



## LOKALPLAN 12-006

FOR ET CENTEROMRÅDE VED ØSTER  
BORDINGVEJ/NORDRE HØJMARKSVEJ

Silkeborg Kommune

Balle/Buskelund

Vedtaget

Silkeborg Byråd d. 24. februar 2014

## **Ændringer i lokalplan 12-006 - Centerområde ved Østre Bordingvej og Nordre Højmarksvej.**

Dele af lokalplan 12-006 - Centerområde ved Østre Bordingvej og Nordre Højmarksvej er erstattet af lokalplan 12-018 - Boligområde mellem Brunbakkevej og Nordre Højmarksvej (planID 9450678).

Lokalplan 12-018 er endeligt vedtaget 5. november 2018 og offentligt bekendtgjort 12. november 2018.

# Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	1.
1. Formål	2.
2. Områdets afgræsning og zonestatus	3.
3. Områdets anvendelse	4.
4. Udstykning	6.
5. Veje, stier og parkering	7.
6. Bebyggelsens omfang og placering	9.
7. Bebyggelsens ydre fremtrædende	12.
8. Ubebyggede arealer og beplantning	15.
9. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug	19.
10. Grundejerforening	20.
11. Ophævelse af eksisterende lokalplan	21.
12. Lokalplanens retsvirkninger	22.
Redegørelse	23.
Lokalplanområdets beliggenhed og afgræsning	24.
Lokalplanens formål og baggrund	25.
Eksisterende forhold	26.
Fremtidige forhold	31.
Miljøvurdering	34.
Lokalplanens forhold til anden planlægning	35.
Tilladelser fra andre myndigheder eller efter anden lovgivning	38.
Juridiske kort	40.
Hvad er en lokalplan?	41.



# 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- I At udforme og fastlægge de fysiske rammer for et indbydende centerområde.
- I At området indrettes under hensyn til de omkringliggende områder.
- I At området indrammes af beplantning, som giver området karakter.

*Ad 1.1: Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål*

## 2. Områdets afgrænsning og zonestatus

### 2.1

Lokalplanens grænse er vist på kortbilag 1, og omfatter matrikel nr. 3a, 3e og del af 3b og del af 2d Balle By, Balle samt parceller der efter den 19. juni 2013 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

### 2.2

Lokalplanområdet ligger i landzone. Lokalplanområdet overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse.

### 2.3

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III og IV som vist på kortbilag 2.

*Ad 2.3: Det nordlige centerområde består af delområderne I, II og III. Det sydlige centerområde består af delområde IV.*

## 3. Områdets anvendelse

### 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål som butikker, kontorer, liberalt erhverv, servicevirksomheder, tankstation, udstillingsfaciliteter, forsamlings- og foreningsaktiviteter, motionscenter, café, restauranter samt lignede anvendelser, der naturligt finder plads i et centerområde. Yderligere kan der etableres engros, bryghus og mindre produktionsvirksomhed.

Der kan ikke etableres boliger i lokalplanområdet.

*Ad 3.1.: En butik defineres som et fast fysisk sted, hvorfra der sker direkte salg/udlejning/udlevering af varer til private.*

*Anvendelser som hovedsageligt sælger en serviceydelse som eksempelvis frisør, ejendomsmægler, massør og ligende defineres som servicevirksomheder. Sådanne virksomheder kan have et mindre detailsalg, forudsat at serviceerhvervet er det primære.*

*Det vil være muligt at placere pølsevogn eller fiskebil på torvearealerne eller i tilknytning hertil.*

### 3.2

#### Delområde I

Byggefelt A må kun anvendes til dagligvarebutik, udvalgsvarebutik og lign.

Byggefelt D må kun anvendes til tankanlæg.

#### Delområde II

Byggefelt B må kun anvendes til dagligvarebutik, udvalgsvarebutik, liberale erhverv, kontor og lign og fitnesscenter.

#### Delområde III

Byggefelt C må kun anvendes til lagerformål, bryghus, dagligvarebutik, udvalgsvarebutik, isproduktion, liberale erhverv, kontor, fitnesscenter og lign. Der kan indrettes vaskehal indenfor området.

#### Delområde IV

Byggefelt E må kun anvendes til dagligvarebutik, udvalgsvarebutik og lign.

Byggefelt I må kun anvendes til tankanlæg.

### 3.3

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige det maksimale etageareal i henhold til planloven.

*Ad 3.2: Der kan ikke etableres butikker, der sælger særligt pladskrævende varegrupper. Særligt pladskrævende varegrupper er udtømmende defineret som butikker, der forhandler:*

- | Biler
- | Lystbåde
- | campingvogne
- | Tømmer og byggemateriale
- | Grus, sten- og betonvarer
- | Planter og havebrugsvare (planteskoler og gartnerier)

*I det sydlige centerområde kan der kun indrettes en tank. Enten byggefelt H eller I.*

*Ad. 3.3: Ved lokalplanens udarbejdelse er det maksimale etageareal 2.000 m<sup>2</sup> til dagligvarebutik og 500 m<sup>2</sup> til udvalgsvarebutik.*

*Ved beregning af bruttoetagearealet til butikker kan fratrækkes areal til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalerum/pauserum, dog maksimalt 200 m<sup>2</sup>. Det er dog en*

*betingelse at der ikke kommer kunder de pågældende steder.*

*Det maksimale bruttoetageareal for hele området er 6000 m<sup>2</sup>. Fordelt således: 4000 m<sup>2</sup> i det nordlige centerområde (delområde I, II og III) og 2000 m<sup>2</sup> i det sydlige centerområde (delområde IV).*

### 3.4

Der kan i delområde III opstilles en mast for mobilantenner m.m. med tilhørende tekniskabe. Mast skal placeres i princip som vist på kortbilag 2.

*Ad. 3.4: Placering af antennemast skal godkendes af Silkeborg Kommune.*

Der kan i mindre omfang opføres energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation og lign. forsynings tekniske anlæg, når placering og udformning tilpasses den omgivende bebyggelse.

Disse bygninger må maks. være 15 m<sup>2</sup>.

### 3.5

I hele lokalplanområdet kan kun etableres anvendelser og funktioner, der påvirker omgivelserne i ubetydelig grad i form af støj, rystelser, lugt, støv og lignende miljøgener.

*Ad. 3.5: Den konkrete miljøbelastning skal vurderes af Silkeborg Kommune.*



## 4. Udstykning

### 4.1

Udstykning kan finde sted efter en samlet plan for området.

Lokalplanområdet kan ikke udstykkes yderligere. Der kan dog foretages mindre skeljusteringer.

*Ad. 4.1: Hvert delområde kan frastykkes.*

## 5. Veje, stier og parkering

### 5.1

Der udlægges areal til nye veje og stier, parkeringspladser og manøvrearealer i princippet som vist på kortbilag 2. Veje, stier, parkeringspladser og manøvrearealer udlægges og anlægges efter vejlovgivningens regler.

*Ad 5.1 m. fl.: Der kan ske mindre ændringer i forhold til det viste på kortbilag 2.*

*Før områdets adgangs- og parkeringsarealer anlægges, skal Silkeborg Kommune godkende projektet. I visse tilfælde skal godkendelsen offentligt annonceres med en indsigelsesfrist på 6 uger.*

*Det fremsendte projekt skal omfatte plan, længdeprofil samt tværsnit, der viser opbygning af veje/gangarealer. Der skal oplyses om afvandings- og belysningsforhold, beplantning samt udførelse af områdets tilslutning til offentlig vej.*

*Ved placering af parkeringspladser skal der være mulighed for at kunne cirkulere rundt, så der ikke opstår "blindgyder", hvor man er tvunget til at bakke.*

### 5.2

Ved vejtilslutninger skal der etableres hjørneafskæringer, jf. § 39 i lov om offentlige veje (jf. lovbek. nr. 1048 af 3. november 2011). Der skal også sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

### 5.3

Den sydlige del af centerområdet skal have vejadgang fra Øster Bordingvej 3. Vejadgangen skal placeres som vist på kortbilag 2, hvor den er angivet "d".

*Ad 5.3: Det skal også fremtidigt være muligt at komme til de eksisterende værkstedsbygninger på matr. 2d ad Øster Bordingvej.*

Der skal være adgang til hele matr. 2d (også den del der ligger uden for lokalplanområdet) ad vejadgang "d".

*Den eksisterende vejadgang ("d" på kortbilag 1) direkte fra rundkørslen til "Gartnergården", nedlægges når der gøres brug af byggefelterne A, B, C eller D. Derved skal ny fordelingsvej ("a - b" på kortbilag 2) etableres. De nødvendige trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger skal godkendes af Silkeborg Kommune før anlæg. Den grundejer som har behov for ændringen af trafikanelægget skal bekoste anlægget.*

Den nordlige del af centerområdet skal have vejadgang fra ny fordelingsvej "a" fra Nordre Højmarksvej. Tung trafik (varelevering/lastbilkørsel) skal hovedsageligt bruge den eksisterende vejadgang "c" fra Øster Bordingvej. Vejadgangene skal placeres som angivet på kortbilag 2.

I forbindelse med vejadgange til lokalplanområdet skal der laves de nødvendige trafiksikkerhedsmæssige foranstaltninger, som eksempelvis helleanlæg og svingbane.

### 5.4

På Øster Bordingvej skal der etableres kanaliseringsanlæg med venstresvingbaner til områderne nord og syd for Øster Bordingvej. Dette medfører en udvidelse af Øster Bordingvej på minimum 17 meter. Grundejerne på begge sider af Øster Bordingvej skal afgive de nødvendige arealer hertil.

*Ad 5.4: Bestemmelsen skal sikre at der er mulighed for at lave de fornødne venstresvingbaner og helleanlæg og buslommer.*

### 5.5

Der skal være en sikker krydsning af Øster Bordingvej for gående, når der er udnyttede byggefelter på begge sider af Øster Bordingvej, i princip som angivet på kortbilag 2.

*Ad 5.5: Bestemmelsen skal sikre at gående færdsel sikkert kan komme fra en butik i det nordlige*

centerområde til en butik el. lign. i det sydlige centerområde.

## 5.6

Fordelingsvejen "a-b" udlægges med en bredde på ca. 15 meter og skal være facadeløs.

*Ad 5.6: Fordelingsvejen "a-b" er første del af en fremtidig vej til et større område. Et område som i kommuneplan 2013-2025 er udlagt til bl.a. boligformål og offentlige formål. Fordelingsvejen forventes anlagt med cykelstier og fortove.*

## 5.7

Der må kun anvendes armaturer til belysning, som retter lyset nedad. Armaturer som spreder lyset er ikke tilladt. Belysningen skal opfylde eventuelle krav i Silkeborg Kommunes belysningsstrategi, praksisafsnittet.

*Ad 5.7: Bestemmelsen skal forhindre unødigt lysforurening og istedet sikre, at belysningen fremstår diskret og afdæmpet.*

## 5.8

Der udlægges areal til stier i princippet som vist på kortbilag 2.

Stier skal udlægges med en bredde på minimum 2,5 m og etableres med en fast belægning.

*Ad 5.8: Bestemmelsen skal sikre at der indenfor lokalplanområdet bliver et sammenhængende stinet, med mulighed for at krydse Øster Bordingvej på en trafikikker måde.*

## 5.9

Parkeringspladser skal etableres med en fast belægning som belægningssten, fliser el. lign.

## 5.10

Parkeringspladser skal holdes i en afstand af mindst 3 meter fra vejskel til offentlig vej.

## 5.11

Der skal sikres vendemulighed for renovationsvogne, lastbiler og lign. på parkeringsarealer og ved vareindlevering.

*Ad 5.11: Ved udformningen af vendepladser og parkeringspladser henvises til Vejdirektoratets publikation: "Byernes trafikarealer, hæfte 9. Anlæg for parkering og standsning mv."*

## 5.12

Ved etablering af ny bebyggelse skal der som minimum anlægges 1 p-plads pr. 25 m<sup>2</sup> dagligvarehandel og 1 p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> ved øvrige anvendelser. Herudover skal der som minimum anlægges 1 cykel p-plads pr. 50 m<sup>2</sup> bebyggelse.

Antallet af handicappladser bestemmes i henhold til bygningsreglementets bestemmelser med tilhørende anvisninger.

Cykelparkering skal anlægges og placeres ved bebyggelsens hovedindgang, i princip som angivet på kortbilag 2.

## 5.13

Der skal være mulighed for at placere buslommer i begge retninger på Øster Bordingvej og Nordre Højmarksvej. Buslommerne skal anlægges efter vejlovgivningens gældende regler.

*Ad 5.13: Det må forventes at der med bydelscentrets tilblivelse og i takt med at der etableres flere butikker i området, kommer flere kunder til området. Det er derfor væsentligt at bustrafikken har gode muligheder for afsætning mv.*

Ved buslommerne skal der være plads til afstigningsplads og der skal være direkte adgang til butikscentret.

## 6. Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1

Ny bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltet. Dog kan der placeres mindre bygninger til cykler, indkøbsvogne mm. på maksimalt 15 m<sup>2</sup> uden for byggefeltet i det på kortbilag 2 viste areal til parkering. Disse mindre bygninger skal opføres som lette konstruktioner.

Såfremt dele af de på kortbilag 2 viste byggefeltet ikke bebygges kan disse benyttes til vareindlevering, skure til cykler og indkøbsvogne, opholdsareal, parkering eller manøvreareal.

Ubemandet tankstation uden vaskehal kan kun etableres inden for de på kortbilag 2 viste byggefeltet. (Byggefelt D og I).

### 6.2

Byggefelt A gennemskæres af en kloakledning, se kortbilag 1. Byggeri skal respektere den eksisterende ledning. Ved fuld udnyttelse af byggefeltet forudsættes kloakledningen omlagt efter tilladelse fra ledningsejer.

*Kloakledningen er anlagt i 2008 og i den forbindelse er der udarbejdet en servitut. Såfremt grundejer ønsker at bygge hvor ledningen ligger, er det ledningsejer (Silkeborg Forsyning A/S) der skal afholde udgifterne til omlægningen, som beskrevet i servitutten.*

### 6.3

Byggefelt I gennemskæres muligvis af en kloakledning, se kortbilag 1. Byggeri skal respektere den eksisterende ledning. Ved udnyttelse af byggefeltet forudsættes kloakledningen omlagt, såfremt der er en konflikt. Det skal ske efter tilladelse fra ledningsejer.

*Ad 6.3: Såfremt grundejer ønsker at bygge hvor ledningen ligger, er det grundejer af matriklen, der skal bære omlægningen.*

### 6.4

Bebyggelsen skal opføres i maks. 2 etager med en højde på maks. 8,5 m over eksisterende terræn.

### 6.5

Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 40 indenfor det enkelte delområde for den enkelte ejendom.

*Ad 6.5: Bestemmelsen sikrer bl.a. at højst 40 % af grundarealet indenfor det enkelte delområde bebygges og at der dermed forefindes friareal til adgang og parkering.*

### 6.6

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, el, vand og kloakering efter de enkelte forsyningsvirksomheders til enhver tid gældende regler.

*Ad 6.6: Såfremt bebyggelsen opføres som lavenergibyggeri fritages denne fra tilslutningspligten til den kollektive varmforsyning jf. Planlovens § 19, stk. 4. Lavenergibyggeri betyder, at byggeriet opfylder klassifikationskravene til lavenergibyggeri i Bygningsreglementet, der er gældende på byggetidspunktet.*

*Tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning er betinget af, at Silkeborg Kommune efterfølgende godkender et projektforslag efter varmforsyningsloven, og at der kan opnås forsyning fra forsyningsanlægget ved byggeriets ibrugtagning.*

## 6.7

Vareindlevering skal ske fra bagsiden af bygningerne, som angivet på kortbilag 2.

*Ad 6.7: Vareindlevering/varelæsning skal så vidt muligt foregå på bagsiden af bygningsdelene, så det generer kundetrafikken mindst muligt. Det er dog muligt at afvikle vareindlevering til byggefelt E, syd for denne.*

## 6.8

Varegårde og lageroplag i lokalplanområdet skal være afskærmede og skal fremstå som en integreret del af bebyggelsen.

*Ad 6.8: Bestemmelsen skal sikre, at der ikke opstilles synlige affalds- og varecontainere.*

Den enkelte butik kan dog have et mindre oplag af varer i forbindelse med salg i tilknytning til den enkelte butik. Sådanne salgsoplag skal placeres i tilknytning til butikkens indgangsparti og må ikke placeres så det hindrer færdsel på stierne/i ganglinjerne.

*Med salgsoplag forstås et begrænset salg eller udstilling af varer med tilknytning til den enkelte butik. Der er ikke tale om opmagasinering eller lager.*



*Eksempel på udendørs salgsoplag i tilknytning til butik*

## 6.9

Der skal udlægges et friareal (udendørs opholdsareal) på mindst 25 m<sup>2</sup> indenfor hvert delområde.

*Ad 6.9: Friarealet/opholdsarealet skal etableres i tilknytning til bebyggelsen. Parkeringsarealet og stiareal tæller ikke med.*

## 6.10

Ved byggeri og anlæg skal det tilstræbes, at jordbalancen indenfor området opretholdes. Der kan højst foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 meter. Terræn indenfor 0,5 meter fra naboskel må ikke ændres. Skråningshældningen må maksimalt være 1:1,5.

De på kortbilag 2 viste støjvolde må være 2,5 meter høje.

Overskudsjord fra byggemodningen må indarbejdes i området, jf. § 8.11.

Yderligere terrænreguleringer kræver dispensation.



## 7. Bebyggelsens ydre fremtrædende

### 7.1

Ny bebyggelse, der sammenbygges, skal fremtræde som en samlet arkitektonisk helhed, så der skabes et sammenhængende formsprog samt sammenhængende materiale- og farvevalg.

### 7.2

Blanke, reflekterende tagmaterialer må ikke anvendes. Dog må der opsættes solfangeranlæg og tagvinduer. Se § 7.7.

*Ad 7.2: Herunder glaserede tagsten og lign. reflekterende materialer.*

### 7.3

Tage skal udføres som flade tage, tage med ensidet taghældning eller som tage med skjult taghældning med en hældning på maksimum 20 %. Undtaget er mindre bygninger til forsyningsformål samt skure til cykler og indkøbsvogne.

*Ad 7.3: Der er i forvejen en forholdsvis ny bygning indenfor lokalplanområdet som fremstår med fladt tag. Fremtidige bygninger skal forholde sig til dette formsprog.*

### 7.4

Bygningers facader mod syd og mod øst skal brydes af vertikale opdelinger, fx. gennem bygningsfremspring, variation i materialevalg eller lign.

*Ad 7.4: Det er muligt at bryde facaden med paneler. Eksempelvis af typen paroc paneler.*

### 7.5

Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, i hvidt eller sort, i farver inden for jordfarveskalaen eller disse farvers blanding med hvidt eller sort og tilpasset den samlede bebyggelse.

*Ad 7.5: Definition på jordfarver: Jordfarver er varme nuancer af gul, rød, brun og grøn som de traditionelle dodenkop og umbra. Jordfarver anses ikke for at være kraftigt kulørte som eksempelvis postkasserød, græsgrøn eller solsikkegul.*

Stærke signalfarver kan anvendes i begrænset omfang.

*Stærke signalfarver kan dog være med til at markere indgangspartiet.*



*Billedet viser eksempel på brug af signalfarve til at markere indgangspartier.*

### 7.6

Indgangspartier skal markere sig, så man på en let opfattelig måde ved hvor man skal bevæge sig henimod.

Afskærmning af varegårde og lignende skal udføres i samme materialer som bebyggelsen.

Facader skal afsluttes med murkrone el. andet materiale, som skjuler tagfladen.

## 7.7

Der kan opsættes solfanger, solcelleanlæg og tagvinduer. Solfangere og solceller skal enten indarbejdes som elementer i facaden eller som en integreret del af tagfladen, så de ikke fremstår synlige.

Solfangere og solcelleanlæg kan ikke placeres på terræn.

*Ad 7.7:*



*Billedet viser eksempel på hvordan solceller kan integreres i facaden.*

## 7.8

Tekniske installationer som ventilationsanlæg, kompressorer og lignende skal enten være skjult i bygninger eller udformes således, at de inddækkes eller fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektur.

*Ad 7.8: Bestemmelsen skal sikre at tekniske installationer ikke fremstår synlige for forbigående.*

## 7.9

Der skal være udstillingsvinduer, større vinduespartier, udstilling mm. mod de på kortbilag 2 viste sti- og torvearealer.

Udendørs servering og lignende bør ske ud mod de på kortbilag 2 viste torvearealer.

## 7.10

Skiltning og reklamering må finde sted på bygningens facader, som et arkitektonisk element og skal holdes indenfor bygningens afgrænsninger.

Facadeskilte må have en højde på max. 80 cm.

*Ad 7.10: Bestemmelsen skal bl.a. sikre, at skilte indgår som et arkitektonisk element i facaden. Og at der kun i begrænset omfang er pyloner/skilte på terræn.*

Yderligere må der opsættes skiltepylon og henvisningsskilt som angivet på kortbilag 2.

Endvidere skal skiltningen være i overensstemmelse med kommunens "Skilte og facadevejledning".

## 7.11

Der må ikke opstilles flag. Bannere må opsættes på de enkelte bygninger i begrænset omfang og med hensyntagen til bygningens arkitektur.

*Ad 7.11: Der skal laves retningslinjer for bannere placering og størrelse. Retningslinjerne udarbejdes i takt med*

Der kan opsættes 1 skiltepylon ved hver af indkørslerne, jf. kortbilag 2.

*For at begrænse skiltning, forudsættes at flere forretninger skilte på samme pylon inkl. tankanlæggets skiltning.*

Pyloner må etableres med en maks. højde på 7 m. og minimumshøjde på 4 m.

*Der kan kun placeres én pylon for det nordlige centerområde og én pylon for det sydlige centerområde. Opsætning af pylon skal godkendes af Silkeborg Kommune.*

Pyloner skal placeres vinkelret på vejskel og må ikke placeres i oversigtsarealer ved overkørsler.

*opførelse af bygningerne. Silkeborg Kommune skal godkende retningslinjerne.*



## 7.12

Der kan opsættes henvisningsskilte i princippet som angivet på kortbilag 2.

Skiltet må ikke overstige en højde på 2 m og en længde på 1,5 m.

## 7.13

Der kan opføres 1 gittermast f.eks. for mobilantener med en højde på maks. 36 m. + 2 m. toprør med tilhørende teknikskabe. Der må max. opføres 4 teknikskabe indenfor området skal opføres som en samlet enhed og må maks. udgøre et areal på 9 m<sup>2</sup>. Mast og teknikskabe skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2. Teknikskabe skal afskærmses med beplantning.

*Ad 7.13: Eventuelle teknikskabe kan indhegnes med fast hegn, såfremt hegnet afskærmses af beplantning.*

Der kan ikke opstilles husstandsvindmøller i lokalplanområdet.

## 8. Ubebyggede arealer og beplantning

### 8.1

Der udlægges grønt areal i princippet som vist på kortbilag 2. Grønne arealer tilsås med græs og skal beplantes med træer og buske.

*Ad 8.1: Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at der ikke plantes invasive arter som kan sprede sig til de omkringliggende jorde.*

Beplantning må ikke påvirke oversigtsforhold ved indkørsler og veje i henhold til § 5.2.

Ved etablering af beplantning, skal der anvendes hjemmehørende træer og buske, f.eks. eg, bøg, løn, tjørn, røn el.lign.

### 8.2

Beplantningsbæltet mod Nordre- og Vestre Højmarksvej skal udlægges i en bredde på mindst 7 meter.

*Ad 8.2: Beplantningsbæltet er del af den grønne struktur som ligger langs Højmarkslinjen.*

### 8.3

De grønne arealer mod Øster Bordingvej og Nordre/Vestre Højmarksvej skal beplantes med træer og buske i en bund af græs (eller blomstereng).

*Ad 8.3: Træerne må gerne stå spredt i området og behøver derfor ikke stå i en systematisk plantning. Træernes størrelse ved plantning skal sikre at området tidligt får den rette karakter og udtryk og at træerne er formet korrekt til formålet.*

Der skal plantes mindst 1 træ/50 m<sup>2</sup>. Disse træer skal ved plantning have en minimumsstørrelse der hedder H 12-14.

### 8.4

Arealet vest for byggefelt E skal fremstå grønt med åben beplantning, så jorddiget i skel ikke sløres.

### 8.5

Der skal anlægges et udendørs opholdsareal til brug for personale. Arealet skal som minimum udgøre 25 m<sup>2</sup> indenfor hvert delområde. Torvearealer, stier og parkeringsarealer kan ikke medregnes.

Opholdsarealet skal indrettes indenfor byggefeltet eller i tilknytning hertil.

### 8.6

Der skal etableres torvearealer i tilknytning til butikernes indgangsparti, i princippet som vist på kortbilag 2, til ophold og med mulighed for at sidde.

*Ad 8.6: Ved midlertidige boder og telte forstås at anvendelsen maks. er opstillet i 3 dage.*

Der kan indrettes udendørs salgsoplag i tilknytning til butikker, udendørs servering, pølsevogn, fiskebil, midlertidige boder og telte.

Torve skal have offentlig adgang.

Torve skal etableres med fast belægning som af belægningssten.

### 8.7

Ved oplagring af materialer skal der sikres en passende orden. Varegårde og udendørs oplag, som ikke udgør

vareudstilling til den pågældende virksomhed, skal inkorporeres i bygningerne således, at det ikke virker skæmmende i forhold til omgivende boliger, veje, parkerings- og adgangsarealer.

#### 8.8

Affaldsøer eller lign. skal placeres på bagsiden af bygningerne, i forbindelse med varegårde, så det skæmmer mindst muligt. De kan tillige integreres i bygningen. Placering, indretning og adgang til pladsen skal ske i henhold til gældende regulativer.

*Ad. 8.8: Der skal udarbejdes en samlet plan for håndtering af alt affald indenfor lokalplanområdet. Planen skal fremsendes til Silkeborg Forsyning A/S. Ud fra denne plan aftales den endelige placering af standplads/er med Silkeborg Forsyning A/S.*

*Der kan alternativt indrettes en fælles plads for flere ejendomme. Placering og indretning af en sådan fælles plads skal aftales med Silkeborg Forsyning A/S.*

#### 8.9

Større både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne må ikke opbevares inden for lokalplanområdet.

*Ad 8.9: Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at området fremtræder ordentligt.*

#### 8.10

Overskudsjord fra byggemodningen af området må påfyldes arealerne før området beplantes. Jorden skal udlægges så terrænet fremstår i bløde og varierede landskabsformer med en maksimal højde på 1 meter over naturligt terræn, samt maksimal hældning svarende til 1 på 3. Terræn indenfor 0,5 meter fra naboskel må ikke ændres.

*Ad 8.10: Det er dog tilladt at etablere støjvolde, som angivet på kortbilag 2, i en højde på 2,5 meter.*

Efter byggemodning må der højst foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 meter. Terræn indenfor 0,5 meter fra naboskel må ikke ændres.

#### 8.11

Der skal opføres støjvolde i de på kortbilag 2 viste områder.

Støjvolden skal være ca. 2,5 meter høj.

Hældningen på støjvolden må max være 1:1½.

Støjvolde skal begrønnes, så de fremstår græsklædte med opstammede træer og buske, der kan skabe en grøn skærm.

*Ad 8.11: Hvis det senere viser sig at der er behov for yderligere støjskærm, skal det være i form af jordvold, for at skabe helhed og ensartet udtryk i området.*

*Støjvolde med beplantning placeres for at skærme varegårde, vareindlevering fra lastbiler, varelæsning mm. fra kommende fordelingsvej til området, hvor der i fremtiden kommer boliger og institutioner.*

Overskudsjord fra byggemodningen af hele området kan anvendes til etablering af støjvold.

#### 8.12

Mod fredskovsarealet/jorddiget i vest må der ikke terrænreguleres i en zone på 10 meter fra fredskoven.

*Ad. 8.12: Der må ikke terrænreguleres, for at sikre trærodderne på de eksisterende træer.*

#### 8.13

Der skal inden for lokalplanområdet sikres areal til håndtering af regnvand/overfladevand.

*Ad 8.13: Regnvand skal håndteres lokalt medmindre grundejer kan godtgøre at jorden ikke er egnet til nedsivning. Det er grundejer der er forpligtet til at løse regnvandshåndteringen.*

#### 8.14

Ved indretning og udformning af parkeringsarealer og

*Ad 8.14: Beplantning på*

adgangsveje skal der sikres en passende opdeling ved hjælp af beplantning på arealerne.

For hver 10 parkeringspladser skal der i gennemsnit plantes mindst 1 opstammet træ på parkeringspladsen. Parkeringspladserne skal opdeles/afgrænses af klippet pur i passende lommer.

Træerne skal ved plantning have en minimumsstørrelse der hedder H 12-14.

*parkeringspladsen skal være med til at gøre det forholdsvis store befæstede område karakterfuldt og indbydende. For hver ca. 10 pladser bør der være en helle med klippet pur. Opstammede træer kan med fordel samles i felter, for at give gode vækstbetingelser. Træernes størrelse ved plantning skal sikre at området tidligt får den rette karakter og udtryk og at træerne er formet korrekt til formålet. Eksempelvis kan træerne være af arten platan eller lind i et pur af bøg.*



*Billedet viser eksempel på parkeringsareal med opstammede træer.*

#### 8.15

Skellet i vest, mod fredskoven, udgøres af et beskyttet jorddige. Jorddigets nuværende tilstand skal bevares. Diget skal indpasses i planen for områdets anvendelse.

Ændring eller fjernelse af jorddiger kræver dispensation fra Museumslovens § 29a.

#### 8.16

Lokalplanens sydlige afgrænsning skal udgøres af et lavt trådhegn el. lign. (mellem 1,0 - 1,8 meter højt) som suppleres med beplantning (levende hegn) i minimum samme højde.

*Ad. 8.15: Der kan ske mindre udtynding af de eksisterende træer på jorddiget. Der kan dog ikke ske jordfræsning eller lignende der kan skade diget. Silkeborg Kommune skal godkende vej- eller stigennebrud gennem jorddiget.*

*Ad 8.16: Bestemmelsen skal sikre at al kørende trafik til og fra byggefelt E foregår via vejadgang "d".*

*Der skal derfor etableres en fysisk afgrænsning, så biler ikke har mulighed for gennemkørsel fra delområde IV til Vestre Højmarksvej.*

*Det skal dog være muligt at komme til de eksisterende værkstedsbygninger, beliggende lige syd for lokalplanområdet, via vejadgang "d".*

*Der må derfor tillades en åbning i hegnet.*

#### 8.17

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinjen. Byggeri her vil kræve dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17. Silkeborg Kommune er myndighed.

*Ad 8.17: Det er kommunen der vurderer om der kan gives dispensation på baggrund af konkret projekansøgning. Afgørelser kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.*

## 9. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

### 9.1

Ny bebyggelse i lokalplanområdet må ikke tages i brug før:

- I Bebyggelsen er tilsluttet fælles forsynings- og ledningsanlæg jf. § 6.5

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

- I Fordelingsvej "a -b", veje, trafikikkerhedsmæssige foranstaltninger samt fælles adgangs- og parkeringsarealer i delområde I er etableret jf. § 5,
- I Eksisterende vejadgang direkte fra rundkørslen markeret med "d" på kortbilag 1 er nedlagt,
- I Fælles grønne friarealer i delområde I, II og III er anlagt og beplantet jf. § 5 og § 8, eller der foreligger en godkendt plan for områderne med tidsfrister for etablering,
- I Der er etableret en støjvold jf. § 8.12.

Etablering af venstresvingsbane i kanaliseringsanlæg til betjening af vejadgang C skal etableres senest ved gennemførelse af ny bebyggelse i byggefelt B eller C.

Ny bebyggelse i delområde IV må ikke tages i brug før:

- I Veje, stier, trafikikkerhedsmæssige foranstaltninger samt fælles adgangs- og parkeringsarealer i delområde IV er etableret jf. § 5,
- I Det ikke er muligt at komme til delområde IV fra Vestre Højmarksvej jf. § 8.17,
- I Fælles grønne friarealer i delområde IV er anlagt og beplantet jf. § 5 og § 8, eller der foreligger en godkendt plan for områderne med tidsfrister for etablering.

Såfremt en bebyggelse ikke opføres under ét, skal der til hver udbygningsetape være anlagt en tilsvarende del af fællesarealerne.

*Ad 9.1. Den eksisterende vejadgang markeret med "d" på kortbilag 1 betjener ved lokalplanens vedtagelse en bolig og virksomhed i den nordlige del af lokalplanområdet. Vejadgang "d" skal nedlægges når ny bebyggelse indenfor det nordlige centerområde tages i brug. Hele det nordlige centerområde skal betjenes af kommende fordelingsvej ("a-b" på kortbilag 2) og den eksisterende vejadgang fra Øster Bordingvej ("c" på kortbilag 2).*

*Ny bebyggelse i det sydlige centerområde skal betjenes via vejadgangen markeret med "d" på kortbilag 2.*

## 10. Grundejerforening

## 11. Ophævelse af eksisterende planer

### 11.1

Følgende servitutter inden for området er enten i strid med lokalplanens bestemmelser eller ikke relevante længere, og aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2 nr. 16 ved lokalplanens vedtagelse:

Matr. nr. 2d og matr. nr. 3a Balle By, Balle: " Dokument om oversigt mv." tinglyst d. 06.10.1941. Påtaleberettiget er Silkeborg Kommune.

Matr. nr. 2d og matr. nr. 3a Balle By, Balle: "Dokument om adgangsbegrænsning mv." tinglyst d. 31.10.1967. Påtaleberettiget er Silkeborg Kommune.

Matr. nr. 2d Balle By, Balle: "Dokument om betingelser for tilladelse til at bygge lagerhal" tinglyst 15.02.1988. Påtaleberettiget er Silkeborg kommune.

Matr. 2d Balle By, Balle: "Dokument om udvidelse af eksisterende oplagsplads" tinglyst 06.12.2001. Påtaleberettiget er Silkeborg Kommune.

*Ad 11.1: Ifølge planlovens § 15, stk. 2, nr. 16 kan der i lokalplan optages bestemmelse om ophør af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter.*

*Det er desuden ikke alle rør, kabler og ledninger der er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan for eksempel dreje sig om el-, telefon-, tele- og tv-kabler.*



## 12. Lokalplanens retsvirkninger

### 12.1

Ifølge planlovens § 18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, det er offentliggjort, at byrådet har vedtaget planen endeligt. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykkes og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen, jfr. planlovens § 47.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Når en eventuel dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først herefter kan byrådet ifølge § 19 i planloven give dispensation.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at tilvejebringe en ny lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.

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

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

Alle delområder i lokalplanen overføres med lokalplanens vedtagelse fra landzone til byzone. Ejere af ejendomme, der benyttes til landbrug m.m., og som med lokalplanen overføres til byzone, kan efter Planlovens § 47 a forlange den del af ejendommen, der overføres til byzone, overtaget af kommunen, inden 4 år efter overførslen. Bestemmelserne finder alene anvendelse, hvis ejendommen på det tidspunkt ejeren forlanger en overtagelse, fortsat benyttes til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage.

Bemærk: Når en grundejer ønsker et areal overført fra landzone til byzone med henblik på udførelse af et bygge- eller anlægsarbejde, kan kommunalbestyrelsen forlange, at ejeren af arealet stiller en af kommunen godkendt sikkerhed for, at kommunen, hvis arbejdet ikke udføres, kan få dækket udgifterne til tilvejebringelse af lokalplan og kommuneplantillæg samt, medmindre ejeren fraskriver sig retten til at forlange arealet overtaget af kommunen efter § 47 A, udgifterne til overtagelse af arealet efter § 47 A. Udgifterne til lokalplanarbejdet kan kræves betalt, hvis bygge- eller anlægsarbejdet ikke er påbegyndt inden 4 år efter, at arealet er overført til byzone.



## Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 6.000 m<sup>2</sup> syd for Øster Bordingvej og et areal på ca. 23.000 m<sup>2</sup> nord for Øster Bordingvej i bydelen Balle/Buskelund.

Lokalplanområdet afgrænses af Nordre Højmarksvej, en bolig, værkstedsbygning og sø mod syd og øst samt et mindre skovareal mod vest. Nord for lokalplanområdet ligger agerjord, som med kommuneplanen er udlagt til fremtidige boliger og offentlige formål.

Vest for det mindre skovareal ligger boligområdet Balle Husevej. På den anden side af Nordre Højmarksvej ligger Buskelundskolen og dennes boldbaner samt boligområdet Karen Blixens Vej.

Lokalplanområdet er vist på nedenstående oversigtskort.



Luftfoto med afgrænsning af lokalplanområdet

## Lokalplanens formål og baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af konkrete ønsker om at etablere detailhandel og øvrige centerformål i området for at imødekomme efterspørgslen for detailhandel i bydelen Balle/Buskelund.

Formålet med lokalplanen er at ændre områdets anvendelse fra erhverv til nutidigt centerområde.

Lokalplanens bestemmelser skal sikre at området udformes til et indbydende og tidssvarende centerområde med mulighed for et bredt udsnit af anvendelser, herunder butikker, kontorer, servicevirksomheder og lignende. Områdets bebyggelse skal placeres og udformes, så det understreger områdets karakter som bydelscenter.

Arealer uden for byggefelterne er udlagt til færdsels- og parkeringsareal, torv samt grønt friareal.

Dispositionen af området, herunder placering af byggefelter, grønne områder mm. og bestemmelserne herom er fastsat under hensyn til omgivelserne.

Bygningernes facader er sammen med parkeringsarealerne vigtige for oplevelsen af et attraktivt centerområde. Det er ved ankomsten til parkeringsarealerne, at området fortrinsvis opleves og der skal derfor her tilstræbes at skabe et indbydende rum.

Der skal endelig være en hensigtsmæssig trafikafvikling. Hensigten er at samle parkeringen på få, centralt beliggende parkeringspladser, således at unødigt cirkulering mellem p-pladser i området undgås.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i Balle/Buskelund, i den vestlige del af Silkeborg. Lokalplanområdet er på ca. 29.000 m<sup>2</sup> og omfatter ejendommene Nordre Højmarksvej 1 og Øster Bordingvej 3.



*Området set fra Nordre Højmarksvej med kig til gårdbutikken "Gartnergården", som ligger i det nordlige centerområde.*

Området gennemskæres af Øster Bordingvej, som deler området i et nordligt og et sydligt centerområde.

I det sydlige centerområde har der bl.a. tidligere været salg af trailere.

Det nordlige centerområde huser Gartnergården med engroslager og salg af bl.a. frugt og grønt.



*Et kig henover Øster Bordingvej til det sydlige centerområde*

I forbindelse med det sydlige centerområde er der i dag en bolig og erhvervsmæssig bebyggelse. I den nordlige centerdel findes udover gårdbutikken med tilhørende bolig, isproduktion og engroslager for frugt og grønt.





*Eksisterende stuehus, værksteds- og lagerbygninger lige syd for lokalplanområdet*





*Eksisterende gårdbutik og engroslagerbygning i det nordlige centerområde*

Der er vejadgange til området fra Øster Bordingvej, Vestre Højmarksvej og Nordre Højmarksvej. Øst for området ligger en rundkørsel i krydset mellem Øster Bordingvej og Nordre Højmarksvej. Eksisterende vejadgange ses på kortbilag 1.



*Eksisterende rundkørsel med kig hen ad Nordre Højmarksvej*





*Varelæsning bag eksisterende engroslagerbygning.*

Lokalplanområdet støder i sydvest op til et mindre skovareal og en sø, som er omfattet af henholdsvis skovbyggelinje og naturbeskyttelseslovens § 3.

Øst, syd og vest for området ligger boligområder, skole og boldbaner. Nord for området er åbent land, men det er i kommuneplanen udlagt til boligformål og offentlige formål. Der er udarbejdet en strukturplan for dette område som lokalplanen tager afsæt i.

Lokalplanområdet ligger i landzone. Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone.

## Fremtidige forhold

Lokalplanområdets anvendelse er fastlagt til butikker, servicevirksomhed, restaurant/café, tankstation, liberalt erhverv og lignende. Yderligere er der mulighed for engrossalg, mindre produktion og bryghus.

Lokalplanen er opdelt i 4 delområder, som vist på kortbilag 2.

Ny bebyggelse kan opføres i 2 etager og med en maksimal højde på 8,5 meter over færdigt terræn. Bebyggelsesprocenten fastsættes til 40 for det enkelte delområde og for de enkelte ejendomme.

### Det nordlige centerområde (delområde I, II og III)

Til den nordlige del af centerområdet (nord for Øster Bordingvej) er det fortsat muligt at benytte den eksisterende vestlige vejadgang fra Øster Bordingvej "c" på kortbilag 2). Indkørslen direkte fra rundkørslen nedlægges til fordel for en ny fordelingsvej fra Nordre Højmarksvej. En ny vejadgang som er skitseret i strukturplanen og som bekostes af den grundejer, som har behov for at få den anlagt. Den nye fordelingsvej kræver bl.a. at der etableres en svingbane/kanaliseringsanlæg på Nordre Højmarksvej.

Nordre Højmarksvej er i dag en fordelingsvej i kommunens vejnet, som en del af Ring 3 – Højmarksvejlinjen, og antallet af vejadgange bør derfor både af trafikafviklings- og trafiksikkerhedsmæssige grunde begrænses mest muligt, hvorfor der ikke umiddelbart kan dispenseres til yderligere vejadgange.

Udbygningsaftaler skal sikre anlæg af bl.a. venstresvingsbaner på Østre Bordingvej og Nordre Højmarksvej, som bekostes af den grundejer som har behovet for anlægget.

### Det sydlige centerområde ( delområde IV)

Til den sydlige del af centerområdet (syd for Øster Bordingvej) er der fremtidigt én vejadgang fra Øster Bordingvej. Ny vejadgang etableres når delområdet udbygges. Dette ved en kanalisering med en venstresvingsbane til en dagligvarebutik og en evt. ubemandet tank. Vejadgangen etableres ca. 80 m vest for rundkørslen. Fremtidige vejadgange og kanaliseringsanlæg bekostes af den enkelte grundejer, som har behov for at få det anlagt.

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 25 m<sup>2</sup> bebyggelse til dagligvarebutikker, supermarkeder og lign.

Der skal anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bebyggelse til mindre udvalgsvarebutikker, restaurant, kontor, bryghus og lign.

Der skal anlægges 1 cykelparkeringsplads pr. 50 m<sup>2</sup> bebyggelse.

Der stilles krav til bebyggelsens ydre fremtræden, skiltning samt indretning og udformning af ubebyggede arealer, for at skabe et harmonisk og indbydende center, hvor trafikafviklingen er logisk. Parkeringspladser skal indrettes med beplantning, som kan give liv og variation til området, som ellers kan blive domineret af biler og belægning. Det er væsentligt at bebyggelsen orienterer sig mod indgangs- og opholdstorve. Vareindlevering skal foregå bag afskærmede arealer som ikke skæmmer området.



*Illustrationen viser et eksempel på hvordan parkeringspladsen i det nordlige centerområde kan prydes med beplantning og hvordan facaderne brydes både vertikalt og horisontalt ved materialeskift.*

Den nordlige afgrænsning af området vil i fremtiden grænse op til ny fordelingsvej, fortsættelsen af vej "a-b". Vejen skal derfor anlægges så det fremstår indbydende og begrønnet.

Mod Højmarksvejen skal der som skitseret i strukturplanen etableres et 7 meter beplantningsbælte. Bæltet kan etableres med en åben beplantning bestående af spredte opstammede træer og busketter, som giver en helhed til området og som samtidig kan give mulighed for kig til centerbebyggelsen.

En dagligvarebutik i nærområdet kan medvirke til at områdets beboere kan bruge cykel og gang til indkøb, hvorfor der skal placeres gode cykelparkeringspladser.

Det forudsættes at nedsivning af regnvand kan foregå lokalt, på egen grund. Såfremt grundejer kan godtgøre at jorden ikke er egnet til nedsivning, skal regnvand kobles på ledningssystemet via aftale med Silkeborg Forsyning A/S.

Bæredygtighed og klimatiltag:

I forbindelse udarbejdelse af nærværende lokalplan er der udvalgt forskellige emner, som skal være med til at sikre at fremtidige projekter inden for lokalplanområdet tager hensyn til bæredygtighed og som indeholder konkrete klimatiltag. Følgende emner er nævnt som væsentlige; Areal, vand, byggeri og arkitektur, veje og transport og sundhed og fællesskab. Bydelscenteret placerer sig i et delvist udbygget område, hvor der er boliger, skole og idrætsanlæg mv. Bebyggelsen kobler sig på det eksisterende vejnet, hvor der forholdsvis let kan etableres nye vejadgange. Der er i forvejen mulighed for kollektiv trafik. Nærheden til boliger og skole mv. giver grobund for at skabe et nyt centralt samlingssted for området på tværs af boligveje. I det der i forvejen er butik og bolig i lokalplanområdet, tager man ikke "uforstyrret" eller "jomfruelig jord" i brug, men udnytter byggemodnet jord. Med et nyt bydelscenter er der mulighed for mere liv i området og mulighed for lokal dagligvareforsyning. Byggefelterne i området placeres, så der gives mulighed for at etablere solceller og solfangere, således at solens energi udnyttes optimalt. Bebyggelsen udlægges med store sammenbyggede byggefelter bl.a. for at mindske energitab. Regnvand forventes nedsivet på egen grund, såfremt det er muligt.

De nævnte eksempler på tiltag, el. lign. tiltag, forventes indarbejdet i de kommende anlægsprojekter.



*Illustrationsskitsen viser en mulig indretning for det nordlige centerområde. Skitsen er ikke målfast.*

# Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Screeningen er sket i henhold til § 3, stk. 1, nr. 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke skal miljøvurderes idet det vurderes at lokalplanen kun vil påvirke omgivelserne i mindre grad. Der udarbejdes derfor ikke miljøvurdering.

Påvirkning af Natura 2000 områder og bilag IV-arter

Kommunen må ikke vedtage planer, der kan skade yngle- og rasteområde for dyrearter eller ødelægge plantearter på EU's habitatdirektivs IV (Bek. 408 af 01/05-2007).

Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000 områder eller strengt beskyttede arter på bilag IV.

Relevante bilag IV arter i Silkeborg Kommune er: Arter af Flagermus, Odder, Stor Vandsalamander, Spidssnudet frø, Strandtudse, Grøn Kølleguldsmed, Grøn Mosaikguldsmed og Markfirben.

Lokalplanområdet består i dag af bolig, butik - og erhvervsbebyggelse og en mindre træplantning samt store arealer til parkering og lign.

Silkeborg Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse er det kommunens vurdering, at området ikke er et velegnet levested for bilag IV arter. Silkeborg Kommune vurderer ligeledes, at planen ikke vil påvirke Natura 2000 områder.

For alle arealudlæg gælder det, at naturtilstanden af områderne med tiden kan ændre sig. Levesteder for arterne kan derfor opstå eller forsvinde, hvis arealerne ligger hen uden at blive udnyttet. Vurderingen bygger derfor på arealernes nuværende tilstand og den eksisterende viden, som kommunen er i besiddelse af.

VVM

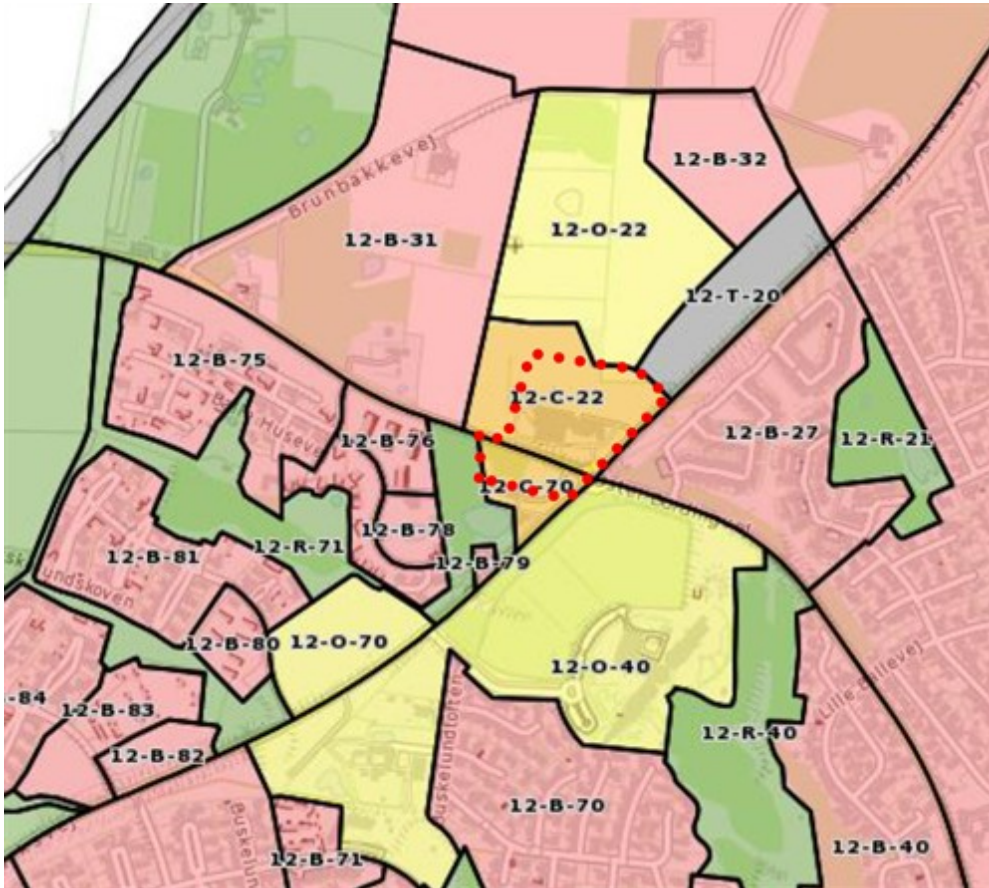
Lokalplanen giver mulighed for at etablere anlæg som kan være omfattet af Bekendtgørelse om vurdering af visse offentlige og private anlægs virkning på miljøet (VVM) i medfør af lov om planlægning. Anlægsprojektet er screenet efter VVM-bekendtgørelsen for at afgøre om der skal laves VVM-redegørelse og kommuneplantillæg.

På baggrund af screeningen vurderes det, at projektet ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger. Der skal derfor ikke udarbejdes VVM-redegørelse og kommuneplantillæg for projektet.

# Lokalplanens forhold til anden planlægning

Silkeborg Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområder 12-C-22 og 12-C-70 og er i overensstemmelse hermed.



*Lokalplanområdets beliggenhed i forhold til de udlagte rammeområder i Silkeborg Kommuneplan 2013-2025*

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje for placering af bydelscentre. Bydelscenteret skal sikre en varieret dagligvareforsyning af lokalområdet, hvor oplandet har en passende størrelse, der ikke påvirker handlen i Silkeborgs centrale butiksområde og satellitbyerne omkring Silkeborg. Der skal ydermere være god tilgængelighed for beboere i det lokale område som butikkerne forsyner.

I bydelscenteret i Balle er det muligt at placere 6000m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksformål. Nærværende lokalplan giver mulighed for at udnytte alle 6000 m<sup>2</sup>.

I det nordlige centerområde kan der samlet indrettes 4000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksformål (delområde I, II og III). I det sydlige centerområde kan der samlet indrettes 2000 m<sup>2</sup> bruttoetageareal til butiksformål (delområde IV).

I bydelscentrene må der ikke fastsættes butiksstørrelser, der overstiger 2.000 m<sup>2</sup> brutto etageareal for dagligvarebutikker og 500 m<sup>2</sup> brutto etageareal for udvalgsvarerbutikker.

## Servitutter

Der er foretaget en servitutundersøgelse af lokalplanområdet.

Der er tinglyst en spildevandsledning på matriklerne nr. 3a, 3eb og 3eo Balle By, Balle. Ejeren af matr. nr. 3a Balle By, Balle kan forlange spildevandsledningen flyttet såfremt ejeren ønsker at udnytte del af byggefelt A,

som er placeret hvor ledningen ligger. Det er ledningsejeren (Silkeborg Forsyning A/S), der skal bekoste omlægningen. Se tillige § 6.2.

Der er tillige tinglyst en spildevandsledning på matrikel nr. 2d Balle By, Balle. Såfremt udnyttelsen af byggefelt H eller I konflikter med ledningen, er det grundejer ( af matr. nr. 2d Balle By, Balle) der skal bekoste en omlægning af ledningen. Se tillige § 6.10.

De servitutter som med denne plan aflyses fremgår af afsnit 11.

## Vejplanlægning

Nordre/Vestre Højmarksvej er i dag en fordelingsvej i kommunens vejnet, en del af ring 3 - Højmarkslinjen. Antallet af vejadgange til denne skal af trafikafviklings- og trafiksikkerhedshensyn begrænses mest muligt. I strukturplanen for Balle-Buskelund er de overordnede vejadgange skitseret. En fremtidig fordelingsvej er en forudsætning for at kunne tage det nordlige centerområde i brug. Fordelingsvejen er skitseret med en fornuftig afstand til den eksisterende rundkørsel ved Øster Bordingvej. Fordelingsvejen skal servicere det kommende centerområde (den nordlige del) og området udlagt til off. formål mv.



*Nordre Højmarksvej, en del af ring 3*

### Kollektiv trafik

Området betjenes af buslinjerne 2, 6 og 32. Linje 2 og 6 kører ad Højmarksvejen i ring om Silkeborg. Linje 32 kører fra Silkeborg mod Øster Bording - Kragelund mv. og retur.

### Stiplaner

Der etableres stiforbindelse med tilknytning til kommende fordelingsvej mod nord. Der skabes mulighed for at etablere stiforbindelse fra det nordlige centerområde til det sydlige centerområde, så man sikkert kan krydse Øster Bordingvej.

### Varmeplan

Området ligger lige op af det eksisterende fjernvarmeområde i Silkeborg by. Området kan med fordel forsynes med fjernvarme. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning, med mindre bebyggelsen opføres som lavenergibyggeri. Tilslutningspligten er dog betinget af, at Silkeborg Kommune efterfølgende godkender et projektforslag efter varmforsyningsloven, og at der rent faktisk kan opnås forsyning fra anlægget ved byggeriets ibrugtagning.

### Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Silkeborg Kommune.

## Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor område, der vandforsynes fra Silkeborg Vand. Der skal i forbindelse med byggemodning af arealet tages højde for evt. eksisterende drænledninger.

## Affaldsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Silkeborg Kommunes affaldsplan. Alt affald skal bortskaffes i henhold til gældende regulativer. I § 8 fastsættes bestemmelser for indretning og placering af standplads til opsamling af affald.



# Tilladelser fra andre myndigheder eller efter anden lovgivning

## Områder omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3

Syd for planområdet ligger en sø, der er beskyttet jf. naturbeskyttelseslovens § 3. Søens tilstand må ikke ændres som følge af planens realisering, herunder må der ikke tillades overfladevand.

Der må ikke foretages ændring i områdets tilstand uden dispensation. Silkeborg Kommune er myndighed efter Naturbeskyttelsesloven. Kommunen vurderer, om der kan gives dispensation til de anlæg/det byggeri, som lokalplanen åbner mulighed for. Afgørelser kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

## Sten- og jorddiger omfattet af Museumslovens § 29 a

Skellet mod fredskoven i vest er et beskyttet dige, omfattet af Museumslovens § 29 a. Der må ikke foretages ændring i digernes tilstand, med mindre der meddeles dispensation. Silkeborg Kommune er myndighed efter museumsloven. Kommunen vurderer, om der kan gives dispensation på baggrund af konkret projektansøgning. Afgørelser kan påklages til Naturklagenævnet.

## Arkæologiske og naturhistoriske bevaringsværdier (Museumsloven)

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejde skal Museumslovens §§ 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund.

Findes der i forbindelse med jordarbejdet spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Silkeborg Museum.

## Skovbyggelinie (Naturbeskyttelseslovens § 17)

Fredskoven afkaster skovbyggelinje på hele lokalplanområdet. Byggeri vil kræve dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17. (Ophævelse af skovbyggelinjen vil ikke være en administrativ forenkling). Silkeborg kommune er myndighed. Kommunen vurderer, om der kan gives dispensation på baggrund af konkret projektansøgning. Afgørelser kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

## Fredskov (Skovloven)

Planområdet grænser mod vest op til fredskov, som ejes af Silkeborg Kommune. Fredskoven afkaster skovbyggelinje, da det er offentligt ejet og over ½ ha. Fredskoven er en gammel juletræs/pyntegrøntplantage. Kommunen har tyndet i grænerne og plantet eg og ask ind i plantningen. Skoven er ikke særlig værdifuld, men der skal holdes en god afstand fra byggeri til skovbrynet.

## Jordforurening (Jordforureningsloven)

Der er i området registreret kortlagte arealer. I forbindelse med bygge- og anlægsarbejder, ændringer i arealanvendelsen samt flytning af jord fra disse arealer skal jordforureningslovens § 8 og § 50 følges. Området kan omdannes til centerområde uden godkendelse. Flytning af jord skal anmeldes.

## Områdeklassificering

Området er udtaget fra områdeklassificeringen, jf. Jordforureningslovens § 50a i forbindelse med vedtagelsen af denne lokalplan. Der kan dog ske ændringer af områdeklassificeringen efterfølgende. Det er derfor det til enhver tid gældende kort for områdeklassificeringen på Silkeborg Kommunes hjemmeside, som er gældende.

## Anlæg i søer og vandløb (vandløbsloven)

Husspildevand fra butikker skal ledes til offentlig kloak. Det samme skal spildevand fra restaurant via fedtudskiller og overfladevand fra tankstation via olieudskiller og sandfang. Søen i syd skal friholdes fra udledninger.

## Afvandingsforhold

Under forudsætning af at overfladevand nedsives på egen grund er der ingen væsentlige påvirkninger. Viser

dette sig ikke muligt, kræver det spildevandsplantillæg at regnvandskloakere. Bygherre skal dokumentere dette ved boreprøver.

Vandløb, grøfter, dræn, rørledninger, lavninger i terrænet hvor vand opsamles m.v. skal i forbindelse med byggeri og anlægsarbejde reetableres, således at afvanding sikres. Ændres placering, bredde, dybde, rørdiameter kræves en godkendelse i forhold til Vandløbsloven.

Vejle og stier (Lov om offentlige veje samt lov om private fællesveje)

Anlæggelse af veje, stier og parkeringsarealer skal ske efter vejlovgivningens regler herom.

Før veje, stier og parkeringsarealer anlægges skal Silkeborg Kommune godkende projektet. I visse tilfælde skal godkendelsen offentligt annonceres med en indsigelsesfrist på 6 uger. Det fremsendte projekt skal omfatte plan, længdeprofil samt tværsnit, der viser opbygning af vejen/stien. Der skal oplyses om afvandings- og belyningsforhold samt udførelse af vejens tilslutning til overordnet vej.

Forlægning/nedlægning af eksisterende private vejadgange, der ikke er forenelige med realiseringen af lokalplanen, forudsættes gennemført i henhold til vejlovgivningens regler herom.



# Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger retningslinjerne for, hvordan et areal må anvendes. For eksempel:

- I Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.
- I Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.
- I Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.

Retningslinjerne i en lokalplan skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Silkeborg Kommune udarbejder altid en lokalplan forud for større bygge- og anlægsarbejder, væsentlige nedrivninger eller væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom - eller hvis byrådet i øvrigt skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven. Planloven regulerer anvendelsen af areal i Danmark på et overordnet niveau. Den sikrer samtidigt, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

## Offentlig høring

Inden Silkeborg Byråd kan vedtage en lokalplan, skal forslaget offentliggøres i otte uger. Borgerne kan sætte sig ind i forslaget og har mulighed for at kommentere det og komme med forslag til ændringer. Når Byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Bestemmelserne får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

## Når lokalplanen er vedtaget

Når en lokalplan er vedtaget må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret. En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men

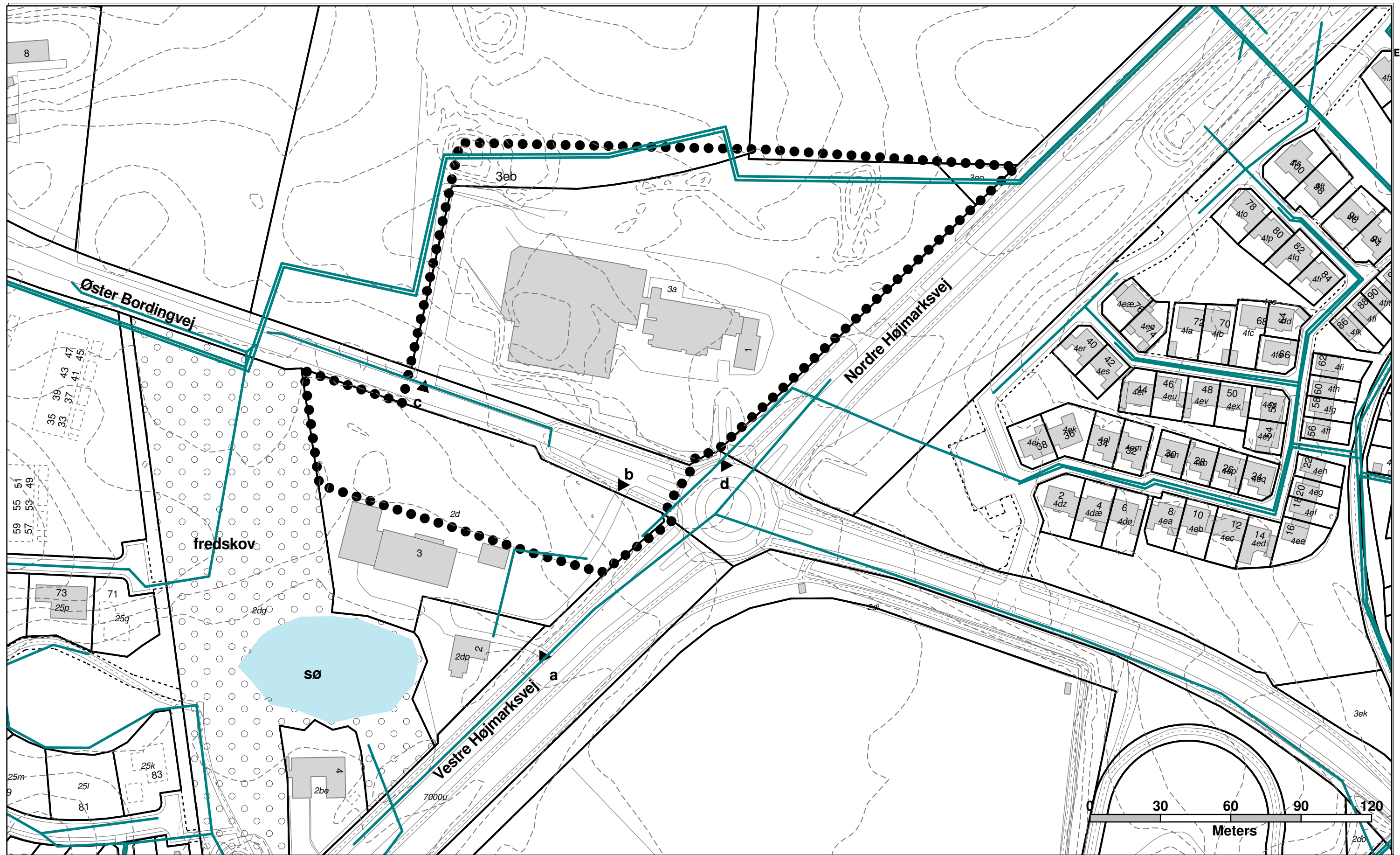
hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. For eksempel, hvis du ønsker at bygge om på din ejendom eller ønsker at bruge din ejendom til andre formål.

Byrådet kan give dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

## Læsevejledning

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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



Signatur



Lokalplangrænse

Vejadgang

Eksisterende bygning

A

Matrikelnummer



Regn- og spildevandsledning



1/2m kurver

A

Husnummer



Silkeborg Kommune

Teknik- og Miljøafdelingen

Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00

Lokalplan 12-006

Eksisterende forhold

Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Mål 1:1500

Dato 16.juli.2013

Konstr. DFM

Tegn. BH/DFM

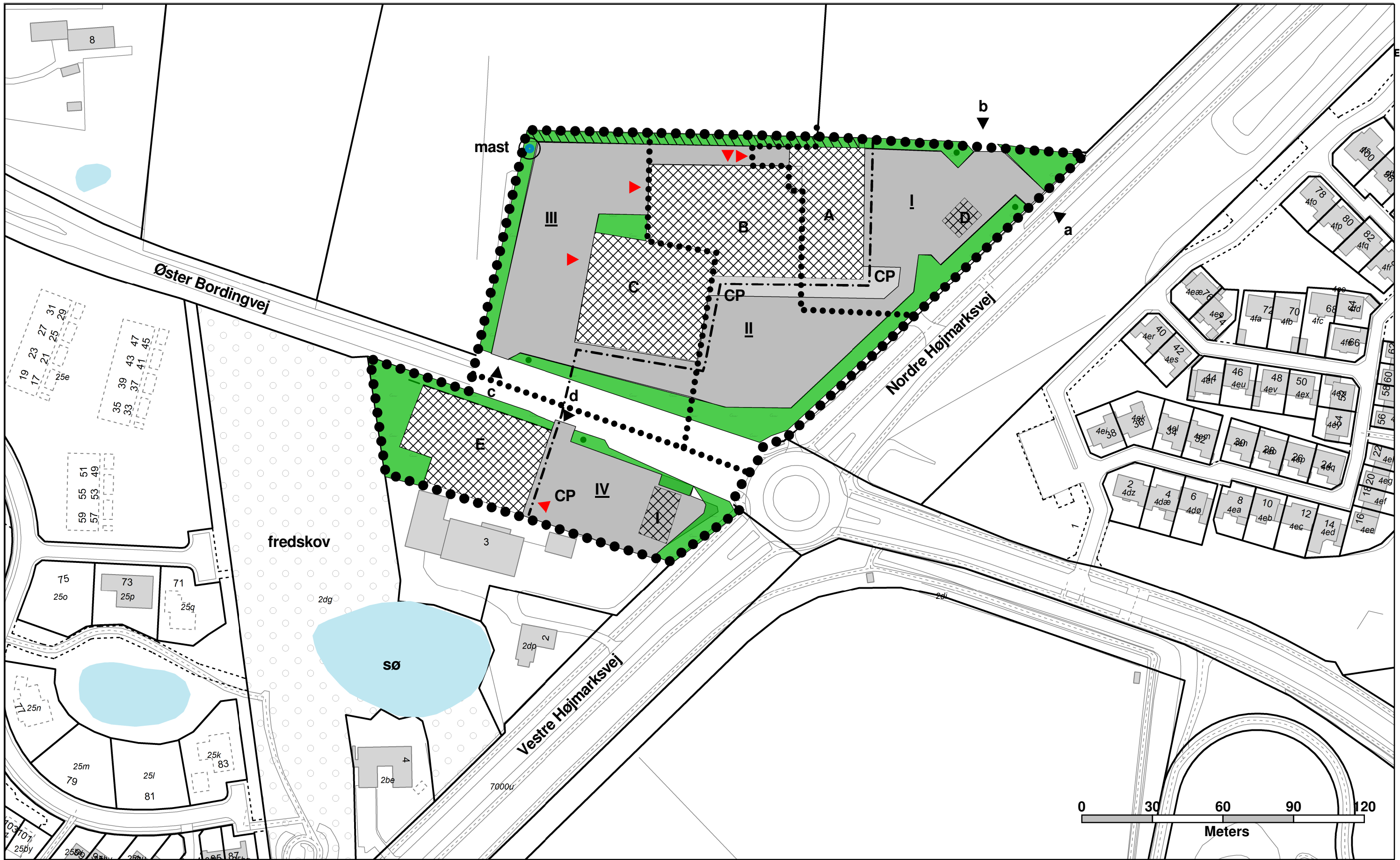
Rev.dato 12.02.2014

Sag nr.

Tg.nr.

Kortbilag 1

Copyright Silkeborg Kommune



Signatur

- |  |                 |  |   |  |                 |
|--|-----------------|--|---|--|-----------------|
|  | Lokalplangrænse |  | Vareindlevering                         |  | Skilt/pylon     |
|  | Delområdegrænse |  | Færdsels- og parkeringsareal            |  | Princip for sti |
|  | Byggefelt       |  | Torv                                    |  | Vold            |
|  | Vejadgang       |  | Fælles grønt friareal/beplantningsbælte |  | Cykel parkering |



Silkeborg Kommune

Teknik- og Miljøafdelingen  
Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00

Lokalplan 12-006  
Lokalplankort

Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Mål	1:1500
Dato	16. juli 2013
Konstr.	DFM
Tegn.	BH/DFM

Rev.dato 12. februar 2014

Sag nr.

Tg.nr.  
**Kortbilag 2**

Copyright Silkeborg Kommune