

Lokalplan nr. 665

Telemast ved Gl. Viborgvej i Hvam



Lokalplanen blev vedtaget den 12.08.2026 og offentliggjort den 20.08.2026



VIBORG
KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan	1
Redegørelse	2
Oversigtskort	3
Lokalplanens baggrund og formål	4
Luftfoto	5
Eksisterende forhold	6
Illustrationsplan	7
Lokalplanens indhold	9
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
Bindinger på planområdet	15
Miljøvurdering	16
Bestemmelser	17
Kortbilag 1 - Matrikelkort	18
§ 1 Formål	19
§ 2 Afgrænsning og zonestatus	20
§ 3 Anvendelse	21
§ 4 Udstykning	22
§ 5 Veje, stier og parkering	23
§ 6 Terrænregulering	24
§ 7 Bebyggelsens omfang og placering	25
§ 8 Bebyggelsens udseende	26
§ 9 Skiltning	27
§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.	28
§ 11 Tekniske anlæg	30
§ 12 Miljøforhold	31
§ 13 Ophævelse af lokalplan	32
§ 14 Servitutter	33
§ 15 Betingelser for ibrugtagning	34
Vedtagelse	35
Lokalplanens retsvirkninger	36
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan	37
Bilag 1	38

Hvad er en lokalplan

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.

Offentlig høring

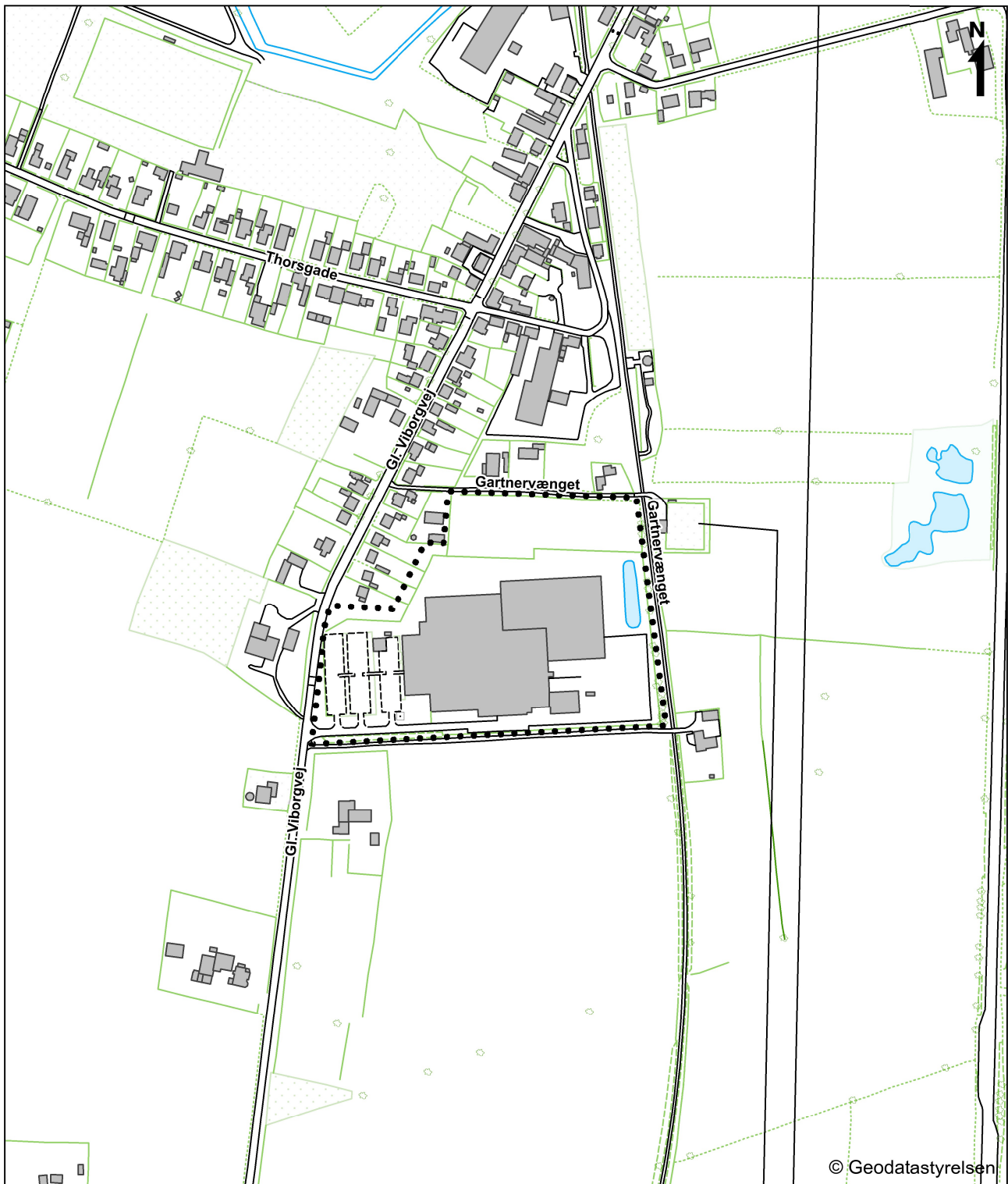
Lokalplanforslaget har i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 været fremlagt offentligt fra den 16. april til den 14. maj 2026.

Der blev på baggrund af den offentlige høring ikke indarbejdet ændringer i lokalplanen.

Lokalplan nr. 665 er vedtaget den 12. august 2026 og offentliggjort den 20. august 2026.

Redegørelse

Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.



Oversigtskort mål ca. 1: 5.000

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for et teknisk anlæg i form af en telemast samt videreføre muligheden for erhvervsområde.

Telemasten ønskes opstillet, da der er en utilstrækkelig teledækning i området og at teleoperatøren har forpligtet sig til dækning af området. Det er ud fra en overordnet samfundsmæssig interesse vigtigt, at teleinfrastrukturen udvikles i takt med selskabernes dækningsforpligtelser, så der skabes god mobildækning i hele landet. Der har været undersøgt alternative placeringsmuligheder for masten.

Formålet med lokalplanen er, at der gives mulighed for at etablere en telemast i en højde på maksimalt 48 meter med tilhørende antenner, antenneudstyr og teknikskabe og -bygninger. Lokalplanen sikrer, at antenner placeres mest hensigtsmæssigt på telemasten af hensyn til visuel fremtoning. Lokalplanen har desuden til formål at sikre, at telemasten tilpasses landskabet i videst muligt omfang ved at fastsætte bestemmelser om omfang, belysning, visuel fremtoning og beplantning.

Formål

Lokalplanen har til formål at give mulighed til erhvervsformål, samt at muliggøre tekniske anlæg - herunder en telemast.

Lokalplanen sikrer bl.a., at afskærme område med støjskærm/støjvold og beplantningsbælter langs med lokalplangrænsen.



Eksisterende forhold

Omgivelser og beliggenhed

Området ligger i forlængelse af Hvam Stationsby, i den sydlige del af byen.

Området afgrænses af Gl. Viborgvej mod sydvest, boliger mod nordvest, Gartnervænget mod nord og Himmerlandsstien mod øst. Sydøst for området ligger det åbne land.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 49 000 m².

Lokalplanen omfatter ejendommene Gl. Viborgvej 79 svarende til matrikel nr. 7ac, Hvam By, Hvam og 7t, Hvam by, Hvam.

Området anvendes i dag til erhvervsformål, ved erhvervsvirksomheden Grundfos A/S.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er fladt, foruden om den eksisterende støjvold i nordvestlig hjørne af grunden.

Langs lokalplanområdets nordlige, østlige og sydlige skel ligger der beplantningsbælte hele vejen omkring, som består af både buske og træer. Derudover er parkeringspladsen afskærmet af levende hegn, bestående af buske.

I lokalplanområdets nordvestlig del er der etableret et bassin til håndtering af regnvand.

Bebyggelse og anlæg

I lokalplanens område findes der syv bygninger som primær bebyggelse i form af to industribyg, to lager, et udhus og to bygninger til energidistribution. Der er også sekundær bebyggelse i form af teknisk anlæg, såsom et teknikhus, en tank samt antenne og mast med antenne.

Trafik

Lokalplanområdets vejadgang sker fra kommunevejen Gl. Viborgvej. Området afgrænses mod nord af den private fællesvej Gartnervænget samt Himmerlandsstien mod øst. Mod syd er der en privat vej med vejadgang fra Gl. Viborgvej.

Der er et eksisterende parkeringsareal foran virksomhedens bebyggelse, ud mod Gl. Viborgvej.

Teknik

I området findes der tekniske anlæg i forbindelse med erhvervsvirksomhedens drift, i form af teknikhus, en tank samt antennemast.

Illustrationsplan



Udsigt på grundlag af skitser og opmålinger udført af Linderag

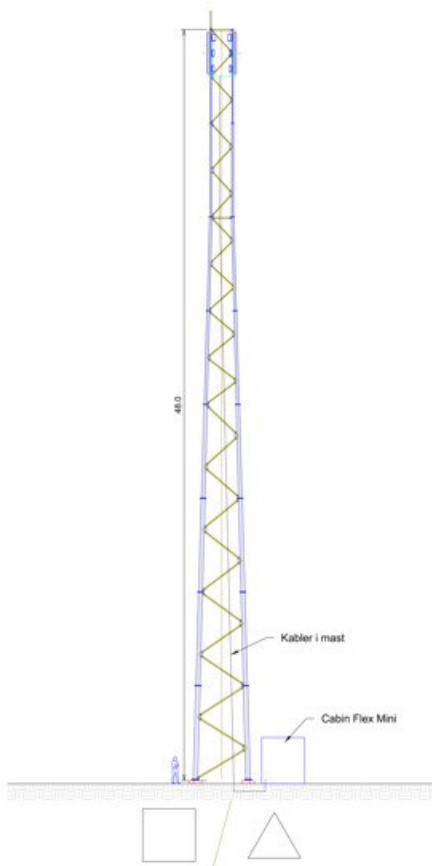
J5359A - Situationsplan

Gl. Viborgvej 79, 9620 Aalestrup
matr.nr. 7-ac Hvam By, Hvam

Journalnr: 42440
Revision: A
Rev. dato: 24.02.2026 (+LER-oplysning)
Målt: 10.2025 LA
Tegnet: 22.10.2025 MHJ
Målestok: 1:1000
Kortsystem: ---
Godkendt: ---

LAND & PLAN
Rådgivende landskabsarkitekter, ingeniører og planlæggere
Strandpromenaden 6 • 8700 Horsens •

Tlf. 76 28 60 60 • www.landplan.dk
post@landplan.dk



Matrikelnr. : 7-ac Hvam By, Hvam	Nord : 6279882	Øst : 531750	Koordinatsystem UTM32_ED50		
Sag : J5359A Gl. Viborgvej 79	StetID : J5359A	Ejen. nr. : 	Mål : 1:200		
Adresse : Gl. Viborgvej 79, 9620 Aalestrup	Sign. : UL/mhj	Oprettet : 22.10.2025	Rev. dato : 	Rev. nr. : 	
Ernote : 48m gittermast med teknikkabine	Tegningsnr. : 		1		

Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for etablering af en telemast. De eksisterende muligheden for erhverv, bebyggelse osv. videreføres fra den eksisterende lokalplan og der ændres således ikke på de muligheder den eksisterende virksomhed har.

Lokalplanen sikrer bl.a., at støjvold/støjskærm og beplantningsbælter etableres, således at området holdes afskærmet og overholder Miljøstyrelsens vejledende støjkrav.

Disponering

Lokalplanområdets disponering tager udgangspunkt i eksisterende situation og den nuværende disponering som eksisterer ved erhvervsvirksomheden. Lokalplan stiller krav om, at sikre eksisterende beplantningsbælter og støjvold langs veje, naboskel og det åbne land. Derudover muliggøres der at etablere en telemast med tilhørende teknikskabe og teknikbygning i et byggefelt mod øst i lokalplanområdet.

Lokalplanens område udgør ca. 49 000 m², der kan rumme erhverv og teknisk anlæg i form af telemast.

Anvendelse

Lokalplanområdet udlægges til erhvervsformål i miljøklasse 1-3.

Bebyggelse

Bebyggelse må højst opføres i 2 etager med en maksimal højde på 8,5 m. Dog indenfor byggefelt A gives der mulighed til at etablere en telemast med en maksimal højde på 48 m, og tilhørende teknisk anlæg med en maksimal højde på 3 m. Bebyggelsesprocenten for det samlede lokalplanområde må ikke overstige 40 % pr. jordstykke.

Veje, stier og parkeringsforhold

Vejadgang bliver stadig fra eksisterende adgang fra Gl. Viborgvej.

Inden for lokalplanområdet skal der etableres det antal parkeringspladser, der til enhver tid sikrer, at parkeringsbehovet kan dækkes på egen grund.

Ubebyggede arealer

Ubebyggede arealer etableret i forbindelse med eksisterende anvendelser i lokalplanområdet fastholdes. Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier eller parkering, skal fremstå som grønne områder.

Eksisterende beplantning i forbindelse med parkeringsarealer skal bevares eller erstattes med anden beplantning i en grad, der bevarer områdets grønne præg.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser, som sikrer at der udlægges og fastholdes arealer til beplantningsbælter mod nordvest, øst og syd samt støjskærm/støjvold mod nordvest.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Landsplanlægning

Beskyttelse af vandmiljøet

Lokalplanområdet er omfattet af Vandområdeplan 2021-2027 for Vandområdedistrikt I – Jylland og Fyn. Området ligger i Hovedvandopland 1.2 Limfjorden.

Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

Beskyttelse af grundvandet

Planområdet ligger ikke i et område med særlige drikkevandsinteresser.

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

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, trafikanlæg, tekniske anlæg m.v.

Planområdet ligger ca. 1,9 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simsted og Nørre Ådal, Skravad Bæk. Der er ingen Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og den mindre ændring i områdets karakter - hverken i sig selv eller i sammenhæng med andre planer - er risiko for påvirkning af bevaringsstatus for udpegningsgrundlaget, handleplaner eller skovplaner i Natura 2000-netværket eller Natura 2000-områders integritet væsentligt.

Bilag IV-arter

Viborg Kommune har ikke kendskab til forekomster af bilag IV-arter og andre beskyttede arter (fredede arter) i området, dog kan der formodes at være flagermus, markfirben og stor vandsalamander. De eksisterende læhegn bevares, hvormed der ikke fældes potentielle levesteder for flagermus. Lokalplanen giver ikke mulighed for ændringer i læhegnet, men sikrer at der etableres yderligere beplantningsbælter og anden bevoksning. Lokalplanen sikrer at antennemasten, der gives mulighed for, ikke må belyses eller fastgøres med udspændte wirer.

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

Landsplandirektiv

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af rammeområde HVAM.C2.01 i Kommuneplan 2025-2036.

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

4 - Trafik og mobilitet

- 7 - Værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger
- 8 - Landbrug og fiskeri
- 9 - Natur
- 11 - Energi
- 12 - Klima
- 13 - Grundvand og drikkevand

Lokalplanen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2025-2036.

Lokalplaner

Området er omfattet af landzonelokalplan nr. 41.01.01 for Hvam Stationsby.

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 665 ophæves lokalplan nr. 41.01.01 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. Servitutter, der aflyses ved lokalplanens endelige vedtagelse, fremgår af lokalplanens bestemmelser.

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

Zonestatus og bonusvirkning

Området ligger i landzone og skal forblive i landzone.

Lokalplanen fastlægger, at den erstatter de landzonetilladelser jf. planlovens § 35, stk. 1, der ellers vil være nødvendige for, at lokalplanen kan gennemføres. Lokalplanen har dermed den såkaldte bonusvirkning jf. planlovens § 15, stk. 4.

Erhverv

Lokalplanen giver mulighed for erhverv i miljøklasse 1 – 3. Miljøklasserne er udtryk for virksomhedernes miljøpåvirkning på omgivelserne.

Drikkevandsinteresser

Området ligger indenfor indvindingsområdet til Hvam Vandværk. Ved ny udnyttelse lægges særlig vægt på at sikre mod forurening af jord og grundvand.

Lokalplanen sikrer derfor bestemmelser til grundvandets beskyttelse. Det fastlægges i lokalplanen, at udendørs oplag skal sikres mod nedsivning og ved etablering af nye parkeringsarealer skal disse etableres på fast bund og overfladevand fra de befæstede arealer opsamles og ledes til eksisterende

regnvandssystem.

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 lodsejeren 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.

Vandforsyning

Området ligger i Hvams Vandværks forsyningsområde.

Ifølge Kommunes Vandforsyningsplan 2012-2022 skal lokalplanområdet forsynes af Hvams Vandværk.

Varmeforsyning

Området ligger i Hvam-Gl. Hvam Varmeværks forsyningsområde.

Spildevand

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

Området er p.t. separat kloakeret.

I henhold til spildevandsplanen skal ejendommenes interne kloaksystemer ved alt nybyggeri, større ombygninger eller sanering af bestående ejendomme udføres som separat kloak. 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.

Affald

Området og bebyggelse skal indrettes, så de lever op til Viborg Kommunes gældende affaldsregulativer.

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.

Fortidsminder i jorden

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

Det er museets vurdering, at der er risiko for forekomst af ukendte fortidsminder på den nordlige af de to matrikler (7t Hvam By, Hvam) medens den sydlige matrikel (7ac Hvam By, Hvam) tidligere er frigivet til anlægsarbejder i henhold til bestemmelserne i museumslovens §§ 25-27. Da museet har frigivet området, er det ifølge museumslovens § 27 stk. 5 staten, der skal afholde udgifterne til eventuelle undersøgelser.

For at afklare, om der faktisk er væsentlige fortidsminder på den nordlige matrikel (7t, Hvam By, Hvam), 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.

Forurennet jord

Der er registreret mulig forurening (vidensniveau 1) på matr. nr. 7ac, Hvam by, Hvam.

Hvis et areal er kortlagt som forurennet, skal ejer eller bruger søge Viborg Kommune om tilladelse, før brugen af arealet ændres til følsom arealanvendelse dvs. bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt område, alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller institution. Der skal ligeledes søges om tilladelse hos kommunen før påbegyndelsen af et bygge- og anlægsarbejde, hvis et kortlagt areal allerede bruges til et af de nævnte formål.

Flytning af jord fra et kortlagt forurennet areal skal forinden anmeldes til kommunen. Ønsker man at genbruge opgravet forurennet jord, skal der søges tilladelse hos Viborg Kommune. Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge jordforureningslovens § 71. 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/eller lov om private fællesveje §§ 62-63.

Etablering/udvidelse af tankanlæg kræver godkendelse efter vejlovens § 88.

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).

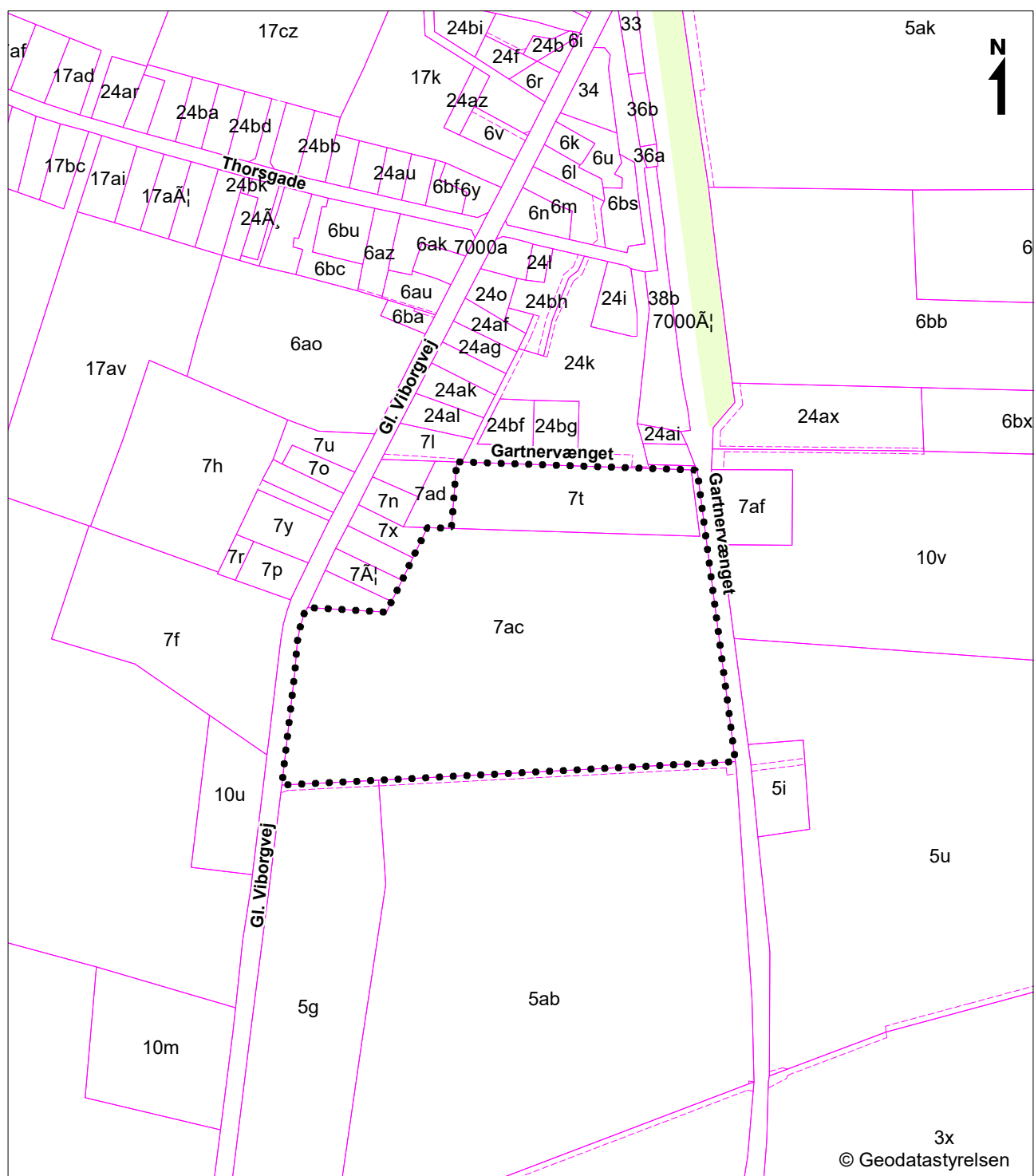
Planforslaget er ikke omfattet af lovens bilag 1 og 2. Planforslaget giver dog mulighed for øvrige anlægsprojekter, og ifølge § 8, stk. 1, nr. 3 skal sådanne planer kun miljøvurderes, hvis de må antages at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet. Planforslaget påvirker ikke et internationalt naturbeskyttelsesområde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

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

- Planlægningen kun muliggør en begrænset øgning af bygningsmassen i området,
- Der inddrages ikke nye arealer
- Der inddrages ikke ny jord
- Naturinteresserne er begrænsede
- Det fastlægges, at telemast ikke må belyses eller fastgøres med udspændte wirer.
- Eventuelle støjgener forebygges ved hjælp af afskærmning
- Trafikbelastningen ikke øges væsentligt.

Bestemmelser

Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, grundejere i og brugere af området.



 Lokalplanområde
 Matrikelskel
 Vejudlæg
 Fredskov

Lokalplan nr. 665
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:4.000
Viborg Kommune, februar 2026

§ 1 Formål

§1.1

Det er lokalplanens formål
at udlægge området til erhverv,
at udlægge areal til grønne områder og beplantningsbælter.

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

§2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 7t, Hvam by, Hvam og 7ac, Hvam by, Hvam.

§2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone og skal blive i landzone.

§2.3

Lokalplanen erstatter de landzonetilladelser til formål, anvendelse, bebyggelsens omfang, bebyggelsens udseende og tekniske anlæg jf. lokalplanens § 7.3, 8.5, og 11.2, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse jf. lov om planlægning, § 35, stk. 1.

§ 3 Anvendelse

§3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til erhverv i miljøklasse 1-3 og tekniske anlæg - herunder en telemast.

§ 4 Udstykning

§4.1

Lokalplanområdet må kun udstykkes i overensstemmelse med principperne for områdets overordnede disponering og vejstruktur, som vist på kortbilag 2.

§ 5 Veje, stier og parkering

§5.1

Vejadgang til lokalplanområdet må kun ske fra Gl. Viborgvej efter princippet som vist på kortbilag 2.

§5.2 Parkering

Parkeringsarealer skal placeres efter princippet vist på kortbilag 2.

§5.3

Nye parkeringsarealer og veje må kun etableres med fast bund og belægningssten/asfalt.

§5.4

Der skal etableres parkeringspladser på den enkelte grund, dog mindst:

- 1 p-plads pr. 50 m² bruttoetageareal

§5.5

Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,5 x 5 m eksklusiv striber.

§ 6 Terrænregulering

§6.1

Terrænregulering må ikke overstige +/- 1,0 m i forhold til det eksisterende terræn og må ikke udføres nærmere end 1 m fra naboskel.

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§7.1

Bebyggelsesprocenten for det enkelte jordstykke¹ må ikke overstige 40 %.

Note

¹ *Et jordstykke er en afgrænset del af fast ejendom, som har et unikt matrikelnummer.*

§7.2

Bebyggelse må ikke overstige 8,5 m målt fra eksisterende terræn og må opføres i maks. 2 etager.

Inden for byggefelt A, som vist på kortbilag 2, må der opføres én telemast med en maks. højde på 48 meter målt fra eksisterende terræn.

§7.3

Udover én telemast, må der i byggefelt A opføres øvrige tekniske anlæg som fx teknikbygninger, teknikskabe og lignende samt hegn.

Højden på øvrige tekniske anlæg må ikke overstige 3,0 meter målt fra eksisterende terræn.

§7.4

Der fastlægges en byggelinje på 20 m fra naboskel/vejskel mod nord, vest og øst samt en byggelinje på 15 m fra vejskel mod syd, som vist på kortbilag 2.

Der må ikke opføres bebyggelse mellem byggelinjer og lokalplanens afgrænsning - med undtagelse af bebyggelse/antennemast indenfor byggefelt A.

§ 8 Bebyggelsens udseende

§8.1

Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver indenfor jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort.

Note

Ad. 8.1:

Jordfarveskalaen er vist i bilag 1.

§8.2 Farver

Udvendige bygningssider skal fremtræde med et sammenhængende farvevalg for ejendommen under ét. Facader skal fremstå som en helhed og have et ensartet farvevalg for en facadelængde under et.

§8.3

Stærke signalfarver kan anvendes i begrænset omfang, fx ved vinduesparti, trappe, tanke og skorsten.

§8.4

Solceller og solfangere kan uanset krav til facadebeklædning benyttes.

§8.5

Indenfor byggefelt A på kortbilag 2, skal teknikskabe i tilknytning til mast opføres i farver indenfor jordfarveskalaen.

Note

Ad. 8.5:

Jordfarveskalaen er vist i bilag 1.

§8.6 Tage

Tage må kun udføres med en taghældning mellem 0° og 45°.

§ 9 Skiltning

§9.1

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

Note

Ad. 9.1

Retningslinjer for skiltning fremgår af Viborg Kommunes skiltepolitik og administrationsgrundlag.

§9.2

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

§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

§10.1

Ubebyggede arealer, som ikke anvendes til veje, stier eller parkering, skal fremstå som grønne områder.

Eksisterende beplantning i forbindelse med parkeringsarealer skal bevares eller erstattes med anden beplantning i en grad, der bevarer områdets grønne præg.

§10.2

Der skal etableres beplantningsbælter til afskærmning af lokalplanområdet i en bredde som vist på kortbilag 2.

Der skal etableres støjvolde i et omfang, så miljøstyrelsens grænseværdier for støj kan overholdes mod naboområder.

Støjvolde og beplantningsbælter skal placeres efter princippet som vist på kortbilag 2 eller tættere på bebyggelsen i lokalplanområdet end det som er vist på kortbilag 2, hvis Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj kan overholdes.

Note

Ad. 10.2

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

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

§10.3

Mod nord skal der etableres beplantningsbælte med en bredde på 20 m mod skel. Mod øst og mod syd skal der etableres beplantningsbælte, der skal have en bredde på 5 m mod vejskel, efter princippet som vist på kortbilag 2.

§10.4 Hegn

Ved byggefelt A skal hegn udføres som levende hegn eller trådhegn suppleret med levende hegn. Trådhegn skal være placeret bag det levende hegn, således trådhegnet ikke kan ses fra udenfor lokalplanområdet.

Hegn ved byggefelt A må maksimalt have en højde på 2 meter.

§10.5

Støjafskærmning/støjvold, som vist på kortbilag 2, skal placeres på egen grund med en udstrækning og højde, så de vejledende støjgrænser for virksomheder mod boligområder kan overholdes (jf. § 12.1).

Støjskærmen skal holdes som en vækstskaerm, så afskaermningen fremstaar som en sammenhaengende beplantning. Ved støjvold skal den beplantes.

§10.6 Belysning

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

§ 11 Tekniske anlæg

§11.1

Der kan etableres tekniske anlæg såsom mindre antennemaster, teknikbygninger, teknikskabe, transformerstationer og lignende i lokalplanområdet.

§11.2

Indenfor byggefelt A må der opføres én telemast med en maks. højde på 48 meter målt fra eksisterende terræn.

Telemast skal opføres som gittermast i galvaniseret stål der fremstår med en mat overflade. Telemast må ikke fastgøres med udspændte wirer og den må ikke belyses.

§11.3

Ledningsanlæg skal fremføres som jordkabler.

§11.4

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

§11.5

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan. Området skal overholde en afløbskoefficient på 50 %.

§ 12 Miljøforhold

§12.1

Krav til virksomhedernes støjemission reguleres efter miljøbeskyttelseslovens bestemmelser.

Note

Ad. 12.1

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

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

§12.2

Lokalplanområdet ligger inden for et indvindingsområde til et alment vandværk. Af hensyn til grundvandsbeskyttelse gælder følgende:

- Der skal etableres fast bund ved etablering af nye parkeringsarealer (jf. § 5.3) og arealer til udendørs oplag,
- Overfladevand fra de befæstede arealer opsamles og ledes til eksisterende regnvandssystem.

§ 13 Ophævelse af lokalplan

§13.1

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves en del af landzonelokalplan nr. 41.01.01 for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 665.

§ 14 Servitutter

§14.1

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

§ 15 Betingelser for ibrugtagning

§15.1

Ny bebyggelse eller ændret anvendelse må ikke tages i brug, før:

- Bebyggelsen på den enkelte ejendom er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.4.
- Veje og parkeringsarealer er etableret i området jf. § 5.1, 5.2, 5.3, 5.4 og 5.5.
- Støjafskærmning/vold er etableret i henhold til § 10.2 og 10.5.
- Hegn og beplantning er etableret, jf. § 10.1, og 10.4.
- Der er etableret beplantningsbælte langs lokalplanområdets afgrænsning, jf. § 10.2 og 10.3.

Note

Ad. 15.1

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

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

§15.2

Hvis et areal er kortlagt som forurenet eller områdeklassificeret, skal Viborg Kommune:

- godkende al flytning af jord fra de pågældende områder.

Vedtagelse

Forslag til lokalplan nr. 665 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 8. april 2026

Katrine Fusager Rohde, Borgmester / Lasse Jacobsen, Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt den 12. august 2026

Katrine Fusager Rohde, 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.

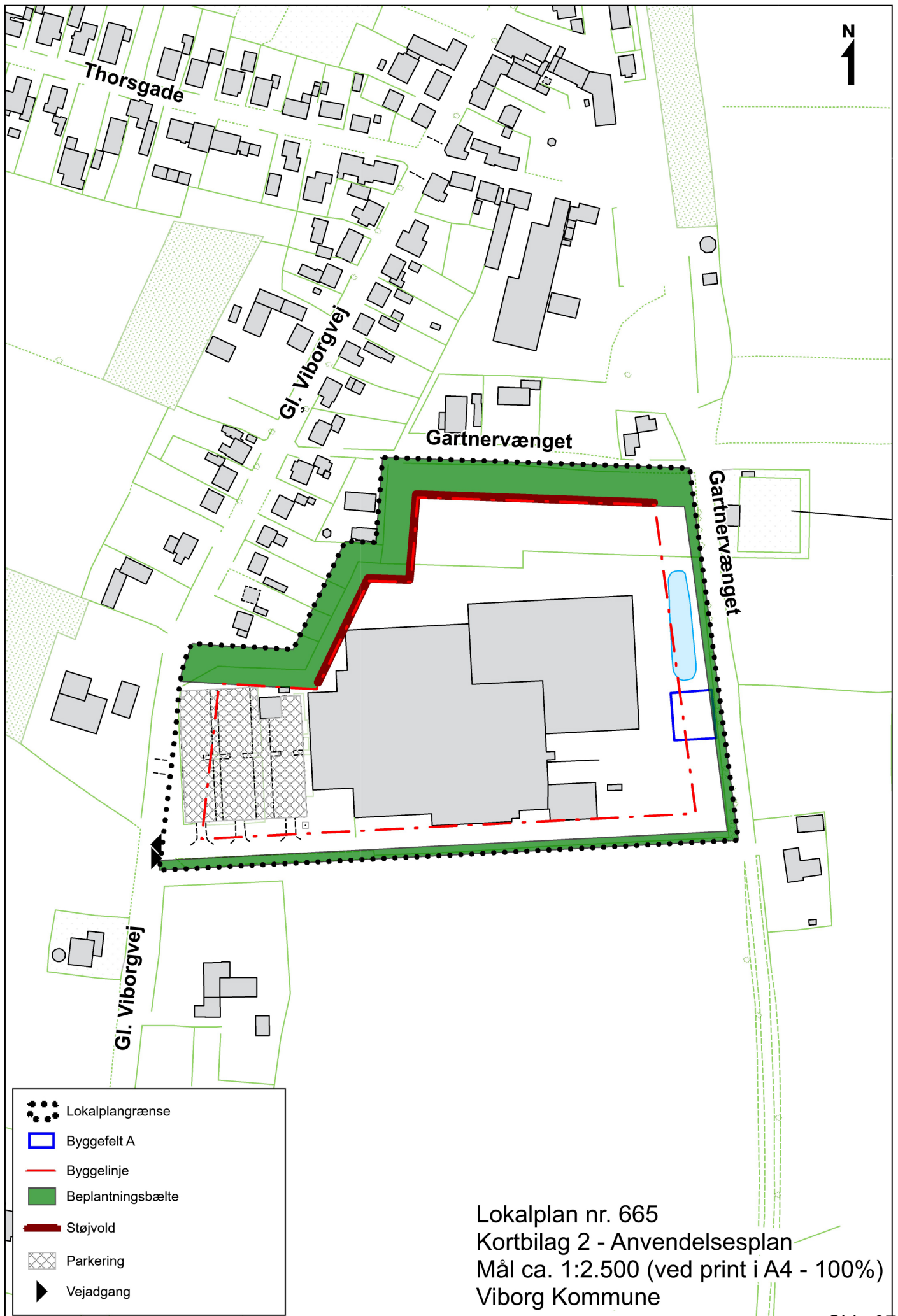
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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.



Bilag 1

Den klassiske jordfarveskala

Bilag 1

