



LOKALPLAN 12-010

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL VED GUB SØ

Balle/Hvinningdal

Silkeborg Kommune

Vedtaget

Vedttaget i Silkeborg Byråd 27. oktober 2014

Lokalplanen er udarbejdet af Geopartner Landinspektørgården a/s i samarbejde med Laban Arkitekter og Silkeborg Kommunes planafdeling.

Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	1.
1. Formål	2.
2. Områdets afgrænsning og zonestatus	3.
3. Områdets anvendelse	4.
4. Udstykning	5.
5. Veje, stier og parkering	6.
6. Bebyggelsens omfang og placering	8.
7. Bebyggelsens ydre fremtrædende	11.
8. Ubebyggede arealer og beplantning	12.
9. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug	15.
10. Grundejerforening	16.
11. Lokalplanens retsvirkninger	17.
Redegørelse	18.
Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning	19.
Lokalplanens formål og baggrund	20.
Eksisterende forhold	21.
Fremtidige forhold	22.
Miljøvurdering	26.
Lokalplanens forhold til anden planlægning	27.
Tilladelser fra andre myndigheder eller efter anden lovgivning	29.
Juridiske kort	31.
Kortbilag 1 - Eksisterende forhold	32.
Hvad er en lokalplan?	33.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- | At udlægge området til boligformål
- | At give mulighed for en varieret bebyggelse
- | At området udformes så det spiller sammen med landskab og natur
- | At bebyggelsen tilpasses områdets terræn
- | At beskyttet natur i området ikke lider overlast
- | At ny bebyggelse sikres mod støj fra Nordre Højmarksvej

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 følgende matrikelnr.: matr.nr. 31c samt dele af matr. nr. 8b og 9b, Balle By, Balle, samt parceller der efter den 1. juni 2014 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

Ad. 2.1: Lokalplanområdet er ca. 14,8 ha.

Ejendommene med matr.nr. 8b og 9b, Balle By, Balle er noterede som dele af større landbrugsejendomme. Landbrugspligten skal derfor søges ophævet ved NaturErhvervstyrelsen for de dele af ejendommene, der ligger indenfor lokalplanens område.

Ejendommen med matr.nr. 31c, Balle By, Balle er noteret med fredskov på hele ejendommen. Der ændres ikke på denne notering.

2.2

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

2.3

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

3. Områdets anvendelse

3.1

Delområde I må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse samt vej- og færdselsareal.

Der må opføres én bolig pr. ejendom.

3.2

Delområde II må kun anvendes til rekreative, grønne friarealer. Området må ikke bebygges, dog kan der opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign. som understøtter anvendelse til leg og ophold.

De eksisterende søer og engarealet i området er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Under hensyn til søernes tilstand fastlægges en beskyttelseszone på 10 m omkring søerne.

Der må ikke foretages ændringer i engarealets og søernes tilstand, eller indenfor den 10 m brede beskyttelseszone, uden tilladelse fra Silkeborg Kommune.

Ad 3.2: Engen og søen kan plejes og vedligeholdes efter nærmere aftale med Silkeborg Kommune.

Ligeledes kan bevoksningen i et bælte på 10 m omkring søerne slås 1-2 gange årligt efter nærmere aftale med Silkeborg Kommune.

Der må ikke fodres dyr og fugle i eller omkring søen, ligesom der ikke må udsættes dyr og planter eller etableres fx. andehuse i søen.

3.3

Delområde III må kun anvendes til naturområde i form af fredskov. Området skal drives og vedligeholdes som fredskov. Området må ikke bebygges.

3.4

Der kan i lokalplanområdet drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:

- I virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom,
- I virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres,
- I virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere,
- I virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom,
- I reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.

3.5

Inden for lokalplanområdet kan der opføres anlæg nødvendige for privat, fælles og offentlig forsyningsvirksomhed, f.eks. transformerstationer, telemaster, regnvandsbassiner, fælles affaldsplads og andre tekniske anlæg. Anlæg skal placeres og udformes, så de er tilpasset den omgivende bebyggelse.

Der kan på de skraverede arealer på kortbilag 2 opstilles en mast for mobilantennener mm. med tilhørende teknikskabe. Masten skal placeres mellem eksisterende beplantning således, at mast og antenneskab sløres mest muligt.

4. Udstykning

4.1

Delområde I må kun udstykkes efter en samlet plan. Planens principper er vist på kortbilag 2.

Ingen grunde til boligformål må udstykkes med et mindre areal end 800 m² eller et større areal end 1.000 m².

Udstykning til boligformål må kun finde sted indenfor delområde I.

Udstykning af delområde I skal foretages således, at havearealer placeres mindst 10 m fra § 3 områderne, som fremgår af kortbilag 1, og mindst 30 m fra de omkringliggende skovbryn.

Ad. 4.1: Bestemmelsen medvirker til at sikre, at tilstanden af områderne ikke ændres, og under hensyn til den fortsatte pleje og drift. Bestemmelsen medvirker desuden til, at området får en højt indhold af natur.

5. Veje, stier og parkering

5.1

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Nordre Højmarksvej, som vist på kortbilag 2. Der må ikke etableres direkte vejadgang fra den enkelte bolig til Nordre Højmarksvej.

5.2

På kortbilag 2 er vist de arealer, der er udlagt til:

- I Veje A-A og B-B, som skal udlægges med en samlet bredde på min. 10 m. Vejene skal anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 m, regnvandsbede/-grøfter i en bredde på min. 1,5 m samt med rabatter eller fortove i en bredde på min. 1,5 m. Der skal være vendemulighed for lastvogne for enden af blinde veje. Veje skal anlægges som lege- og opholdsområde efter Færdselslovens bestemmelser.
- I Sti a-a som skal udlægges i en bredde på min. 3 m og anlægges med en bredde på min. 1,75 m.

Sti b-b er en eksisterende sti, der skal opretholdes som sti.

Derudover kan der etableres naturstier/trampestier.

Ad. 5.2: Veje, stier og manøvrearealer udlægges og anlægges efter vejlovgivningens regler, herunder vedr. hjørneafskæringer m.m.

Bestemmelserne vedrørende regnbede og grøfter er gældende, med mindre det kan dokumenteres, at regnvand kan nedsives på anden vis. Den endelige udformning af regnbede og grøfter fastlægges i forbindelse med projektering af vejene.

Stier skal kobles på omgivelsernes stisystem.

Vedrørende udformningen af vendepladser henvises til Vejdirektoratets publikation: "Byernes trafikarealer, hæfte 9. Anlæg for parkering og standsning m.v."

5.3

Veje skal etableres med en tæt belægning, der er indrettet med fald mod afløb, hvorfra der sker en kontrolleret afledning.

Stier – med undtagelse af trampestier – skal etableres med en belægning, som regnvand kan trænge igennem, fx græsarmering, særlige belægningssten, grus, stenmel o.lign. Arealerne må ikke etableres med fliser eller asfaltbelægning.

5.4

Inden for delområde II pålægges byggelinje i forhold til vejmidte af Nordre Højmarksvej på 40 m, som vist på kortbilag 2.

5.5

Ved vejtilslutninger skal der etableres hjørneafskæringer, jf. § 39 i lov om offentlige veje (samt §§70 og 71 jf. lovbek. nr. 1048 af 3. november 2011). Endvidere skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

5.6

Der må kun etableres én indkørsel i en bredde af maks. 6 m til hver grund/hver bolig. Overkørsler skal placeres mindst ½ m fra kabelskabe, lysmaster o.lign.

5.7

Der skal anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig på hver grund.

Ad. 5.7: Garager, carporte o.lign. medregnes som p-pladser.

Det skal ved ansøgning om byggetilladelse vises på

5.8

Der må kun anvendes armaturer til belysning af veje og stier, som retter lyset nedad og er rettet mod færdselsarealerne. Armaturer som spreder lyset mod haver og fællesarealer er ikke tilladt.

Ad. 5.8: Bestemmelsen skal forhindre unødigt lysforurening og i stedet sikre, at belysningen fremstår diskret og afdæmpet.

5.9

I forbindelse med etablering af stier kan det beskyttede sten- og jorddige gennembrydes maks. tre steder, som vist i princippet som på kortbilag 2.

Ad. 5.9: Ifølge museumslovens § 29 a, stk. 1, må tilstanden af sten- og jorddiger ikke ændres. Der er dog mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan dispensere fra forbuddet i særlige tilfælde. Den aktuelle situation med gennembrud på diget for at skabe forbindelse mellem de to boligområder vurderes at være et særligt tilfælde.

5.10

Inden for lokalplanområdet er det fra kl. 20.00-06.00 ikke tilladt, at parkere eller henstille:

- | biler med tilladt totalvægt over 3.500 kg.
- | større anhængere såsom sættevogne, campingvogne, både og lignende.

Ad. 5.10: Bestemmelsen kan dog fraviges ved særlige arrangementer efter tilladelse fra Silkeborg Kommune. Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at området fremtræder ordentligt. Opbevaring af større både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne kan derfor kun finde sted i dertil indrettede bygninger.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

Befæstelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 50.

Ad 6.1: Det er hensigten med bestemmelsen at alle ejendomme i området uanset grundstørrelse får mulighed for at opføre en familiebolig af passende størrelse.

Bebyggelsesprocenten udtrykker etagearealets procentvise andel af grundens areal.

Befæstelsesprocenten omfatter alle overflader med fast belægning såsom fliser og asfalt samt arealer med bebyggelse. Bestemmelsen skal sikre, at området fremtræder grønt, og at regnvand kan nedsive lokalt.

6.2

På grunde med stærkt skrånende terræn skal bebyggelsen tilpasses terrænet. Bebyggelsen skal enten forskydes i højden, eller der skal laves forskudte plan i den enkelte bolig. Bebyggelsen kan også bygges ind i terrænet, så bygningen optager terrænspringet.

Grunde med stærkt skrånende terræn er vist på kortbilag 2.

Ad. 6.2: Størstedelen af grundene har stærkt skrånende terræn.



Eksempel på bebyggelse, der er tilpasset terrænet hensigtsmæssigt.



Eksempel på bebyggelse, der er tilpasset terrænet hensigtsmæssigt.



Eksempel på bebyggelse, der er tilpasset terrænet uhensigtsmæssigt.

6.3

Al bebyggelse incl. carporte og udhuse m.m. skal holdes min. 2,5 m fra skel mod vej samt min. 10,0 m fra fredskov som vist på kortbilag 2.

Ad. 6.3. Bestemmelsen skal sikre, at vejrummet fremtræder åbent og indbydende.

Hvis der skal etableres p-plads vinkelret på vejen mellem hus og vej forudsætter det, at huset placeres min. 5 m fra skel mod vej.

Bestemmelse om afstand til fredskov skal sikre mod nedfaldende grene m.m.

6.4

Bebyggelsen må opføres i maks. 2 etager og med en bygningshøjde på maks. 8,5 m.

6.5

Facadehøjden ved skæring mellem facade og yderside tagbeklædning må være maks. 6,5 m. På grunde med stærkt skrånende terræn jf. kortbilag 2 kan der tillades en facadehøjde på maks. 7,5 m på op til 50 % af facaden.

Ad. 6.5. Der kan være særlige tilfælde, hvor andre bestemmelser og terrænet nødvendiggør, at en større andel end 50 % af facaden har en facadehøjde på op til 7,5 m. Disse tilfælde kræver dispensation fra bestemmelsen.

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

Boligbebyggelse skal støjmessigt sikres, så det indendørs støjniveau i opholdsrum opfylder kravene fastsat i Bygningsreglementet.

Ad 6.7: Støjsikring kan f.eks. ske med særlig afskærmning uden for vinduet eller særligt isolerende konstruktioner. Boliger kan f.eks. orienteres så der så vidt muligt er opholds- eller soverum mod boligens stille facade og birum

mod gaden.

*Der henvises desuden til
Miljøstyrelsens Vejledning nr. 4, 2007
"Støj fra veje" eller senere udgaver.*

6.8

Der kan på de anviste arealer på kortbilag 2 opstilles master for mobilantennener mm. med tilhørende tekniskskabe. Master skal placeres mellem beplantning således, at mast og antenneskab sløres mest muligt. Master må dog ikke placeres nærmere skovbrynet mod øst og fredskoven end 30 m.

Ad. 6.8: Et stigende behov for god mobildækning kan medføre et behov for at opføre mobilantennemaster indenfor lokalplanområdet. Den endelige placering af antennemast skal godkendes af Silkeborg Kommune.

6.9

Ny bebyggelse må ikke placeres nærmere Nordre Højmarksvej end 40 m fra vejmidte, som vist på kortbilag 2.

Ad. 6.9: Bestemmelsen skal medvirke til at bebyggelsen trækkes væk fra vejen, hvormed støjniveauet ved boligerne mindskes. Bestemmelsen medvirker desuden til, at Nordre Højmarksvej kan udvides.

7. Bebyggelsens ydre fremtrædende

7.1

På tagfladen må der ikke anvendes blanke, reflekterende tagmaterialer. Dog må der opsættes solfangere, solcelleanlæg og tagvinduer, såfremt disse placeres parallelt med tagfladen eller inddækkes.

Tage kan opføres som grønne tage.

Ad. 7.1: Et levende grønt tag er et tag med planter som yderste tagbeklædningslag. De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenurter.

De grønne tage skal bidrage til, at bebyggelsen falder ind i landskabet og samtidigt give området en særlig karakter med høj rekreativ værdi.

Materialer betegnes som blanke og reflekterende, når de har en glans, som svarer til en malet overflade med et glanstal over 20.

7.2

På udvendige bygningssider må blanke og reflekterende materialer kun anvendes til vinduer.

Ad. 7.2: Materialer betegnes som blanke og reflekterende, når de har en glans, som svarer til en malet overflade med et glanstal over 20.

7.3

I området må ingen form for kommerciel skiltning eller reklamering finde sted, dog jf. § 3.

7.4

Individuelle antenner herunder parabolantennener må ikke placeres, så overkant antenne/parabol er højere end 0,50 m over tagryg. Parabolantennener må maksimalt have en diameter på 1 m.

7.5

Træhuse til beboelse må ikke have udseende af bjælkehus med udvendige synlige hjørnesamlinger.

Ad. 7.6: Den omtalte hustype harmonerer ikke med traditionelle danske parcelhusområder.

7.6

Der må ikke anvendes signalfarver, selvlysende farver og/eller neonfarver.

Ad. 7.6. Bestemmelsen omfatter al bebyggelse og legeredskaber.

8. Ubebyggede arealer og beplantning

8.1

Delområde II skal fremtræde som rekreative, grønne friarealer med mulighed for fælles opholdsarealer, regnvandsbede, beplantning mv.

Eksisterende beplantning, som vist på kortbilag 2, skal så vidt muligt bibeholdes og forynges naturligt, så det sikres, at området fremstår med skovlignende udtryk/karakter.

Ad. 8.1: Eksisterende søer og engarealer, som vist på kortbilag 1, er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens §3. Områdernes tilstand må ikke ændres.

Sten- og jorddiger er beskyttet efter Museumsloven. Digeres tilstand skal bevares - dog kan der ske brud ved etablering af stier jf. § 5.9. Der kan ske mindre udtynding af træerne på jorddigerne. Der må dog ikke ske jordfræsning eller andet som kan skade diget. Karakteren af træække skal bevares. Silkeborg Kommune skal godkende vej- og stigennembrud af jorddigerne.

Boliger nærmest de omkringliggende skove må forvente skyggegener på visse tidspunkter af dagen/året. Eksisterende beplantning uden for lokalplanens område kan ikke forventes fjernet grundet evt. skyggegener eller løvnedfald.

8.2

Der udlægges fællesarealer indenfor delområde II, som vist på kortbilag 2, hvor der kan opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign. som understøtter anvendelse til leg og ophold. Ved fællesarealer kan der etableres maks. 3 pavilloner i maks. 1 etage og med et grundareal på maks. 30 m².

Legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign. skal fremstå i materialernes naturlige farver.

Ved fællesarealer kan der etableres mindre græsklædte "legevolde" i en højde af maks. 1 m.

Ad. 8.2: Fælles opholdsarealer og arealer i tilknytning til boligen skal være velbeliggende med gode solforhold.

Det forudsættes, at udstykkerne anlægger fællesarealer og afskærmende foranstaltninger. Når der er etableret en grundejerforening overgår drift og vedligeholdelse af fællesarealer og afskærmende foranstaltninger til denne.

8.3

Der udlægges areal til erstatningsnatur/lavbundsareal, som vist på kortbilag 2.

Ad. 8.3: Motorvejen nord for området gennemskærer forskellige naturområder. Derfor udlægges der nye området til erstatningsnatur på udvalgte steder, herunder på det udlagte areal. Området har en høj grundvandsstand.

8.4

Arealet mellem Nordre Højmarksvej og vejbyggelinjen skal fremstå beplantet med egnstypiske planter - dog jf. §§ 6.7 og 8.6.

Beplantning indenfor de øvrige områder i delområde II skal bestå af egnstypiske planter. Arealerne kan også fremstå som græs- eller blomstereng.

Ad. 8.4: Egnstypiske planter er træer såsom eg, bøg, lind, spidsløn samt træer såsom tjørn, hunde- og æblerose, benved, hassel og hyld.

8.5

Hegn mod naboer, veje, stier og fælles friarealer skal etableres som levende hegn/hæk.

Ad. 8.5: Bestemmelsen skal sikre, at evt. hegn fremstår som levende hegn.

Der kan på den indvendige side af hække etableres trådhegn, når højden heraf ikke overstiger hækkens højde.

Hække kan etableres som klippede hække eller som fritvoksende hække.

Klippede hække mod veje, stier og fælles friarealer skal plantes parallelt med skel mod veje, stier og fællesarealer i en afstand af 30 cm fra skel. Fritvoksende hække mod veje, stier og fællesarealer skal plantes parallelt med skel mod veje, stier og fællesarealer i en afstand fra skel, der sikrer, at hækken i udvokset tilstand markerer en lige linje. Hække mod veje, stier og fællesarealer skal vedligeholdes af den pågældende grundejer.

Klippede hække mod naboer skal placeres i skel, og vedligeholdes af de pågældende grundejere i fællesskab. Fritvoksende hække mod naboer skal placeres i skel, og vedligeholdes af de pågældende grundejere i fællesskab.

8.6

Der kan på de anviste arealer på kortbilag 2 etableres støjafskærmende foranstaltninger i form af støjvold, støjskærm, støjmur el.lign.

Støjvolde, -skærme og -mure skal gives et naturpræget udtryk/karakter eksempelvis ved at de beplantes eller skjules af beplantning.

Støjvolde skal gives en naturlig/slynget/organisk form og må ikke fremstå som et teknisk anlæg.

Støjafskærmning skal etableres såfremt beregninger viser, at støjen fra Nordre Højmarksvej overstiger Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

8.7

Indenfor delområde I må der efter byggemodning foretages terrænreguleringer på maks. +/- 0,5 m.

Terræn indenfor 0,5 m fra naboskel må ikke ændres.

Der må dog foretages terrænregulering på maks. +/- 1 m mellem vejskel og garage, carport og holdeplads således, at der kan etableres en vejadgang. Terræntilpasning ved indkørsel må ikke foretages udenfor skel.

I tilknytning til bygningen kan der opnås tilladelse til terrænregulering på maks. +/- 1 m i forbindelse med etablering af en passende terrasse og gangsti rundt om huset. Dog skal denne regulering mindst holdes 2,5 m fra skel. Terrænregulering skal foretages blødt afrundet. Større reguleringer skal ske med skråninger (maks. hældning 1:1,5) og støttemure.

Støttemure mod vej og indkørsel, der overstiger 1 m, skal aftrappes. Støttemure mod vej og indkørsel, der overstiger 0,5 m, skal beplantes.

Indenfor delområde II og III må der ikke foretages terrænregulering – undtaget er dog i forbindelse med "legevolde" jf. § 8.2 og støjafskærmning jf. § 8.6.

Se tillige bestemmelse 6.2.

8.8

Der er vist beskyttede sten- og jorddiger på kortbilag 1. Digernes nuværende tilstand skal bevares - dog jf. §5.9. Ændring eller fjernelse af digerne kræver dispensation fra Museumslovens § 29 a.

Evt. trådhegn skal være skjult af beplantning set fra vejen.

Hvis der plantes hæk mod vej, sti og fællesarealer skal det sikres at en evt. hæk placeres parallelt med skellet, så hækken danner en markant linje, der understøtter oplevelsen af vej- eller landskabsrummets grænser, uanset terrænnets bevægelser.

Der henvises i øvrigt til Hegnsloven.

Ad 8.6: Støjsikring kan f.eks. ske med særlig afskærmning uden for vinduet eller særligt isolerende konstruktioner. Boliger kan f.eks. orienteres så der så vidt muligt er opholds- eller soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

Der henvises desuden til Miljøstyrelsens Vejledning nr. 4, 2007 "Støj fra veje" eller senere udgaver.

Ad. 8.7: I forbindelse med byggemodningen skal udstykker fremsende kotekort, der viser terrænet før og efter byggemodning. Kortene skal bruges ved Silkeborg Kommunes administration af terrænreguleringsbestemmelserne. Til brug for bedømmelse af et konkret projekt skal oplyses koter på eksisterende og fremtidigt terræn. Koter skal angives i D.V.R. 90 (Dansk Vertikal Reference). Skæringslinier mellem bygning og eksisterende og fremtidigt terræn skal indtegnes på facadetegninger. Skæringslinjer skal vises frem til skel. Retningslinier for terrænregulering fremgår af Silkeborg Kommunes pjece "Terrænregulering".

8.9

Ved opførelse af ny bebyggelse, skal der vælges mindst én af følgende løsninger til håndtering af regnvand på den enkelte grund:

- I Grønt tag: Boligens tagflade skal etableres som et levende grønt tag. Hele tagfladen skal være grøn undtagen vinduer og eventuelle energianlæg.
- I Regnbed: Regnbed til opsamling og nedsivning af regnvand. Regnbedet skal kunne håndtere regnvand fra 25-50 % af grundens befæstede areal. Andel af de befæstede areal der skal håndteres i regnbed afhænger af jordbundsforholdene.
- I Vandgennemtrængelige belægninger: Alle belægninger etableres som vandgennemtrængelige, eksempelvis græsarmering, grus, åbne fuger eller lignende.
- I Regnvandsopsamling: Etablering af anlæg til genanvendelse af regnvand i husholdningen - tøjvask og toiletskyl. Løsningen kan kombineres med opsamling af tagvand til havevanding. Kan ikke kombineres med grønt tag.
- I Faskiner: Faskiner kan anvendes i kombination med regnvandshåndtering på overfladen i form af regnbed, trug/grøft eller lavning i terræn/græsplæne. Regnbede skal etableres med en minimum størrelse på 3 m². Tilløb til faskiner skal etableres overjordisk således, at vandet ledes synligt på overfladen.

Ad. 8.9: Alt overfladevand fra tage og veje skal håndteres lokalt, det vil sige uden at det afledes til spildevandssystemet.

9. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- | Bebyggelsen er tilsluttet fælles forsynings- og ledningsanlæg jf. § 6.6,
- | Veje, stier samt fælles adgangs- og parkeringsarealer er etableret jf. § 5.1, 5.2, 5.3 og 5.5
- | Fælles grønne friarealer er anlagt og beplantet jf. § 8.1, 8.2 og 8.4 eller der foreligger en godkendt plan for områderne med tidsfrister for etablering.
- | Der er etableret afskærmningsforanstaltninger, såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur o.lign. jf § 8.6
- | Det ved beregninger er godtgjort, at de gældende støjkrav kan overholdes jf. § 6.7 og 8.6.

Ad. 9.1. Jævnfør Planlovens § 15, stk. 2, nr. 11 og 12 kan der i en lokalplan stilles betingelse om tilslutning til fællesanlæg og foretagelse af afskærmningsforanstaltninger som betingelse for ibrugtagen af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal.

10. Grundejerforening

10.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område.

Ad. 10.1: Det forudsættes, at udstykkerne i samarbejde med områdets grundejere tager initiativ til oprettelse af grundejerforeningen.

10.2

Grundejerforeningen oprettes senest når 50% af boligerne er bygget og taget i brug, eller når byrådet kræver det, idet der dog gives ejerne et forudgående varsel på 3 måneder.

10.3

Grundejerforeningen skal kunne udvides til også at omfatte andre områder beliggende udenfor lokalplanområdet.

10.4

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier jf. § 5 samt fælles grønne arealer, beplantningsbælter og afskærmende foranstaltninger m.v. jf. § 8.

10.5

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 5 og 8 nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

10.6

Grundejerforeningen skal stedse underrette Silkeborg Kommune om sin adresse.

10.7

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

10.8

Udstykkerne af lokalplanområdet (ejerne af ejendommene) skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier, skov, fællesarealer, afskærmende foranstaltninger m.v. indtil grundejerforeningen er oprettet og har overtaget opgaverne.

11. Lokalplanens retsvirkninger

11.1

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.

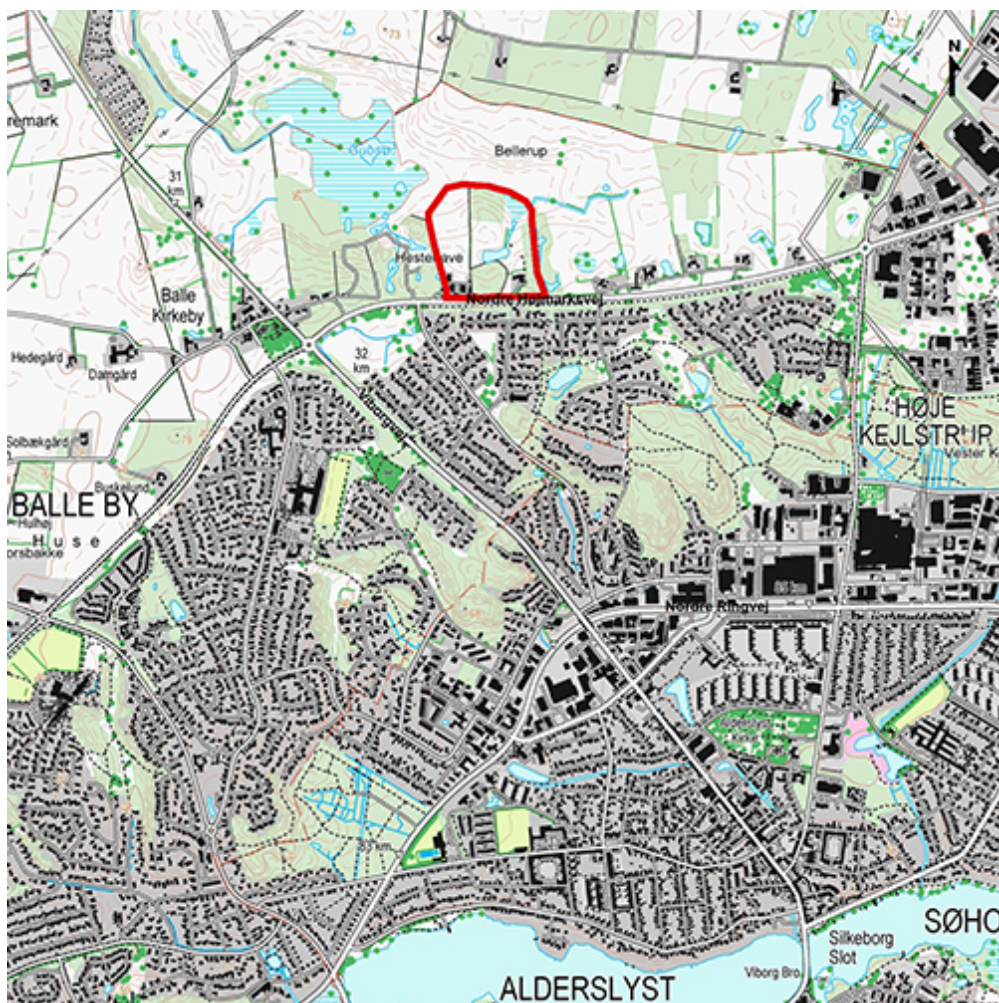
Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jf. ovenfor.

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

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanområdet er ca. 14,8 ha. Området ligger i dag i landzone, i den nordlige del af Silkeborg. Området afgrænses mod syd af Nordre Højmarksvej og mod nord af lavbundsområdet omkring Gub Sø. Mod øst og vest afgrænses området af skovbeplantning. Syd for Nordre Højmarksvej findes flere, større parcelhusområder i byzone. Det fremtidige boligområde vil således ligge i tilknytning til andre boligområder.

Lokalplanområdet ligger indenfor et større byudviklingsområde mellem Nordre Højmarksvej og den nye motorvej. Der er udarbejdet et udkast til en strukturplan for dette område, som kan ses via mappen "Udkast til strukturplan".



Lokalplanområdet ligger i den nordlige del af Silkeborg.

Lokalplanens formål og baggrund

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra en privat bygherre om at udstykke området til boliger. Området er udlagt til boligformål og rekreativt formål i kommuneplanen, men det er ikke omfattet af en lokalplan. Området ligger nær eksisterende boligområder, og det vil med lokalplanens vedtagelse blive overført fra landzone til byzone.

Realisering af lokalplanen vil fremkalde en væsentlig ændring i det bestående miljø, idet området vil ændre karakter fra at være primært ubebyggede landbrugsarealer med store grupper af beplantning, til at fremstå som et boligområde med rekreative grønne fællesarealer. Der er derfor pligt – jævnfør Planloven – til at udarbejde en lokalplan forud for udstykning, byggemodning og andre anlægsarbejder.

Formålet med denne lokalplans bestemmelser er, at området kan anvendes til boligformål i form af forskellige typer af parcelhuse. Lokalplanens bestemmelser skal sikre at bebyggelsen tilpasses områdets natur og terræn.

Området og omgivelserne er beriget af elementer, som er sikret gennem anden lovgivning. Lokalplanen har derfor også til formål, at området disponeres og bebygges under hensyntagen til disse natur- og kulturmæssige interesser. Endeligt er formålet med lokalplanen at sikre bebyggelse mod støj fra Nordre Højmarksvej.

Det er hensigten med lokalplanens bestemmelser, at der kan skabes et varieret boligområde samtidig med, at der tages hensyn til områdets beliggenhed og karakter. Lokalplanen fastlægger derfor nogle overordnede krav til områdets disponering, mens den enkelte grundejer i rimelig stor udstrækning har frihed til at opføre den ønskede bolig, dog under hensyn til områdets terræn. Det kan således ikke forventes, at alle former for type- og parcelhuse vil kunne indpasses i området.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet har tidligere været anvendt til dyrkning af juletræer, og det fremstår i dag primært som ubebyggede arealer med store grupper af beplantning. I den sydlige del af området langs Nordre Højmarksvej findes to boliger, hvoraf den ene forventes fjernet med lokalplanens realisering.

I lokalplanområdet findes to søer og et engareal, som er beskyttet gennem Naturbeskyttelsesloven § 3. Dette indebærer, at der ikke må foretages ændring i tilstanden heraf. Desuden findes et større fredskovsareal, som er beskyttet gennem Skovloven. Dette indebærer, at fredskoven skal drives og vedligeholdes som skov, og at der eksempelvis ikke må udstykkes. Der er derfor taget hensyn til søerne, engarealet og fredskoven i disponeringen af området.

Langs den østlige del af området, tværs igennem området i nord-sydgående retning og rundt om fredskoven findes beskyttede sten- og jorddiger. Det nord-sydgående sten- og jorddige vil blive brudt enkelte steder ved stier.

Områdets terræn stiger fra nord mod syd fra kote ca. 50 til ca. 70, og indenfor området findes variationer i terrænet. I disponeringen af området og udstykningsplanen er der taget hensyn til terrænet således, at der kan skabes en varieret bebyggelse.

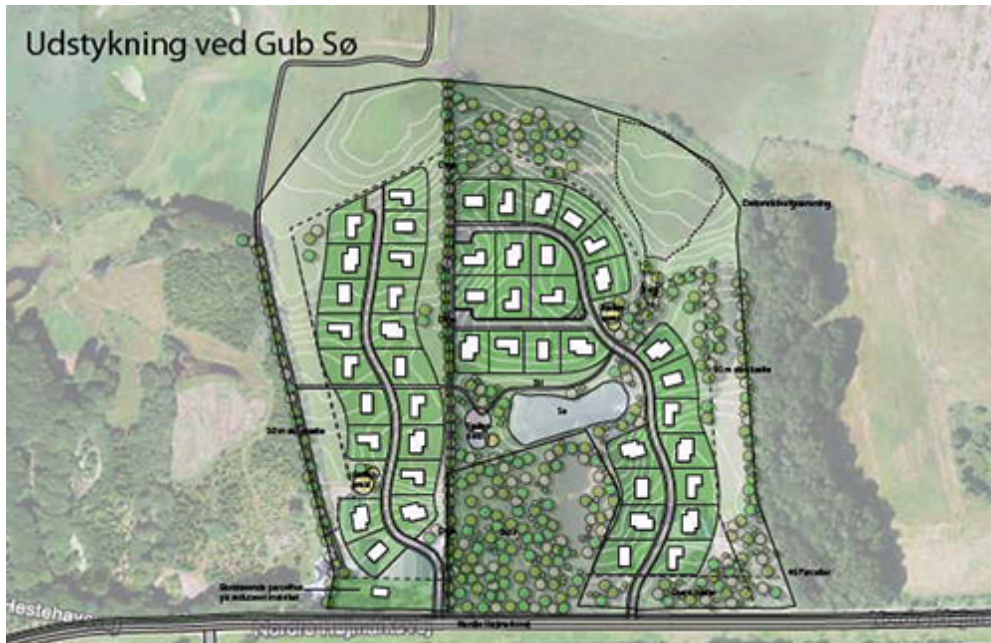
Området ligger i dag i landzone og overføres til byzone med den endelige vedtagelse af lokalplanen. To af de omfattede ejendomme er noterede som landbrugsejendomme, og landbrugspligten forudsættes derfor ophævet med tilladelse fra NaturErhvervstyrelsen.



Lokalplanområdets terræn.

Fremtidige forhold

Intentionen bag lokalplanens bestemmelser er at muliggøre et nyt parcelhusområde med ca. 47 boliger, med udgangspunkt i nedenstående bebyggelsesplan. Bebyggelsesplanen er yderligere konkretiseret på kortbilag 2.



Intentionen med lokalplanen er at realisere bebyggelsesplanen.

Områdets disponering og anvendelse

Lokalplanområdet inddeles i tre delområder, for at styre den overordnede disponering af området. Delområde I vil således være forbeholdt boliger, mens delområde II kun må anvendes til naturområder og fællesarealer, og delområde III kun må anvendes til skov. Delområde II og III må derfor ikke bebygges. Det sikrer, at området har et højt indhold af natur.

Udstykning

Intentionen med lokalplanens bestemmelser om udstykning er at sikre, at området udstykkes i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan, der fremgår af kortbilag 2. I udstykningsplanen er der indarbejdet bælte på 30 m mod skovene øst og vest for området, samt et bælte på 10 m til de beskyttede naturarealer i lokalplanområdet for at sikre den fremtidige drift og vedligeholdelse af disse arealer. Desuden medvirker bælteerne til at skabe friarealer som grønne kiler i området. De viste afstandsbælter er fulgt op af egentlige bestemmelser.

Udstykningsplanen er opbygget således, at området består af to mindre enklaver med hver sin adgangsvej. Dette muliggør, at området kan udstykkes etapevis.

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden.

Intentionen med lokalplanens bestemmelser for bebyggelsens omfang er at sikre, at grundene og området som helhed ikke udnyttes for intensivt – både for så vidt angår bebyggelse og befæstelse – og at overfladevand har mulighed for at nedsive lokalt. Der fastlægges bestemmelser for både bygnings- og facadehøjde, der sammen med bestemmelser om bebyggelsens tilpasning til terrænet på den enkelte grund medvirker til, at bebyggelse indpasses i området uden behov for væsentlige terrænreguleringer og dermed ændring af områdets nuværende karakter.

Udover bestemmelser om tilpasning til terræn er der ikke fastsat væsentlige bestemmelser omkring bebyggelsens ydre fremtræden med henblik på at området kan fremstå som et varieret boligområde.

Ubebyggede arealer, landskab og beplantning

Intentionen med lokalplanens bestemmelser for ubebyggede arealer er, at området får et højt indhold af natur. Dette gøres bl.a. ved at fastlægge bestemmelse om arealer til naturområde som erstatningsnatur i forbindelse med motorvejsbyggeri, samt gennem bestemmelser om hegning og beplantning. Samtidigt skal eksisterende beplantning så vidt muligt bibeholdes og udtyndes naturligt.

Der fastlægges bestemmelser for terrænregulering, som sammen med bestemmelser for bebyggelsens omfang og placering medvirker til at sikre, at bebyggelsen indpasses i området i forhold til terrænet.

Klima og bæredygtighedstiltag

I lokalplanen er der indarbejdet følgende klima- og bæredygtighedstiltag, som medvirker til at minimere belastningen på miljøet og skabe gode rammer for de kommende beboere:

Vand

- I De eksisterende beskyttede søer er indarbejdet i bebyggelsesplanen, hvor de indgår som et rekreativt element.
- I Der fastlægges en befæstelsesprocent på 50 for den enkelte ejendom således, at regnvand har forbedrede muligheder for at nedsive lokalt.
- I Stier må ikke befæstes med fast belægning for at øge nedsivningsmulighederne. Veje skal udføres med render/grøfter til opsamling af regnvand.

Byggeri og arkitektur

- I Der gives mulighed for at opføre boliger med grønne tage, hvilket vil medvirke til at regnvand kan fordampe og forsinkes. Grønne tage kan desuden fungere som et rekreativt element og virke lydabsorberende.
- I Der gives mulighed for, at der kan opføres anlæg til udnyttelse af solenergi, hvormed boligens energiforsyning kan ske på et bæredygtigt grundlag med udnyttelse af vedvarende energikilder.
- I Der stilles krav til højde af bygning og facade, så bebyggelsen ikke skygger for hinanden.

Natur og grønne områder

- I Der stilles krav om, at ny beplantning på fælles- og naturområder skal være egnstypisk beplantning, hvilket medvirker til at skabe sammenhæng med omgivelserne og gode betingelser for områdets eksisterende dyrearter.
- I En del af den eksisterende beplantning, vil blive sikret ved at friholde arealer for bebyggelse. De eksisterende søer bliver en del af fælles fri- og opholdsarealer, hvormed værdifulde blå arealer integreres i området.
- I Der er udlagt arealer til fælles fri- og opholdsarealer så de grønne omgivelser "trækkes" ind i området. Arealerne vil fungere som et rekreativt element samtidig med, at naturen i området styrkes, hvilket kan skabe grobund for øget biologisk mangfoldighed og spredningskorridorer.

Sundhed og fællesskab

- I Der udlægges areal til stier således, at der skabes gode forbindelser til grønne områder både indenfor og udenfor området.
- I Der udlægges arealer til grønne, fælles fri- og opholdsarealer, der skal friholdes for bebyggelse. Dog kan de anvendes til legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign. som medvirker til at opfordre til leg og ophold. Friarealerne kan anlægges med varierende størrelse, indretning og med en spredning ud over hele området, hvilket medvirker til, at alle boliger får adgang til friarealer samtidig med, at de vil invitere til forskellige typer af oplevelser.
- I Der fastlægges kun få bestemmelser for bebyggelsens udformning så der kan opstå et spændende og varieret boligområde.
- I Det fastlægges, at veje skal etableres som ophold- og legeområde efter færdselslovens bestemmelser. Muligheder er hastighedsbegrænsning, hævede køreflader ved stier og stikveje og/eller mindre bump. Dette vil medvirke til, at veje ikke bliver barrierer men opfordrer til fælles ophold.

Arealanvendelse

- I Der inddrages arealer i landzone til byudviklingsformål, men området er omfattet af kommuneplanen, hvor det er udlagt til boligområde. Byudviklingen sker "indefra og ud". Realisering af lokalplanen vil sammen med realiseringen af øvrige boligområder og rekreative områder afgrænset af den kommende motorvej, Nordre Højmarksvej og Viborgvej medvirke til at Silkeborg får en naturlig afgrænsning mod nord, hvor boligområderne vil fungere som en art huludfyldning i et større grønt område.
- I Lokalplanområdet er ca. 14,8 ha, og lokalplanen giver mulighed for 47 parcelhuse inkl. én eksisterende bolig. Dette giver et arealforbrug på ca. 3.150 m²/bolig inkl. veje, stier, grønne områder, fredskov, beskyttede arealer osv. eller ca. 3 boliger/ha. Arealforbruget er en større end anbefalet, men dette skyldes primært de store arealer til fælles fri- og opholdsarealer, samt at området omfatter beskyttede

naturområder og fredskov. Arealforbruget opvejes således af de fordele, der er ved grønne områder i form af biologisk mangfoldighed, rekreative interesser, forbedrede nedsivningsmuligheder af regnvand osv.



Den nuværende markvej vil blive opretholdt som sti.



Terrænet er kuperet, og bebyggelsen skal derfor tilpasses terrænet.

Miljøvurdering

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

På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke skal miljøvurderes, idet realiseringen ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger.

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 primært af et dyrket areal, der indtil for nylig har været juletræsplantage.

Silkeborg Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. Størstedelen af området har været juletræsplantage og har derfor været intensivt dyrket. Der er dog indslag af områder med skov og natur, der kan rumme bilag IV-arter. Der er fundet stor vandsalamander i tre vandhuller umiddelbart vest for området, så det er muligt, at arten findes i lokalplanområdet, enten i vandhullerne eller i skoven.

Lokalplanområdet er muligvis fourageringsområde eller spredningskorridor for flagermus. Eftersom vandhuller og fredskov bibeholdes med lokalplanens realisering, vurderes lokalplanen ikke at medføre en væsentlig negativ påvirkning af bilag IV-arter i omgivelserne.

Silkeborg Kommune vurderer ligeledes, at planen ikke vil påvirke Natura 2000-områder, da det nærmeste Natura 2000-område ligger godt 4 km sydøst for Silkeborg.

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.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Silkeborg Kommuneplan 2013-2025

Lokalplanområdet ligger indenfor Balle/Hvinningdal-planområdet, som omfatter den nordvestlige del af Silkeborg by. Området er indbyggermæssigt kommunens største planområde med mere end 12.000 indbyggere. I de kommende år ventes antallet af indbyggere at vokse.

Området kan karakteriseres som et attraktivt forstadsmiljø med blandet bebyggelse, domineret af åben-lave boligbebyggelser. Dog afgrænses området mod sydøst af et sammenhængende erhvervsområde langs med Ringvejen. Der er etableret en række stiforbindelser gennem de grønne områder. Stierne forbinder bydelen på tværs og forbinder boligområderne med bymidten og Alderslyst.

Kommuneplanens rammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 12-B-13 (boligformål) og 12-R-06 (rekreativt grønt område) og er i overensstemmelse hermed.

Kommuneplanens temaer - overensstemmelse med retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer om:

- I at grønne områder og elementer som udgangspunkt skal prioriteres højt ved planlægning og administrationen af nye byområder, og
- I at der i forbindelse med byudvikling på bar mark, under hensyntagen til arealressourcen, som udgangspunkt ikke vil kunne finde udstykning sted, af byggegrunde til enfamiliehuse på over 1.000 m².

Kommuneplanens rækkefølgebestemmelser

I forbindelse med Silkeborg Kommuneplan 2013-2025 blev rækkefølgebestemmelserne for Balle/Hvinningdal-planområdet ophævet. Lokalplanen er derfor ikke omfattet af kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Bolig- og befolkningsprognose

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 47 parcelhuse. Når lokalplanområdet sammen med øvrige arealer til boligformål indenfor Balle/Hvinningdal-planområdet er bebyggede, vil mulighederne for byggeri på jomfruelig jord i planområdet stort set være udtømte. Realisering af lokalplanen giver ikke anledning til yderligere skole- eller institutionsbehov.

Servitutter

Der er tinglyst en række servitutter på lokalplanens omfattede ejendomme, hvoraf nogle bør aflyses fordi de har mistet deres betydning, andre fordi de er i konflikt med lokalplanens realisering - bl.a. en deklaration om tilladelse til at have snedkerværksted i tidligere landbrugsbygninger. Desuden findes to ledninger langs det vestlige skel af matr.nr. 9b, Balle By, Balle. Lokalplanens realisering forudsætter ikke, at disse omlægges, da der friholdes et areal for bebyggelse ved ledningernes beliggenhed.

Ingen deklarationer aflyses i forbindelse med lokalplanen.

Husdyrgødningsbekendtgørelsen

Ifølge husdyrgødningsbekendtgørelsen er der særlige bestemmelser for landbrugsejendomme med dyrehold, der ligger nærmere end 300 m fra byzonegrænsen.

Eksisterende landbrug kan som udgangspunkt fortsætte den hidtidige drift. Etablering af nye landbrug med dyrehold, og enhver ændring, bygnings- og driftsmæssigt, på eksisterende landbrug, skal altid anmeldes til kommunen. Er der tale om husdyrbrug med over 15 dyreenheder, skal etableringen/ændringen desuden godkendes særskilt af kommunen.

Ved eventuel klage over en landbrugsejendoms forhold – typisk vedr. lugt, støv, støj og fluer – kan kommunen meddele påbud om at foretage afhjælpende foranstaltninger.

Bekendtgørelsen har betydning for dyreholdet på Nordre Højmarksvej 13, når lokalplanen vedtages og området ændres fra landzone til byzone.

Anden sektorplanlægning

Vej- og trafikplanlægning

Lokalplanområdet trafikforsynes fra Nordre Højmarksvej via to eksisterende overkørsler med en indbyrdes afstand på ca. 150 m. På Nordre Højmarksvej vil der blive etableret kanaliseringsanlæg til lokalplanområdet.

Langs Nordre Højmarksvej findes cykel- og gangsti, som nye stier inden for lokalplanområdet kobles på. I boligområderne syd for Nordre Højmarksvej findes flere stier, og der er således rig mulighed for gående og cyklende at komme fra lokalplanområdet til andre dele af byen. Sideløbende med lokalplanens udarbejdelse, udarbejdes en større strukturplan for områderne nord for Nordre Højmarksvej. Heri er der indarbejdet et større sammenhængende stisystem bl.a. omkring Gub Sø. Stier indenfor lokalplanområdet vil blive koblet på dette stisystem.

Lokalplanområdet betjenes af bybusrute 8 med busstoppesteder på Nordre Højmarksvej ved Højmarken øst for lokalplanområdet og Dalvejen syd for lokalplanområdet. I Balle er der regionalforbindelse med busrute 31 og 60 til hhv. Lemming, Serup, Skæggær og Silkeborg by samt Viborg, Kjellerup og Silkeborg by.

Skole- og institutionsplanlægning

Lokalplanen giver ikke i sig selv eller i sammenhæng med andre nye boligområder anledning til ændringer i den eksisterende og/eller fremtidige skole- og institutionsdækning i nordvest Silkeborg. Lokalplanområdet ligger udenfor Balleskolens distrikt, men lokalplanområdet vil med dets beliggenhed få en naturlig tilknytning til Balleskolen.

I tilknytning til Balleskolen findes en skolefritidsordning samt daginstitutionerne Balle Børnehus og Balle Naturbørnehave.

I boligområdet syd for lokalplanområdet findes dagsinstitutionen Dalhaven.

Varmeplan

Lokalplanområdet er udlagt til kollektiv varmforsyning. 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.

Lokalplanen giver mulighed for etablering af anlæg på tage til udnyttelse af solenergi.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Silkeborg Kommune. Området skal seperatkloakeres. Overfladevand skal håndteres lokalt.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger indenfor et område, der vandforsynes fra Hvinningdal Vandværk under Silkeborg Vand A/S.

Affaldsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Silkeborg Kommunes affaldsplan. Alt affald skal bortskaffes i henhold til gældende regulativer.

Tilladelser fra andre myndigheder eller efter anden lovgivning

Støj

Bebyggelsen placeres i en afstand på min. 460 m fra motorvejen. Støjpåvirkningen fra motorvejen er ifølge Vejdirektoratet under 54 dB(A), og forventes derfor ikke at medføre en væsentlig negativ påvirkning af lokalplanområdet.

Boligområdets 46 nye boliger forventes at generere ca. 230 ture på Nordre Højmarksvej. Det forventes ikke at medføre en hørbar ændring af trafikstøjen i områderne ved Nordre Højmarksvej i forhold til trafikstøjen fra den nuværende trafik på Nordre Højmarksvej, som svinger omkring 8.000 køretøjer pr. årsdøgn.

En overslagsberegning af støjen viser, at der vil være en væsentlig negativ støjpåvirkning fra trafikken på Nordre Højmarksvej ved matrikelskel de nærmeste boliger. Der er regnet med et årsgennemsnit på 8.000 biler /døgn samt en hastighed på 60-70 km/t og en afstand til nærmeste boliger på 30 m. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænse er 58 dB(A). Beregningen viser, at støjen ved matrikelskel til nærmeste boliger ligger på 63 dB(A). Som følge heraf, skal der jf. Planlovens § 15a etableres en form for støjafskærmning i forhold til vejen, som betingelse for ibrugtagning af bebyggelsen, med mindre bebyggelsen flyttes nord for støjgrænsen.

Støj i øvrigt reguleres gennem Miljøbeskyttelsesloven.

Områder omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3

Inden for området findes to søer og et engareal, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændring i områdernes tilstand uden dispensation. Silkeborg Kommune er myndighed efter Naturbeskyttelsesloven.

De beskyttede naturområder ligger indenfor delområde II, der udlægges til rekreative, grønne friarealer og som ikke må bebygges med undtagelse af legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign. som understøtter anvendelse til leg og ophold. der kan ikke forventes dispensation til etablering af byggeri og anlæg på selve de arealer, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3

Sten- og jorddiger omfattet af Museumslovens § 29

Inden for området findes flere beskyttede sten- og jorddiger. 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.

Realisering af lokalplanen forudsætter at det nord-syd gående dige gennembrydes ved stier. Gennembrud af digerne fastlægges i lokalplanen, og dispensation fra Museumsloven vil blive søgt i denne sammenhæng. Evt. efterfølgende dige-gennembrud vil kræve dispensation fra lokalplanen.

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)

Lokalplanens område er omfattet af en 300 m skovbyggelinie. Bebyggelse indenfor områder omfattet af skovbyggelinie forudsætter enten, at skovbyggelinien reduceres, eller at Silkeborg Kommune meddeler dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17.

Silkeborg Kommune vil søge Naturstyrelsen om reduktion af skovbyggelinien inden for lokalplanens område, idet en reduktion af skovbyggelinien forventes at medføre en administrativ forenkling.

Fredskov (Skovloven)

Delområde III er sammenfaldende med matr.nr. 31c, Balle By, Balle, der er pålagt fredskovspligt efter Skovloven. Lokalplanen fastlægger, at delområde III kun må anvendes til fredskov. Området skal derfor drives og vedligeholdes som fredskov. Området må ikke bebygges. Lokalplanens realisering forudsætter ikke, at fredskovspligten ophæves.

Landbrugspligt (Landbrugsloven)

Matr.nr. 8b og 9b, Balle By, Balle, er dele af to større ejendomme, der er noterede som landbrugsejendomme.

Landbrugspligten skal derfor ophæves for de dele af ejendommene, der ligger indenfor lokalplanområdet. Ophævelsen af landbrugspligten sker ved særskilt ansøgning til NaturErhvervstyrelsen.

Realiseringen af lokalplanens byggemuligheder forudsætter derfor, at NaturErhvervstyrelsen ophæver landbrugspligten. Ophævelse af landbrugspligten forventes at kunne ske i forbindelse med udstykningen af området.

Jordforurening (Jordforureningsloven)

Der er pt. ikke kendskab til arealer, der er kortlagt som forurenede eller muligvis forurenede iht. Lov om forurenede jord.

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

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.

Området er ikke pt. omfattet af jordforureningsloven § 50a om områdeklassificering. Flytning af jord skal følge jordforureningslovens § 50.

Anlæg i søer (vandløbsloven)

Etablering af broer og andre anlæg i søer kræver tilladelse efter vandløbsloven inkl. tilladelse efter bekendtgørelse om vandløbsregulering og -restaurering mv. Der kræves desuden dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 3 (beskyttet natur).

Silkeborg Kommune er myndighed efter Vandløbsloven samt efter Naturbeskyttelsesloven. Kommunen vurderer, om der kan gives tilladelse til de anlæg, som lokalplanen åbner mulighed for.

Tilladelser efter vandløbsloven kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Dispensationer fra Naturbeskyttelsesloven kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Afvandingsforhold

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.

Veje 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.

Før veje, stier og parkeringsarealer anlægges, skal Silkeborg Kommune give tilladelse til en ændret anvendelse af de to eksisterende overkørsler til Nordre Højmarksvej jævnfør Lov om offentlige vej § 71. I denne forbindelse vil Silkeborg Kommune stille betingelser, herunder krav om etablering af kanaliseringsanlæg.

Forsyning

I området er der el-anlæg og fiberbredbåndsrør. Udgiften ved evt. flytning eller omlægning af disse i forbindelse med lokalplanens realisering, skal bekostes af den, der udstykker ejendommene.

Færdselsloven

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdsels sikkerhed og afvikling (se Færdselslovens § 100).

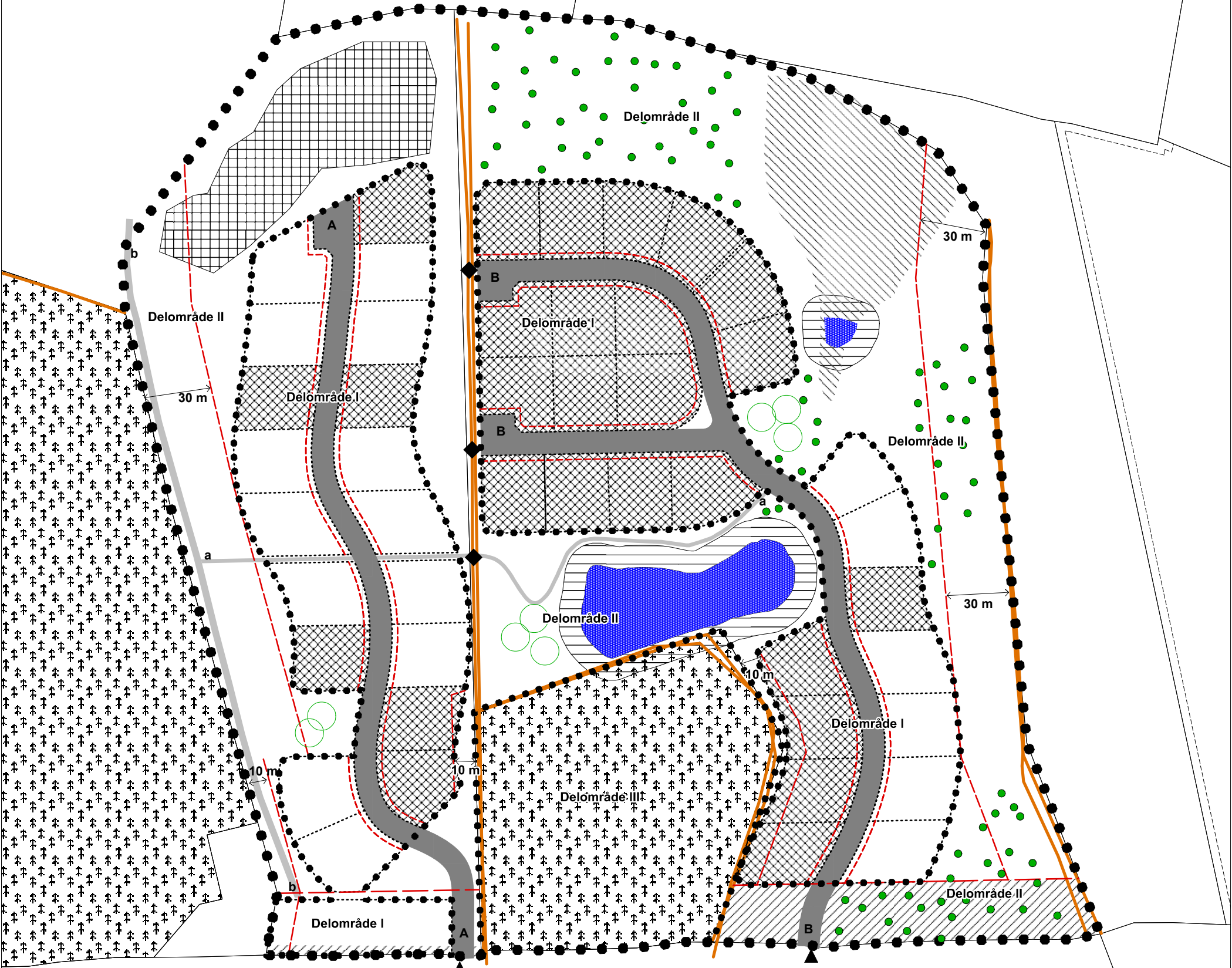
Veje skal anlægges som lege- og opholdsområde efter Færdselslovens bestemmelser.

Kortbilag 1 - eksisterende forhold

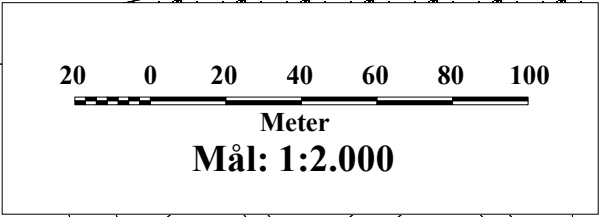
Lokalplan 12-010



Kortbilag 2 - lokalplankort
Lokalplan 12-010



Nordre Højmarksvej



Signaturforklaring

- ● ● Lokalplanområde
- ● ● ● ● Delområder I, II og III
- - - - - Byggelinje mod intern vej (2,5 m fra vejskel)
- - - - - Byggelinje mod skov (10 m og 30 m)
- - - - - Vejbyggelinje (40 m fra vejmidte af Nordre Højmarksvej)
- Retningsgivende udstykningsplan
- Beskyttede sten- og jorddiger
- Veje

- Stier
- Område til erstatningsnatur
- Grunde med stærkt skrånende terræn
- Eksisterende engareal omfattet af Naturbeskyttelsesloven §3
- Eksisterende søer omfattet af Naturbeskyttelsesloven §3
- Beskyttelseszone omkring beskyttede søer (10 m)
- Fredskov

- Areal til støjafskærmende foranstaltning og antennemaster
- ▲ Vejadgang
- ◆ Gennembrud på diger
- Fællesarealer med mulighed for opstilling af legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign.
- Eksisterende beplantning der så vidt muligt skal bevares

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.