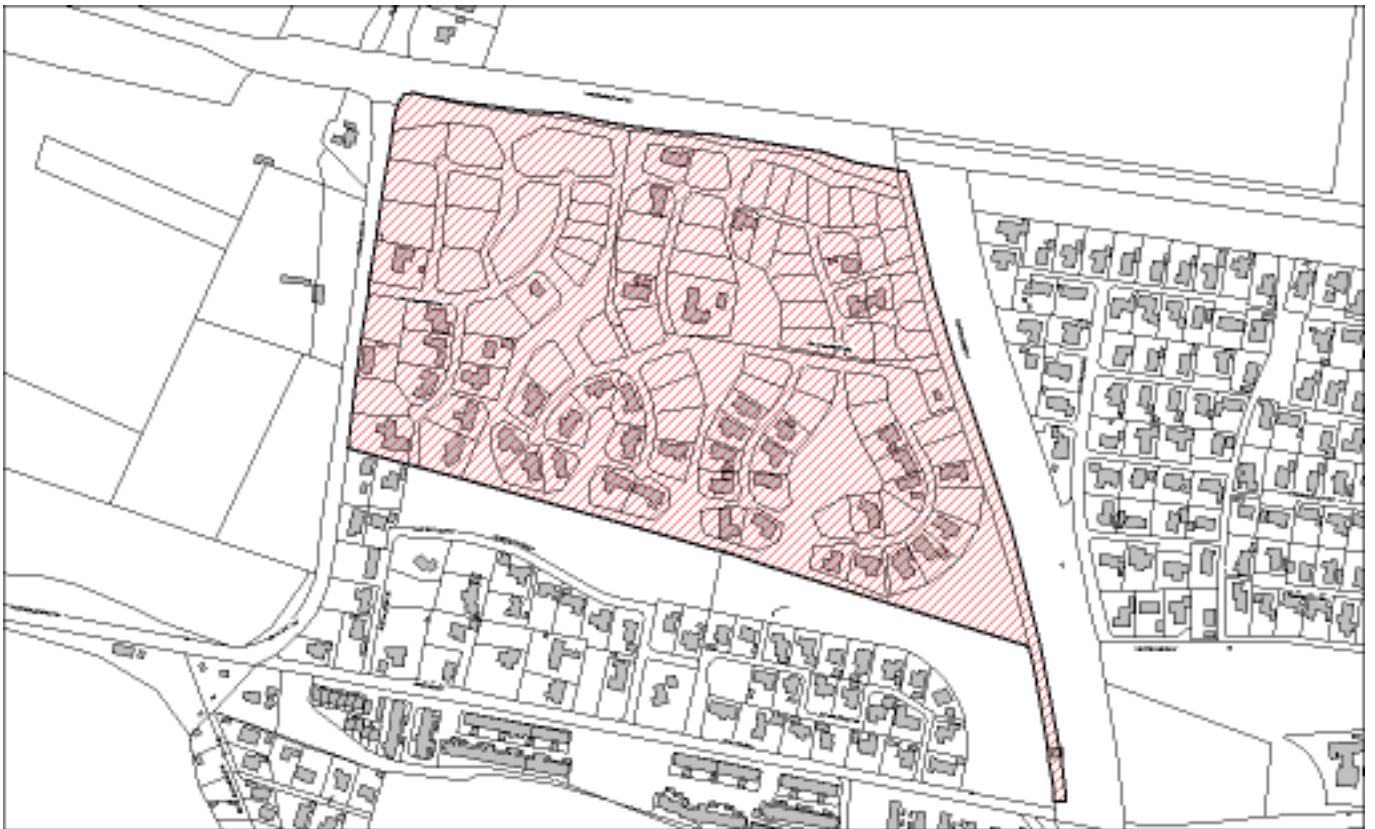




VIBORG KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 166

Boligområde ved Skovbakkevej



Vedtaget af Byrådet den: 20.08.98

Delvis ophævet ved lokalplan nr.:

Bemærkninger:

Blanke sider er ikke indscannet i dette dokument



LOKALPLAN NR. 166

FOR ET NYT BOLIGOMRÅDE
VED SKOVBAKKEVEJ I VIBORG



Perspektiv af boliggruppe

HVAD ER EN LOKALPLAN?

LOKALPLANER fastlægger detaljerede bestemmelser for arealanvendelse, grundstørrelser, bebyggelsesprocent, etageantal, bygningshøjder m.v.

Desuden skal lokalplanen fastlægge arealer til veje, cykel- og gangstier, friarealer, ligesom særlige bevarelsesværdige bygninger eller grønne områder kan sikres med en lokalplan.

Vedtagne lokalplaner er bindende for alle, på samme måde som en lov.

Kommunen har altid ret og undertiden pligt til at udarbejde en lokalplan.

Kommunen har pligt til at udarbejde en lokalplan, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- og anlægsarbejder, herunder større nedrivninger.

Pligten til at udarbejde lokalplaner skal sikre en sammenhæng i den kommunale planlægning samt borgerens indsig og indflydelse på planlægningen.

Lokalplanerne skal udarbejdes efter retningslinier, givet i kommuneplanen og i øvrigt være i overensstemmelse med denne.

Kommunen kan bruge sin ret til at udarbejde en lokalplan, når byrådet ønsker at inddrage borgerne i de ændringer, der skal ske og dermed få informeret og engageret borgerne.

Byrådet kan således høre borgernes synspunkter, ændringsforslag og gode ideer, inden lokalplanen vedtages endeligt.

Endvidere vil det i nogle tilfælde være nødvendigt at udarbejde en lokalplan. F.eks. i områder, hvor de eksisterende bestemmelser ikke i tilstrækkelig grad sikrer etablering af rimelige miljøkvaliteter og udfoldelsesmuligheder eller beskytter det allerede eksisterende miljøskarakter.

Regionplanen.

Regionplanen fastlægger mål og planlægning for hele amtet. I kommuneplanen er denne planlægning videreført, men i en meget mere detaljeret form.

Kommuneplanen.

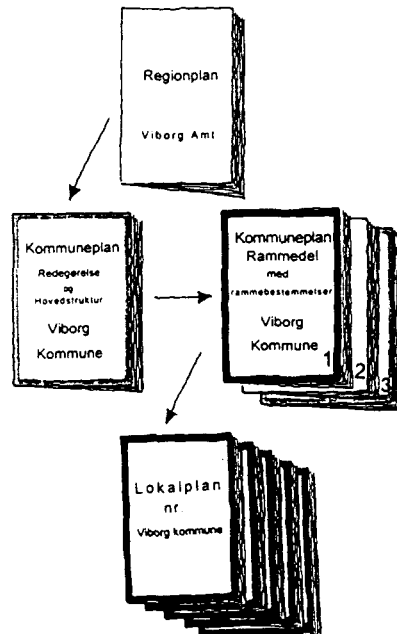
Kommuneplanen fastlægger byrådets mål for kommunens udvikling, og samtidig beskriver den hvilke midler, der kan eller skal tages i anvendelse for at opnå disse mål.

Kommuneplanen skal indeholde dels en hovedstruktur og en redegørelse for hele kommunen og dels rammebestemmelser for byområderne Disse er grundlag for udarbejdelse af lokalplaner.

Kommuneplanens rammebestemmelser.

Rammebestemmelserne fastlægger arealanvendelsen i alle kommunens bymæssige områder, f.eks. centerarealer, boligområder, erhvervsområder o.s.v.

Kommuneplanens rammebestemmelser fastsætter de minimumskrav, der skal gælde for en lokalplan.



Rammebestemmelserne beskriver krav til:

- hvad der må bygges,
- hvor der må bygges,
- hvor meget der må bygges og
- krav til hvordan det skal se ud

I rammebestemmelserne er kravene for områdets anvendelse bindende for den enkelte grundejer både inden for byområder (byzone) og sommerhusområder.

Dette gælder imidlertid ikke, hvis området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Byrådet kan derfor modsætte sig opførelse af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af en bygning eller et område, hvis disse er i modstrid med kommunens vedtagne rammebestemmelser for området.

Eksisterende byplanvedtægter, lokalplaner og servitutter er fortsat gældende uanset hvad, der står i kommuneplanens rammebestemmelser, og de kan kun ændres med gennemførelse af en ny lokalplan, som erstatter den gamle.

Byrådet kan også nedlægge forbud mod, at der etableres byggerier eller andre forhold, som vil hindre kommuneplanens gennemførelse, d.v.s. forhold der kan sikres med gennemførelse af en lokalplan.

Forbuddet gælder i et år og skal afløses af en ny lokalplan.

Rammebestemmelserne garanterer ikke en grundejer en bestemt maksimal udnyttelse af sin grund. Byrådet kan frit (og erstatningsfrit) indskrænke rammernes bestemmelser i en lokalplan, men ikke udvide disse.

LOKALPLAN NR. 166

FOR ET BOLIGOMRÅDE VED SKOVBAKKEVEJ

INDHOLDSFORTEGNELSE	Side
LOKALPLANENS REDEGØRELSE	
Lokalplan nr. 166	R2
Vedtagelse	R2
Indsigelser/ændringer	R2
A. Lokalplanens baggrund og formål	R4
B. Eksisterende forhold	R6
C. Lokalplanens indhold	R9
D. Lokalplanens forhold til anden planlægning	R16
E. Lokalplanens retsvirkninger	R20
LOKALPLANENS BESTEMMELSER	
§ 1 Lokalplanens formål	B2
§ 2 Områdets afgrænsning og zonestatus	B2
§ 3 Områdets anvendelse	B4
§ 4 Udstykninger	B8
§ 5 Vej-, sti- og parkeringsforhold	B10
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	B12
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	B14
§ 8 Skiltning	B14
§ 9 Ubebyggede arealer	B16
§ 10 Tekniske anlæg	B16
§ 11 Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse	B18
§ 12 Grundejerforening	B20
§ 13 Ophævelse af skovbyggelinie	B20
Vedtagelsespåtegning	B22
Kortbilag nr. 1: Matrikelkort	B1
Kortbilag nr. 2: Administrationskort	B24
Kortbilag nr. 3: Illustrationsplan	B26

Lokalplanens juridiske del udgøres alene af lokalplanens paragrafdel og kortbilagene.

Udsnit af Kort- og Matrikelstyrelsens kort er gengivet med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse nr. 1992/KD.086.791

Lokalplanen er udarbejdet af Viborg Kommunes tekniske forvaltning i et samarbejde med Nellemann, Nielsen & Rauschenberger A/S, Konsulentafdelingen, Århus.

LOKALPLANENS REDEGØRELSE

LOKALPLAN NR. 166

Viborg Byråd fremlægger hermed en lokalplan for et område til boliger ved Skovbakkevej nordøst for Nørresø i Viborg.

En del af området har udsigt over Nørresø og engen i forlængelse af søen. Denne beliggenhed samt nærheden til Viborg by gør det til et særdeles attraktivt sted at bo.

Hensigten med lokalplanen er bl.a. at give mulighed for en langsom udbygning af området, der samtidig tager udstrakt hensyn til det særegne og kupérede landskab.

VEDTAGELSE

Lokalplanforslaget var offentligt fremlagt i 8 uger fra den 18. februar 1998 til den 15. april 1998.

Lokalplanen blev endeligt vedtaget af Viborg Byråd **den 20. august 1998 og bekendtgjort den 22. september 1998 i Viborg Bladet.**

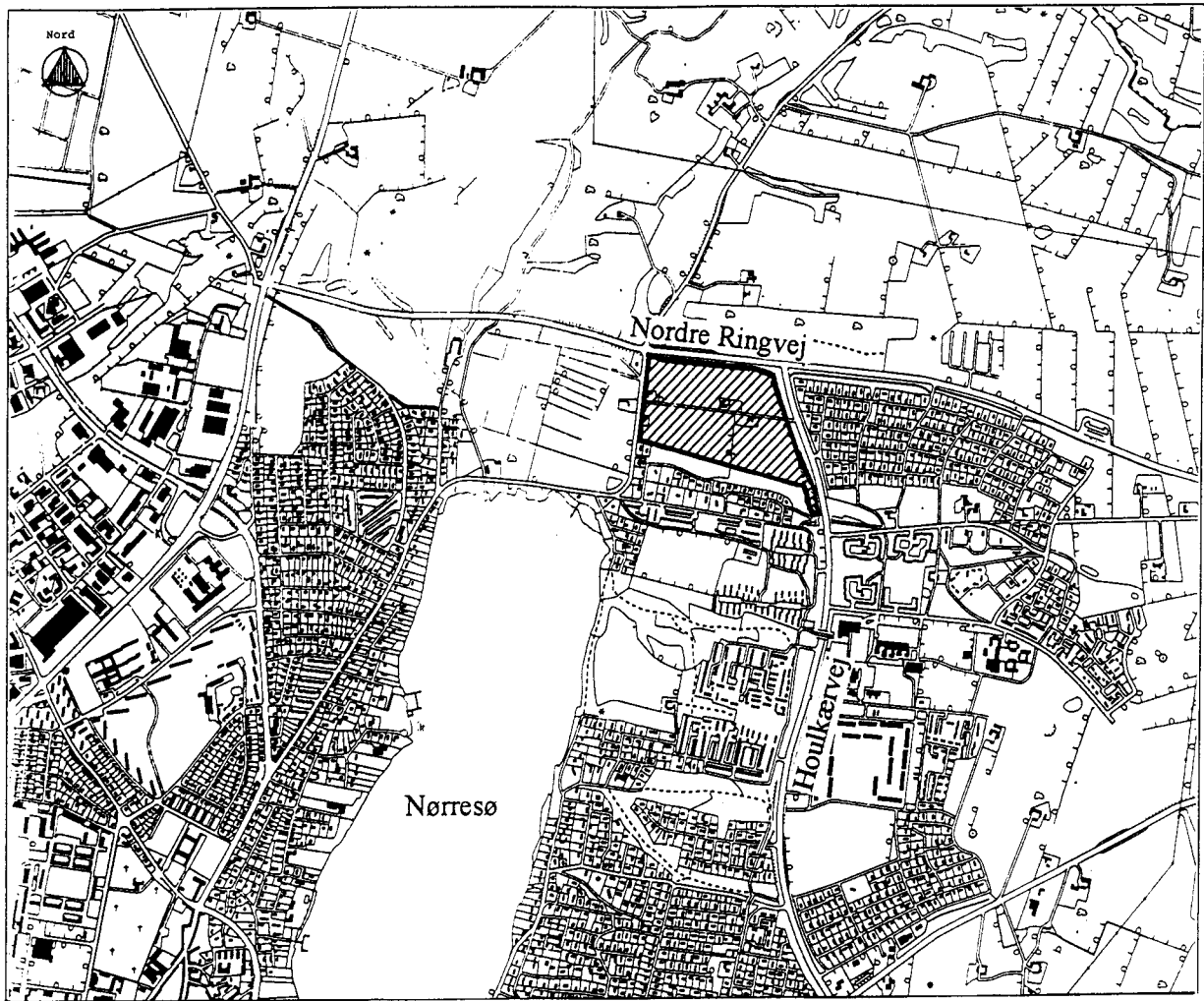
INDSIGELSER/ÆNDRINGER.

Offentlighedsperioden og Byrådets endelige vedtagelse af lokalplanforslaget medførte enkelte justeringer af lokalplanen.

Flere indsigelser mod områdets trafikveje har medført, at der etableres en ny "sivevej" mellem lokalplanens østlige og vestlige boligområde.

Som følge af en indsigelse fra Viborg Amt er der indarbejdet bestemmelser vedrørende etablering af et nyt tætplantet, levende hegn mod Nordre Ringvej.

Endelig er der foretaget enkelte redaktionelle ændringer i lokalplanen.



OVERSIGTSKORT

Mål 1:25.000



Lokalplanens område

A. LOKALPLANENS BAGGRUND OG FORMÅL

Baggrund

Baggrunden for lokalplanen er Byrådets ønske om at kunne realisere kommuneplanens mål og rammer for boligbyggeriet 1997 - 2008. Målet er at sikre et alsidigt udbud af boliger både med hensyn til størrelse og placering for alle, der ønsker at bosætte sig i kommunen.

Inden for lokalplanområdet forventes der over en årrække at kunne bygges ca. 80 fritliggende enfamiliehuse og ca. 40 i række-, kæde- og gruppehusbebyggelse.

Byggemodningen af lokalplanens boligområde forventes at skulle foregå etapevis som både offentlig og privat byggemodning over en årrække.

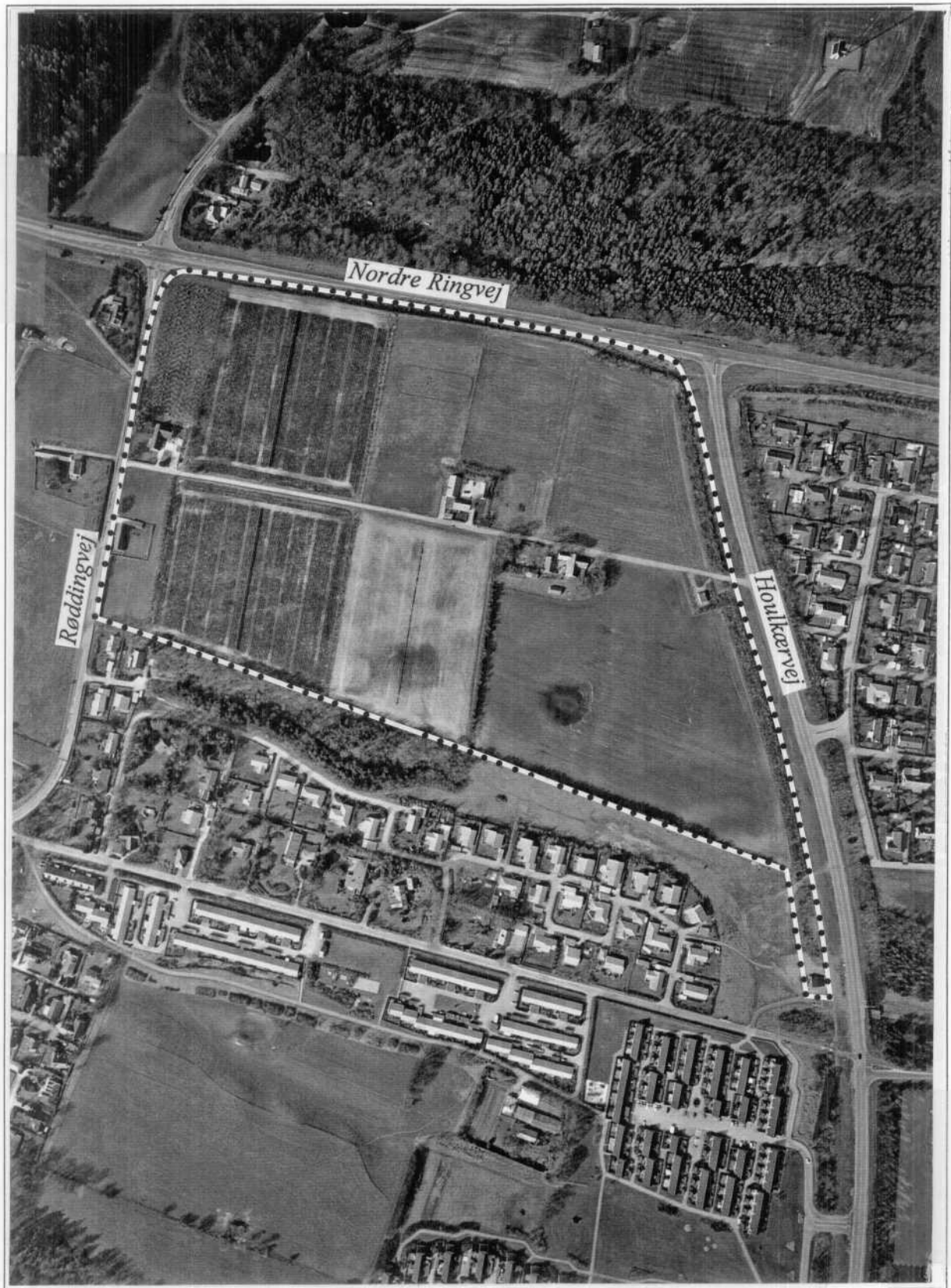
Formål

Lokalplanens formål er at åbne mulighed for at opføre et smukt boligområde ved Skovbakkevej og fastlægge principperne for områdets udbygning. Dette sker med udgangspunkt i det særegne, kuperede landskab og nærheden til Nørresø.

I udformningen af området skal der især lægges vægt på en åben struktur med store "grønne kiler" som fælles opholds- og legearealer mellem boliggrupperne. Kilerne giver den enkelte bolig udsyn og direkte adgang til de grønne områder og forbinder samtidigt boligområdet med det lavtliggende naturområde, "Grønningen".

Endvidere er det væsentligt, at boligområdet udbygges med et velfungerende og trafiksikkert vej- og stisystem, der især tager hensyn til de "bløde" trafikanter. Dette sker bl.a. ved et stisystem, der sikrer, at alle boligetaper i området har adgang til det overordnede stinet for bydelen.

Samtidig med lokalplanlægningen er det nødvendigt at revidere det overordnede plangrundlag til boligformål i kommuneplanens rammebestemmelser, hvori lokalplanområdet hidtil har været udlagt til offentlige formål med bl.a. uddannelses- og kursusaktiviteter.



LUFTFOTO

..... Lokalplanens område

B. EKSISTERENDE FORHOLD

- Beliggenhed** Lokalplanområdet ligger i den nordøstlige del af Viborg og afgrænses mod nord af Nordre Ringvej, mod øst af Houlkærvej og mod vest af Røddingvej. Mod syd grænser området op til et mindre naturområde, "Grønningen", der indgår som del af bydelens parkanlæg.
- Skovbakkevej forløber midt gennem området fra øst til vest.
- Anvendelse** Lokalplanområdet omfatter i alt ca. 18 ha og anvendes i dag primært til jordbrugsformål. Den vestlige del af området er tilplantet med juletræer, og den østlige del består af opdyrket mark, græsningsareal adskilt med levende hegn af bl.a. seljerøn
- Bebyggelse** Den eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet omfatter 2 parcelhuse langs Røddingvej og 2 ejendomme inde i området, hvoraf den ene forventes bevaret. Desuden er der mod Houlkærvej opført en mindre målereguleringsstation for naturgasforsyningen. Stationen har vejadgang fra Skovbakkevej. I det sydøstlige område ved stitunnellen er der en varmevekslerstation for fjernvarme.
- Terræn** Fra Houlkærvej mod øst til Røddingvej i vest udgør terrænforskellen ca. 20 m. Der er dog tale om et kupéret og jævnt faldende terræn, der kun på den sidste strækning mod Røddingvej går over til at være markant skrånende med udsigt ned over engen og den nordligste del af Nørresø.
- Bevoksning** Mod Nordre Ringvej og Houlkærvej er der etableret nyere og stærkt afgrænsende beplantningsbælter bestående af løvfældende træer og buske.
- Langs friarealet mod Engbakkevej findes et bevaringsværdigt hvidtjørnehegn. Herudover er der kun nogle få beplantningshegn fortrinsvis i markskel inde i området.
- Omkring de eksisterende landejendomme findes enkelte spredte store trægrupper samt levende hegn mod marker og lignende.
- Trafik (veje/stinet)** I dag kan man komme ind i området ad Skovbakkevej fra både Houlkærvej og Røddingvej.
- Skovbakkevej ligger i dag som en almindelig grusvej.



Området set mod vest fra Skovbakkevej. i baggrunden ses det nye Viborg Kraftvarmeværk



Kuperet terræn i området set fra sydøst

De eksisterende 2 ejendomme inden for området vejbetjenes fra Skovbakkevej. Foruden disse har en enkelt ejendom direkte vejadgang fra Røddingvej.

Området er mod sydøst forbundet med en cykel- og gangsti, der forbinder området med Houlkær via en stitunnel samt Engbakkevej, Fennebakken og "Granada".

Denne sti ønskes forlænget gennem det grønne område mod Engbakkevej til Søbakken/Røddingvej og herfra via Nørresøvej til midtbyen.

Jordbunds- og miljøforhold

Der er ikke foretaget prøveboringer på arealet for at belyse funderings- og anlægsforholdene. Det skønnes, at der ikke vil være behov for særskilte tiltag.

Området har kun været anvendt som landbrugsområde, hvorfor der ikke er miljømæssige risici til hinder for en fremtidig anvendelse af arealerne til boligformål.

C. LOKALPLANENS INDHOLD

Lokalplanens idé

Det nye boligområde er opdelt i 2 bebyggelser med hver sin vejadgang. Bebyggelserne består af flere boliggrupper i mindre og overskuelige enheder fra 10 og op til 20 boliger omkring en fælles, lukket vej. Mellem de 2 bebyggelsesgrupper etableres en sivevej.

I udbygningen lægges især vægt på en åben struktur med store "grønne kiler", der forbinder boligområdet med det lavtliggende naturområde, "Grønningen". Kilerne udgør en direkte adgang fra stort set alle grunde til fællesarealerne.

Ved Røddingvej tilpasses boliggrupperne det skrånende terræn mod vest og anlægges med store parceller. Fra en stor del af området ved Røddingvej vil der være udsigt over Nørresø.

Ved Houlkærvej udlægges boliggrupperne i det flade terræn omkring store, fælles opholds- og legearealer.

Områdets veje og især stisystemet udbygges og udformes, så trafik-sikkerheden for legende børn og cyklister tilgodeses mest muligt.



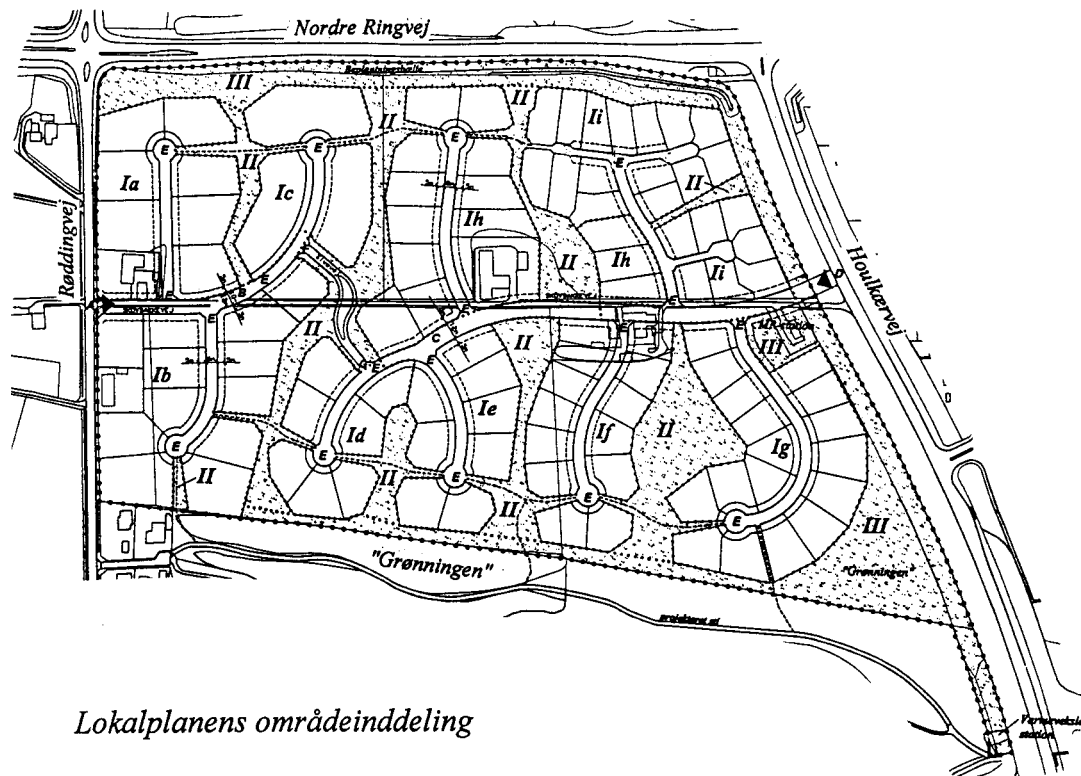
Illustrationsplan

Lokalplanens områdeinddeling

Lokalplanområdet inddeles i 3 delområder:

- Delområde I** : åben/lav og tæt/lav boligområde
Delområde II : fælles friareal
Delområde III : beplantningsbælter/støjafskærmning

Områdeinddelingen fremgår af nedenstående kort:



Lokalplanens områdeinddeling

Indholdet og arealerne i delområde I, II og III er følgende:

Delområde I boligområde

Delområde I udgør ca. 14 ha ud af et samlet områdeareal på ca. 18 ha. Delområdet udlægges til boligformål med individuel åben/lav og tæt/lav bebyggelse.

Landskabets særlige karakter har dannet udgangspunkt for udformningen af bebyggelsesplanen og grundstørrelserne.

I den del af boligområdet der har adgang fra Houkærvej er de gennemsnitlige grundstørrelser til åben/lav bebyggelse med fritliggende enfamiliehuse på ca. 750 - 900 m² og til tæt/lav bebyggelse med række-, kæde- og gruppehusbebyggelser på minimum 600 m².

For det skrånende område ned mod Røddingvej fastlægges grundstørrelserne til åben/lav bebyggelse til ca. 900 - 1.200 m² og med mulighed for tæt/lav med række-, kæde- og gruppehusbebyggelse til minimum 600 m².

Boligetaper til tæt/lav bebyggelse kan udlægges som storparceller, der siden kan udstykkes på baggrund af en aktuel og godkendt bebyggelsesplan.

Bebyggelsesprocenten må for den enkelte grund ikke overstige 25 til åben/lav bebyggelse og 30 ved tæt/lav bebyggelse.

Bebyggelsen skal tilpasse sig terrænen samt grundens form og beliggenhed. Den skal desuden placeres med enten gavl eller facade i en byggelinie, der ligger 5,0 m fra vejskel for at sikre gode forarealer.

Forarealerne kan disponeres uden hække og hegn i vejskel, så den åbne karakter og strukturen i området understreges. Mod alle øvrige sider af de enkelte grunde og især mod "Grønningen" hegnes der med levende hegn.

Bebyggelse må opføres som boligbebyggelse i 1 etage med udnyttelig tagetage. Kommunen kan, hvor terrænforhold giver mulighed for det, tillade 2 etager mod den lavestliggende del af ejendommen.

For at opnå et harmonisk boligområde med god arkitektur skal alle boliger opføres i naturmateriale som f.eks. tegl med blank eller overfladebehandlet murværk. Tagene skal udføres som tegltage med en taghældning på 25° - 45°.

Der åbnes mulighed for at udføre passive og aktive solvarmeforanstaltninger samt andre særlige energibesparende løsninger i forhold til et bæredygtigt miljø.



Perspektiv fra boligområde

Delområde II

Delområde II omfatter de grønne friarealer, der snor sig som kiler eller lommer mellem de forskellige boliggrupper. Friarealerne skaber både forbindelse mellem de nye boligområder og til det lavereliggende friareal "Grønningen". Det er et væsentligt princip for hele boligområdet, at der skabes direkte adgang fra stort set alle grunde til fællesarealerne.

Bortset fra enkelte mindre driftsbygninger til f.eks. haveredskaber må det fælles friareal ikke bebygges. Derimod er der mulighed for indretning af opholds- og legearealer samt arealer til boldspil m.v. inden for friarealerne.

Der oprettes en grundejerforening til at varetage tilsyn og vedligehold af bl.a. de fælles friarealer inden for delområde II.

Delområde III

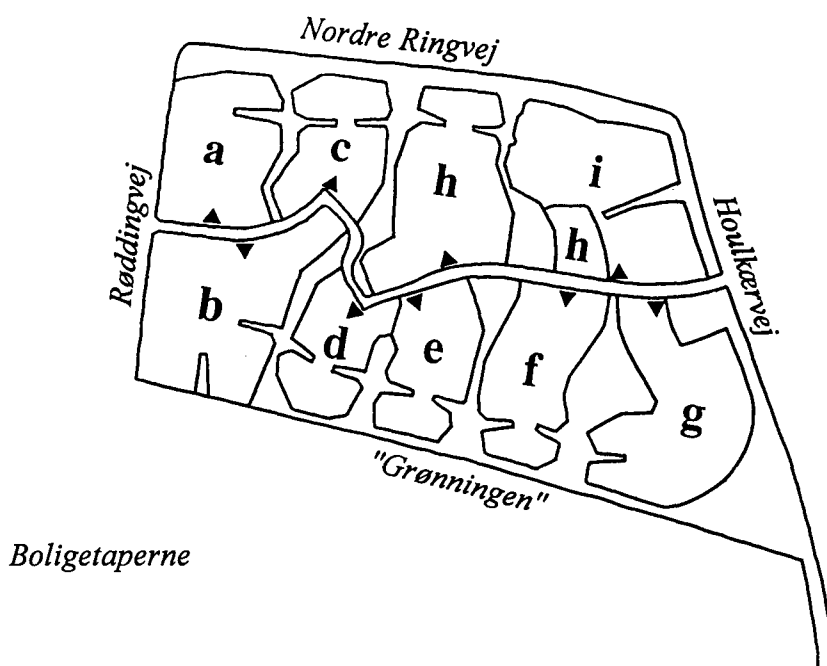
Delområde III udlægges til offentlige formål og omfatter beplantningsbælterne mod Nordre Ringvej og Houlkærvej, en varmevekslerstation til fjernvarme samt en MR-station for naturgas.

Trafik- og støjmålinger ved Nordre Ringvej vil endeligt fastlægge omfang og højde af en eventuel jordvold, som det kan blive nødvendigt at etablere langs Nordre Ringvej for at reducere støjniveauet i boligområdet.

Viborg Kommune/ejeren af de enkelte etaper står for både etablering, plantning og vedligeholdelse af arealerne inden for delområde III, inden det evt. kan overtages af grundejerforeningen.

Etapedeling

Boligområdet er planlagt til at omfatte 9 boligetape, A-I. De enkelte etaper kan gennemføres enkeltvis og uafhængigt af hinanden.



Boligetaperne

Trafik (veje/stinet)

Adgangen til området vil ske uændret med indkørsel fra Røddingvej og Houlkærvej. De nye stam- og boligveje udlægges, så der ikke vil være direkte adgang for kørende trafik på tværs af området. Via en sivevej mellem de to boligetaper kan trafikken fra området fordeles til henholdsvis Røddingvej og Houlkærvej.

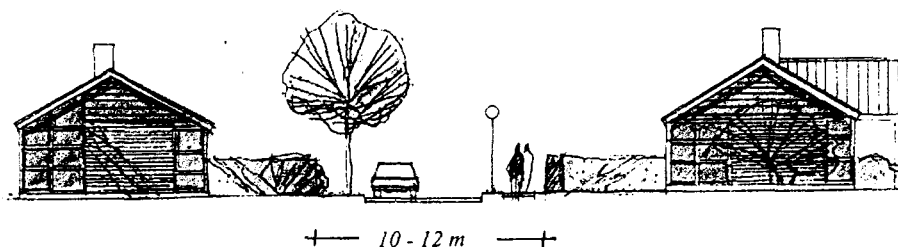
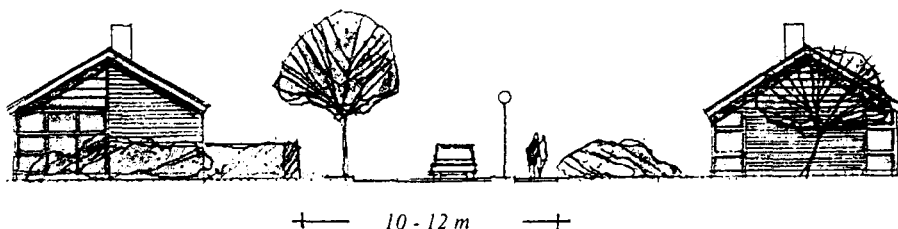
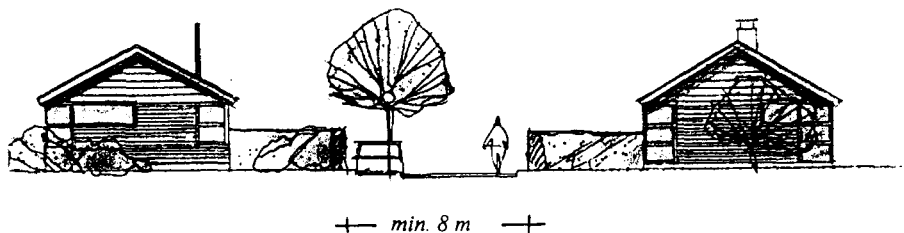
Stamvejene anlægges i en bredde af 10-12 m, med en 6 m bred kørebane og græsrabatter med gang- og cykelsti.

Fra stamvejene udlægges der lukkede boligveje i en bredde af 8 m. Kørebanelen bliver her ca. 5,0 m bred med græsrabatter og parkeringslommer udlagt i græsarmring. Langs alle boligveje plantes opstammede træer i én vejside.

Der etableres stiforbindelser fra boligvejene frem til hovedstien, der løber i "Grønningen" ved Engbakkevej fra Houlkærvej til Røddingvej.

Parkering

Parkeringsbehovet med 2 p-pladser for den enkelte ejendom opfyldes på egen grund eller anvises samlet inden for storparcellen. Derudover vil der være mulighed for evt. yderligere gæsteparkering langs boligvejene.

*Princip I af stamvej**Princip II af stamvej**Princip af boligvej***VEJPROFILER**

Beplantning

Mod de befærdede veje Nordre Ringvej og Houlkærvej er der plantet brede og afskærmende beplantningsbælter.

Ny og supplerende beplantning mod f.eks. "Grønningen" skal være i harmoni med de eksisterende træarter både i hegn og allerede etablerede beplantningsbælter. Eksisterende, større beplantninger i hegn omkring landejendommene m.v. søges i videst muligt omfang bevaret og indarbejdet i de grønne fællesarealer.

Planens realisering

Viborg Kommune eller privat ejer, som vil udstykke området, skal forestå og bekoste byggemodningen med anlæggelse af tilkørselsveje og fællesarealer. Dette anlæg omfatter nødvendig kloak, el, vand, belægnings, øvrig beplantning, belysning m.m.

D. LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING

Kommuneplan 1997 - 2008

I kommuneplanens rammebestemmelser for bydelsområde 2.1. område OF3.02, hvori lokalplanområdet indgår, var områdets anvendelse fastlagt til offentlige formål med bl.a. uddannelses- og kursusaktiviteter.

Efter vedtagelse af kommuneplantillæg nr. 5/1998 er lokalplanen i overensstemmelse med kommuneplanen.

Tillægget ændrer nemlig områdets anvendelse til boligformål med åben/lav og tæt/lav bebyggelse.

Regionplan 1997 - 2009

Regionplan 1997 - 2009 fastlægger, at byudvikling langs overordnede veje som Nordre Ringvej skal ske, således at vejnettet fastholdes som en effektiv transportkorridor. Derfor skal der *enten* holdes en afstand på mindst 50 m fra vejskel fra Nordre Ringvej *eller* etableres en uigenomsigtig og uigennemtrængelig beplantning.

Beplantningen er delvist etableret. Som forudsætning for lokalplanens gennemførelse skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens gældende grænseværdier for udendørs støjniveau, 55 dB(A) ved boliger, overholdes. Beplantningsbæltet kan derfor øges, og trafik- og støjmålinger vil afgøre, om det derudover er nødvendigt at etablere en jordvold.

Fredningsforhold

Lokalplanområdet er omfattet af naturfredningslovens bestemmelser vedrørende en skovbyggelinie på 300 m fra fredskov nord for Nordre Ringvej.

Skovbyggelinien ophæves ved gennemførelse af denne lokalplan (se § 13 side B20).

Zonestatus

Lokalplanområdet er hovedsagelig beliggende i landzone (jf. kortbilag nr. 1). Med lokalplanens endelige vedtagelse overføres lokalplanområdet til byzone.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af kommunens spildevandsplan. Med gennemførelse/vedtagelse af Spildevandsplan 1993-2001 er planen revideret i henhold til områdets fremtidige anvendelse.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet er beliggende inden for Viborg Kommunes vandforsyningsområde.

Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning i henhold til gældende varmeplanlægning for Viborg Kommune.

Ved Houlkærvej findes en varmevekslerstation på skråningen mellem "Grønningen og Houlkærvej".

På hjørnet af Houlkærvej og Skovbakkevej er beliggende en MR-naturgasstation.

El forsyning

Området er strømforsynet fra Viborg Kommunale Værker.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Skovbyggelinie

Som en forudsætning for gennemførelse af lokalplanen skal skovbyggelinien (jf. side R16) søges ophævet for hele lokalplanområdet.

Skovbyggelinien er ophævet den 29. september 1998.

Landbrugspligt

Det er en forudsætning for lokalplanens gennemførelse, at Landbrugsministeriets tilladelse foreligger til at ophæve landbrugspligten for det på kortbilag nr. 1 viste areal i landzone (excl. vejarealerne).

Landbrugspligten bliver ophævet i forbindelse med godkendelse af udstykningerne.

E. LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

Efter offentliggørelsen af lokalplanen må der ifølge § 18 i Lov om planlægning ikke retligt eller faktisk etableres forhold inden for lokalplanområdet, som er i strid med lokalplanens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelse af lokalplanforslaget, kan fortsætte som hidtil.

Lokalplanen medfører ikke en "handlepligt" til at ændre lovlige, bestående forhold i overensstemmelse med planen. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre de eksisterende forhold. Retten til at anvende en ejendom i strid med lokalplanen bortfalder, hvis retten ikke har været udnyttet i 3 på hinanden følgende år (§ 56).

Byrådet kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Når en lokalplan har udlagt en ejendom til offentlige formål, kan ejeren efter § 48 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

I henhold til § 47 i Lov om planlægning kan der foretages ekspropriation af privates ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

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

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af planen, jf. ovenfor.

Byrådets afgørelser om forhold, der er omfattet af Lov om planlægning, kan påklages til Naturklagenævnet¹ under Miljø- og Energiministeriet, for så vidt angår retlige klager, ekspropriationsklager og landzoneklager, jf. § 58.

Klager skal være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt, jf. § 60.

¹

Naturklagenævnet, Vermundsgade 38 B, 2100 København Ø

**LOKALPLANENS
BESTEMMELSER**

Viborg Kommune

LOKALPLAN NR. 166 FOR ET BOLIGOMRÅDE VED SKOVBAKKEVEJ

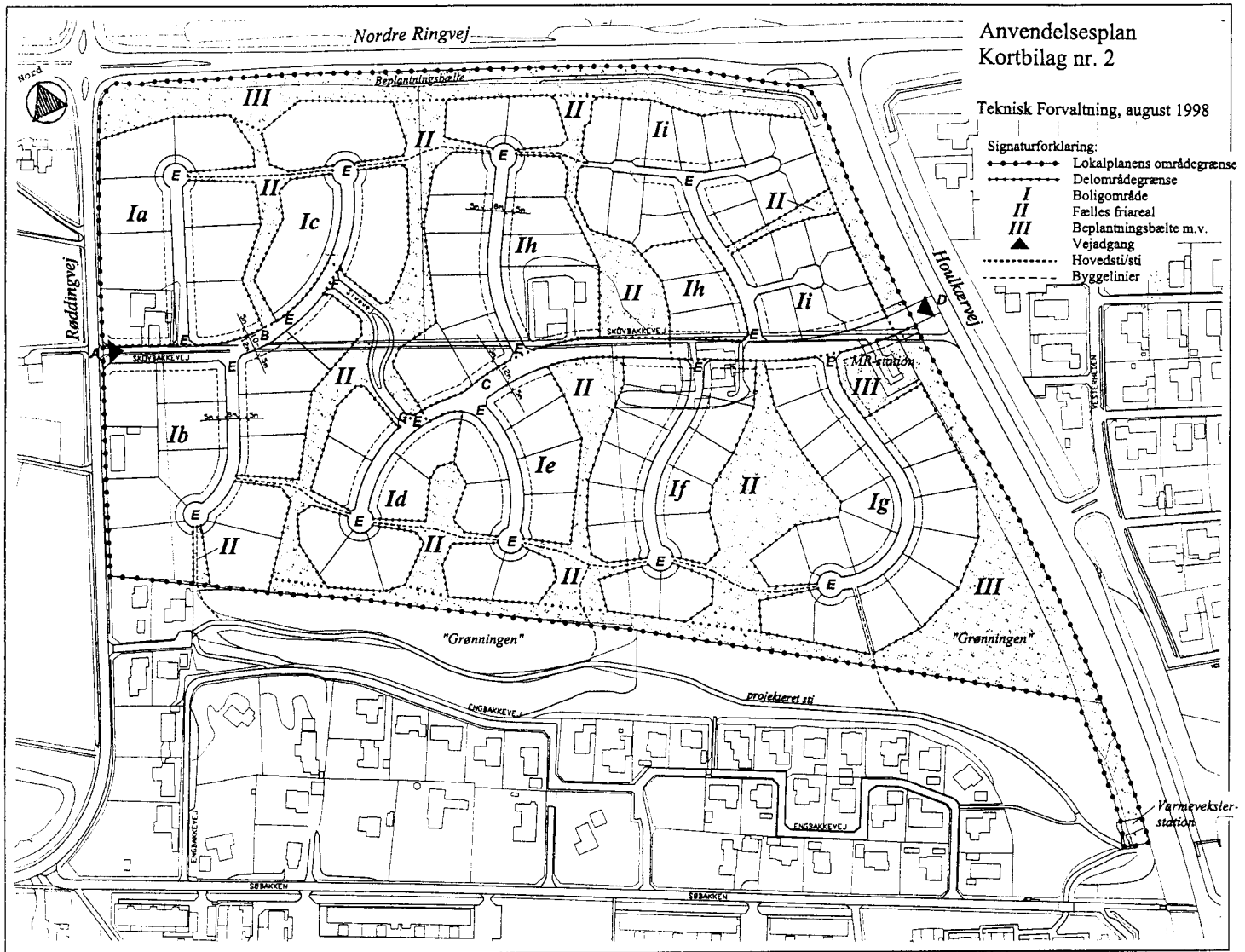
I henhold til Lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1. LOKALPLANENS FORMÅL

- 1.1 Det er lokalplanens formål,
- at åbne mulighed for et smukt boligområde med henblik på en attraktiv boligbebyggelse,
 - at indrette boligområdet, således at flest mulige boliger får udsigt og den enkelte bolig får direkte adgang til de grønne områder,
 - at fastlægge principperne for områdets udbygning med udgangspunkt i de særlige landskabelige forhold og nærheden til Nørresø,
 - at fastlægge principperne for en velfungerende trafikbetjening af området, der især tager hensyn til de "bløde" trafikanter ved bl.a. at udbygge et særskilt stisystem,
 - at give området en grøn karakter ved etableringen af afskærmende beplantningsbælter, grønne kiler, beplantning langs boligvejene, levende hegn, samt ved
 - at den eksisterende træbeplantning i området bevares og i muligt omfang forstærkes sammen med områdets udbygning.

§ 2 OMRÅDETS AFGRÆNSNING OG ZONESTATUS

- 2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag nr. 1 på modstående side.



Området omfatter følgende matrikelnumre:

560 gc, 560 gd, 560ge, 560 xy, 560 xz, 560 abn, 610 a, 610 cr og del af de umatrikulerede vejarealer "fr" og "gb" Viborg Markjorder, samt alle parceller, der efter den 01.08.1997 udstykkes fra nævnte ejendomme.

- 2.2 Lokalplanområdet er beliggende i landzone. Med Byrådets vedtagelse overføres det på kortbilag nr. 1 viste areal fra landzone til byzone bortset fra vejarealerne "fr", der er beliggende i byzone, og "gb", der forbliver i landzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

- 3.1 Lokalplanrådets anvendelse fastlægges til boligformål for åben/lav og tæt/lav bebyggelse med tilhørende vej-, sti- og friarealer.
- 3.2 Lokalplanområdet opdeles i 3 delområder som vist på kortbilag nr. 2:

Delområde I: Åben/lav og tæt/lav boligområde
Delområde II: Fælles friareal
Delområde III: Støjafskærmning, beplantningsbælter m.v.

Delområde I: Åben/lav og tæt/lav boligområde

- 3.3 Delområde I udlægges til åben/lav boligbebyggelse med tilhørende vej-, sti-, parkerings- og friarealer. Tæt/lav boligbebyggelse kan etableres i overensstemmelse med § 3.6.
- 3.4 I området kan der indpasses bebyggelse til lokale institutioner samt tilsvarende kollektive anlæg og lignende.
- 3.5 Delområde I inddeles i 9 boligetaper: **a, b, c, d, e, f, g, h** og **i** som vist på lokalplanens kortbilag nr. 2.
- 3.6 De enkelte boligetaper udføres efter en samlet detailplan, der angiver:
- bebyggelsens omfang og placering,
 - anlæg af veje, stier og parkeringsarealer samt
 - indretning og beplantning af fælles friarealer.
- Planen skal godkendes af Byrådet.

Byrådet kan godkende, at boligetape **c** og **i** udlægges til række-, kæde- og gruppehuse i princippet som vist på illustrationsplanen, kortbilag nr. 3.



Illustrationsplan

- 3.7 Der må kun opføres én bolig på hver parcel. Hvis boligtape **c** og **i** etableres som tæt/lav på en storparcel, gælder kravet om en bolig pr. parcel ikke.
- 3.8 Byrådet kan tillade, at der i delområdet drives virksomhed, som almindeligvis kan udføres i beboelsesområder under forudsætning af,
- at** virksomheden kun må drives af den, der beboer ejendommen,
- at** virksomheden efter Byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesbygning ikke forandres, og områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at** virksomheden ikke medfører ulempe for de omkringboende,
- at** virksomheden ikke medfører et behov for parkering, der ikke med rimelighed kan indpasses i områdets fælles udlagte parkeringsanlæg.
- Herudover må ejendommen ikke anvendes til nogen form for erhvervsvirksomhed.
- 3.9 Oplagring må ikke ske uden for bygninger eller særligt indrettede arealer, herunder vinteroplæg af større fritidsbåde samt parkering af uindregistrerede køretøjer.

Delområde II: Fælles friareal

- 3.10 Delområde II udlægges til fælles friareal i form af grønne områder, leg- og boldspil samt lignende rekreative formål.
- De fælles fri- og opholdsarealer må kun indrettes med legeredskaber, bænke, åben pavillon eller lignende, der er foreneligt med områdets funktion.
- 3.11 Friarealet udlægges som en del af byggemodningen, jf. §§ 3.6 og 11.1, og skal udformes og beplantes efter en samlet plan godkendt af Byrådet.

Delområde III

- 3.12 Delområde III udlægges til fælles friareal i form af grønne områder eller støjafskærmning langs Houlkærvej og

Nordre Ringvej som vist på kortbilag nr. 2. Dele af delområdet kan udlægges til offentligt formål.

Inden for området mærket "MR-station" på kortbilag nr. 2 må der placeres en naturgas "måler-regulatorstation", ligesom eksisterende og fremtidige varmevekslerstationer kan placeres inden for delområdet.

§ 4 UDSTYKNINGER

- 4.1 Udstykning af delområde I skal ske efter de principper, der er vist på kortbilag 2 og 3. Boligetape **c** og **i** kan udstykkes både som enkeltparceller og som storparcel.

Udstykning og bebyggelse kan kun ske på baggrund af én eller flere detailplaner godkendt af Byrådet, og som omfatter mindst 1 boligetape (jf. § 3.6).

- 4.2 Delområderne II må ikke udstykkes, men alene udlægges som friarealer for den samlede bebyggelse inden for delområde I. Friarealer administreres af grundejerforeningen, jf. § 12.

- 4.3 Delområde III må ikke udstykkes, men kan helt eller delvist tilskødes til grundejerforeningen jf. § 12.

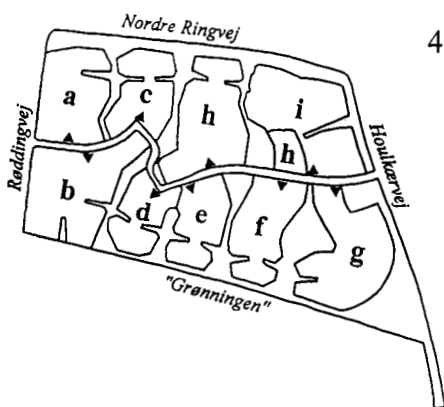
- 4.4 Grundstørrelser skal udstykkes i henhold til §§ 4.5 og 4.6

Åben/lav boligbebyggelse

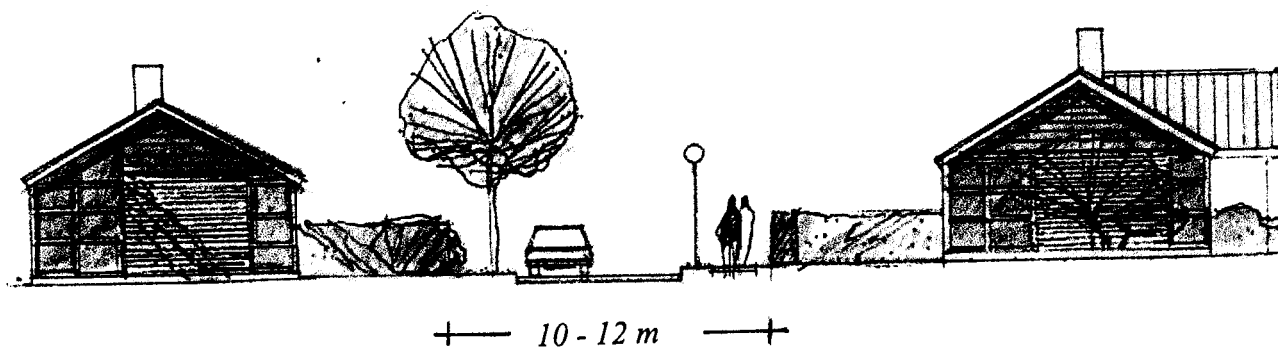
- 4.5 Inden for boligetaperne **a**, **b**, **c**, **d**, **e** og **h** må ingen grund udstykkes mindre end 900 m², og den gennemsnitlige grundstørrelse inden for boligetaperne må ikke være mindre end 1.000 m². (Boligetape **c** og **i** kan udstykkes enten som åben/lav eller som tæt/lav, jf. §§ 3.3 og 3.6.) Inden for boligetaperne **f**, **g** og **i** må ingen grund udstykkes mindre end 750 m² og den gennemsnitlige størrelse må ikke være mindre end 800 m².

Tæt/lav boligbebyggelse

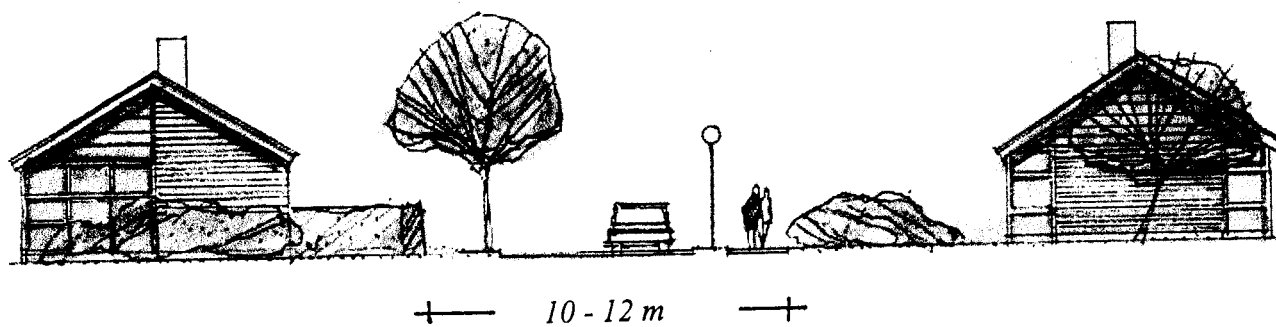
- 4.6 Inden for boligetaperne **c** og **i** i delområde I kan grundstørrelsen nedsættes til 600 m² ud fra en godkendt plan, jf. § 3.6.



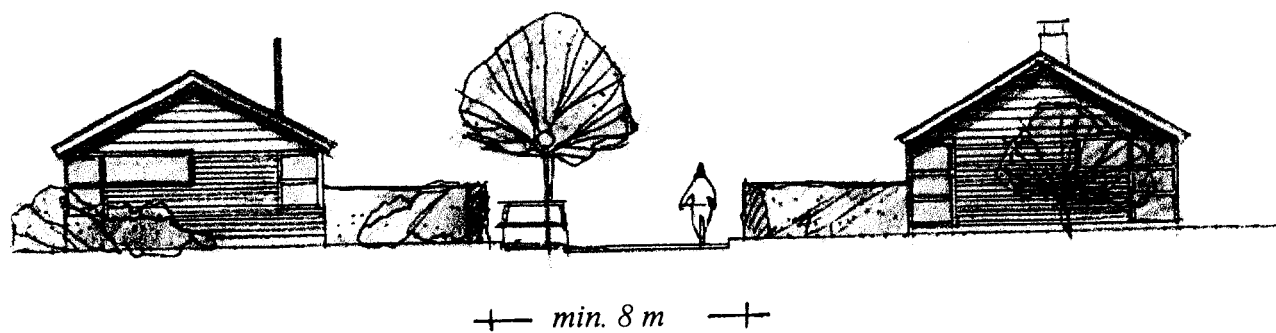
VEJPROFILER



Princip I af stamvej



Princip II af stamvej



Princip af boligvej

§ 5 VEJ-, STI- OG PARKERINGSFORHOLD

Stamveje

- 5.1 Adgang til lokalplanområdet skal ske fra Houlkærvej og Røddingvej.
- 5.2 Stamvejen A-B udlægges i en bredde af 10 m, og stamvejen C-D udlægges i en bredde af 12 m.

Stamvejen A-B anlægges med en min. 5 m bred kørebane, og stamvejen C-D anlægges med en min. 6 m bred kørebane. Mellem stamvejene A-B og C-D etableres en sivevej F-G (se kortbilag nr. 2).

Stamvejene anlægges med græsrabatter, fortov/sti og beplantning i princippet som vist på illustrationen (vejprofiler) side B9.

Boligveje

- 5.3 Boligvejene E-E skal udlægges i en bredde af min. 8 m.

Boligvejene skal anlægges med en fast belægning i en bredde af min. 5 m samt parkeringsarealer, græsrabatter m.v. i princippet som vist på illustrationen (vejprofiler).

Boligvejene skal yderligere anlægges som opholds- og legegader efter intentionerne i færdselslovens § 40.

Evt. parkeringsarealer parallelt med boligvejen kan anlægges med græsarmering.

- 5.4 Der må kun etableres vejadgang til de enkelte parceller fra boligveje.

Stier

- 5.5 Der udlægges areal til stier i princippet som vist på kortbilag nr. 2.
Stierne skal anlægges naturligt i terrænet.

Cykel- og gangstier udlægges i en bredde af 4 m og anlægges i en bredde på min. 2 m med fast belægning. Øvrige stier skal udlægges i en bredde på 3.0 m, evt. som naturstier.

Parkering

- 5.6 Inden for den enkelte ejendom skal der udlægges areal til det antal parkeringspladser, der til enhver tid sikrer, at parkeringsbehovet kan dækkes; dog minimum:



Perspektiv af princip for tæt-lav bebyggelse nær Houlkærvej

- * 1½ p-plads pr. tæt/lav bolig, hvor der er mulighed for fælles p-pladser og
- * 2 p-pladser pr. tæt/lav bolig i øvrigt.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I: Åben/lav og tæt/lav boligbebyggelse

- 6.1 Bebyggelse skal opføres i princippet som vist på kortbilag nr. 2 og 3 eller i overensstemmelse med detailplaner for minimum en boligetape godkendt af byrådet (jf. § 3.6).
- 6.2 Der fastlægges en byggelinie på 5 m til vejskel på boligvejene mrk. E - E samt stamvejene A - B og C - D.

På arealet mellem byggelinien og 2,5 m fra vejskel må der dog opføres cykel-og redskabshuse samt mindre bygningsfremspring og lignende forudsat, at byggelovens bestemmelser overholdes.

- 6.3 Der fastlægges en byggelinie på 2,5 m mod naboskel og stiskel.

Der kan opføres garage, redskabshus og lignende mellem byggelinie og 1 m fra naboskel.

Bygningshøjden må max. være 4 m 2,5 m fra naboskel og max. 2,5 m 1 m fra naboskel (se skitse af højdegrænseplan).

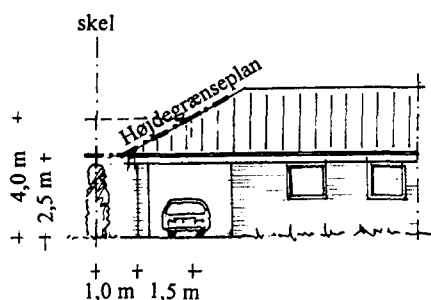
- 6.4 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte parcel til åben/lav boligbebyggelse og 30 til tæt/lav boligbebyggelse.

- 6.5 Bebyggelse må opføres som boligbebyggelse i 1 etage med udnyttelig tagetage. Der kan, hvor terrænforhold giver mulighed for det, opføres 2 etager mod den lavestliggende del af ejendommen.

- 6.6 Bygningshøjden må ikke overstige 8,5 m målt fra niveauplan jf. BR, og facadehøjden må ikke overstige henholdsvis 3,5 m og 6 m, jf. § 6.5.

- 6.7 Beboelsesbygningerne skal primært* placeres med facader eller gavle i vejbyggelinie eller på baggrund af en bebyggelsesplan for storparceller, der er godkendt af Viborg Kommune (jf. § 3.6).

- 6.8 Tage skal udføres som tegltage med en taghældning på mellem 25° - 45°.



***Bemærkning til §6.7:** Hvis særlige forhold, herunder solindfald/grundens form, begrunder en tilbagetrækning fra byggelinien, kan kommunen godkende en anden placering ud fra helheden i forhold til nabogrundene.



Perspektiv af boliggade til åben-lav bebyggelse.

- 6.9 Ved tæt/lav bebyggelse i boligetape **c** og **i** kan boligerne sammenbygges i skel.

Delområde II og III

- 6.10 Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse inden for delområde II dog undtaget mindre bygninger til områdets drift og forsyning.

- 6.11 Der må ikke opføres bebyggelse inden for delområde III, bortset fra tekniske anlæg til naturgas, fjernvarme og lignende.

6.12 Affaldssortering

Inden for den enkelte parcel eller parcel til tæt/lav boligområde skal der sikres areal til kildesortering af affald, herunder papir, metal, glas, kompostering og almindelig renovation.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

Boligområde

- 7.1 Udvendige bygningssider skal fremstå i teglsten. Mindre dele af facaden samt kviste, udhuse og lignende kan udføres i andre materialer. Bebyggelse inden for det enkelte delområde skal indgå i en arkitektonisk helhed med hensyn til bebyggelsens udformning, materialer og farveholdning. Farver skal holdes inden for jordfarveskalaen.

- 7.2 Tage på både beboelsesbygninger, fælleshuse og institutioner skal dækkes med teglsten eller materiale med tilsvarende overflade.

Tage på øvrige bygninger samt kviste og lignende skal dækkes med samme materiale eller med zink, tagpap eller lignende materiale, som efter Byrådets skøn ikke virker skæmmende.

- 7.3 Bebyggelse kan ud fra en arkitektonisk helhedsvirkning og materialekrav fravige §§ 7.1 og 7.2 og godkendes i sin helhed af Viborg Kommune, herunder huse med træbeklædninger.

§ 8 SKILTNING

- 8.1 Skiltning, reklamering og lignende må kun finde sted med Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.



Illustrationsplan

- 8.2 Byrådet kan tillade ét skilt pr. ejendom for erhverv, som naturligt kan indpasses i et boligområde uden gener for naboer.

Skiltet må max. være 0,25 m², og skiltets overkant må ikke være mere end 1,0 m over terræn.

§ 9 UBEBYGGEDE AREALER

- 9.1 Ubebyggede arealer i delområde II og III samt områder i delområde I, som ikke anvendes til veje, torve, stier eller parkering, skal anlægges som grønne områder og som en del af byggemodningen.

- 9.2 De fælles friarealer, som nævnt i §§ 3.10, 3.11 og 3.12 skal anlægges etapevis i forhold til byggemodningen og efter samlede planer godkendt af Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.

- 9.3 Den eksisterende beplantning i lokalplanområdet, såsom hvidtjørnehegnet mod Engbakkevej, høje træer i haver og hegn omkring eksisterende ejendomme, skal bevares og i muligt omfang indarbejdes i områdets udbygning.

- 9.4 Der skal etableres et uigennemtrængeligt og uigennemsigtigt, levende hegn i vejskel mod Nordre Ringvej. Hegnet skal bestå af 4-5 rækker løvfældende hegn og min. 1 række hybenroser, suppleret med nødvendig støjskærm /-vold.

- 9.5 Ny beplantning i delområde II og III skal etableres med egnstypisk hegns- og skovplantning og i omfang ud fra principperne som vist på kortbilag nr. 3.

- 9.6 Hegn i naboskel, mod fælles friarealer og "Grønningen" m.v. må kun etableres som levende hegn eller som fast hegn, der domineres af beplantninger. Der bør ikke etableres hegn på arealet mellem vejbyggelinie og vejskel.

- 9.7 Terrænreguleringer på egen grund må foretages op til max. ± 25 cm uden Viborg Kommunes tilladelse.

§ 10 TEKNISKE ANLÆG

- 10.1 Området skal tilsluttes et fællesantenneanlæg eller efter Byrådets nærmere anvisning.

Antenner i det fri må principielt ikke forekomme.

Byrådet kan dog tillade opsætning af mindre antenner/paraboler, når disse ikke vender ud mod boligveje eller boliggader.

- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet kollektivt varmforsyning i henhold til den gældende varmeplanlægning for Viborg Kommune.
- 10.3 Inden for lokalplanens område kan der opstilles transformere, der er nødvendige for områdets forsyning, når disse indpasses i områdets karakter. Dette kan ske ved indhegning med hækbeplantning eller espalier. Ligeledes kan der inden for delområde III placeres varmevekslerstationer. Placeringen skal godkendes af Viborg Kommune i hvert enkelt tilfælde.
- 10.4 Elledninger, herunder belysning af vej- og parkeringsanlæg samt TV-kabler og lignende skal fremføres som jordkabler.
- 10.5 Belysning på stam- og boligveje må kun udføres som lav parkbelysning med en lyspunkthøjde på ca. 3,0 m. godkendt af Viborg Kommune.
- 10.6 Belysning af stier skal etableres ved opstilling af parkarmaturer med en lyspunkthøjde på ca. 3,0 m.

Belysningen skal godkendes af Viborg Kommune.
- 10.7 Rabatten ved stamvejen A-B og C-D er forbeholdt ledningsanlæg i en bredde på henholdsvis 3,0 m og en bredde på 1,5 m (jf. § 5.2).

Hvis ledningsanlæg kræver en større bredde ved anlæg eller ved udvidelse, skal dette godkendes af byrådet, og der skal etableres særlige beskyttelsesforanstaltninger til beskyttelse af træerækken.

§ 11 FORUDSÆTNING FOR IBRUGTAGEN AF NY BEBYGGELSE

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de nødvendige parkeringspladser, opholdsarealer og fællesanlæg er etableret i henhold til:
§ 5 vedrørende veje, stier og parkeringsforhold;
§ 9 vedrørende beplantning og friarealer.
§10.2 vedrørende kollektiv varmforsyning.
- 11.2 Inden der meddeles byggetilladelse til boliger, skal det dokumenteres, at Miljøstyrelsens gældende grænseværdier kan overholdes:

Grænseværdierne for vejtrafikstøj er pr. august 1997 for boliger 55 dB(A).

Hvis ovennævnte støjgrænser ikke kan overholdes målt udendørs, skal bebyggelsen planlægges og støjisoleres således, at bygningsreglementets krav til indendørs støjni-veau kan overholdes. Kravet er pr. august 1997 30 dB(A) for boliger. Dokumentation herfor skal fremlægges, inden der meddeles byggetilladelse.

§ 12 GRUNDEJERFORENING

- 12.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere (lejere) af nye ejendomme inden for lokalplanens delområder. Eksisterende ejendomme kan søge om optagelse i grundejerforeningen.
- 12.2 I det omfang områdets beboere ikke samtidig er ejere af den ejendom, de bebor, kan grundejerforeningen tillade, at disse beboere opnår samme repræsentation som de øvrige beboere i området, svarende til én stemme pr. bolig.
- 12.3 Grundejerforeningen skal oprettes, når min. 30% af området er solgt, eller når Byrådet kræver det.
- 12.4 Grundejerforeningen skal varetage drift og vedligeholdelse af områdets fælles friarealer, herunder bl.a. veje, stier og fællesarealer inden for delområde II.
Grundejerforeningen skal evt. varetage drift og vedligeholdelse af hele/dele af delområde III.
- 12.5 Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen.
- 12.6 Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt at kræve fornøden sikkerhed herfor.
- 12.7 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 3, stk. 10 og 12 nævnte fællesarealer og fællesanlæg samt områdets boligveje og stier.
- 12.8 Grundejerforeningen skal udarbejde vedtægter, som skal godkendes af Byrådet. Eventuelle ændringer af vedtægter skal ligeledes godkendes af Byrådet i hvert tilfælde.

§13 OPHÆVELSE AF SKOVBYGGELINIE

Skovbyggelinien er ophævet ved brev fra Skov- og Naturstyrelsen den 29. september 1998.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanforslaget er vedtaget til offentlig fremlæggelse af Viborg Byråd, den 22. januar 1998.



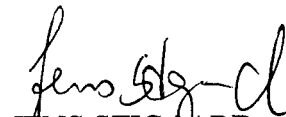
FR

sagsbeh.



JOHANNES STENSGAARD /

borgmester



JENS STIGAARD

kommunaldirektør

Lokalplanen er endelig vedtaget af Viborg Byråd, den 20. august 1998.



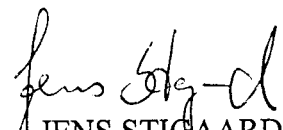
FR

sagsbeh.



JOHANNES STENSGAARD /

borgmester



JENS STIGAARD

kommunaldirektør

Anmelder:
 Viborg Kommune
 Teknisk Forvaltning
 Elin Nielsen/Helle Blichfeldt
 tlf. 8725 2114/2125

Nærværende lokalplan nr. 166 begæres hermed tinglyst på følgende matr.nre., jfr. § 31, stk. 2, i "Lov om Planlægning", lovbekendtgørelse nr. 563 af 30. juni 1997:

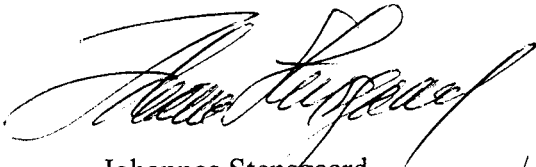
matr.nr. 560 gc, 560 gd, 560 ge, 560 xy, 560 xz, 560 abn, 610 a og 610 cr, alle Viborg markjorder.

Med hensyn til de på ejendommene hvilende byrder og servitutter henvises til tingbogen.

Viborg, den 12/3 1999

For Viborg Byråd:

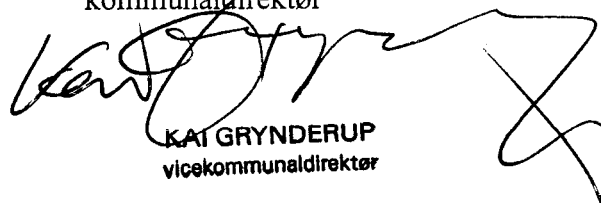
/FR
 sagsbeh.



Johannes Stensgaard
 borgmester

For

Jens Stigaard
 kommunaldirektør



KAI GRYNDERUP
 vicekommunaldirektør

Foruden ovenstående matr.nre. skal lokalplanen tinglyses på matr.nr. 610 de, 610 df, 610 dg, 610 dh, 610 di, 610 dk, 610dl, 610 dm, 610 dn, 610 do, 610 dp, 610 dq, 610 dr, 610 ds, 610 dt, 610 du, 610 dv, 610 dx, 610 dy, 610 dz, 610 dæ, 610 dø, 610 ea, 610 eb, 610 ec, 610 ed, 610 ee, 610 ef, 610 eg og 610 eh Viborg markjorder.

STEMPEMÆRKE
 VIBORG

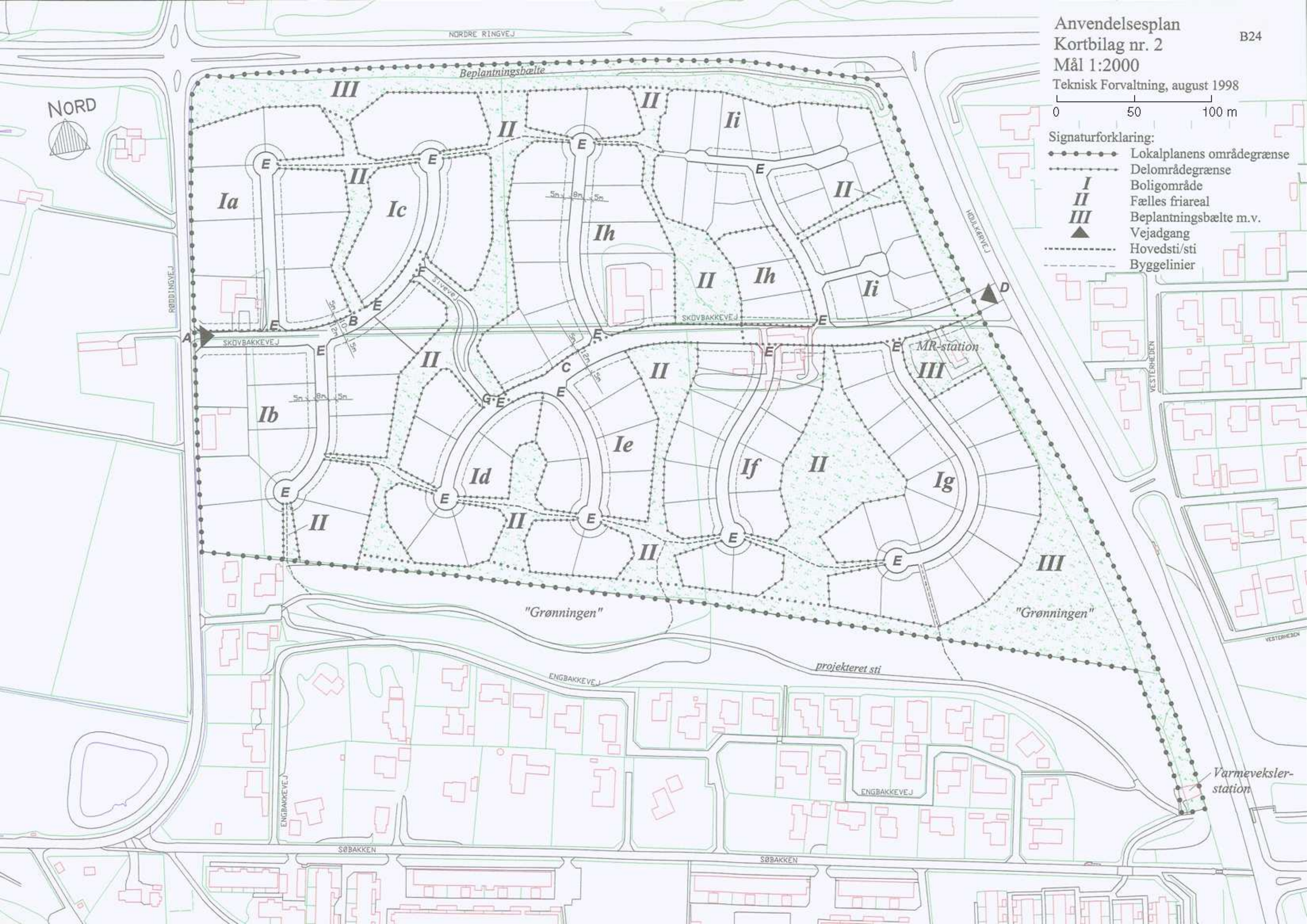
KUN GYLDIGT MED AFSTEMPLING AF
 DOMMERKONTORETS KASSEKONTROLAPPARAT

0 971106

17.03.99 11:26
 0001200.00
 568227 SM 01



- Signaturforklaring:
- Lokalplanens områdegrænse
 - Delområdegrænse
 - I** Boligområde
 - II** Fælles friareal
 - III** Beplantningsbælte m.v.
 - Vejadgang
 - Hovedsti/sti
 - Byggelinier





*** * ***

Side: 24

* * *

* * ***

* * * Retten i Viborg

Akt.nr.:

* *** *** Tinglysningsafdelingen

VG 462

Påtegning på byrde

Vedrørende matr.nr. 560 GC, Viborg Markjorder


Ejendomsejer: Ingrid Hesselholt Nedergaard

Lyst første gang den: 17.03.1999 under nr. 9681

Senest ændret den : 17.03.1999 under nr. 9681

Lyst på samtlige nr.e anført på side B23

Retten i Viborg den 29.03.1999



Anna Dueholm

LOKALPLANENS HENSIGT

Hensigten med at udarbejde en lokalplan er bl.a at fastlægge, hvordan veje, bygninger, beplantning m.v. skal placeres og udformes inden for området.

En lokalplan kan således være en detaljeret fysisk plan, der fastlægger bestemmelser for omfanget og udformningen af både ny og eksisterende bebyggelse, men også for etablering af nye veje, stier beplantninger m.v.

Lokalplanens lovgrundlag er "Lov om planlægning", der trådte i kraft den 01. januar 1992, men er senere ændret og bekendtgjort den 16. august 1994, således at den samler og erstatter bestemmelser fra en række tidligere love.

Intentionerne med "Lov om planlægning" er bl.a., at give borgerne mulighed for indflydelse på og kendskab til den lokale planlægning. Derfor forpligtes kommune til at udarbejde lokalplaner, før større bygge- og anlægsarbejder igangsættes.

Kommunen er ligeledes forpligtet til at offentliggøre et lokalplanforslag i mindst 8 uger, før det kan vedtages.

Herved får borgerne lejlighed til at komme med ændringsforslag til eller at gøre indsigelser mod det fremlagte lokalplanforslag.

Ifølge "Lov om planlægning" er der udarbejdet en kommuneplan for hele kommunen. Denne skal tjene som grundlag for udarbejdelse af lokalplaner.

Kommuneplanen for Viborg kommune 1997-2008 - Hovedstruktur og Rammebestemmelser - blev endelig vedtaget den 06. maj 1997.