Lokalplan nr. 569

Centerformål ved Ellekonebakken i Viborg



Lokalplanen blev vedtaget den 07.10.2026 og offentliggjort den 12.10.2026

VIBORG KOMMUNE

Indholdsfortegnelse

Hvad er en lokalplan ... **1**

Redegørelse ... **2**

Oversigtskort ... **3**

Lokalplanens baggrund og formål ... **4**

Luftfoto ... **5**

Eksisterende forhold ... **6**

Illustrationsplan ... **9**

Lokalplanens indhold ... **10**

Lokalplanens forhold til anden planlægning ... **15**

Bindinger på planområdet ... **19**

Miljøvurdering ... **20**

Bestemmelser ... **22**

Kortbilag 1 - Matrikelkort ... **23**

§ 1 Formål ... **24**

§ 2 Afgrænsning og zonestatus ... **25**

§ 3 Anvendelse ... **26**

§ 4 Udstykning ... **27**

§ 5 Veje, stier og parkering ... **28**

§ 6 Terrænregulering ... **31**

§ 7 Bebyggelsens omfang og placering ... **32**

§ 8 Bebyggelsens udseende ... **33**

§ 9 Skiltning ... **34**

§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m. ... **35**

§ 11 Tekniske anlæg ... **37**

§ 12 Miljøforhold ... **38**

§ 13 Ophævelse af lokalplan ... **40**

§ 14 Grundejerforening ... **41**

§ 15 Servitutter ... **42**

§ 16 Betingelser for ibrugtagning ... **43**

Bilag 1 Hjemmehørende arter ... **44**

Vedtagelse ... **46**

Lokalplanens retsvirkninger ... **47**

Kortbilag 2 - Anvendelsesplan ... **48**

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

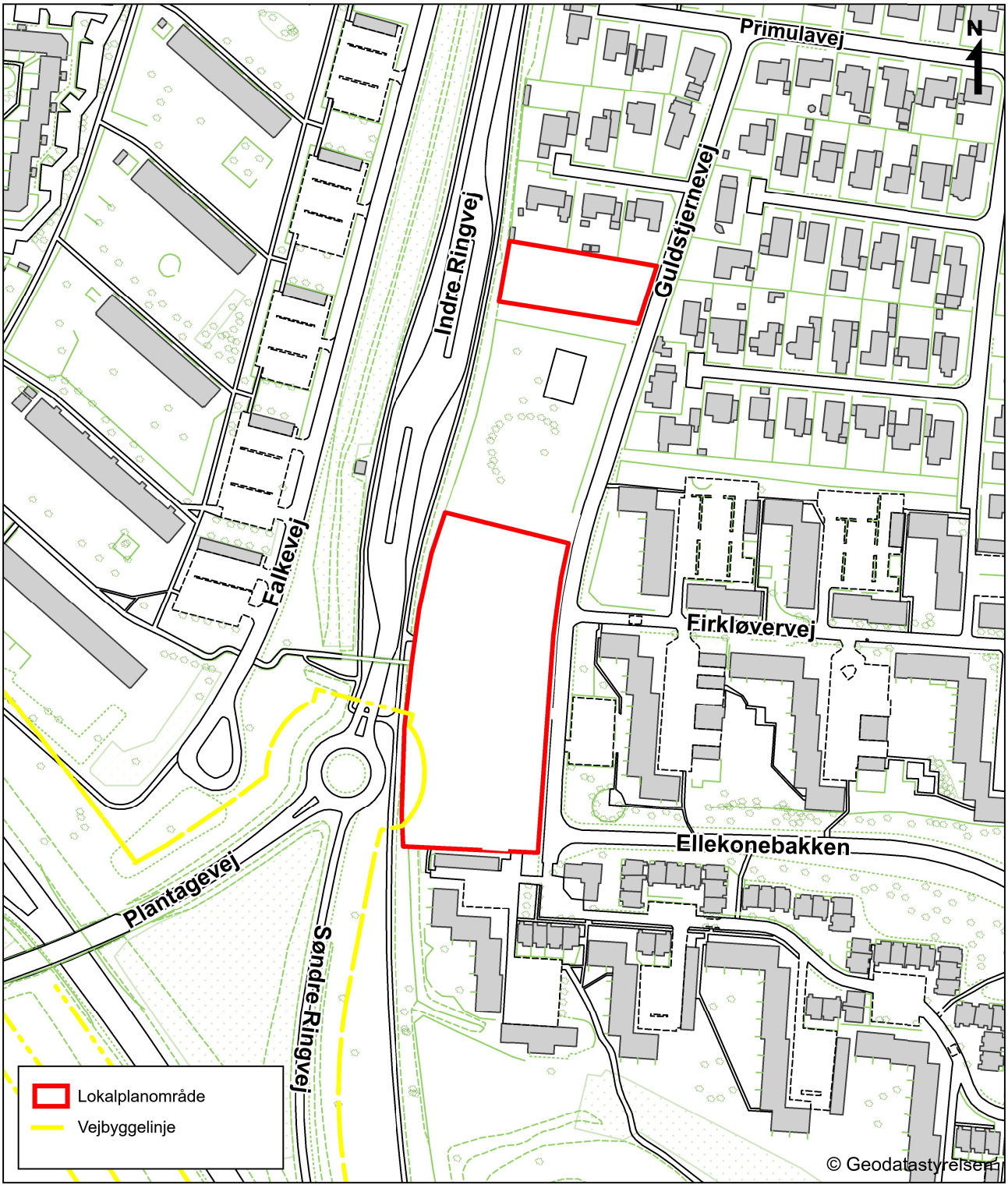
Lokalplanforslaget har i overensstemmelse med lov om planlægning § 24 været fremlagt offentligt fra den 2. juli til den 20. august 2026.

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

Lokalplan nr. 569 er vedtaget den 7. oktober 2026 og offentliggjort den 12. oktober 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: 3.000

Lokalplanens baggrund og formål

Baggrund

Denne lokalplan er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for etableringen af et kvartershus for området ved Ellekonebakken og Firkløvervej. Kvartershuset skal indeholde flere forskellige funktioner, herunder for eksempel beboerfaciliteter, foreningslokaler, folkeoplysning, kursusvirksomhed, kontorerhverv eller lignende.

Byrådet har i 2020 vedtaget at støtte en række projekter på bagrund af en helhedsplan for området ved Ellekonebakken og Firkløvervej for at gøre område mere attraktivt og binde det mere sammen med den øvrige bydel. Etableringen af et kvartershus er et blandt flere initiativer i helhedsplanen.

Formål

Lokalplanen skal danne grundlag for en totalentreprise for et nyt kvartershus i delområde II. Da vægtningen i totalentreprisen bliver i høj i forhold til den arkitektoniske kvalitet og udformning, gives der i lokalplanen størst mulig frihed for kvartershusets udseende og placering på grunden.

Lokalplanen giver mulighed for at etablere en bebyggelse i op til 4 etager og 15 meter.

Lokalplanen udlægger desuden areal til en ny vejforbindelse fra Indre Ringvej til Guldstjernevej, samt et rampeanlæg til en stiforbindelse over Indre Ringvej.


N
Primulavej
Guldstjernevej
Indre Ringvej
Falkevej
Firkløvervej
Ellekonebakken
Plantagevej
Søndre Ringvej
©Styrelsen for Dataforsyning og Effektivisering
Luftfoto ca. 1: 3.000

Eksisterende forhold

Omgivelser og beliggenhed

Lokalplanområdet består af to arealer, begge afgrænses af Indre Ringvej mod vest og Guldstjernevej mod øst. Det sydlige areal afgrænses af bebyggelsen mod syd og en ny afgrænsning i det grønne areal mod nord. Det nordlige areal afgrænses af matrikelgrænse mod nord, og et eksisterende beplantningsbælte mod syd.

Lokalplanområdet ligger i et større boligområde sammensat af forskellige boligtyper. Nord for er et villakvarter, syd og øst for ligger Boligselskabet Sct. Jørgens boligbyggeri ved Ellekonebakken og Firkløvervej, og syd for de eksisterende boligblokke ligger et grønt rekreativt areal kaldet Hans Eriks Lund, der har været råstofgrav. Hans Eriks Lund fungerer som rekreativt areal for hele den sydlige bydel og Viborg by. Det kommunale grønne areal i den nordlige del af lokalplanområdet driftes af Boligselskabet Sct. Jørgen til brug for Ellekonebakkens beboere. Vest for Indre ringvej, er der ligeledes boligblokke og nordøst for lokalplanområdet er der villakvarter.

Sydvest for området er der tilkørsel fra Søndre Ringvej til Indre Ringvej.

Igennem området er der en stioverføring over Indre Ringvej og et rampeanlæg til denne.

Området

Lokalplanen omfatter et område på ca. 1,4 ha.
Lokalplanen omfatter ejendommene Guldstjernevej 8B og 10 samt delvist Guldstjernevej 8A.

Området anvendes i dag som rekreativt areal for Ellekonebakkens beboere. I den sydlige del har der tidligere været en etageboligbebyggelse, der nu er nedrevet for at give plads til et kvartershus.

Landskab og beplantning

Områdets landskab er svagt hældende fra det nordvestlige hjørne til den sydlige del. Den nordligste del fremstår forholdsvis flad.

I området som i dag er grønt areal er der opført nogle mindre beplantede volde, samt et beplantningsbælte mod Indre Ringvej, og en trærække mod Guldstjernevej. I den nordlige del af det grønne område er der en mere sammenhængende træplantning, og et beplantningsbælte som afskærmer et firkantet græsareal i den nordligste del.

Beplantningen er cirka 25 år gammel, hvilket gør at træerne har opnået en størrelse hvor de begynder at have en god masse, som vil tage mange år at genskabe. Særligt den skærmende beplantning mod Indre Ringvej og den nordligste græsplæne bør beskyttes og bevares i den videre udnyttelse af området.



Nord for den eksisterende sti: I baggrunden beplantning langs Indre Ringvej, i forgrunden beplantede volde



Den eksisterende sti set fra stibroen ind til Guldstjernevej, med bebyggelsen i boligkvarteret Ellekonebakken i baggrunden.



Området lige nord for stien, hvor der har været en boligblok ud mod Indre Ringvej.

Bebyggelse og anlæg

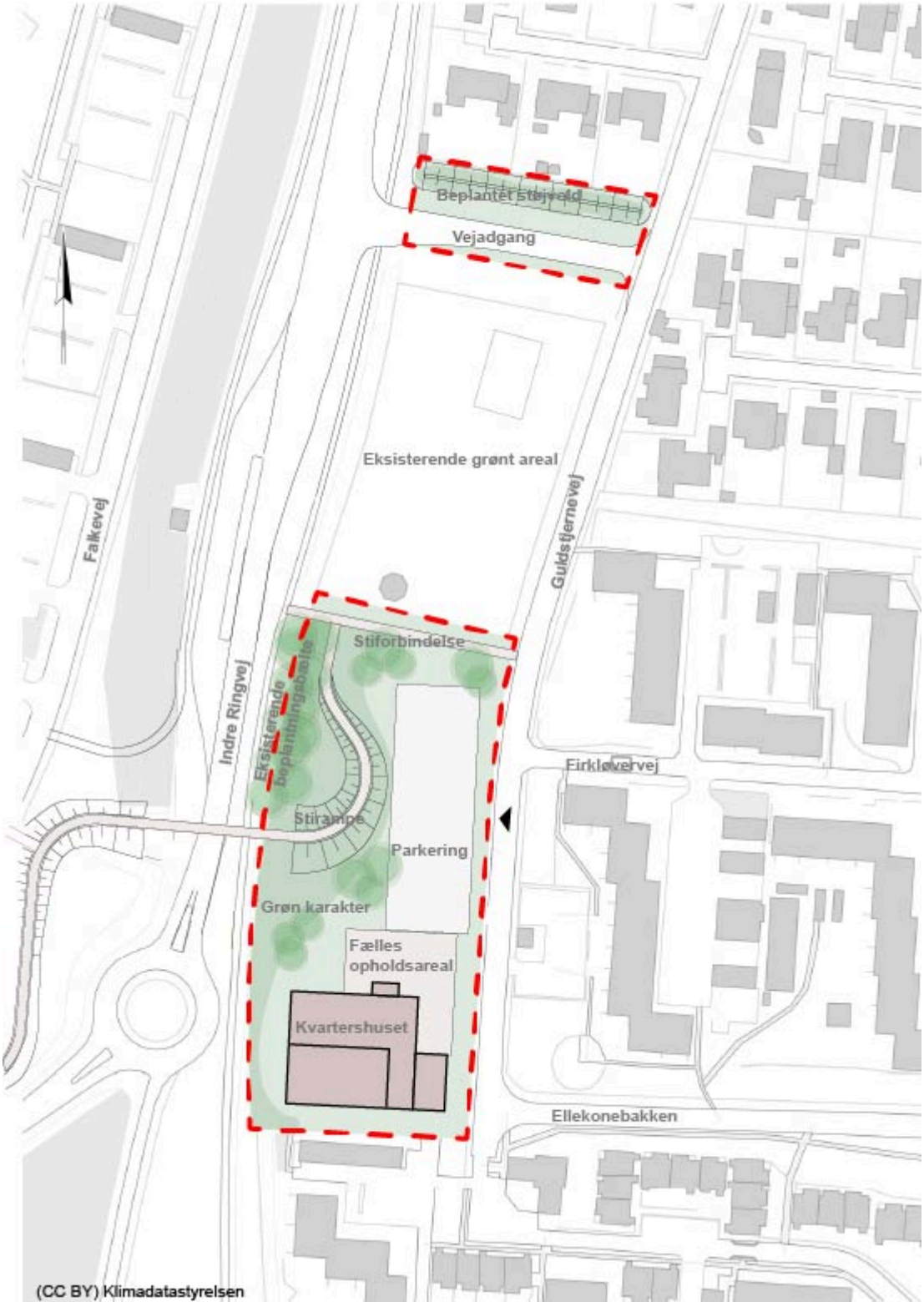
Der er ingen bebyggelse i området, men en ældre legeplads.

Trafik

Eksisterende vejadgang til lokalplanområdet er fra Guldstjernevej/Ellekonedalen.

Der er ligeledes en stiadgang over Indre Ringvej.

Illustrationsplan



Lokalplanens indhold

Disponering

Lokalplanen giver mulighed for at etablere bebyggelse i op til 4 etager og 15 meters højde.

Herudover sikrer lokalplanen et areal til en ny vejforbindelse og et rampeanlæg til en stioverføring over Indre Ringvej.

Anvendelse

Den sydlige del af lokalplanområdet udlægges til centerformål. Den nordlige del udlægges til vejareal.

Delområde I

Delområde I er vejareal.

Delområde II

Indenfor delområde II gives mulighed for at etablere et kvartershus med flere funktioner såsom:

- Almen service, herunder mulighed for kulturelle institutioner, såsom folkeoplysning, kursusvirksomhed, beboerfaciliteter samt foreningsvirksomhed og lignende

Hvis der etableres et kvartershus kan der i samme bygning desuden etableres:

- Liberale erhverv, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv
- Øvrige formål: Kun restauration og forlystelse under hensyn til miljøpåvirkning af omgivelserne, samt mindre tekniske anlæg til lokalområdets forsyning



Vignet af delområder

Bebyggelse

Lokalplanen sikrer, at lokalplanområdet indenfor delområde II højest må bebygges med 50 % af delområdet som helhed.

Ny bebyggelse forventes nogle steder at blive påvirket af et støjniveau som overstiger Lden 63 db. Der stilles krav om at facaderne om nødvendigt støjisoleres, så de indre krav til støj ifølge Bygningsreglementet kan overholdes. Udvendige opholdsarealer skal støjafskærmes, med for eksempel bygningsdele, støjmur eller støjvold, så de overholder støjkravene.

Delområde I
Der kan ikke etableres bebyggelse i delområde I.

Delområde II
I delområde II kan der opføres et kvartershus som skal fungere som samlingspunkt for områdets beboere, med fælles udearealer, pladsdannelse, parkering, stiforbindelser mv. Bygningen og udearealerne skal fremstå i høj arkitektonisk kvalitet. Kvartershuset kan være op til 4.500 m^2 i etageareal med et fodaftryk på maks. 2000 m^2. Kvartershuset skal placeres indenfor byggefeltet vist på kortbilag 2. Ny bebyggelse må opføres i en højde på maks. 15 m og i op til 4 etager.

Visioner for Ellekonebakkens omdannelse

Boligselskabet Sct. Jørgen har udarbejdet en helhedsplan "Ellekonebakken En del af byen- en bydel for alle" hvor det blandt andet fremgår at Ellekonebakkens omdannelse skal skabe en åben, attraktiv og integreret bydel i social balance. Målet er at tiltrække og fastholde ressourcestærke beboere og skabe positive rollemodeller for børn og unge. Udviklingen skal ske på tværs af sektorer og matrikler og inkludere både fysiske og sociale indsatser. Den blandede bydel skal sikre varige forbedringer og gøre området til en levende del af Viborg med attraktive boliger og stærke fællesskaber.

Kvartershuset Midtpunktet skal være et samlingspunkt for fællesskab, sundhed og beskæftigelse i Viborgs sydlige bydel. Huset skal fremme trivsel og lighed i sundhed gennem flerfunktionelle rammer med foreninger og virksomheder. Det skal være arkitektonisk bæredygtigt og understøtte samarbejde og ejerskab på tværs af aktører. Midtpunktet skal skabe forbindelser mellem Ellekonebakken og resten af Viborg og sikre lige adgang til aktiviteter, læring og fællesskab.

Veje, stier og parkeringsforhold

Delområde I
Der kan etableres en vej mellem Indre Ringvej og Guldstjernevej i delområde I. Der skal etableres en støjvold eller støjskærm nord for vejen i forbindelse med etablering af vejen.

Delområde II
Delområde II betjenes fra Guldstjernevej og der må etableres en overkørsel på 7 meters bredde til Guldstjernevej. Overkørslen skal placeres mellem Firkløvervej og Ellekonedalen, med en mindsteafstand til vejene på 5 meter.

I delområde II kan der etableres en sti (b-b) og stirampe i den nordvestlige del, som kobler til en stibro over Indre Ringvej. Stien skal forbindes med en sti (a-a) mellem Indre Ringvej og Guldstjernevej i princippet som vist på kortbilag 2.

Der skal etableres parkering på egen grund som minimum efter Viborg Kommunes parkeringsnorm.

Der skal etableres et passende antal parkeringspladser til handicapparkering. Antallet af handicapparkeringspladser og anlæg af disse skal ske i henhold til SBI-anvisning til gældende bygningsreglement.

Der skal etableres tilstrækkelig cykelparkering, som minimum med udgangspunkt i Viborg Kommunes norm og principper for cykelparkering.

Ubebyggede arealer

Terrænet må som udgangspunkt reguleres indtil 1 m fra skel.

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

Der skal plantes med hjemmehørende arter. Der skal sikres mulighed for at plante og pleje træer og anden beplantning.

Stirampen langs sti b-b kan udformes enten som en traditionel stirampe eller som en del af et samlet landskabsprojekt for området. Der kan etableres trapper, stier, plateauer eller lignende til ophold langs med stirampen.

Delområde I

I delområde I skal der etableres støjafskærmning mellem vej A-A og bebyggelsen nord for, i forbindelse med anlæggelsen af vejen. Støjafskærmningen skal beplantes med hjemmehørende buske.

Delområde II

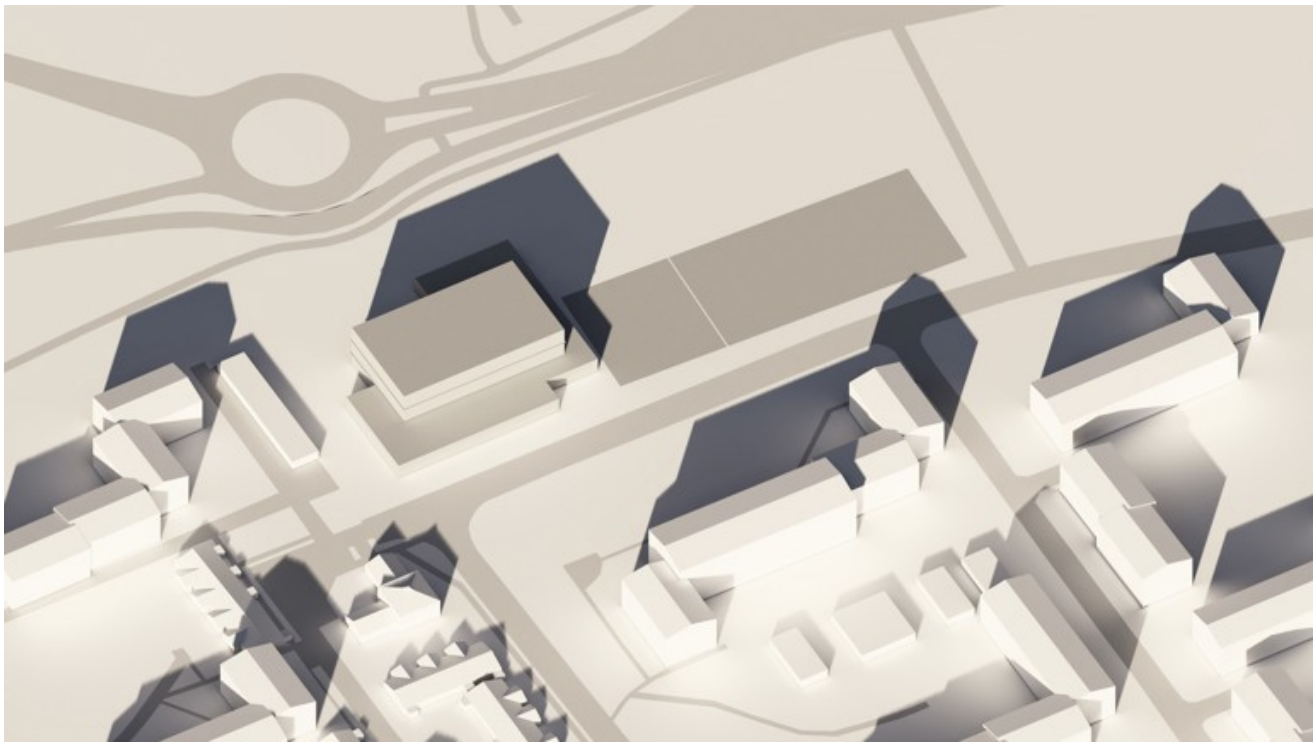
Støjkravet til udendørs opholdsarealer skal overholdes. Om nødvendigt må der etableres støjvolde eller anden støjafskærmning for at afskærme mod støj fra Indre Ringvej.

Parkeringsarealet begrønnes med et areal på mindst 10 % af det samlede parkeringsareal med en sammensætning af træer og lavere beplantning. Beplantningsøer skal mindst bestå at et jordareal der svarer til to parkeringspladser, ingen side mindre end 5 m. Beplantningsøerne kan være i terræn, være hævede flader eller bakker.

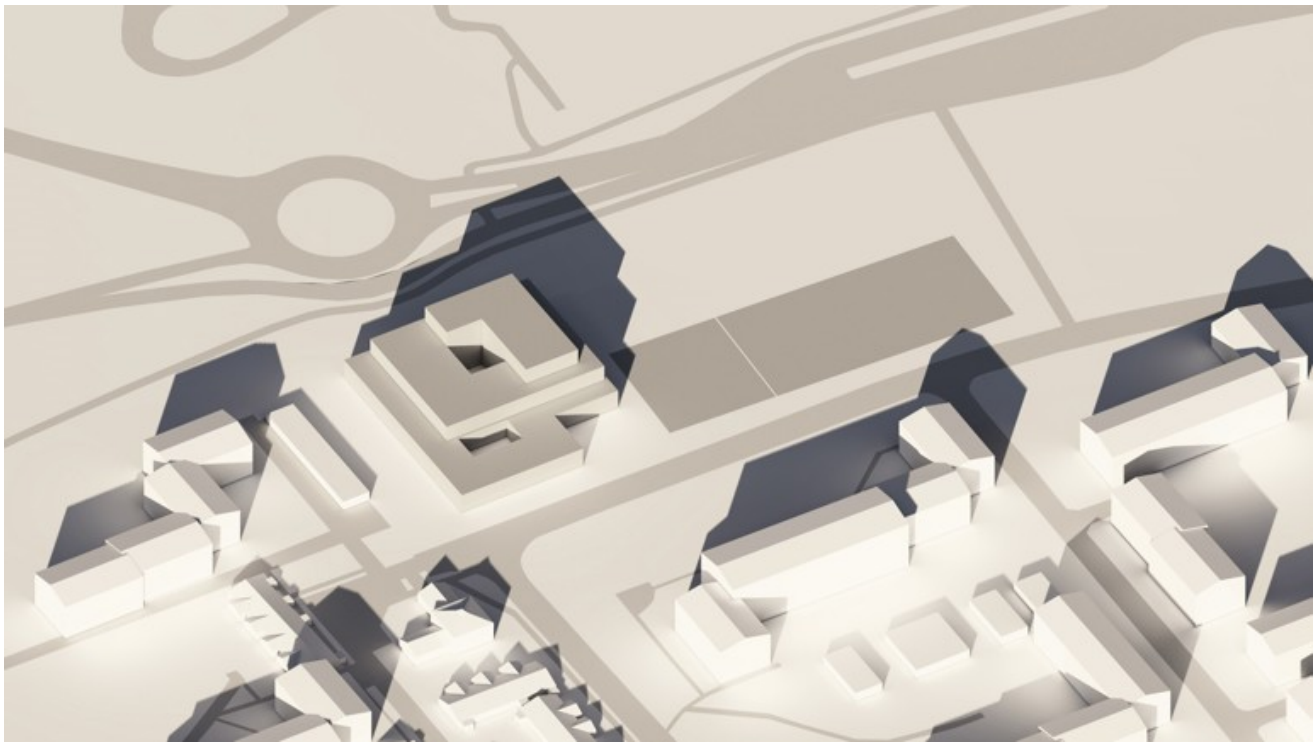
I de ubebyggede arealer skal der etableres grupper af træer.

Illustrationer

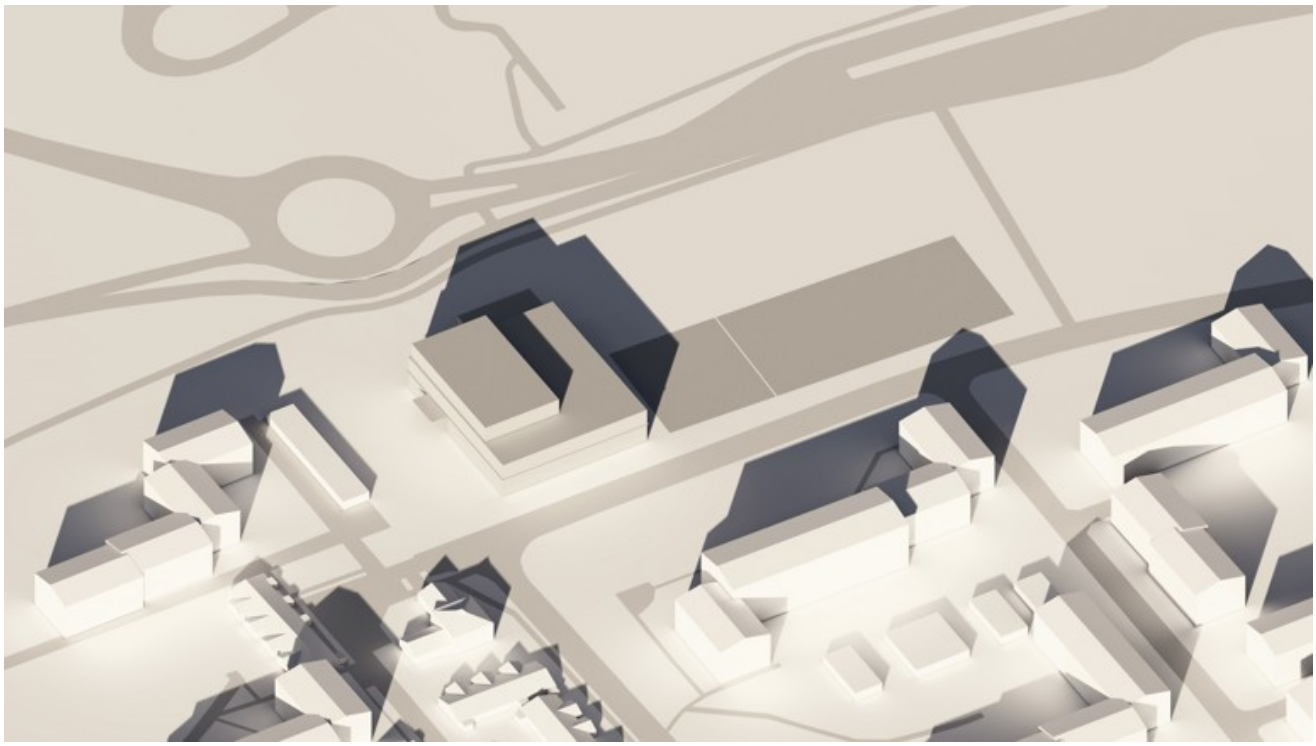
Volumenstudierne viser mulige, ikke udtømmende, muligheder for hvordan Kvartershuset kan fremstå i volumen. I volumenstudierne er terræn ikke bearbejdet.



Volumenstudie 1 af Kvartershuset.



Volumenstudie 2 af Kvartershuset.



Volumenstudie 3 af Kvartershuset.

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 1.5 Randers Fjord. Lokalplanen er ikke i strid med vandområdeplanen med tilhørende bekendtgørelser.

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. 3,7 km fra det nærmeste Natura 2000-område - Habitatområde nr. 30 Lovns Bredning, Hjarbæk Fjord og Skals, Simested og Nørre Ådal, Skravad Bæk. Der er ingen fuglebeskyttelsesområder eller Ramsar-områder i nærheden.

Viborg Kommune vurderer, at der på grund af afstanden og planens udlæg af areal til centerformål ikke - 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
Området vurderes ikke som levested for særlige arter, herunder bilag IV-arter og rødlistede arter. Det vurderes derfor, at de særligt beskyttede arter i henhold til Habitatdirektivets bilag IV ikke vil blive påvirket.

Lokalplanen er i overensstemmelse med landsplanlægningen.

Kommuneplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Kommuneplan 2025-2036.

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen er der vedtaget et tillæg nr. 31 til Kommuneplan 2025 - 2036.

Lokalplanen er herefter i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser for rammeområde VIBSV.R1.01_T31, der fastlægger områdets anvendelse til rekreativt område med mulighed for en vejadgang til Guldstjernevej fra Indre Ringvej..

Lokalplanområdet er omfattet af følgende retningslinjer i kommuneplanen:

1 By- og landdistriktsudvikling- Nærværende planlægning er med til at fremme udviklingen og forholdene for beboerne i området.
4 Trafik og mobilitet- Nærværende planlægning er med til at sikre bedre og sikrere stiforbindelser.

Lokalplaner

Området er omfattet af lokalplan nr. 75 Område til boligformål ved Ellekonebakken (1987) samt lokalplan nr. 148 For naboarealer til omfartsvej ved Liseborg (1996).

Med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 569 ophæves lokalplan nr. 75 og 148 for det område, som planen omfatter.

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

Der er tinglyst en vejbyggelinje for Statsveje i den sydvestlige del af lokalplanområdet. Denne fremgår af oversigtskortet. Vejdirektoratet administrerer hvad der kan gives tilladelse til indenfor Vejbyggelinjer for Statsveje.

Zonestatus og bonusvirkning

Området ligger i byzone.

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 Energi Viborg Vand A/S´s forsyningsområde.
Ifølge Kommunes Vandforsyningsplan 2012-2022 skal lokalplanområdet forsynes af Energi Viborg Vand A/S.

Varmeforsyning

Området ligger i Viborg Fjernvarmes forsyningsområde.

Spildevand

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

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 skal etableres forsinkelse af regnvand ved større regnhændelser. Dette kan for eksempel gøres gennem udformningen af parkeringsarealerne eller de grønne arealer, så der opstår lavninger, render eller rør regnvandet kan samles i. Det er også muligt at arbejde med permeable belægninger, hvis området har god nedsivning. De nævnte muligheder er ikke udtømmende.

I delområde II kan der gives tilladelse til en udledning af regnvand på makimalt 30 l/s.

Affald

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

Antenneanlæg

Større antenner og paraboler med en diameter over 1 m må ikke etableres i det fri.

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.

Forurenet jord

Lokalplanområdet ligger i byzone. Alle arealer er områdeklassificeret, hvilket indebærer, at de kan være lettere forurenet.

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

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.

Fortidsminder i jorden

Der er foretaget en arkælogisk forundersøgelse af delområde II, men ikke i delområde I.

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.

Delområde I
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.

Delområde II
Viborg Museum vurderer, at der i delområde II er ringe sandsynlighed for fortidsminder i området, som derfor er frigivet til anlægsarbejder efter museumslovens §§ 25-27.
Da museet har frigivet området, er det ifølge museumslovens § 27 stk. 5 staten, der skal afholde udgifterne til eventuelle undersøgelser.

Miljøvurdering

Miljøvurdering af planer

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:

- Omfanget af byggeriet ikke afviger væsentligt fra omkringliggende bebyggelse
- Der inddrages ikke jomfruelig jord
- Naturinteresserne er begrænsede
- Trafikbelastningen ikke øges væsentligt
- Støjgener forebygges gennem krav om afskærmning

Vejstøj

Delområde I

Viborg Kommune har fået udarbejdet en støjredegørelse der viser at den nye vejadgang mellem Indre Ringvej og Guldstjernevej i delområde I, forøger vejtrafikstøjen hos de tre nærmeste naboer nord for vejadgangen med 0,5-1,5 dB. Ved etablering af en 2 meter høj og 75 meter lang vold vil støjen derimod reduceres med 0,5-1,5 dB og derved give en udligning af det støjbidrag vejadgangen tilføjer naboerne.

Delområde II

Støjgrænsen på facader af hoteller, kontorer og lignende er 63 dB(A).
Støjgrænsen for udendørs opholdsarealer ved hoteller, kontorer og lignende er ligeledes 63 dB(A).

Der er udarbejdet støjberegninger på delområde II, hvor der ses overskridelser af støjgrænsen på 63 dB(A) i dele af området 1,5 m over terræn. I 10,5 meters højde repræsenterende en eventuel bebyggelse med 3. sal overstiges støjgrænsen i store dele af delområde II.

Vejdirektoratet har udarbejdet støjberegninger langs eksisterende statsveje i forbindelse med placering af ny midjysk motorvej vest for Viborg. Støjberegningerne viser at trafiksøjniveauet fra Indre Ringvej i 2040 vil være tæt ved det samme som på nuværende tidspunkt. I følge støjkortene ses overskridelser af støjgrænsen på 63 dB(A) i delområde II på cirka 1/3 af grunden mod vest i 1,5 m højde.

I følge afsnit 2.2.2 Nye boliger i eksisterende støjbelastede byområder fra *Vejledning nr. 4 2007- Støj fra Veje, udarbejdet af Miljøministeriet,* er det muligt at arbejde med lempeligere krav i eksisterende støjbelastede boligområder og områder for blandede byfunktioner i bymæssig bebyggelse. De

lempeligere krav medfører at det udendørs støjniveau ved facaden ikke sammenholdes med de vejledende grænseværdier, hvis det indendørs støjniveau og udendørs opholdsarealer overholder støjgrænserne.

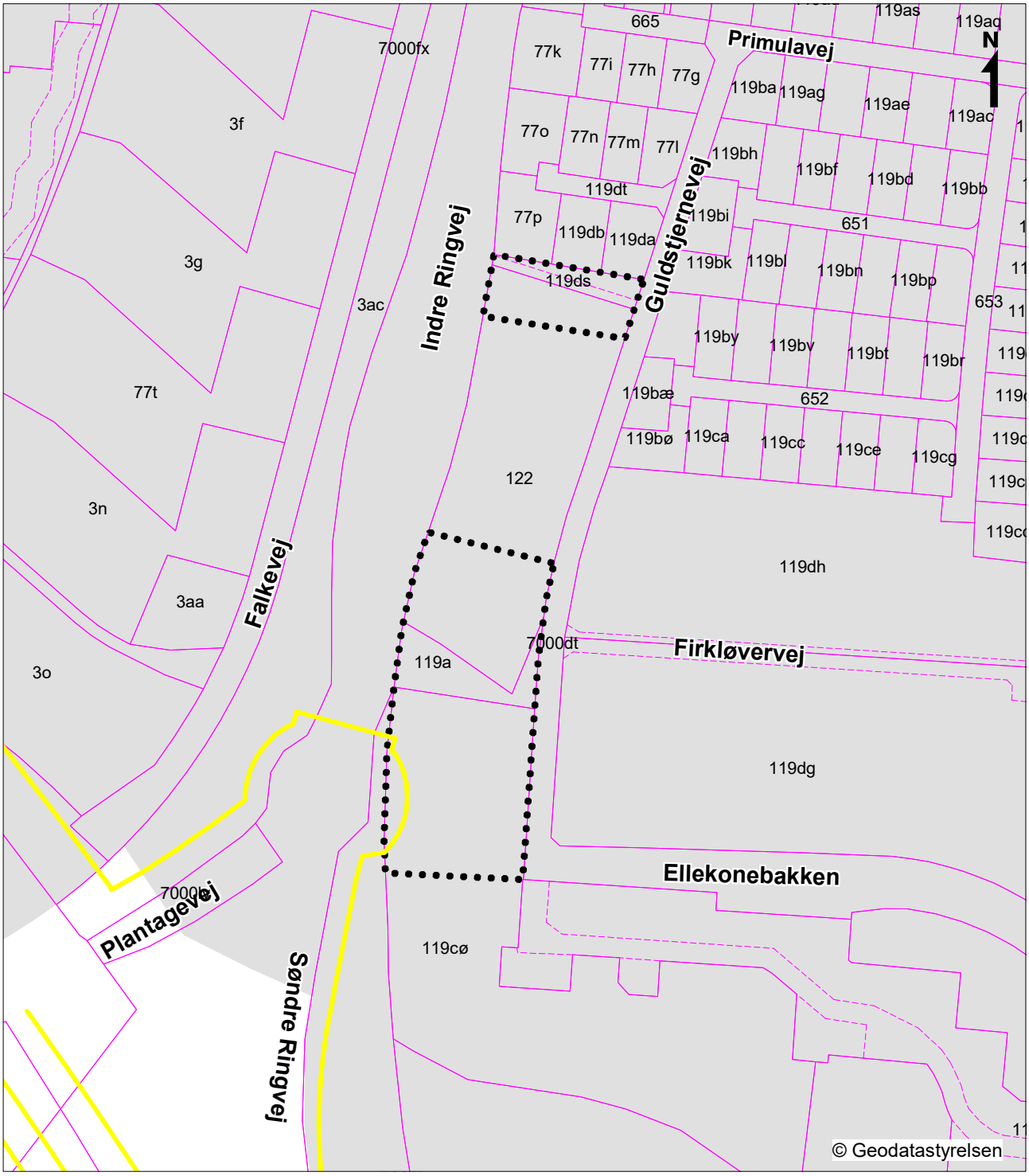
Dette vil kunne opnås gennem støjdæmpning i facaderne, samt støjdæmpning ved de udendørs opholdsarealer. I områder hvor støjen ved facaderne overstiger 63 dB(A) må det forventes, at der skal ske en ekstra facadeisolering for overholdelse af Bygningsreglementets indendørs støjkrav. Der skal indarbejdes støjbeskyttelse af udendørs opholdsarealer på terræn.

Det vurderes at de lempeligere støjkrav i følge afsnit 2.2.2 i *Vejledning nr. 4 2007 - Støj fra Veje* kan anvendes da området:

- ligger i byzone,
- i forvejen har været bebygget med etageboliger og fællesanlæg,
- i kommuneplanrammen er udlagt til centerområde med blandede byfunktioner,
- omdannes fra boligområde til centerområde uden boliger,
- ikke indeholder støjfølsom anvendelse foruden udendørs opholdsarealer, samt
- at man i Viborg Kommune ønsker fortætning af eksisterende byområder, hvilket betyder at det er højt prioriteret at udnytte de arealer der i forvejen er udlagt i byzone.

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
Byzone
Vejbyggelinje

Lokalplan nr. 569
Kortbilag 1 - Matrikelkort
Mål ca. 1:3.000
Viborg Kommune, februar 2026

§ 1 Formål

§1.1

Det er lokalplanens formål

at udlægge den sydlige del af området til centerformål

at udlægge areal til stiforbindelser

at udlægge areal til vejadgang til Guldstjernevej fra Indre Ringvej

§ 2 Afgrænsning og zonestatus

§2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1.

Lokalplanområdet omfatter matrikelnummer 119a, 119 ds, del af 122 og del af 119cø Viborg Markjorder, samt alle parceller, der efter februar 2026 udstykkes inden for området.

§2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og skal blive i byzone.

§ 3 Anvendelse

§3.1

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

Delområde I

Vejanlæg med dertilhørende funktioner.

Delområde II

Centerformål i miljøklasse 1-3.

Indenfor delområde II gives mulighed for at etablere et kvartershus med flere funktioner såsom:

- Almen service, herunder mulighed for kulturelle institutioner, såsom folkeoplysning, kursusvirksomhed, beboerfaciliteter samt foreningsvirksomhed og lignende

Hvis der etableres et kvartershus kan der i samme bygning desuden etableres:

- Liberale erhverv, kontor- og serviceerhverv, publikumsorienterede serviceerhverv
- Øvrige formål: Kun restauration og forlystelse under hensyn til miljøpåvirkning af omgivelserne, samt mindre tekniske anlæg til lokalområdets forsyning

§ 4 Udstykning

§4.1

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

§ 5 Veje, stier og parkering

Veje

§5.1

Vejadgange til lokalplanområdet må kun ske efter princippet som vist på kortbilag 2.

§5.2

Der udlægges areal til ny vej A-A som vist på kortbilag 2. Vejen skal have en kørebanebredde på minimum 3,5 m. Nord for vejanlægget skal der etableres støjafskærmning mellem boliger og vej.

Note

Ad. 5.2

Vej A-A forventes udlagt som offentlig vej i henhold til lov om offentlige veje.

Stier

§5.3

Der skal udlægges areal til stierne a-a og b-b, som vist på kortbilag 2.

Note

Ad. 5.10

Stierne a –a og b – b forventes udlagt som offentlige stier i henhold til lov om offentlige veje.

Parkering

§5.4

Adgang til parkeringsarealer må kun ske fra Guldstjernevej som vist på kortbilag 2.

For delområde II må der etableres en overkørsel på op til 7 meters bredde Overkørslen skal placeres mellem Firkløvervej og Ellekonedalen, med en mindsteafstand til vejene på 5 meter.

§5.5

Der skal etableres det nødvendige antal parkeringspladser på den enkelte grund i delområde II, dog mindst:

- ved liberale erhverv, herunder kontor- og serviceerhverv: 1p-plads pr. 50 m2 bruttoetageareal,
- ved restaurationer og lignende: 1 p-plads pr. 10 siddepladser,
- ved servicevirksomheder: 1p-plads pr. 100 m2 bruttoetageareal,
- ved kultur (teatre, biografer, koncertsale, biblioteker, foreningslokaler, religiøse formål og lignende): 1 p-plads pr. 7 siddepladser

§5.6

Der skal etableres et passende antal parkeringspladser til handicapparkering. Antallet af handicapparkeringspladser og anlæg af disse skal ske i henhold til SBI-anvisning til gældende bygningsreglement.

§5.7

Parkeringspladser skal etableres med en størrelse på mindst 2,6 x 5 m.

§5.8 Cykelparkering

Der skal etableres tilstrækkelig cykelparkering på den enkelte grund, dog mindst:

- ved liberalt erhverv: 1 plads pr 100 m^2 bruttoetageareal
- ved kultur (teatre, biografer, koncertsale, biblioteker, foreningslokaler, religiøse formål og lignende): 2 pladser pr. 10 siddepladser.

Parkering til cykler skal etableres med udgangspunkt i følgende punkter:

- Cykelparkering må ikke etableres på gangarealer og opholdsarealer.
- Hvor det er muligt skal 50 % af cykelparkeringspladserne etableres med overdækning.
- Cykelparkering skal anlægges med let ankomst og tilgængelighed for cyklisterne.
- Cykelparkering skal anlægges i umiddelbar nærhed af indgangspartier.

§5.9 Planteøer i parkeringsareal

Parkeringsarealer skal begrønnes med et areal på mindst 10 % af det samlede parkeringsareal med en sammensætning af træer og lavere beplantning.

Beplantningsøer i befæstet areal skal bestå af et samlet jordareal på mindst 5x5m. Beplantningsøer kan være i terræn, være hævede flader eller bakker.

På de ubebyggede arealer skal der etableres grupper af træer.

Belysning

§5.10

Belysning af stier må kun etableres ved opstilling af parkarmatur med en lyspunktshøjde på max. 4 m.

Belysning af vej A-A må kun etableres ved opstilling af vejarmatur med en lyspunktshøjde på max. 6 m.

§5.11

I delområde II må Kvartershuset belyses med effektbelysning, og denne skal lyse nedad. Der må ikke etableres lys som peger op eller ud fra området. Lyspunkthøjden på effektbelysningen må højst være på 15 m, skal være afskærmet og må ikke være generende eller blændende for trafikanter eller beboere.

§ 6 Terrænregulering

§6.1

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

§6.2

Terrænet må som udgangspunkt reguleres indtil 1 m fra skel.

Dog kan følgende terrænreguleres helt til skel:

- området mellem sti a-a og Indre Ringvej i delområde II
- stirampen i delområde II
- støjvold i delområde I

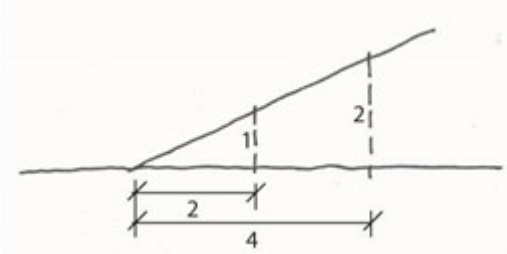
§6.3

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

Dette gælder dog ikke ved etablering af regnvandsbassin, eller terrænbearbejdning på baggrund af et samlet landskabsprojekt.

Stirampen langs sti b-b kan udformes enten som en traditionel jordrampe eller som en del af et samlet landskabsprojekt for området. Der kan etableres trapper, stier, plateauer eller lignende til ophold langs med stirampen.

Note



§ 7 Bebyggelsens omfang og placering

§7.1

Ny bebyggelse må kun placeres indenfor byggefeltet vist på kortbilag 2.

Parkering, mindre cykel- og redskabsskure, affaldsstationer, mindre tekniske anlæg (ladestandere og transformere) og lign. kan placeres udenfor byggefeltet i delområde II, dog ikke nærmere skel langs Indre Ringvej end 10 m.

§7.2

Bebyggelsesprocenten indenfor delområde II som helhed må ikke overstige 50 %.

Kvartershuset kan være op til 4.500 m^2 i etageareal med et fodaftryk på maks. 2000 m^2. Ny bebyggelse må opføres i en højde på maks. 15 m og i op til 4 etager.

§ 8 Bebyggelsens udseende

§8.1

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

Solceller og solfangere kan integreres i facader og tagpartier.

§8.2

Mindre bygninger som udhuse, garager og lignende skal fremstå med samme materialevalg som de primære bygninger eller i træ, fibercement, beton, kobber eller zink.

§ 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.

§9.3

Billboards, bannere og skiltning ved særlige arrangementer må kun ske i henhold til Viborg Kommunes skiltepolitik og administrationsgrundlag.

§9.4

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

§9.5

I tilfælde af flere virksomheder på en ejendom, skal skiltning ske ved en fælles skiltepylon eller et fælles skilt for virksomhederne på ejendommen.

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

§9.6

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

§ 10 Ubebyggede arealer, beplantning m.m.

§10.1

Ubebyggede fællesarealer, som ikke anvendes til veje, torve, stier, terrasser, eller parkering, skal fremstå som grønne områder.

§10.2

Til erhverv og almen service skal der på den enkelte grund etableres følgende udendørs opholdsarealer for virksomhedens ansatte:

- Administrativt erhverv: mindste 10 % af bruttoetagearealet.
- Øvrige erhverv: mindst 5% af bruttoetagearealet.
- Kulturelle formål: mindst 5% af bruttoetagearealet.

§10.3

Kvalitetskrav til fælles opholdsarealer

Fælles opholdsarealer skal som udgangspunkt anlægges på terræn og være regulære arealer med rekreativ værdi. Opholdsarealer skal placeres og indrettes, så de kan danne rammen om ophold, leg og aktivitet. Der skal desuden sikres mulighed for at plante og pleje træer og anden beplantning.

Følgende arealer kan ikke medregnes som fælles opholdsareal:

- Parkeringspladser
- Adgangsarealer
- Vej- og stiarealer samt vejrabatter
- Arealer til tekniske anlæg såsom regnvandsbassiner og affaldshåndtering
- Støj- lugt- og støvplagede områder
- Skrænter og lignende, som ikke kan anvendes til reelt ophold uden større terrænreguleringer

Hegn og beplantning

§10.4

Hegn i naboskel og langs naboskel må kun etableres som levende hegn.
Hegn langs stiskel, vejskel og mod fælles opholdsareal må kun etableres som levende hegn og skal holdes på egen grund.

Eksisterende beplantningsbælte mellem stirampen og Indre Ringvej, som vist på kortbilag 2, skal søges bevaret i videst mulig omfang ved etablering af stier og stirampe.

Beplantningsbæltet kan udtyndes efter behov.

§10.5

I delområde I skal der etableres støjafskærmning nord for vejen, i forbindelse med etablering af vej A-A. På, eller langs støjafskærmningen skal der etableres lavere beplantning som buske.

§10.6

Beplantning i hele området skal ske med hjemmehørende arter med udgangspunkt i dem der er angivet på bilag 2 (bagerst i lokalplanen).

§ 11 Tekniske anlæg

§11.1

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv vandforsyning.

§11.2

Området skal tilsluttes kollektiv kloak i henhold til gældende spildevandsplan.

§11.3

I delområde II skal der etableres forsinkelse af regnvandet ved større regnhændelser. Det kan være gennem udformningen af parkeringsarealerne eller de grønne arealer, så der opstår lavninger, render eller rør regnvandet kan samles i. Det er også muligt at arbejde med permeable belægninger, hvis området har god nedsivning. De nævnte muligheder er ikke udtømmende.

Der kan maksimalt tillades udledning af regnvand på 30 l/s.

§ 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 Vejstøj

Ny bebyggelse i delområde II forventes nogle steder at blive påvirket af vejstøj der overstiger 63 dB(A). Ny bebyggelse, der støjpåvirkes over 63 dB(A), skal derfor udformes med facader/vinduer, der sikrer, at Bygningsreglementets indvendige støjkrav overholdes.

Udendørs opholdsarealer skal afskærmes så de overholder støjkravene.

Før ny bebyggelse påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger som godtgør, at støjniveauet på bebyggelsens udendørs opholdsarealer ikke overstiger 63 dB(A).

Før ny bebyggelse påbegyndes, skal der udarbejdes støjberegninger som godtgør, at støjniveauet inden døre ikke overstiger de indendørs støjkrav for kontorer.

Note - Vejstøj

Område	*Grænseværdi*
Rekreative områder i det åbne land, sommerhusområder, campingpladser o.l.	*53 dB(A)*
Boligområder, børnehaver, vuggestuer, skoler og undervisningsbygninger, plejehjem, hospitaler o.l. Desuden kolonihaver, udendørs opholdsarealer og parker.	*58 dB(A)*

Hoteller, kontorer mv	*63 dB(A)*

§ 13 Ophævelse af lokalplan

§13.1

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan, ophæves lokalplan nr. 75, Viborg, Område til Boligformål v/ Ellekonebakken i Viborg samt lokalplan nr. 148, Viborg, Naboarealer til omfartsvej ved Liseborg i Viborg for det område, der er omfattet af lokalplan nr. 569.

§ 14 Grundejerforening

§14.1

Der gælder ingen bestemmelser vedrørende grundejerforening.

§ 15 Servitutter

§.1

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

§ 16 Betingelser for ibrugtagning

§16.1

Ny bebyggelse i delområde II må ikke tages i brug, før:

- der er etableret eventuelle nødvendige støjdæmpende foranstaltninger i delområde II, som sikrer opfyldelse af krav jf. §12.2,
- bebyggelsen på delområde II er tilsluttet kollektiv forsyning jf. § 11.1 og § 11.2,
- parkeringsarealer er etableret i delområde II jf. §5.5, §5.6 og §5.7,
- fælles opholdsarealer er anlagt i delområde II jf. § 10.2,
- hegn og beplantning er etableret i delområde II, samt
- forsinkelse af regnvandet er etableret i delområde II, jf. §11.3.

Note

Ad. 16.1

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.

§16.2

Hvis et areal er kortlagt som forurenet eller områdeklassificeret, skal Viborg Kommune:
- godkende al flytning af jord fra de pågældende områder

Bilag 1 Hjemmehørende arter

Listen er et oplæg og alting skal bero på det specifikke sted, da der findes andre arter – især buske som der også indeholder masser af liv.

Træer

- Avnbøg (Carpinus betulus)
  Beskrivelse: Mellemstort løvtræ med glat, grå bark og tætte, mørkegrønne blade.
  Levested: Skove og hegn.
  Økologisk værdi: Vært for mange insekter og svampe.
- Skovfyr (Pinus sylvestris)
  Beskrivelse: Stedsegrønt nåletræ med rødbrun bark og lange, blågrønne nåle.
  Levested: Sandede og tørre jorde.
  Økologisk værdi: Vigtigt levested for fugle og insekter.
- Fuglekirsebær (Prunus avium)
  Beskrivelse: Stort løvtræ med hvide blomster og røde bær.
  Levested: Skove og hegn.
  Økologisk værdi: Bærene er føde for mange fugle.
- Almindelig ene (Juniperus communis)
  Beskrivelse: Stedsegrøn busk eller lille træ med nåle og blå bær.
  Levested: Hede og klitter.
  Økologisk værdi: Bærene er føde for fugle, og planten er vært for mange insekter.
- Hassel (Corylus avellana)
  Beskrivelse: Stor busk eller lille træ med runde blade og spiselige nødder.
  Levested: Skove og hegn.
  Økologisk værdi: Nødderne er føde for mange dyr, og bladene er vært for insekter.
- Lind (Tilia cordata og Tilia platyphyllos)
  Beskrivelse: Stort løvtræ med hjerteformede blade og duftende blomster.
  Levested: Skove og parker.
  Økologisk værdi: Blomsterne tiltrækker bier og andre bestøvere.
- Rød-El (Alnus glutinosa)
  Beskrivelse: Mellemstort træ med mørkegrønne blade og små kogler.
  Levested: Fugtige områder som åer og søer.
  Økologisk værdi: Vigtigt for vandmiljøer og vært for mange insekter.
- Ask (Fraxinus excelsior)
  Beskrivelse: Stort løvtræ med fjersnitdelte blade og sorte knopper.
  Levested: Skove og hegn.
  Økologisk værdi: Vært for mange insekter og svampe.
- Bøg (Fagus sylvatica)
  Beskrivelse: Stort løvtræ med glat, grå bark og tætte, mørkegrønne blade.
  Levested: Skove.
  Økologisk værdi: Vigtigt levested for mange dyr og svampe.
- Eg (Quercus robur og Quercus petraea)
  Beskrivelse: Stort løvtræ med dybt furede blade og agern.
  Levested: Skove og parker.
  Økologisk værdi: Vært for mange insekter og svampe, og agern er føde for mange dyr.

Buske

- Hvidtjørn (Crataegus monogyna)
  Beskrivelse: Tæt busk med hvide blomster og røde bær.
  Levested: Hegn og skovbryn.
  Økologisk værdi: Bærene er føde for fugle, og blomsterne tiltrækker insekter.
- Hyld (Sambucus nigra)
  Beskrivelse: Stor busk med hvide blomster og sorte bær.
  Levested: Skove og haver.
  Økologisk værdi: Bærene er føde for fugle, og blomsterne tiltrækker insekter.
- Benved (Euonymus europaeus)
  Beskrivelse: Busk med lyserøde frøkapsler og orange frø.
  Levested: Skove og hegn.
  Økologisk værdi: Frøkapslerne er føde for fugle.
- Røn (Sorbus aucuparia)
  Beskrivelse: Busk eller lille træ med hvide blomster og røde bær.
  Levested: Skove og haver.
  Økologisk værdi: Bærene er føde for fugle, og blomsterne tiltrækker insekter.
- Tørst (Frangula alnus)
  Beskrivelse: Busk med små, grønne blomster og sorte bær.
  Levested: Fugtige områder.
  Økologisk værdi: Bærene er føde for fugle, og blomsterne tiltrækker insekter.
- Kristtorn (Ilex aquifolium)
  Beskrivelse: Stedsegrøn busk med skinnende, mørkegrønne blade og røde bær.
  Levested: Skove og haver.
  Økologisk værdi: Bærene er føde for fugle, og bladene giver ly for insekter.
- Mirabel (Prunus cerasifera)
  Beskrivelse: Busk eller lille træ med hvide blomster og gule eller røde frugter.
  Levested: Hegn og haver.
  Økologisk værdi: Frugterne er føde for fugle og pattedyr

Vedtagelse

Forslag til lokalplan nr. 569 er godkendt til offentlig fremlæggelse den 24. juni 2026

Katrine Fusager Rohde, Borgmester / Lasse Jacobsen, Kommunaldirektør

Lokalplanen er vedtaget endeligt den 7. oktober 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.

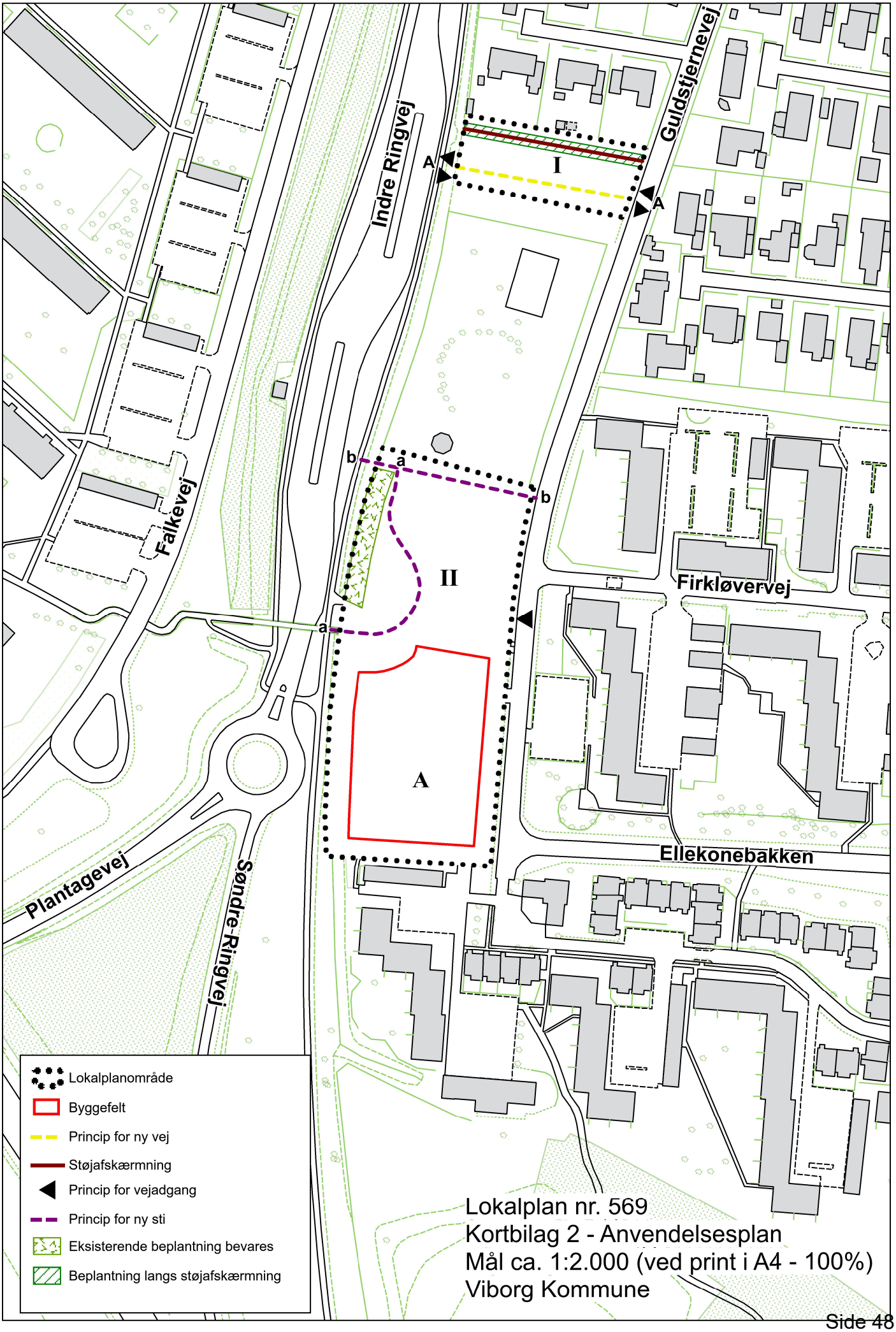
Byrådet kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper. Væsentlige fravigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at vedtage en ny lokalplan.

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.


Indre Ringvej
Guldstjernevej
Falkevej
Firkløvervej
Ellekonebakken
Plantagevej
Søndre Ringvej
I
II
A
A
a
b
Lokalplanområde
Byggefelt
Princip for ny vej
Støjafskærmning
Princip for vejadgang
Princip for ny sti
Eksisterende beplantning bevares
Beplantning langs støjafskærmning
Lokalplan nr. 569
Kortbilag 2 - Anvendelsesplan
Mål ca. 1:2.000 (ved print i A4 - 100%)
Viborg Kommune