeret nede i terræn, hvilket vil have en støjafskærmende effekt, derudover påtænkes det at en del af overskudsjorden kan anvendes til støjvolde. Virksomheden kan ud fra disse forudsætninger overholde de gældende støjkrav til virksomhedsstøj ved boliger og rekreative områder.

Planlægningen vil forbedre støjforhold i området, idet den giver mulighed for at flytte støjende funktioner som vaskehal og svejseanlæg i det nordøstlige hjørne til nye bygninger placeret længere væk fra boligområdet.

Drikkevandsinteresser

Planområdet ligger indenfor indvindingsoplandet Højbjerg by Vandværk som delvist er udpeget som indsatsområde, men ikke indenfor prioriteret indsatsområde eller BNBO (boringsnære beskyttelsesområde).

Højbjerg Vandværk har en tilladt indvinding på 33.000 m³/år og Naturstyrelsen har udpeget et indvindingsopland på ca. 367 ha. En indvinding på 33.000 m³/år vil antageligt resultere i et indvindingsopland på mellem 20-40 ha, og det er således svært at vurdere, hvor grundvandet præcist dannes inden for de 367 ha. Mellem lokalplanområdet og Højbjerg Vandværk løber Tange Å, der fungerer som en hydrologisk



Støjberegning ved en mulig indretning af lokalplan området.

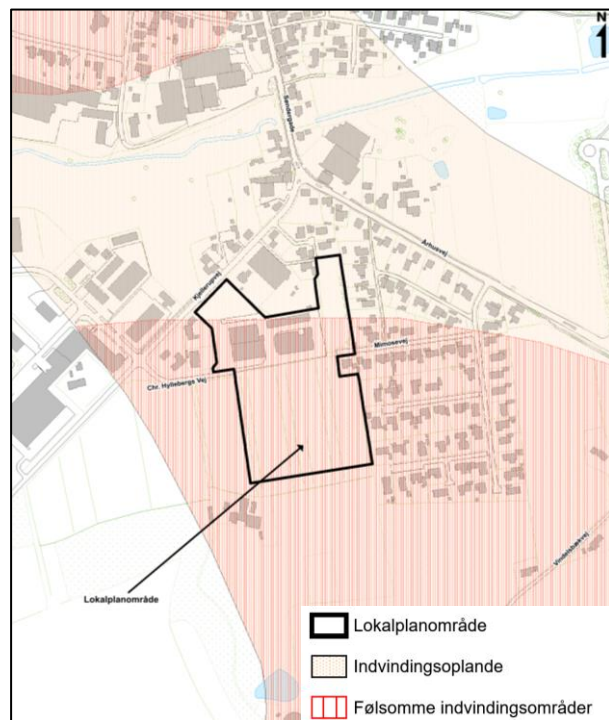
De vejledende grænseværdier er: 55/45/40 d(A) for blandede bolig- og erhvervsområder og fritliggende boliger i det åbne land (vest og syd for området) og 45/40/35 dB(A) for boligområder med åben-lav bebyggelse (øst for området).

barriere, således at grundvand dannet under lokalplanområdet vil strømme mod Tange Å. Det vurderes, derfor usandsynligt, at der sker en påvirkning af indvindingen og drikkevandsinteresserne til Højbjerg Vandværk.

Der er vedtaget en indsatsplan i februar 2020, som udpeger indvindingsoplandet som indsatsområde m.h.t. nitrat.

Lokalplanen indeholder derfor bestemmelser til grundvandsbeskyttelse. Vej-, manøvre- og parkeringsarealer skal etableres med fast bund.

Drikkevandsindvindingen vurderes derfor ikke at blive påvirket af planlægningen.



Kort som viser placering af indvindingsoplande og følsomme indvindingsområder.

Landbrug

Udvidelsen af byzonen mod syd begrænser ikke de nærmest beliggende landbrug, herunder Vindelsbækvej 36, da der i forvejen findes byzonearealer tættere på end lokalplanområdet.

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Byrådet kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

- Der skal foreligge en vedtaget, offentligt bekendtgjort lokalplan/byplanvedtægt på tidspunktet, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
 - Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
 - Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
 - Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
 - Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
 - Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, f.eks. ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lods-ejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
 - Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.
- Det er byrådet, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal byrådet følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:
- at kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
 - at kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
 - at kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,

- at kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
 - at ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
 - at byrådet som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at byrådet i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
 - at ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
 - at kommunen har pligt til at sørge for, at erstatning fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og - i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen - senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.
- En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om ekspropriation efter planloven og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

SEKTORPLANER / TEKNISK FORSYNING

Vandforsyning

Området ligger i Rødkærsbro Vandværks forsyningsområde.

Varmeforsyning

Den nordlige del af området ligger i et område med individuel naturgasforsyning.

Den sydlige del af området er ikke udlagt til kollektiv varmforsyning i dag. Området grænser mod øst op til et område forsynet med fjernvarme.

Hvis området ønskes forsynet med fjernvarme kræver det, at der udarbejdes et projekt efter varmforsyningsloven, som belyser, om der er basis for at udvide Rødkærsbro varmeværks distributionsnet, så det dækker området, eller om området fortsat skal være udlagt til individuel varmforsyning. Forsyningen af det enkelte område skal ske efter et projekt godkendt af Viborg Kommune efter varmforsyningsloven.

Spildevand

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan, og spildevandsplanens krav til afløbskoefficienter skal overholdes.

Den nordlige del af området er p.t. separatkloakeret

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som separatkloak. Det vil sige med separate kloakledninger for henholdsvis hus- og industrispildevand samt for tag- og overfladevand (regnvand).

Ejendommens spildevandskloak og regnvandskloak kobles på ejendommens skelbrønde til henholdsvis spildevandssystemet og regnvandssystemet. Der er i dag to spildevandsledninger langs vestsiden af Chr. Hyllebergs Vej 9. Der kan blive behov for at forsinke overfladevand på grunden inden det udledes til offentlig regnvandsledning. Behovet for forsinkelse afhænger af omfang af fast belægning. Den offentlige regnvandsledning afleder via forsinkelsesbassin til Vindelsbæk. Forsinkelsesbassinet sikrer, at bækken ikke belastes hydraulisk

Den sydlige del af området er ikke omfattet af spildevandsplanen og der er derfor lavet et spildevandsplantillæg sideløbende med lokalplanen.

Affald

Området er omfattet af Affaldshåndteringsplan.

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.

Der er bl.a. tinglyst en naturgasledning syd for Chr. Hyllebergs Vej 9-11 med en 2 meter deklarationsbredde til hver side, se evt. s. 13 "Servitutter".

Vest for Chr. Hyllebergs Vej 9 vil der i forbindelse med lokalplanen blive tinglyst beliggenhed af naturgas, spildevands- og regnvandsledning med 2 m deklarationsbredde til hver side. Arealet er i dag vejareal.

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.

Midt i det grønne delområde III mod øst er der et væsentligt fortidsminde, som skal friholdes fra anlægsarbejde. Her er registreret en hustomt fra bronzealderen – se rødt felt. Planforslaget vurderes ikke at få indflydelse på fortidsmindet, da anvendelsen præciseres til grønt område, som ikke må bebygges.

Arealer syd for Chr. Hyllebergs Vej er ikke undersøgt og skal prøvegraves inden området kan frigives. Da arealet er over 5.000 m² er det bygherre, der skal betale for udgravningen. Arealet har tidligere været anvendt til planteskole.

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.



Markering af arkæologiske fund (vist med rød i delområde III)

Landbrugspligt

Matrikelnummer 10b, Elsborg By, Elsborg er omfattet af landbrugspligt. Den berørte ejendom er derfor reguleret af lov om landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal ophæves efter § 6 i lov om landbrugsejendomme, inden ejendommene kan udstykkes og overgå til den planlagte anvendelse.

I forbindelse med udstykning af matr.nr. 10b, Elsborg By, Elsborg, skal landbrugspligten ophæves.

TILLADELSER FRA VIBORG KOMMUNE

Forurennet jord

En del af lokalplanområdet ligger i byzone og er områdeklassificeret, hvilket indebærer, at det kan være lettere forurennet.

Lokalplanen overfører et areal fra landzone til byzone. Det overførte areal udtages af områdeklassificeringen jf. jordforureningslovens § 50a.

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.

Veje

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

Inden opførelse af bebyggelse indenfor udlægget af den private fællesvej, som løber på tværs af området fra Chr. Hyllebergs Vej til Mimo-sevej, skal denne nedlægges.

F. MILJØVURDERING

Miljøvurdering af planer

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Planforslagene er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslagene giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslagene påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt.

Viborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planforslagene ikke vil kunne få væsentlig indvirkning på miljøet og derfor ikke er omfattet af kravet om miljøvurdering, da:

- Hensyn til drikkevandsindvinding er indarbejdet i lokalplanen
- Der fastlægges bestemmelser om støjafskærmning i lokalplanen, såfremt undersøgelser viser behov.
- Omfanget af byggeriet afviger ikke fra omkringliggende erhvervsbebyggelse og graves ned i terræn.

Afgørelsen om at planforslagene ikke er omfattet af lovens krav om miljøvurdering offentliggøres sammen med planforslagene og kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen.

Miljøkonsekvensvurdering af konkrete projekter (VVM)

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøkonsekvensvurdere konkrete projekter og anlæg. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

Det vurderes, at planlægningen ikke giver mulighed for konkrete projekter, der kan medføre krav om en screening og evt. efterfølgende miljøkonsekvensrapport.

Der vil blive taget stilling til, om evt. projekter skal miljøkonsekvensvurderes ved sagsbehandlingen af det enkelte projekt.

LOKALPLANENS BESTEMMELSER



Lokalplan nr. 543
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:4.000
Viborg Kommune, August 2020

FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 543 FOR ET ERHVERVSOMRÅDE VED CHR. HYLLEBERGS VEJ I RØDKÆRSBRO

Viborg Kommune fastsætter efter lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 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 erhverv inden for miljøklasse 2-4, jf. §3
 - at udlægge stiforbindelser,
 - at forebygge at nedsivning fra erhvervsområdet medfører forurening af grundvand.

§ 2 AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.
- Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 10aø, 10bd og dele af matrikelnummer 10b, 10bb og 7000i, Elsborg By, Elsborg, samt alle parceller, der efter den 1. juli 2020 udstykkes inden for området.
- 2.2 Lokalplanområdet ligger i byzone og landzone.
- Med Byrådets offentliggørelse af den vedtagne lokalplan overføres arealer vist på kortbilag 1 til byzone.
- Matr.nr. 10b, Elsborg By, Elsborg: ca. 25.000 m².

§ 3 ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til erhvervsområde, herunder butik med salg af særlig pladskrævende varer, lager, administration, service, kontor, håndværks- og værkstedsvirksomhed, samt udstilling og engroshandel i tilknytning hertil. Derudover kan der etableres grønne områder.
- Der må kun ske anvendelse indenfor miljøklasse 2-4.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder, som er vist på kortbilag 2. Delområdernes anvendelse fastlægges til:

Delområde I	Erhvervsområde
Delområde II	Grønt ekstensivt område
Delområde III	Rekreativt grønt område

Særligt pladskrævende varer

- 3.3 Der må højst etableres 5.000 m² bruttoetageareal til detailhandel i form af salg af særlig pladskrævende varer inden for lokalplanområdet.



Vignet af lokalplanens delområder

Bruttoetagearealet¹ for den enkelte butik med salg af særlig pladskrævende varer² må ikke overstige 5.000 m².

§ 4 UDSTYKNING

- 4.1 Grunde til erhvervsformål skal have et areal på mindst 5.000 m².
- 4.2 Grunde i delområde II skal have et areal på mindst 1.500 m², dog tillades det, at stier jf. §5.4 kan udstykkes med en mindre grundstørrelse.
- 4.3 Delområde III kan ikke udstykkes yderligere, dog tillades det, at tekniske anlæg jf. §5.4 kan udstykkes.
- 4.4 Ejendomme til tekniske anlæg, transformere og lignende kan udstykkes med mindre grundstørrelser, dog mindst så grunden svarer til anlæggets sokkelflade +1 m herom.
- 4.5 Vejarealer kan sammenlægges med grunde i delområde I.

§ 5 VEJE, STIER OG PARKERING

- 5.1 Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Chr. Hyllebergs Vej som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Ved fordelingsvej skal denne udlægges med en bredde på min. 10 m og med en kørebanebredde på min. 7 m.
- 5.3 Veje og manøvrearealer må kun belægges med fast bund som asfalt, belægningssten og lign. Udstillingsarealer er undtaget herfra.

Stier

- 5.4 Der kan udlægges areal til stier, langs østsiden af delområde II jf. kortbilag 2.³ Stierne skal følge det naturlige terræn. Stien udlægges i en bredde af 4 m med en stibredde på mindst 2 m og med mindst 0,75 m rabat på hver side.

Parkering

- 5.5 Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser, dog mindst:
 - Ved engroshandel, servicevirksomhed, fabriks- og værkstedsbygninger, kontor og administration: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal.

¹ Til bruttoetagearealet for butikker med særlig pladskrævende varer skal kun medregnes arealer, som anvendes til detailhandel eller er en forudsætning for detailhandelsfunktionen. Værkstedsarealer, lagre, kontor- og personalefaciliteter m.v. medregnes kun i det omfang, disse arealer anvendes til klargøring, administration og salg fra butikken.

² Jf. planlovens § 5n, stk. 1, nr. 3 er særlig pladskrævende varer f.eks. motorkøretøjer, lystbåde, campingvogne, trailere, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggematerialer, grus, sten- og betonvarer og møbler. Jf. planlovens § 5n, stk. 1, nr. 3 er varer som frembyder særlige sikkerhedsmæssige forhold f.eks. ammunition og eksplosiver.

³ Stier forventes udlagt som offentlige stier i henhold til lov om offentlige veje.

- Ved lagerbygninger: 1 p-plads pr. 200 m² bruttoetageareal til lager.
 - Ved udvalgsvarerhandel, herunder særlig pladskrævende varer: 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal (inkl. personalefaciliteter).
- 5.6 Parkeringsarealer må kun etableres med fast bund og belægningssten/asfalt. Overfladevand skal afledes til kloak.

Belysning

- 5.7 Belysning af stier må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på maks. 3 m. Belysningen skal være nedadrettet og afskærmet mod omgivelserne.

§ 6 TERRÆNREGULERING

- 6.1 Inden for det på kortbilag 2 markerede areal må der, i forbindelse med byggemodning, laves en større terrænregulering på op til -6 m i forhold til eksisterende terræn, dog ikke lavere end kote 34 m.
- 6.2 Ved terrænregulering må skråningsanlæg ikke udføres med en hældning stejlere end 1:2.
- 6.3 Ved etablering af støttemure, må disse etableres med en maks. højde på 2,5 m.
- Der må ikke etableres støttemure højere end 1 m mod veje. Støttemure må ikke etableres nærmere end 1 m fra skel.
- 6.4 Inden for delområde II må der kun ske terrænregulering i forbindelse med etablering af sti. Terrænreguleringen må ikke overstige +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

§ 7 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Bebyggelsens omfang

- 7.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte grund må ikke overstige 40 %. Dog kun maks. 400 m² i delområde III.
- 7.2 Bebyggelse i delområde I må opføres i højst 2 etager. Der må ikke opføres bebyggelse eller oplag inden for delområde II. Bebyggelse i delområde III må kun opføres i én etage.
- 7.3 Bygningshøjden i delområde I må ikke overstige 11,5 m målt fra kote 35 m. Bygningshøjden i delområde III må ikke overstige 5 m målt fra terræn.
- 7.4 Tekniske anlæg til områdets forsyning, antennemaster og skorstene og lignende, der er nødvendiggjort af en bygningsfunktion, kan opføres med en højde på op til 15 m.
- 7.5 Den enkelte bebyggelse i delområde III må maks. have et omfang på 100 m².

Bebyggelsens placering

- 7.6 Bebyggelse må ikke opføres nærmere end 5 m fra naboskel, vejskel og stiskel.
- 7.7 Der må ikke opføres erhvervsbebyggelse indenfor delområde III, kun bebyggelse og anlæg til rekreative formål, fx pavillon, bålhytte, legeplads.

Generelt

- 7.8 Barakker, pavilloner og telte, samt andre bygninger af midlertidig karakter, må ikke opføres indenfor delområde I.

§ 8 BEBYGGELSENS UDSEENDE**Facade**

- 8.1 Udvendige bygningssider skal udføres i tegl (blank mur, pudset eller tyndpudset tegl), træ, beton, metal, glas, ophængte/monterede facadematerialer / beklædninger som skærmtegl, plademateriale, eternitbeklædning og lignende samt som pudsede facader (puds-systemer).
- 8.2 Solceller og solfangere kan uanset krav til facademateriale ophænges på eller integreres i facader.
- 8.3 Synlig sokkelhøjde fra byggemodnet terræn må højst være 1 m . Øvrig sokkel må kun udføres af facadematerialet.

Tage

- 8.4 Tage må kun udføres med en taghældning mellem 2° og 30°.
- 8.5 Tage skal udføres som saddeltage, med ensidig taghældning, med forskudte tagflader eller fremstå som fladt tag.
- 8.6 Til tagbeklædning må kun anvendes teglsten, beton/cementtagsten, tagpap, aluminium, stål, fibercement 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, såfremt det ikke giver blændingsgener.
- 8.7 Der må ikke anvendes nogen former for reflekterende tagmaterialer med et glanstal større end 20.⁴

§ 9 SKILTNING⁵

- 9.1 Den enkelte virksomhed må kun reklamere med virksomhedens navn og logo. Der må ikke reklameres for enkeltprodukter og mærker.
- 9.2 Skilte må ikke være gennemlyste – kun skrift og logo må fremtræde gennemlyste.

Større fritstående skilte

- 9.3 Der kan kun opstilles ét fritstående skilt med et areal over 0,7 m² pr. virksomhed.
- I tilfælde af flere virksomheder på en ejendom, skal skiltning ske ved et fælles skilt for virksomhederne på ejendommen.

⁴ Dette omfatter bl.a. typer af glaserede og engoberede tegl.

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

Øvrig skiltning må kun omfatte skiltning på en del af facaden og mindre henvisnings- og oplysningsskilte. Henvisningsskilte må have en skilteflade på højst 0,5 m² og en højde på højst 1,2 m over terræn.

Facadeskiltning

- 9.4 Skiltning skal tilpasses bygningens størrelse og arkitektur og følge opdelingen af vinduer, døre og porte, der ikke må tildækkes. Der må ikke skiltes over tagfod, dog tillades der skilte på gavle.

Flaggrupper

- 9.5 Der kan højst opstilles én flaggruppe pr. ejendom med højst fire flagstænger i op til 12 meters højde. Flaggruppen skal etableres i en zone på 5-15 meter fra Kjellerupvej og mindst 10 m fra naboskel.

§ 10 UBEBYGGEDE AREALER, BEPLANTNING M.M.

Ubebyggede arealer

- 10.1 Delområde II udlægges til ekstensivt grønt område, hvor der kan etableres stier og beplantning. Arealet må ikke indrettes til ophold.
- 10.2 Delområde III udlægges som grønt rekreativt areal, som vist på kortbilag 2. Arealet skal fremstå med parklignende beplantning i form af træer, buske og græsarealer⁶.
- 10.3 Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier, parkering, udstilling eller oplag skal fremstå som grønne områder.
- 10.4 Der udlægges et grønt forareal på 5 m mod Kjellerupvej. Det grønne forareal skal henligge som græsareal evt. med enkeltstående buske. Der må ikke etableres bebyggelse, skiltning, flag, faste hegn, parkering eller belægning inden for forarealet.

Hegn og beplantning

- 10.5 Hegn i naboskel og langs naboskel må kun etableres som levende hegn.⁷ Hegn langs vejskel må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund. Levende hegn må suppleres med trådhegn med en højde på maks. 1,8 m.
- 10.6 Der skal etableres et min. 5 meter bredt beplantningsbælte, som fuldt udvokset tilstand har en højde på mindst 5 m til afskærmning af erhvervsområdet mod øst og syd, som vist i princippet på kortbilag 2.
- 10.7 Det eksisterende beplantningsbælte, vist på kortbilag 2, skal bevares i sin udstrækning. Der må kun ske fældning af syge eller

⁶ For grønne arealer, kan det overvejes at lade arealer blive "Vild med vilje". Dvs. at det kun slås en – to gange om året.

⁷ Med langs naboskel menes, at der ikke kan etableres faste hegn inden for 1,75 m fra skel.

døde træer. Ved fældning skal der ske genplantning af træer.

Oplag og udstilling

- 10.8 Udendørs oplag må kun ske i indhegnede og afskærmede varegårde og oplagspladser
- Afskærmning skal bestå af beplantning, faste hegn eller mure i samme materialer som de nærliggende bygningers facader.
- Levende hegn må suppleres med trådhegn med en højde på højst 2,5 m.
- 10.9 Varegårde og oplagspladser til udendørs oplag må ikke placeres nærmere end 20 m fra skel mod Kjellerupvej.
- 10.10 Udstilling mod Kjellerupvej og Chr. Hyllebergs Vej må kun etableres i form af præsentabel opstilling af produkter. Det vil sige, at der må ikke opstilles produkter i emballage eller ikke færdiggjorte produkter.
- 10.11 Der må ikke etableres udstilling i areal udlagt til grønt forareal jf. § 10.4.

Støjvolde/Støjafskærmning

- 10.12 Støjafskærmning på terræn eller støjvold⁸ skal placeres på egen grund med en udstrækning og højde, så de vejledende støjgrænser for virksomheder mod boligområder og rekreative områder kan overholdes.
- Ved støjvolde skal disse opbygges med en hældning på mindst 1:1,5. Toppen af støjvolden skal være mindst 1 m bred.
- Støjvolde skal fremstå beplantet.
- Støjskærme skal etableres som vækstskeerme og beplantes, så afskærmningen fremstår som en sammenhængende beplantning.

Belysning

- 10.13 Udendørs belysning på den enkelte grund, herunder belysning af bygningsdele, afskærmede oplag, veje og parkeringsarealer, må etableres med en lyspunktshøjde på højst 5 m og skal være afskærmet, så belysningen ikke er til gene for omgivelserne.

§ 11 TEKNISKE ANLÆG

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

Kloakering

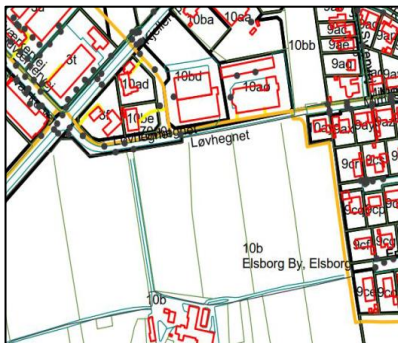
- 11.3 Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan. Evt. forsinkelse af overfladevand skal ske på egen grund.

Regnvandshåndtering

- 11.4 Regnvandsbassiner skal etableres inden for området og skal udformes, så de fremtræder som en naturlig sø, og skråningsanlæg

⁸ Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberregning.

Ad. 11.5



Naturgasledninger ca. placering vist med orange streg

omkring bassinerne må ikke udføres med en hældning, der er stejlere end 1:5.

Eksisterende ledningsanlæg

- 11.5 Der er en naturgasledning langs Chr. Hyllebergs Vej i dag. Evt. omlægning af ledningen pga. byggeri skal afklares med lednings-ejer.

§ 12 MILJØFORHOLD

- 12.1 Krav til virksomhedernes støj- og øvrige emissioner reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.⁹
- 12.2 Lokalplanområdet ligger inden for indvindingsoplandet Højbjerg By Vandværk. Af hensyn til grundvandsbeskyttelse gælder følgende:
- Der skal etableres fast bund under vej-, manøvre- og parkeringsarealer (jf. §§ 5.3 og 5.6). Udstilling af maskiner må ske på græs- og grusarealer.

§ 13 OPHÆVELSE AF LOKALPLAN

- 13.1 Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. E.116/E.134/F.117-1 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 543.

§ 14 SERVITUTTER

- 14.1 Private tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.¹⁰

§ 15 BETINGELSER FOR IBRUGTAGNING

- 15.1 Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug¹¹, før¹²:
- Parkeringsarealer er etableret jf. § 5.5.

⁹ 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: 55/45/40 d(A) for blandede bolig- og erhvervsområder og 45/40/35 dB(A) for boligområder med åben-lav bebyggelse.

¹⁰ Der gøres opmærksom på at der er tinglyst en naturgasledning med 4 m. bredt bælte omkring. Ledningen løber langs fortsættelsen af Chr. Hyllebergs Vej mod øst og videre mod syd ned langs det østlige skel af matr.nr. 10b. Ledningen skal respekteres eller omlægges.

Der skal tinglyses deklarationsbredder på kloak- og naturgasledninger i området i forbindelse med lokalplanen.

¹¹ Ibrugtagning fastsættes til udstedelsen af ibrugtagningstilladelse efter bygge-loven eller færdigmelding efter bygningsreglementet.

¹² Hvis der dispenseres fra ibrugtagningsbestemmelserne, kan dispensation gøres betinget af, at der stilles sikkerhed for færdiggørelse af de nævnte anlæg.

- Afskærmning¹³ som er nødvendig jf. §12.1 er etableret i henhold til § 10.12.
- Der er etableret beplantningsbælter på egen grund, jf. § 10.6.
- Udendørs oplag er afskærmet i overensstemmelse med § 10.7.
- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.2
- Der er lavet afledning af regnvand til kloak, jf. § 11.3
- Tætte belægninger er etableret, jf. § 12.2.

¹³ Udformning af støjafskærmning skal fastsættes efter en konkret støjberegning.

VEDTAGELSE

Forslag til lokalplan nr. 543 er godkendt til offentlig fremlæggelse den X

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Lokalplanens retsvirkninger

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

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

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

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

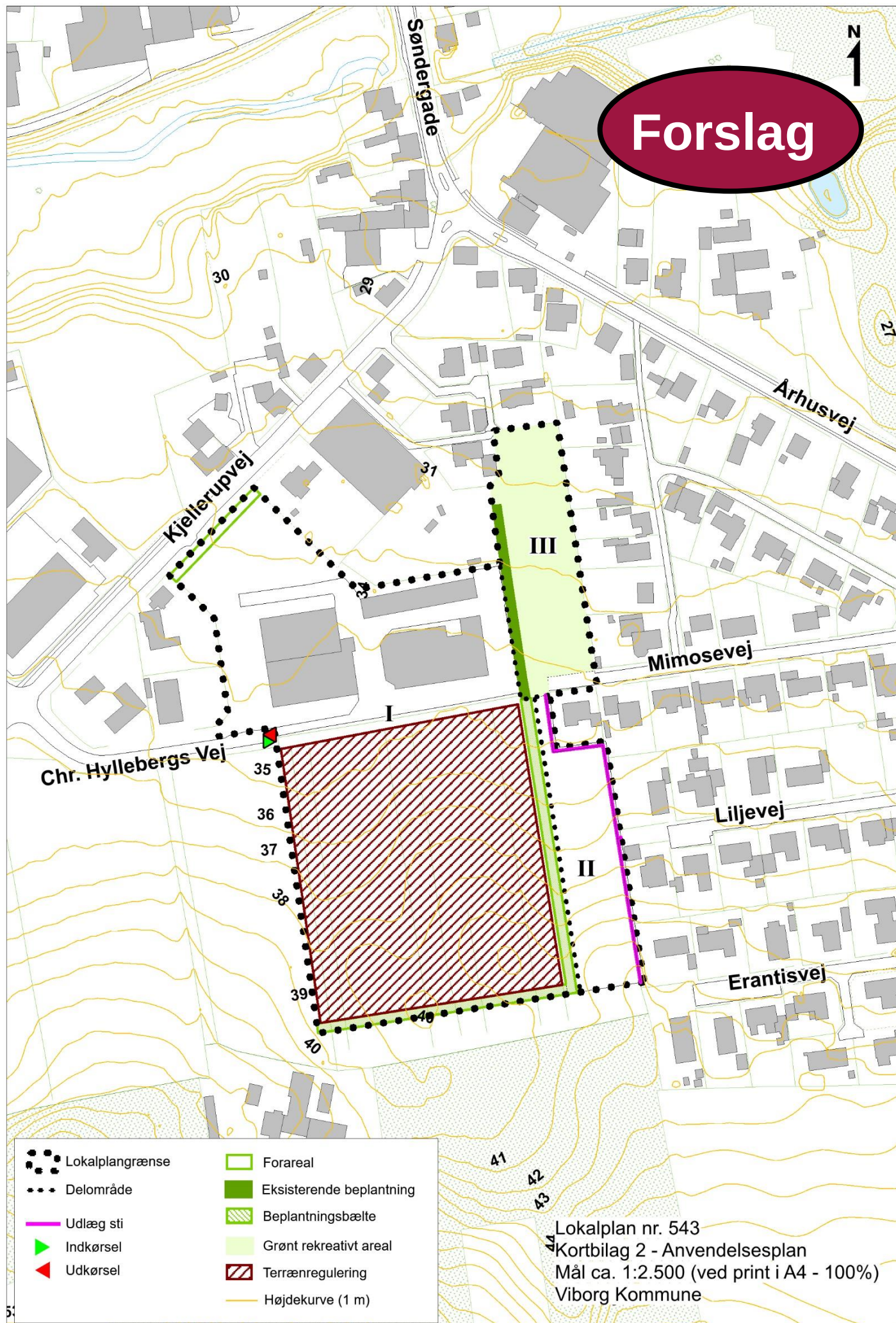
Der kan foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendom, når ekspropriationen er af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen jf. lov om planlægning § 47.

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

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

Forslag



Tillæg nr. 58 til Kommuneplan 2017-2029

Rammebestemmelser for erhverv og boliger. Rammeområde
RØDK.E1.01_58, RØDK.B1.01_T58

Forslag

Tillæggets område



VIBORG
KOMMUNE

LÆSEVEJLEDNING

Kommuneplanens indhold

Kommuneplanen er byrådets plan for den fysiske udvikling af kommunen de kommende 12 år. Den formidler byrådets prioriteringer for arealanvendelsen af byerne og det åbne land. En kommuneplan består af fire dele:

- *Hovedstruktur og retningslinjer* - angiver de overordnede mål for udviklingen og arealanvendelsen
- *Rammer for lokalplaners indhold* - angiver de overordnede bestemmelser for et mindre geografisk område i form af anvendelse, omfanget af fremtidigt byggeri og fremtidig zone
- *Redegørelse* - angiver forholdet til anden lovgivning og planlægning
- *Kort*

Reglerne for kommuneplanen er fastlagt i planloven.

Kommuneplantillæg

Kommuneplanen revideres hvert 4. år. Hvis en udvikling ikke går som forventet, eller byrådet ønsker en anden udvikling, er der mulighed for at udarbejde et tillæg. Desuden kan byrådet udarbejde et tillæg for udvalgte temaer i kommuneplanen, som gives et særskilt fokus. Et kommuneplantillæg er en del af kommuneplanen, og indarbejdes heri, når det er vedtaget.

Kommuneplanens og tillægs retsvirkninger

Kommuneplanen er ikke direkte bindende for borgerne. Kommuneplanen forpligter derimod byrådet. Det betyder, at Viborg Kommune skal fremme tiltag, som er i overensstemmelse med planen. Det kan f.eks. ske ved at udstede tilladelser eller lade lokalplaner udarbejde, som muliggør realisering af kommuneplanen.

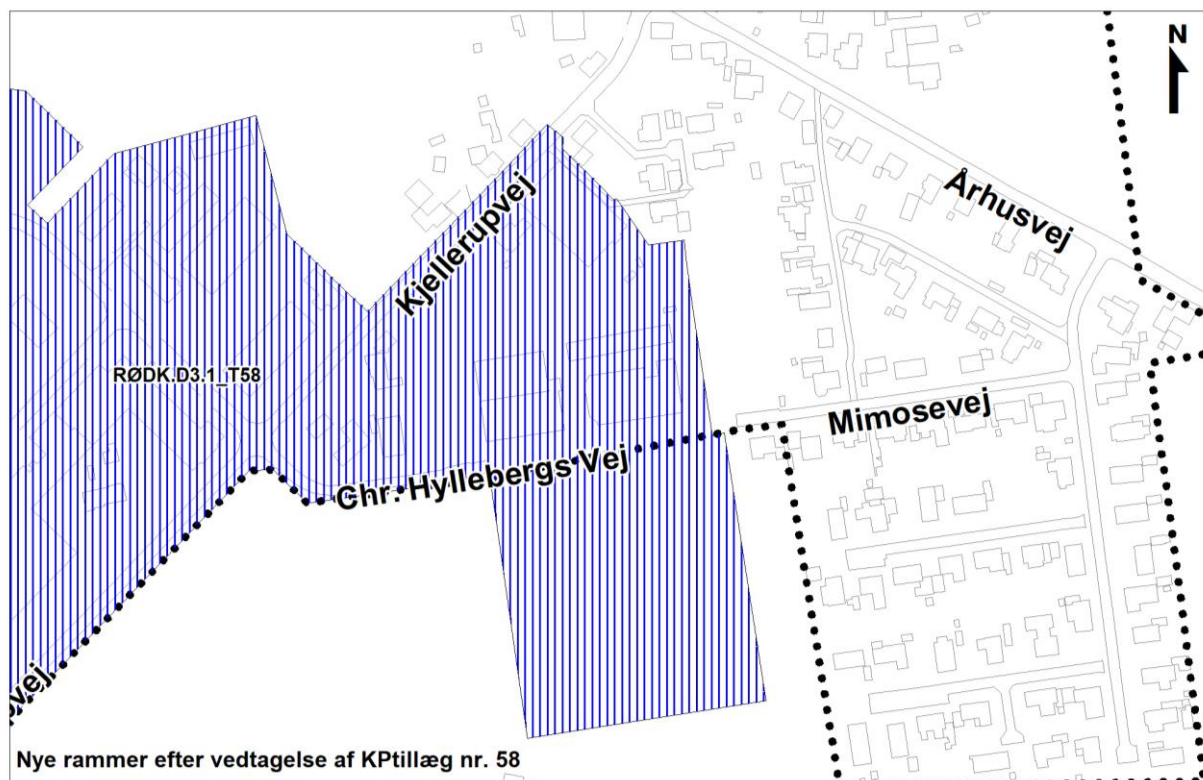
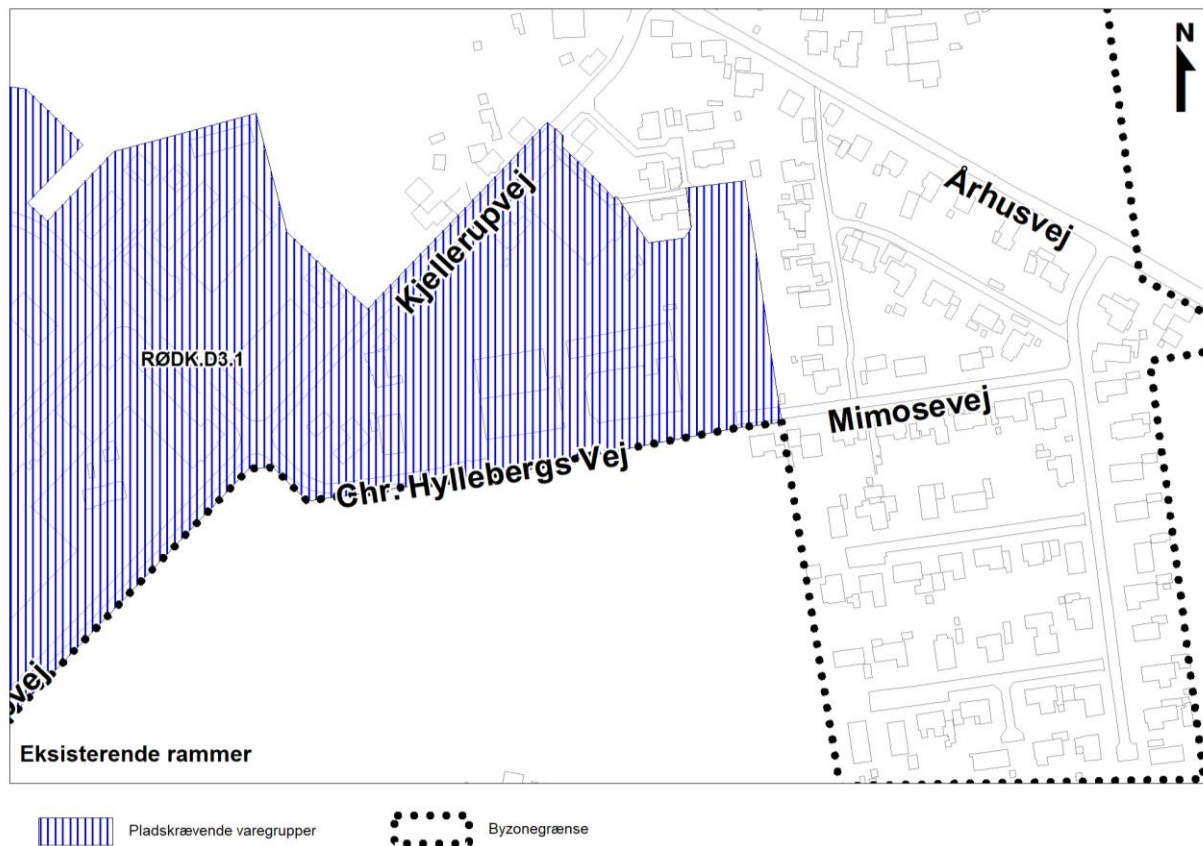
Det betyder samtidig, at byrådet kan modsætte sig udstykning og bebyggelse i byzone, som er i strid med kommuneplanens bestemmelser om rækkefølgen af udbygningen af bolig- og erhvervsområder – med mindre der er en gældende lokalplan for området. Rammeområderne er nummeret fortløbende. Med mindre andet er nævnt, angiver nummeret rækkefølgen for udbygningen (eks. xxxx.B4.09 før xxxx.B4.10).

Byrådet kan også modsætte sig bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer i byzone og sommerhusområder, hvis det er i strid med kommuneplanens rammedel – medmindre området er udlagt til offentligt formål, eller området er omfattet af en gældende lokalplan.

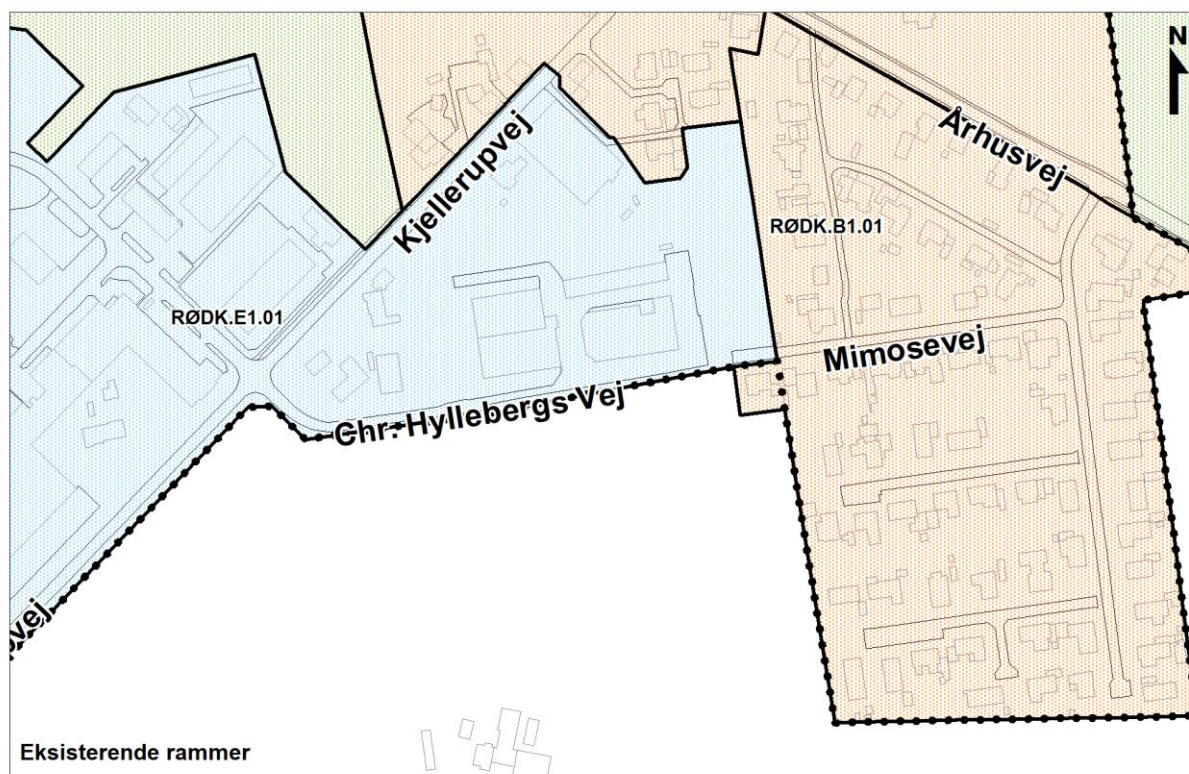
Den eksisterende lovlige anvendelse af ejendomme i området kan fortsætte.

Når et område er udlagt i kommuneplanen, kan der udarbejdes en lokalplan. Et område kan kun overføres fra landzone til byzone ved lokalplanlægning. Lokalplanen fastlægger mere detaljerede bestemmelser for udstykning og bebyggelse af et område.

Retningslinje 2 - detailhandel

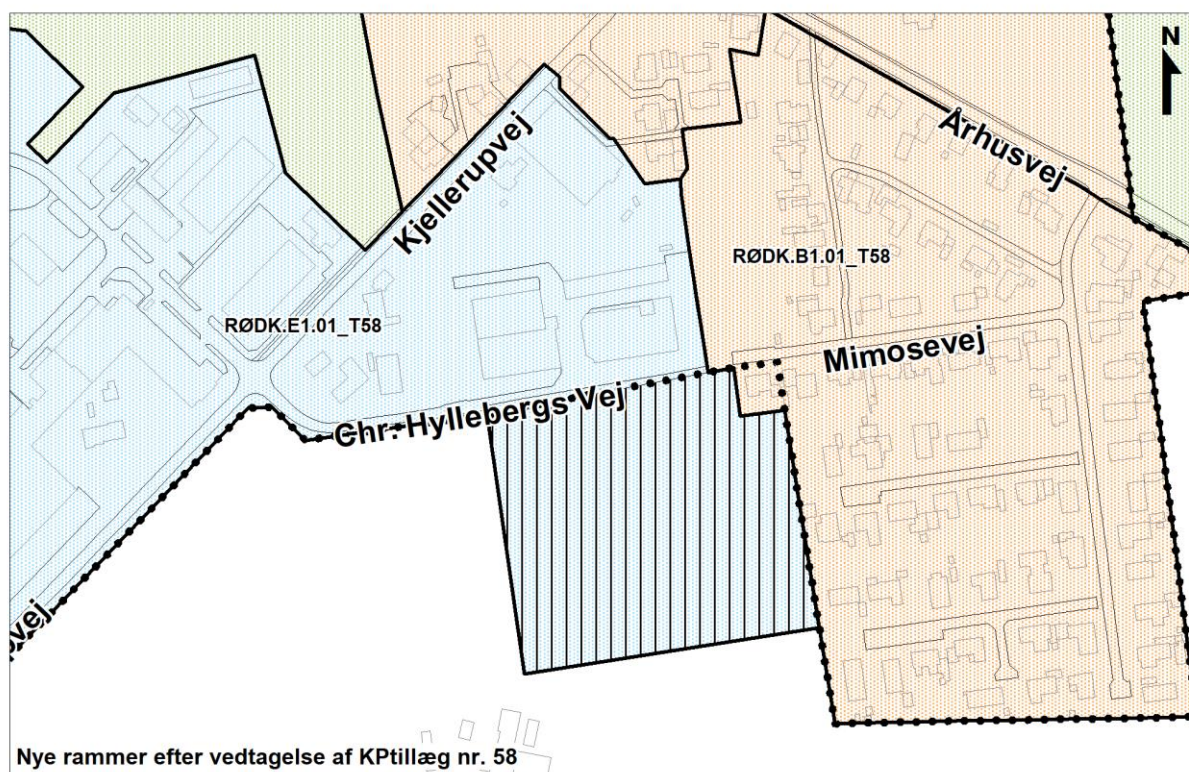


Området med detailhandel til særligt pladskrævende varegrupper (som bl.a. landbrugsmaskiner) udvides ca. 2 hektar mod syd som vist med blå skravering. Samtidig indskrænkes området mod nord-øst (Aktivitetsparken) med ca. 0,5 hektar.

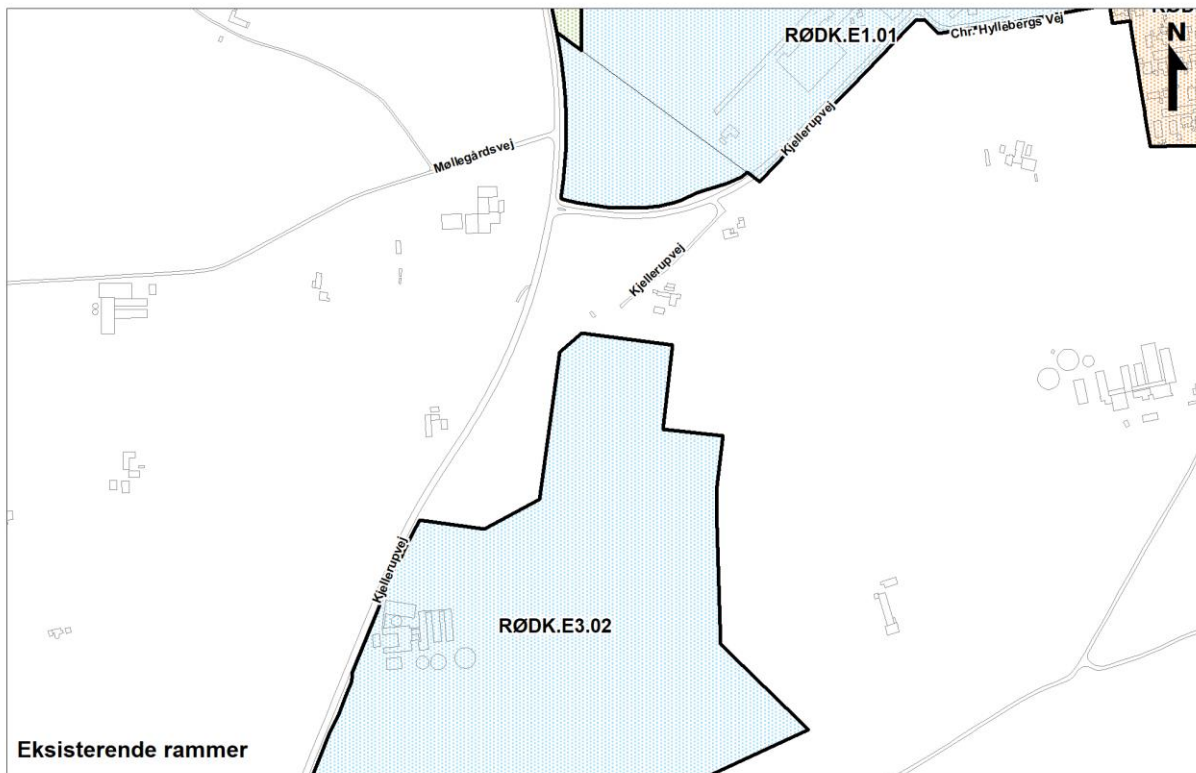


- Boligområde
- Erhvervsområde
- Rekreativt område

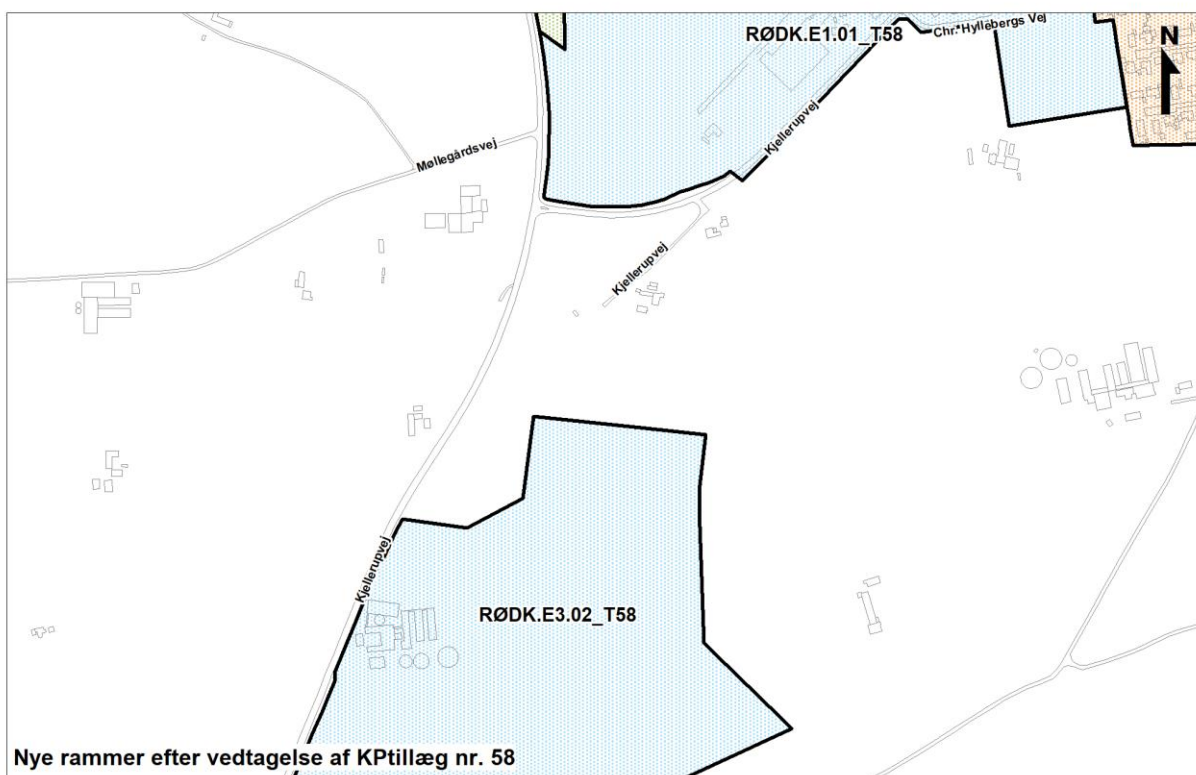
- Byzonegrænse
- Overføres til byzone



Med kommuneplantillæg nr. 58 udvides erhvervsområdet med arealer syd for Chr. Hyllebergs Vej og Aktivitetsparken mod nordøst ændres fra erhverv til boligområde.



 Erhvervsområde



Med kommuneplantillæg nr. 58 indskrænkes et andet erhvervsområde (RØDK.E3.02) med ca. 2 hektar mod nord ved Kjellerupvej 27.

INDLEDNING

Formål

Byrådet ønsker at fremme et konkret projekt om udvidelse af den eksisterende virksomhed på Chr. Hyllebergs Vej 9-11. Derudover ønskes det at overføre en mindre park fra erhvervsområde til boligområde. Dette forudsætter et tillæg til Kommuneplan 2017-2029. Tillægget medfører, at grænsen mellem rammeområde RØDK.E1.01 og RØDK.B1.01 justeres, samt at RØDK.E1.01 udvides mod syd.

Derudover har tillægget til formål at udtage ca. 2 ha af den nordlige del af RØDK.E3.02.

Endelig har tillægget til formål at øge det samlede areal til butikker til salg af særlig pladskrævende varegrupper i RØDK.D3.01 fra 7.000 m² til 8.000 m².

Kommuneplantillægget er udarbejdet sideløbende med lokalplan nr. 543, som omfatter det samme som kommuneplantillæggets område, dog foruden ændringen af RØDK.E3.02.

Idéfase

Da der er tale om væsentlige ændringer i forhold til kommuneplanen, har byrådet fra den 23. april til den 21. maj 2020 indkaldt idéer og forslag til den kommende planlægning i henhold til planlovens § 23 c. Under idéfasen modtog kommunen 3 høringssvar, der primært omhandlede ønsker om flere boliger i Rødkærsbro og stiforbindelser fra Kjellerupvej og Blomsterkvarteret (Liljevej og Erantisvej).

RETNINGSLINJER

For RØDK.E1.01_T58, RØDK.B1.01_T58 og RØDK.D3.01_T58 gælder følgende retningslinjer i kommuneplanen:

- 1 Byudvikling, byomdannelse og erhvervsudvikling
- 2 Detailhandel og butiksområder
- 5 Støj og lys

For RØDK.E3.02 gælder også:

- 8 Landbrug og fiskeri
- 9 Skovrejsningsområder og områder hvor skovrejsning er uønsket

I forbindelse med kommuneplantillægget ændres retningslinje 2 om detailhandel, så det samlede maksimale bruttoetageareal til butikker med salg af særlig pladskrævende varegrupper øges fra 7.000 til 8.000 m² i rammeområde RØDK.D3.01.

RAMMER

Med kommuneplantillægget udvides erhvervsområdet RØDK.E1.01 og detailhandelsområdet RØDK.D3.01 med ca. 2,5 ha mod syd, og reduceres med ca. 0,5 ha mod øst. Boligområdet RØDK.B4.06 udvides tilsvarende med 0,5 ha mod vest.

Derudover udtages ca. 2 ha af den nordlige del af RØDK.E3.02. Baggrunden for at udtage en del af RØDK.E3.02 er dels ønske fra lodsejer

og Byrådets ønske om samlet set ikke at øge arealudlæg til erhverv i Rødkærsbro.

Område RØDK.D3.01 til detailhandel med særligt pladskrævende varegrupper udvides 2 hektar mod syd og reduceres 0,5 hektar mod øst.

De nye rammeområder RØDK.E1.01_T58, RØDK.B1.01_T58, og RØDK.E3.02_T58 har samme rammebestemmelser som de tidligere rammeområder RØDK.E1.01, RØDK.B1.01, RØDK.D3.01 og RØDK.E3.02. Dog tilføjes det som særlige bestemmelse i RØDK.E1.01_T58, at vej-, manøvre- og parkeringsareal skal etableres med fast bund af hensyn til grundvandinteresser.

For rammeområde RØDK.D3.01 øges det samlede areal til butikker til salg af særlig pladskrævende varegrupper fra 7.000 m² til 8.000 m², således der sikres mulighed for udvidelse af den eksisterende virksomhed indenfor lokalplanområdet.

For rammeområde RØDK.E1.01_T58 gælder:

Nummer
RØDK.E1.01_T58
Navn
Rødkærsbro Lettere erhverv
Generel anvendelse
Generel anvendelse er erhvervsområde
Specifik anvendelse er angivet til lettere erhverv
Generelle anvendelsesbestemmelser
Boliger inkl. fællesanlæg: Der kan ikke etableres nye boliger. Eksisterende boliger kan opretholdes, men må ikke selvstændigt udstykkes.
Erhverv og detailhandel: Liberale erhverv: Kun administrative erhverv.
Egentlige erhverv: Ja
Detailhandel: SPV i D3-områder og salg af egen produkter efter kriterier i retningslinje 2 om detailhandel.
Øvrige formål: Kun tekniske anlæg
Zonestatus
Planlagt zone er byzone
Bebyggelsesomfang
Maksimal bebyggelsesprocent er 40 % for det enkelte jordstykke
Maksimale antal etager er 2
Maksimal højde er 11,5 m
Miljø
Mindst tilladte miljøklasse er 2
Maksimalt tilladte miljøklasse er 3
Dog op til miljøklasse 4 i områder udlagt til detailhandel med særlig pladskrævende varer (D3-områder jf. retningslinje 2).
Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning
Særlige bestemmelser
Vej-, manøvre- og parkeringsareal skal etableres med fast bund.

For rammeområde RØDK.E1.01_T58 ændres afgrænsningen med vedtagelsen af tillæg nr. 58.

For rammeområde RØDK.B1.01_T58 gælder:

Nummer

RØDK.B1.01_T58

Navn

Rødkærsbro Åben-lav boliger

Generel anvendelse

Generel anvendelse er boligområde

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Åben-lav boliger

Erhverv og detailhandel:

Liberale erhverv:

- Kun erhverv i egen bolig tilladt jf. definition.

- Kun liberale erhverv der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1

Egentlige erhverv: Nej

Detailhandel: I særlige tilfælde kan der indpasses enkeltstående dagligvare- og udvalgswarebutikker til områdets daglige forsyning jf. retningslinje 2.3.

Øvrige formål: Kun mindre lokale restaurationer, der kan indpasses i områdets karakter jf. retningslinje 1, samt mindre tekniske anlæg.

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 30 % for det enkelte jordstykke

Maksimalt antal etager er 1½

Maksimal højde er 8,5 m

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 1

Maksimalt tilladte miljøklasse er 2

Der kan dog jf. retningslinje 2 indpasses lokale butikker i op til miljøklasse 3, hvor de ikke medfører væsentlige støjgener for de omkringboende.

Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

For rammeområde RØDK.B1.01_T58 ændres afgrænsningen med vedtagelsen af tillæg nr. 58.

For rammeområde RØDK.D3.01_T58 gælder:

Nummer
RØDK.D3.01_T58
Navn
Rødkærsbro Suppleringsområde
Generel anvendelse
Generel anvendelse er centerområde
Generelle anvendelsesbestemmelser
Erhverv og detailhandel: Suppleringsområde (SPV) Maksimal butiks etagemeter med udvalgsvare: 5.000 m ² Maksimal samlet butiks etagemeter areal: 8.000 m ²
Zonestatus
Planlagt zone er byzone
Bebyggelsesomfang
-
Miljø
-.
Udstykning
Rammen regulerer ikke udstykning

For rammeområde RØDK.D3.1_T58 ændres afgrænsningen med vedtagelsen af tillæg nr. 58.

For rammeområde RØDK.E3.02_T58 gælder:

Nummer

RØDK.E3.02_T58

Navn

Rødkærsbro Erhverv med særlige krav

Generel anvendelse

Generel anvendelse er erhvervsområde

Generelle anvendelsesbestemmelser

Boliger inkl. fællesanlæg: Nej

Erhverv og detailhandel:

Liberale erhverv: Nej

Egentlige erhverv: Ja

Detailhandel: Kun salg af egen produkter efter kriterier i retningslinje 2 om detailhandel.

Øvrige formål: Kun tekniske anlæg

Zonestatus

Planlagt zone er byzone

Bebyggelsesomfang

Maksimal bebyggelsesprocent er 50 % for det enkelte jordstykke

Maksimale antal etager er 2

Maksimal højde er 15 m, dog 24 m for bebyggelse, der er nødvendig for virksomhedens drift, som f.eks. siloer. Der kan tillades større højde ved etablering af tekniske anlæg til et områdes forsyning, for skorstene ved virksomheder og lignende.

Miljø

Mindst tilladte miljøklasse er 5

Maksimalt tilladte miljøklasse er 7

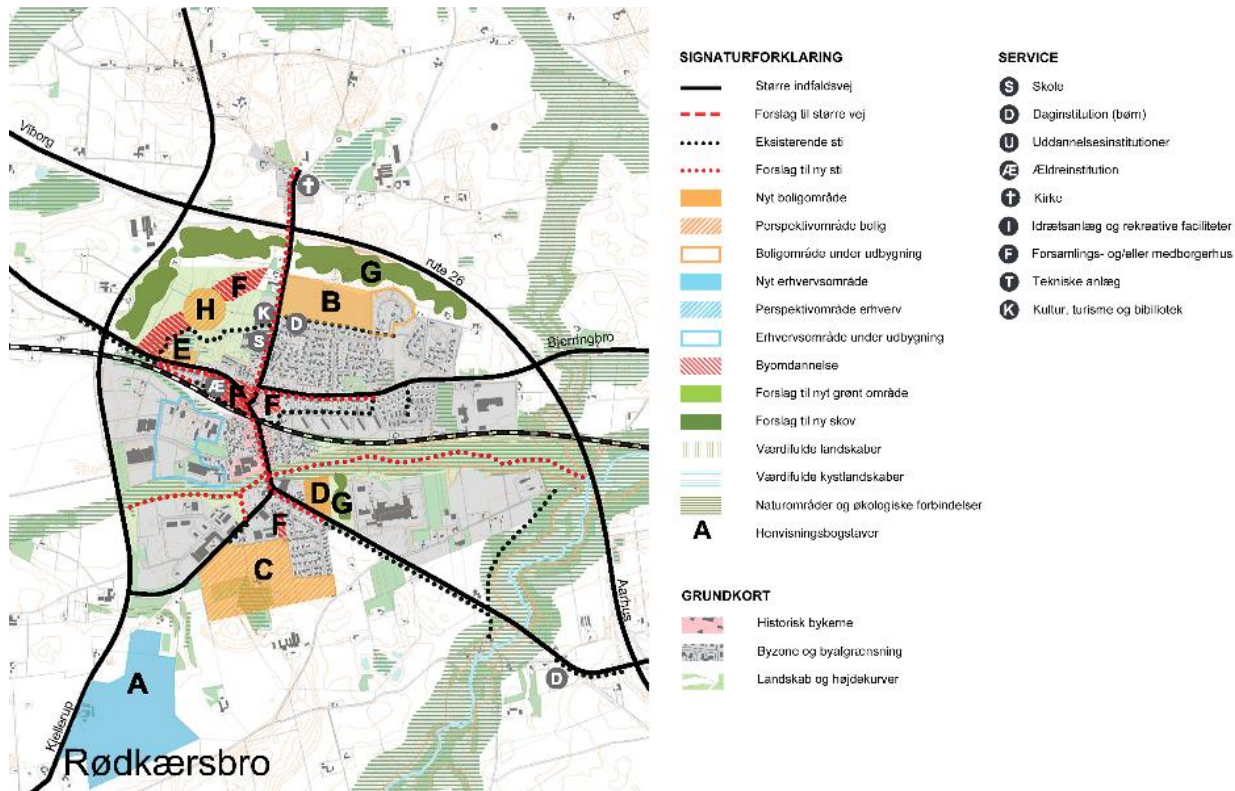
Udstykning

Rammen regulerer ikke udstykning

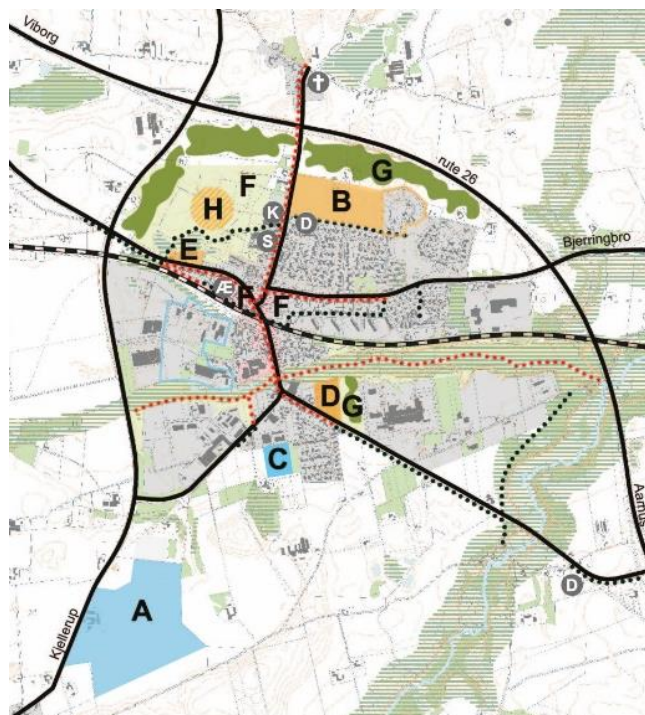
For rammeområde RØDK.E3.02_T58 ændres afgrænsningen med vedtagelsen af tillæg nr. 58.

BYSKITSE/UDVIKLINGSPLAN

Området er i byskitsen for Rødkærsbro udpeget til perspektivområde for bolig. Med kommuneplantillægget ændres det til erhverv. Der vil dog fortsat være mulighed for at udvikle nye boligområder i den nordlige del af Rødkærsbro ved Brandstrupvej (B).



Nuværende byskitse



Byskitse efter vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 58

Ændringer:

- Område C ændret fra perspektivområde til boliger til erhverv
- Område A er reduceret mod nord
- Aktivitetspark mod øst er etableret og dermed ikke længere markeret som "F" (byomdannelse)

REDEGØRELSE

Natura 2000-områder

Der gælder særlige regler for internationale beskyttelsesområder – Natura 2000-områder – som består af habitat- og fuglebeskyttelsesområder samt Ramsarområder. I Natura 2000-områder må der bl.a. ikke planlægges for nye arealer til byzone eller sommerhusområde samt nye større vejanlæg, trafik anlæg, tekniske anlæg m.v.

Nærmeste Natura 2000-område er Brandstrup Mose, som ligger ca. 3,5 km fra planforslagenes område. På grund af planforslagenes afstand og indhold vurderes der ikke at være en væsentlig påvirkning af Natura 2000-området.

Bilag IV- og rødlistede arter

I planlægningen af nye områder skal der tages særligt hensyn til udvalgte dyre- og plantearter, som er sjældne og i fare for at forsvinde eller allerede er forsvundet.

Viborg Kommune vurderer, at planområdet og dets nærområde ikke udgør et oplagt yngle- og rasteområde for Bilag IV-arter eller rødlistede arter. Arealet syd for Chr. Hyllebergs Vej har tidligere været i drift til planteskole.

Beskyttelse af vandmiljøet

Planområdet er omfattet af Vandområdeplan 2015-2021 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.5 Randers Fjord. Planen er i overensstemmelse hermed.

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.

Beskyttelse af grundvandet

Kommuneplantillægget udlægger et nyt rammeområde til erhvervsformål i indvindingsoplandet til Højbjerg by Vandværk og delvist inden for følsomme indvindingsområder, men ikke indenfor prioriterede områder eller boringsfølsomme områder.

Vandværket indvinder små mængder ift. at det er et meget stort indvindingsopland. Det boringsfølsomme område ved Højbjerg Vandværk ligger ca. 2 km øst for området. Mellem lokalplanområdet og Højbjerg Vandværk løber Tange Å, der fungerer som en hydrologisk barriere, således at grundvand dannet under lokalplanområdet vil strømme mod Tange Å. Det vurderes, derfor usandsynligt, at der sker en påvirkning af indvindingen og drikkevandsinteresserne til Højbjerg Vandværk.

Grundvandet vurderes derfor ikke at blive påvirket af planlægningen og der er derfor ikke lavet en egentlig grundvandsredegørelse.

Dog stiles der krav om vej-, manøvre- og parkeringsareal skal etableres med fast bund.

Landsplandirektiver

Planområdet er ikke omfattet af et landsplandirektiv.

Kystnærhedszonen

Planområdet er ikke i kystnærhedszonen.

Råstofplan

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

Byvækst

Kommuneplantillægget udvider et rammeområde til erhvervsformål i form af lettere erhverv. Området er ca. 2,5 ha.

I forbindelse med kommuneplantillægget tages et erhvervsareal i ramme RØDK.E3.02 på ca. 2 ha. ud af kommuneplanens rammer. Der er således tale om en mindre forøgelse af erhvervsareal i Rødkærsbro, som har til formål at muliggøre udvidelse af en eksisterende virksomhed.

Landbrug

Det udvidede rammeområde til erhvervsformål ligger ca. 350 m fra en eksisterende landbrugsejendom med husdyrproduktion Vindelsbækvej 36. Viborg Kommune vurderer, at der ikke vil ske en påvirkning af landbrugsejendommen, som følge af kommuneplantillægget, da der allerede er placeret byzone nærmere ved boligområdet Erantisvej m.fl.

Detailhandel

Inden for RØDK.D3.1 er der mulighed for i alt 7.000 m² butiksareal til salg af særlig pladskrævende varer. Der er indenfor rammen registreret 2.544 m² eksisterende butik på Håndværkervej 6. Butikken er ved kommuneplantillæggets udarbejdelse lukket, men der er en umiddelbar ret til at kunne genoptage aktiviteten indenfor 3 år. Viborg Kommune vurderer det derfor nødvendigt at øge den samlede butiksramme i området.

Det samlede areal til butikker til salg af særlig pladskrævende varegrupper i RØDK.D3.01 øges fra 7.000 m² til 8.000 m², således der sikres mulighed for at udvide den eksisterende virksomhed indenfor lokalplanområdet og samtidig sikres arealer til salg af særlig pladskrævende varer i den øvrige del af RØDK.D3.01. Den maksimale butiksstørrelse fastholdes fortsat til max. 5.000 m² som i den gældende Kommuneplan 2017-2029.

Det eksisterende område i Rødkærsbro til særligt pladskrævende varegrupper (SPV) er i dag ca. 25 hektar og er trafikalt velbeliggende ved Kjellerupvej. Området vil med planlægningen blive udvidet ca. 2 hektar mod syd og reduceret 0,5 hektar mod øst.

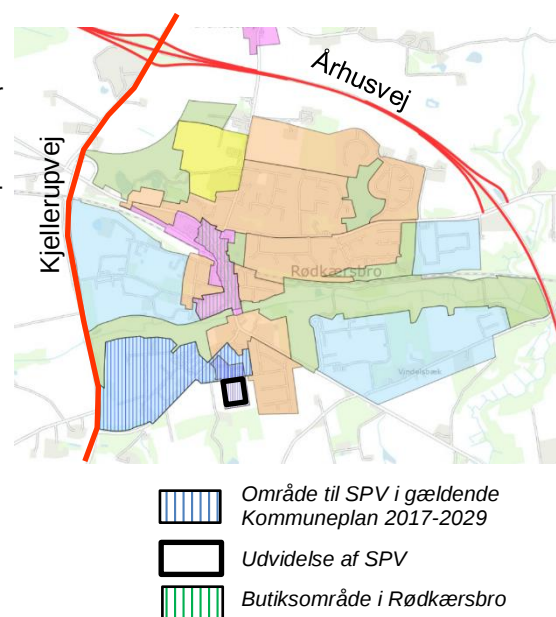
Kundeoplandet vurderes ikke påvirket ved en mindre samlet udvidelse fra 25 til 26,5 hektar. Der er tale om en eksisterende virksomhed, som sælger landbrugsmaskiner lokalt.

Produktionsvirksomheder

Viborg Kommune vurderer, at kommuneplantillægget ikke indebærer en påvirkning af produktionsvirksomheder.

MILJØVURDERING

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. 543. Afgørelsen kan påklages i 4 uger efter offentliggørelsen af planforslagene.



VEDTAGELSE

Forslag til tillæg nr. 58 til Kommuneplan 2017-2029 er godkendt til offentlig fremlæggelse den **X 202X**.

Ulrik Wilbek
Borgmester

/

Lasse Jacobsen
Kommunaldirektør

Offentlig høring

Et forslag til et kommuneplantillæg skal i offentlig høring i mindst 4-8 uger. Det giver borgere og myndigheder mulighed for at komme med bemærkninger og forslag til ændringer.

Ved den endelige vedtagelse kan et forslag til kommuneplantillæg 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 planforslaget offentliggøres igen.

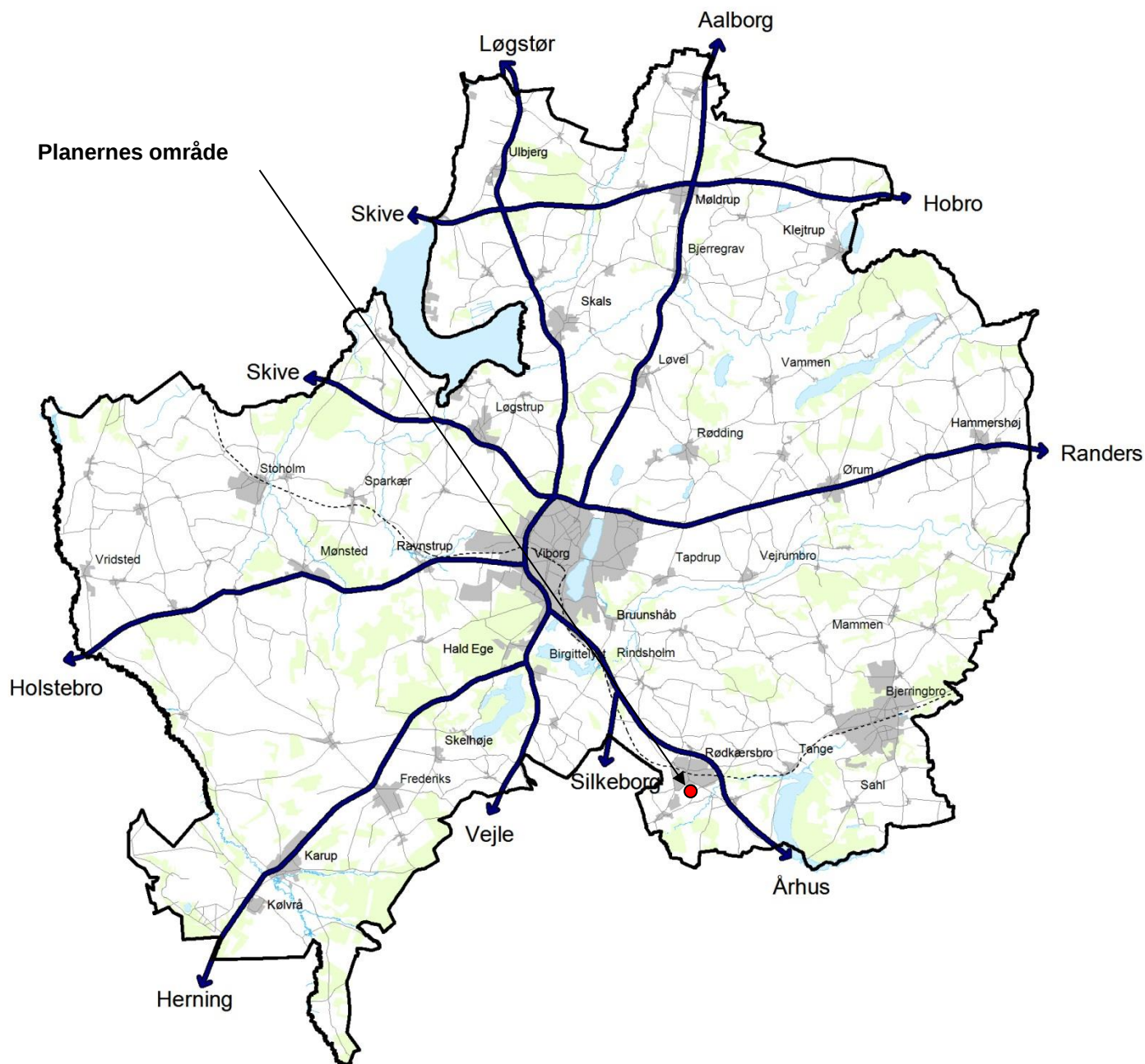
Offentliggørelse

Forslag til tillæg nr. 58 til Kommuneplan 2017-2029 offentliggøres hermed i overensstemmelse med lov om planlægning § 24

fra den **X til den **X 202X**.**

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser til planforslaget skal være modtaget senest den **X 202X**.

De skal sendes til Viborg Kommune, Plan via hjemmesiden www.viborg.dk/plan via boksen "Indsend høringssvar".



VIBORG
KOMMUNE

Teknik & Miljø

Plan

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

Tlf.: 87 87 87 87

plan@viborg.dk

www.viborg.dk

