

LOKALPLAN 12-015

FOR ET BOLIGOMRÅDE VED ØSTER BORDINGVEJ

Buskelund

Vedtaget



Endelig vedtaget af Plan- og Vejudvalget 5. november 2018.

Offentliggjort 12. november 2018.

Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	1.
1. Lokalplanens Formål	2.
2. Område og zonestatus	3.
3. Områdets anvendelse	4.
4. Veje, stier og parkering	5.
5. Udstykning	7.
6. Tekniske anlæg	8.
7. Bebyggelsens omfang og placering	10
8. Bebyggelsens udformning og fremtræden	12
9. Ubebyggede arealer	14
10. Terrænregulering	17
11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
12. Grundejerforening	19
13. Servitutter	21
14. Ophævelse af lokalplan	22
15. Lokalplanens retsvirkninger	23
Redegørelse	24
Formål og baggrund	25
Lokalplanens område	26
Eksisterende forhold	27
Fremtidige forhold	30
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	36
Lokalplanen forhold til miljøet	41
Servitutter	42
Tilladelser efter anden lovgivning	43
Juridiske kort	45
Kortbilag 1 - Matrikelkort	46
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	47
Hvad er en lokalplan?	48
Andre sagsbilag	49
Bæredygtighedsskema	50
Miljøscreening delområde I-III	51
Miljøscreening delområde IV og V	52
Støjrapport - Trafikstøj	53
Støjrapport - Virksomhedsstøj	54

Bestemmelser

1. Lokalplanens formål
2. Område og zonestatus
3. Områdets anvendelse
4. Veje, stier og parkering
5. Udstykning
6. Tekniske anlæg
7. Bebyggelsens omfang og placering
8. Bebyggelsens udformning og fremtræden
9. Ubebyggede arealer
10. Terrænregulering
11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse
12. Grundejerforening
13. Servitutter
14. Ophævelse af lokalplan
15. Lokalplanens retsvirkninger

1. Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanens formål er:

- at skabe et boligområde med mulighed for varierede boligtyper såsom parcelhuse, række-, kæde- og dobbelthuse samt etageboliger;
- at sikre vejudlæg til en ny forbindelsesvej;
- at sikre adgang til fremtidige stisystemer øst for området;
- at sikre fremtidig bebyggelse mod klimaændringer;
- at sikre en ny bebyggelse mod støj fra omkringliggende veje og virksomheder.

Kommentar til 1.1

Ad 1.1: Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål.

2. Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2, omfatter følgende matrikler:

matr.nr. 24a og 23e Balle By, Balle

samt alle parceller, der efter den 27. august 2018 udstykkes eller arealoverføres inden for lokalplanområdet.

Kommentar til 2.1

Ad. 2.1: Lokalplanområdet er ca. 70.000 m².

2.2

Lokalplanen opdeles i delområderne I, II, III, IV og V, som vist på kortbilag 3.

2.3

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

3. Områdets anvendelse

3.1

Delområde I, II, IV og V må kun anvendes til boligformål.

3.2

Delområde I må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse.

3.3

Delområde II må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse (fritliggende parcelhuse på mindre grunde) eller tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde- og dobbelhuse. For begge anvendelser gælder, at det skal ske på baggrund af en samlet bebyggelsesplan.

3.4

Delområde III må kun anvendes til fællesarealer med veje, stiforbindelser, støjafskærmning, regnvandsbassiner og pumpestationer. Arealerne må ikke bebygges, men der kan opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold samt anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.7.

De eksisterende to søer i området er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke ske ændringer i søernes tilstand uden tilladelse fra Silkeborg Kommune.

I lokalplanområdets nordøstlige hjørne er det fælles friareal omfattet af en 100 m beskyttelseszone omkring et fredet fortidsminde som ligger uden for lokalplanområdet, som vist på kortbilag 3. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden eller opstilles legeredskaber mm.

Kommentar til 3.4

Ad. 3.4: For at beskytte og bevare §3 områderne er der fastlagt en afstand på min. 10 m omkring søerne som friholdes for udstykning og byggeri.

3.5

Delområde IV må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse eller tæt-lav boligbebyggelse i form af dobbelhuse.

Bebyggelse med skel mod gravhøjens 100 m beskyttelseszone, må dog kun være åben-lav boligbebyggelse.

Kommentar til 3.5

Ad. 3.5: Det er ønsket, at der kun etableres åben-lav boligbebyggelse langs hele beskyttelseszonen på 100 m omkring gravhøjen.

3.6

Delområde V må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde- og dobbelhuse samt etageboligbebyggelse med vandrette lejlighedsskel.

3.7

Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, affaldshåndteringsanlæg, én mobilmast med tilhørende teknikbygning, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v. Der kan dog ikke opstilles mikro- og husstandsvindmøller.

4. Veje, stier og parkering

4.1

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Øster Bordingvej ad ny fordelingsvej, som vist på kortbilag 3.

Fordelingsvejen sikrer videre vejadgang til området nord for lokalplanområdet.

4.2

Der udlægges areal til veje i princippet, som vist på kortbilag 3.

Kommentar til 4.2

Ad. 4.2: Veje, stier og manøvrearealer skal udlægges og anlægges efter vejreglerne.

4.3

Blinde veje skal udføres med vendeplads, som muliggør vending med 12 m lastvogn og renovationsbiler.

4.4

Fordelingsvej A-A udlægges med en samlet bredde af 18 m og med en kørebanebredde af 6,5 m.

Inden for vejudlægget skal der etableres fortov og cykelsti eller fællessti langs kørebane adskilt herfra af en skillerabat.

Kommentar til 4.4

Ad. 4.4: Princip for vejprofil på fordelingsvejen:



Det forudsættes, at der gives dispensation til placering af vejen inden fra Naturbeskyttelsesloven § 3, da vejen vil komme til at skære afgrænsning af den beskyttede § 3 sø.

4.5

Stamveje B-B udlægges i en bredde af min. 9 m og anlægges i en kørebanebredde af min. 6 m.

4.6

Boligveje C-C udlægges i en bredde af min. 8 m med en samlet kørebanebredde af min. 6 m.

4.7

Stiudlæg:

- Sti a-a : Rekreativ sti skal anlægges i en bredde af min. 1 m og med befæstet areal såsom grus.
- Sti b-b: Kombineret sti og wadi udlægges i en bredde af min. 5 m og anlægges med min. 1.5 m befæstet areal ind mod fællesarealet.
- Sti c-c: kombineret cykel- og gangsti udlægges i en bredde af min. 5 m med min. 3 m befæstet areal som kobles på det øvrige stinet mod øst.

Kommentar til 4.7

4.8

Der skal etableres følgende parkering:

- min. 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav boligbebyggelse
- min. 1½ parkeringspladser pr. bolig ved tæt-lav og etageboligbebyggelse

4.9

Belysning af vej- og stiarealer samt fælles parkeringspladser skal ske med ensartede armaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne og lyset må ikke være generende for omkringboende og grønne områder.

Kommentar til 4.9

Ad. 4.9: Bestemmelserne skal sikre, at der ikke anvendes armaturer, som giver for meget og generende lys – f.eks. langs boligveje, mindre parkeringsarealer, stier eller grønne områder.

4.10

I forbindelse med etablering af stamvejen A-A skal der etableres en faunapassage under vejen mellem § 3 søen og det fælles fri- og opholdareal, som ligger i delområde II og som er vist på kortbilag 3.

Kommentar til 4.10

Ad. 4.10: Etablering af faunapassage er et krav for at opnå dispensation til stamvejens beliggenhed samt for at skabe sammenhæng mellem lavbundsområderne til gavn for bl.a. områdets padder.

5. Udstykning

5.1

I delområde I, II og IV må udstykning som åben-lav kun ske efter principperne, som vist på kortbilag 3.

I delområde II, IV og V må udstykning som tæt-lav boligbebyggelse kun ske, efter en samlet plan for delområdet og efter principperne, som vist på kortbilag 3.

I delområde I og IV til åben-lav boligbebyggelse må ingen grunde udstykkes med et areal mindre end 700 m² og større end 1000 m².

I delområde II og IV til tæt-lav boligbebyggelse må ingen grunde udstykkes med et areal mindre end 200 m².

I delområde V kan tæt-lav boligbebyggelse ikke udstykkes med et areal mindre end 150 m² og maks. 50 % af den enkelte grund kan efter udstykning fremstå bebygget (inkl. sekundær bebyggelse som carport og redskabsskure).

Kommentar til 5.1

Ad. 5.1: Der er fastsat bestemmelser om udstykning for at tilgodese § 10A i Byggeloven.

6. Tekniske anlæg

6.1

Regnvandsbassin/regnbede/anlæg til forsinkelse af regnvand skal etableres indenfor delområde III i princippet som vist på kortbilag 3.

Der er mulighed for placering af wadi bassiner som en integreret del af de fælles fri- og opholdsarealer som vist på kortbilag 3.

Kommentar til 6.1

Ad. 6.1: Anlæggelsen af wadi bassin/ regnvandsbassin/forsinkelsesbassin sker for at imødekomme større regnvandsmængder, da der er påvist ringe nedsvinningsmuligheder i lokalplanområdet. For at sikre fremtidig bebyggelse mod oversvømmelse og samtidig sikre, at der ikke sker tilløb til de fredede § 3 søer, integreres wadi bassiner som en del af bebyggelsens fælles fri- og opholdsarealer.

6.2

Parkeringsareal/legeplads/manøvreareal mv. kan indgå som forsinkelsesbassin for regnvand.

6.3

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

6.4

Installationsbokse o.lign. mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal samles i færrest mulige grupper placeres samlet langs vej- eller naboskel og skal have samme diskrete udformning og farve.

6.5

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

6.6

Anlæg/bygninger til områdets tekniske forsyning jf. § 3.7 må have en højde af maks. 2,5 m over terræn og optage et areal på maks. 16 m². Antenner kan have større højde. Anlægget/bygningen skal tilpasses landskabet og bebyggelsen i området.

6.7

Støjværn i form af støjvold og støjskærm skal placeres, som vist på kortbilag 3.

Der skal etableres jordvolde som støjafskærmning mod de omkringliggende veje og vejstøjen herfra. Voldenes højder skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje og virksomheder og fremgår af kortbilag 3.

Der skal etableres støjskærm mod øst over mod centerområdet som afskærmning af virksomhedsstøj. Skærmens højde skal overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje og virksomheder og fremgår af kortbilag 3.

Kommentar til 6.7

Ad. 6.7: I forbindelse med miljøscreeningen er det dokumenteret, at de gældende støjkraav kan overholdes og etableres inden for de angivne arealudlæg til støjvolde samt ved etablering af støjskærm.

6.8

Støjskærm eller -vold skal tilplantes og fremstå grøn ved beplantning som giver støjværnet et landskabeligt præg.

Støjskærm kan evt. fremstå transparent.

6.9

Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes efter følgende retningslinjer:

- De må ikke medføre blændingsgener for omkringboende.
- De skal monteres på/i tagfladen og placeres parallel i forhold til tagudformningen. De må være hævet maks. 15 cm fra tagfladen. De skal placeres, så de udgør ét eller flere samlede rektangler.
- De skal placeres i harmoni med ovenlysvinduer, udluftningshætter o.lign., som ikke må bryde solcelle/solpanel-fladen.
- De skal etableres på bygningens primære tag. Der kan således ikke placeres anlæg på kviste, frontspice eller lignende.
- Ved fladt tag kan solenergianlæg opsættes på stativer med hældning op til 15 grader, når de placeres min. 1 m fra tagets kant.
- Såfremt anlæg til indvinding af solenergi på bygninger med taghældninger under 10 grader skærmes bag en murkrone, må anlægget føres ud til murkronen.

Solenergianlæg må ikke opsættes på terræn.

7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1

I delområde I må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom maks. være 30 %.

Kommentar til 7.1

7.2

I delområde II, IV og V må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom maks. være 40 %

Kommentar til 7.2

7.3

I delområde II må bebyggelse opføres i maks. 1 etage med en højde på maks. 6 m over terrænen efter byggemodning.

I delområde I, IV og V må bebyggelse opføres i maks. 2 etager. Bebyggelse må have en højde på maks. 8,5 m over terrænen efter byggemodning og en facadehøjde på maks. 7,5 m målt fra terrænen efter byggemodning til skæring mellem facade og yderside tagbeklædning.

På de på kortbilag 3 viste grunde i delområde I må bebyggelse opføres i maks. 1 etage med en højde på maks. 6 m over terrænen efter byggemodning.

7.4

Boligbebyggelsen samt evt. integrerede garager, carporte eller udhuse, skal have en afstand af min. 2,5 m til skel mod nabo, sti, fælles areal og vej.

Dog kan garager, carporte og lignende mindre bygninger opføres nærmere skel mod nabo og sti end 2,5 m, når bygningssiderne, der vender mod skel ikke har større samlet længde end 12,0 m på ejendommen (Kun bygningernes længste side mod skel medregnes). Inden for 2,5 m fra skel må disse bygninger ikke være højere end 2,7 m og der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger imod skel.

7.5

I delområde IV og V må ny boligbebyggelse ikke opføres nærmere det beskyttede dige end 11 m.

7.6

I delområde II, IV og V skal ny bebyggelse, til tæt-lav boligbebyggelse eller åben-lav som fritliggende parcelhuse på mindre grunde, opføres efter en samlet plan indenfor hver boligenklave i princippet, som vist kortbilag 3.

Kommentar til 7.6

Ad. 7.6: I en samlet plan skal der redegøres for:

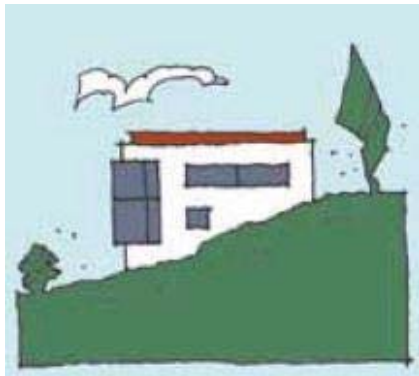
- *placering af boligbebyggelsen og tilhørende private- og fælles opholdsarealer*
- *placering af carporte/garager og småbygninger;*
- *udstykningsplan (§10a i byggeloven);*
- *bygningsprofiler, facader og materialevalg;*
- *håndtering af støj.*

7.7

I delområde I og IV skal boligbebyggelsen på grunde med stærkt skrånende terræn 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 stærk skrånende terræn er vist på kortbilag 3.

Kommentar til 7.7

*Ad. 7.7: Retningslinjer for terrænregulering fremgår af Silkeborg Kommunes pjece "Terrænregulering".
Eksempler på tilpasset boligbyggeri.*



8. Bebyggelsens udformning og fremtræden

8.1

I delområde II, IV og V skal tæt-lav boligbebyggelse opføres efter en samlet plan for hvert delområde, som skal sikre en sammenhæng indenfor hver boligenklave. Bebyggelsen skal have et sammenhængende udtryk.

Kommentar til 8.1

Ad. 8.1: Bestemmelsen skal sikre en helhed i de tætte boligområder.

8.2

Facader skal fremstå i blank mur af tegl eller som pudset/vandskuret, træ, beton eller fibercement.

Mindre bygningsdele kan desuden udføres i glas, zink, stål, kobber eller aluminium.

Kommentar til 8.2

8.3

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

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

På tagflader må der ikke anvendes blanke, reflekterende tagmaterialer. Dog må der opsættes tagvinduer, solfangere og solcelleanlæg.

Solfangere og solceller på facader og tage skal inddækkes og indgå som en integreret del af bebyggelsens øvrige arkitektoniske fremtræden. De skal iøvrigt følge anvisningerne i § 6.9.

Kommentar til 8.3

Ad. 8.3: Materialer betegnes som blanke og reflekterende, når de har en glans, som svarer til en malet overflade med et glanstal over 20.

8.4

Udvendige bygningssider skal fremtræde i materialernes naturfarver, hvidt, sort, farver indefor jordskalaen eller disse farvers blandinger med hvidt eller sort.

8.5

Støttemure skal udføres i enten samme materiale som ydervæggene på boligen, naturlige materialer som træ og natursten eller beplantes med f.eks. cotoneaster, vedbend, vinca, så det fremstår grønt.

8.6

Ingen form for kommerciel skiltning eller reklamering i form af reklameskilte, pyloner, flag, bannere o.lign. må finde sted.

Kommentar til 8.6

Ad. 8.6: I forbindelse med byggemodning og salg af ejendomme må der gerne forekomme skiltning i begrænset omfang i forbindelse med salg af ejendomme.

8.7

Træbygninger må ikke opføres med krydsede, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt laftebygning.

Træhuse må ikke opføres som bjælkehuse.

Kommentar til 8.7

Ad. 8.7: Den omtalte hustype harmonerer ikke med traditionelle danske parcelhusområder.

9. Ubebyggede arealer

9.1

Delområde III skal anlægges som fællesarealer (veje, stier, beplantning, afskærmende støjforanstaltninger, legeplads, wadier o.lign.) i overensstemmelse med kortbilag 3.

Wadier og støjvolde kan placeres mod Øster Bordingvej og fordelingsvejen A-A som vist på kortbilag 3.

Kommentar til 9.1

Ad. 9.1: Ved afskærmende foranstaltninger forstås f.eks. støjafskærmning, beplantningsbælte, sikkerhedsafskærmning m.m.

9.2

I delområde V skal der tilvejebringes udendørs opholdsarealer, som minimum svarer til etagearealet for delområdet.

Minimum 15 % af det udlagte opholdsareal skal udlægges som fælles fri- og opholdsareal.

Kommentar til 9.2

Ad. 9.2: Fælles fri- og opholdsarealer samt 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.

9.3

Der udlægges fælles fri- og opholdsarealer som vist på kortbilag 3.

Der kan opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold.

Kommentar til 9.3

Ad. 9.3: Der kan ikke opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign ved de eksisterende § 3 søer og beskyttelseszone omkring fortidsmindet som vist på kortbilag 2. Områdernes tilstand må ikke ændres.

9.4

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning o.lign. gives et ordentligt udseende.

Fælles fri- og opholdsarealer skal etableres efter en samlet beplantningsplan indenfor det enkelte delområde og godkendes af Silkeborg Kommune.

Kommentar til 9.4

Ad. 9.4: Bestemmelsen skal sikre, at ubebyggede arealer efter byggemodning og byggeri ikke henligger ufærdige med hjulspor, byggeaffald o.lign. F.eks. hvis området udbygges i flere etaper.

Arealerne skal overdrages til grundejerforeningen, når beplantningen er veletableret.

9.5

I lokalplanområdet skal hegning mod veje, stier og fælles fri- og opholdsarealer ske som levende hegn/hæk.

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

Levende hegn skal mod vej, stier samt fri- og opholdsarealer placeres på egen grund, min. 30 cm fra skel.

Hække kan etableres som klippede hække eller som fritvoksende hække.

Ved tæt-lav boligbebyggelse i delområde II, IV og V kan hegn mellem boligerne etableres som fast hegn og placeres i skel, såfremt det er udført i samme materiale og farver som småbygninger eller garager.

9.6

Der skal etableres støjafskærmning, som vist på kortbilag 3.

Afskærmningen skal mod Øster Bordingvej og fordelingsvejen A-A fremstå som beplantet jordvold og gives et landskabeligt udtryk.

Afskærmningen mod øst etableres som støjskærm og placeres 6 m fra diget og fremstå beplantet.

9.7

Det samlede befæstede og bebyggede areal må ikke overstige 50 % af den enkelte grunds areal, med mindre befæstelsen udføres med materialer, der er gennemtrængelige for regnvand.

9.8

Der må ikke ske ændringer af tilstanden for sten- og jorddiget, der er markeret på kortbilag 3. Dette gælder også beplantningen på det.

Jorddiget sikres med en 6 m beskyttelseszone, hvor der ikke må ske ændringer. Der må f.eks. ikke bebygges, terrænreguleres eller beplantes. Der fastlægges samtidig en bebyggelseslinje på 11 m fra diget, hvor der ikke må etableres boligbebyggelse. Mindre skure, legehuse, drivhus mm. kan tillades.

Kommentar til 9.8

Ad. 9.8: Der kan ske mindre udtynding af træerne på jorddiget. Der må dog ikke ske jordfræsning eller andet, som kan skade diget. Karakteren af træække skal bevares. Vej- og stigennembrud af jorddigerne må kun ske efter dispensation fra Silkeborg Kommune og der er forventet tilladelse til ét digegennembrud til stiforbindelse c-c mod øst.

9.9

De eksisterende to søer i området er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 som vist på kortbilag 3. Der må ikke foretages ændringer i søernes eller mosens tilstand uden tilladelse fra Silkeborg Kommune.

Områderne kan ikke bebygges og der skal ved udstykning og etablering af støjvolde sikres en afstand på 10 m fra kronekant.

Kommentar til 9.9

Ad. 9.9: Der er taget hensyn til denne respektafstand på de 10 m ved placering af delområde I og

udstykningsne. Ligeledes er støjberegninger udført på baggrund af, at støjvoldene er placeret 10 m fra søen.

9.10

På fri- og opholdsarealer må der ikke foretages udendørs oplagring, henstilling og parkering af større både, campingvogne, køretøjer over 3.500 kg (lastbiler, busser, mm.) og uindregistrerede køretøjer.

På ubebyggede arealer i tilknytning til boligen må der ikke foretages udendørs oplagring, henstilling og hjemmeparkering af større både, campingvogne, køretøjer over 3.500 kg (lastbiler, busser, mm.) og uindregistrerede køretøjer.

Kommentar til 9.10

Ad. 9.10: Mindre både som f.eks. joller, kanoer og kajaker må gerne opbevares på egen grund.

10. Terrænregulering

10.1

Overskudsjord fra byggemodning af lokalplanområdet må påfyldes fri- og opholdsarealer. Jorden skal udlægges, så terrænet fremstår med bløde varierede landskabsformer med en højde på maks. 1 m over naturligt terræn, samt en hældning svarende til maks. 1 på 3.

Dette gælder dog ikke støjvolde samt bakker o.lign., der etableres som en del af områdets landskabelige bearbejdning.

Ved byggemodning må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 1 m i forhold til naturligt terræn. Der kan dog tillades terrænregulering af begrænset omfang herover, når det i den samlede byggemodning vurderes nødvendigt for en hensigtsmæssig udnyttelse af området.

Kommentar til 10.1

Ad 10.1 - 10.3: I forbindelse med byggemodning med vej og forsyningsledninger kan det være nødvendigt at foretage større reguleringer af terrænet.

I forbindelse med byggemodningen skal udstykker fremsende et 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).

10.2

Inden for delområde II kan der i forbindelse med byggemodningen ske terrænregulering op til +/- 2 m på baggrund af en nærmere detailprojektering. Terrænreguleringen omfatter også tilpasning af de tilstødende grunde og grønne friarealer.

Kommentar til 10.2

Ad. 10.2: Med referense til regnvandshåndteringen (LAR-projekt), hindring af oversvømmede grunde og etablering af veje tillades der en overordnet terrænregulering.

10.3

Inden for delområde I, kan der i forbindelse med byggemodningen tillades, på baggrund af en detailprojektering, at bakken sydligt i området terrænreguleres ned til ca. kote 76.

Den overskydende jord bruges til etablering af støjvoldende.

10.4

Efter byggemodning må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til terræn.

Dette gælder dog ikke støjvolde samt bakker o.lign., der etableres som del af områdets landskabelige bearbejdning.

10.5

Indenfor delområde I og IV skal boligbebyggelse tilpasses det stærkt skrånende terræn iht. § 7.7 på de markerede grunde som vist på kortbilag 3.

11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- den i § 4.4 nævnte fordelingsvej er etableret;
- de i § 4.5 og 4.6 nævnte boligveje er etableret inden for det enkelte delområde;
- de i § 6.5 nævnte affaldsløsninger er etableret;
- den i § 6.7 nævnte støjafskærmning er etableret, hvis den er påkrævet for at overholde Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj fra veje og virksomheder;
- den er tilsluttet kollektiv varme-, vand-, el- og kloakforsyning jf. § 6.5.

Kommentar til 11.1

Ad. 11.1: For lavenergibebyggelse, der på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet, er der ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyningsanlæg.

Efter byggelovens § 4 stk. 3 kan kommunen allerede inden påbegyndelse af et byggearbejde stille krav om udførelse af de afskærmningsforanstaltninger, der er fastsat i lokalplanen som betingelse for at tage ny bebyggelse i brug.

12. Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet.

Såfremt der oprettes en grundejerforening for hvert delområde, skal disse være sammensluttet i en fælles grundejerforening.

Kommentar til 12.1

Ad. 12.1 og 12.2: Der kan kun kræves grundejerforening for nye haveboliger. Der kan således ikke kræves grundejerforening for etageboliger.

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

12.2

Grundejerforeningen/grundejerforeningerne indenfor delområde I, II, IV og V skal oprettes, når min. 30 % af de udstykkede grunde er solgt, eller når byrådet forlanger det.

Den fælles grundejerforening skal oprettes, når grundejerforeninger inden for delområde I, II, IV og V er oprettet, eller når byrådet forlanger det.

12.3

Den fælles grundejerforening eller grundejerforeningen i delområde I, II, IV og V skal inden for det enkelte delområde forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4.5 og 4.6 nævnte fælles veje, § 4.7 nævnte stier, og § 9.3 nævnte fælles fri- og opholdsarealer.

Den fælles grundejerforening skal som min. forestå drift og vedligeholdelse af de i § 6.7 nævnte støjvolde.

Kommentar til 12.3

Ad. 12.3 - 12.4: Udstykkerne af lokalplanområdet skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier, fri- og opholdsarealer, afskærmende foranstaltninger m.v. indtil grundejerforeningen/grundejerforeningerne er oprettet og har overtaget opgaverne.

Silkeborg Kommune afgør ved hjælp af vejlovgivningen, om en vej har karakter af at være fælles.

12.4

Den fælles grundejerforening eller grundejerforeningen inden for det enkelte område er pligtig til at tage skøde på de i § 9.1 indenfor delområde III nævnte fællesarealer og fællesanlæg, dog ikke fodelingsvej A-A der overgår til offentlig vej og kommunal drift.

12.5

Grundejerforeningens/Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Silkeborg Kommune.

12.6

Kommunen kan kræve, at grundejerforeningen/grundejerforeningerne optager medlemmer fra naboer, sammenslutter sig med grundejerforeninger for tilgrænsende områder, eller at grundejerforeningen lader sig opdele i flere selvstændige foreninger.

13. Servitutter

13.1

Der er udarbejdet servitutundersøgelse for lokalplanområdet. Der er ingen private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen indhold.

Ejer og bygherrer må selv sikre sig overblik over tinglyste servituttet, der har betydning for bygge- og anlægsarbejder.

14. Ophævelse af lokalplan

14.1

Der er ingen bestemmelser.

15. Lokalplanens retsvirkninger

15.1

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.

Kommentar til 15.1

Ad. 15.1-15.6: Der henvises i øvrigt til planloven.

15.2

Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.

15.3

Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at bebyggelse og anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.

15.4

Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.

15.5

Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

15.6

Hvis en lokalplan overfører ejendom, der er i anvendelse til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, fra landzone til byzone eller til sommerhusområde, kan ejeren forlange ejendommen eller dele heraf overtaget af Silkeborg Kommune mod erstatning.

Redegørelse

Formål og baggrund

Lokalplanens område

Eksisterende forhold

Fremtidige forhold

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Lokalplanens forhold til miljøet

Servitutter

Tilladelser efter anden lovgivning

Formål og baggrund

Formål

Formålet med denne lokalplan er at udlægge et nyt boligområde ved Øster Bordingvej til et varieret boligområde. Boligområdet skal have vejadgang fra Øster Bordingvej via en ny fordelingsvej - Astrid Lindgrensvej - der gennemløber det nye boligområde.

Lokalplanen skal således sikre areal til fordelingsvejen og lokalplanens disponering tager udgangspunkt i dennes placering samt områdets to naturbeskyttede § 3 søer.

Lokalplanen sikrer desuden fremtidig bebyggelse mod klimaændringer og støjgener fra de omkringliggende veje og det nærliggende centerområde mod øst.

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra ejendommens ejer om at udvikle området til boligformål med mulighed for at etablere forskellige boligformer iht. til strukturplanen for Balle/Hvinningdal.

På baggrund af en anmodning fra ejeren har Plan- og Vejudvalget besluttet på møde den 5. februar 2018 og den 4. juni 2018 at udarbejde nærværende lokalplan.

Lokalplanens område

Lokalplanområdet ligger i et ikke tidligere lokalplanlagt område i det nordlige Buskelund. Lokalplanen omfatter ejendommene Øster Bordingvej 8 og Brunbakkevej 7, 8600 Silkeborg, som i alt er på ca. 7 ha og begge ligger i landzone.

Mod syd afgrænses arealet af Øster Bordingvej med parcelhusområdet ved Balle Husevej på modsatte side. Området er mod vest afgrænset af et beplantningsbælte, som adskiller arealet fra naboejendommen. Mod nord ligger Brunbakkevej. På modsatte side af vejen ligger dyrkede arealer i det åbne land, som krydses af Silkeborgmotorvejen. Mod øst afgrænses arealet af et beplantet dige. Længere mod øst ligger Gartnergården og Netto langs Nordre Højmarksvej som en del af et centerområde.



Lokalplanområdet ligger i den nordvestlige del af Silkeborg.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i landzone og fremstår idag primært som ubebyggede arealer og agerjord, som tidligere blev anvendt til juletræsproduktion. Lokalplanområdets østlige arealer er en bygningsløs landbrugsejendom, som er udstykket med henblik på fremtidig byudvikling. Jorden dyrkes som agerjord.

Vejadgangen til området sker i dag fra Øster Bordingvej mod syd. Herfra løber en grusvej til lokalplanområdets eneste beboelse, som ligger midt i området på det højeste punkt og den mest markante bakketop i området. Boligen på ca. 200 m² planlægges nedrevet i forbindelse med realiseringen af lokalplanen.



Eksisterende beboelse i lokalplanområdet

Midt i området i østvestlig retning fremstår terrænet væsentligt lavere og nærmest som engareal med lavtliggende og delvist våde arealer. Det er også her, at en af områdets § 3 søer ligger. Områdets anden § 3 sø ligger i det sydøstlige hjørne mellem beboelsen og Øster Bordingvej.



§ 3 søen mod nord, med Brunbakkevej på tværs umiddelbart nord for søen.

I lokalplanområdets østlige afgrænsning ligger der i hele skellets udstrækning i nord-sydgående retning et beskyttet jord- og stendige, som er beplantet. Umiddelbart nordøst for området ligger en fredet gravhøj, hvis beskyttelseszone på 100 m strækker sig ind i lokalplanområdets nordøstlige hjørne.



Lokalplanområdets østlige afgrænsning med jorddiget og beplantningsbæltet.

Mod syd afgrænses arealet af Øster Bordingvej. På modsatte side heraf ligger det færdigudbyggede parcelhusområdet ved Balle Husevej. Området er mod vest afgrænset af et beplantningsbælte, som adskiller arealet fra naboejendommen, som fortsat skal være en landbrugsejendom.



Lokalplanområdet set fra nord mod Øster Bordingvej og Balle Huse bebyggelsen i baggrunden.

Mod nord ligger Brunbakkevej. På modsatte side af vejen ligger dyrkede arealer i det åbne land, som gennemskæres af Silkeborgmotorvejen. Mod nord ligger også en landbrugsejendom med beboelse og mod øst et større rekreativt areal beplantet med skov. Længere mod øst ligger et centerområde indeholdende bl.a. Gartnergården og Netto langs Nordre Højmarksvej. Disse arealer er en del af den fremtidige byudvikling og strukturplan for Balle/Hvinningdal området og forventes også udviklet indenfor få år.

Fremtidige forhold

Disponering

Lokalplanen er en del af en større sammenhængende byudvikling af et helt nyt og større boligområde i det nordlige Balle/Hvinningsdal område. Der er taget udgangspunkt i strukturplanen for Balle/Hvinningsdal samt konkretiseringen af etape II heraf, som blev godkendt d. 11. sept. 2017 i Plan-, Miljø- og Klimaudvalget. Lokalplanen tager yderligere afsæt i "Skitseprojekt for Brunbakkevej", som er udarbejdet af Silkeborg Kommune d. 15. juni 2015. Ifølge skitseprojektet skal der etableres en ny fordelingsvej - Astrid Lindgrens Vej - i 18 m bredde gennem lokalplanområdet.



Strukturplanen fra kommuneplantillæg nr. 28

I lokalplanområdets nærhed er der flere beskyttede naturtyper og fortidsminder, som har været bestemmende for områdets disponering og inddeling af de fem delområder I - V. De fire delområder I, II, IV og V må anvendes til boligformål og der forventes ca. 85 - 90 nye boliger i lokalplanområdet. Delområde III vil indeholde lokalplanområdets fremtidige veje, stier, beskyttet natur samt fri- og opholdarealer mm.

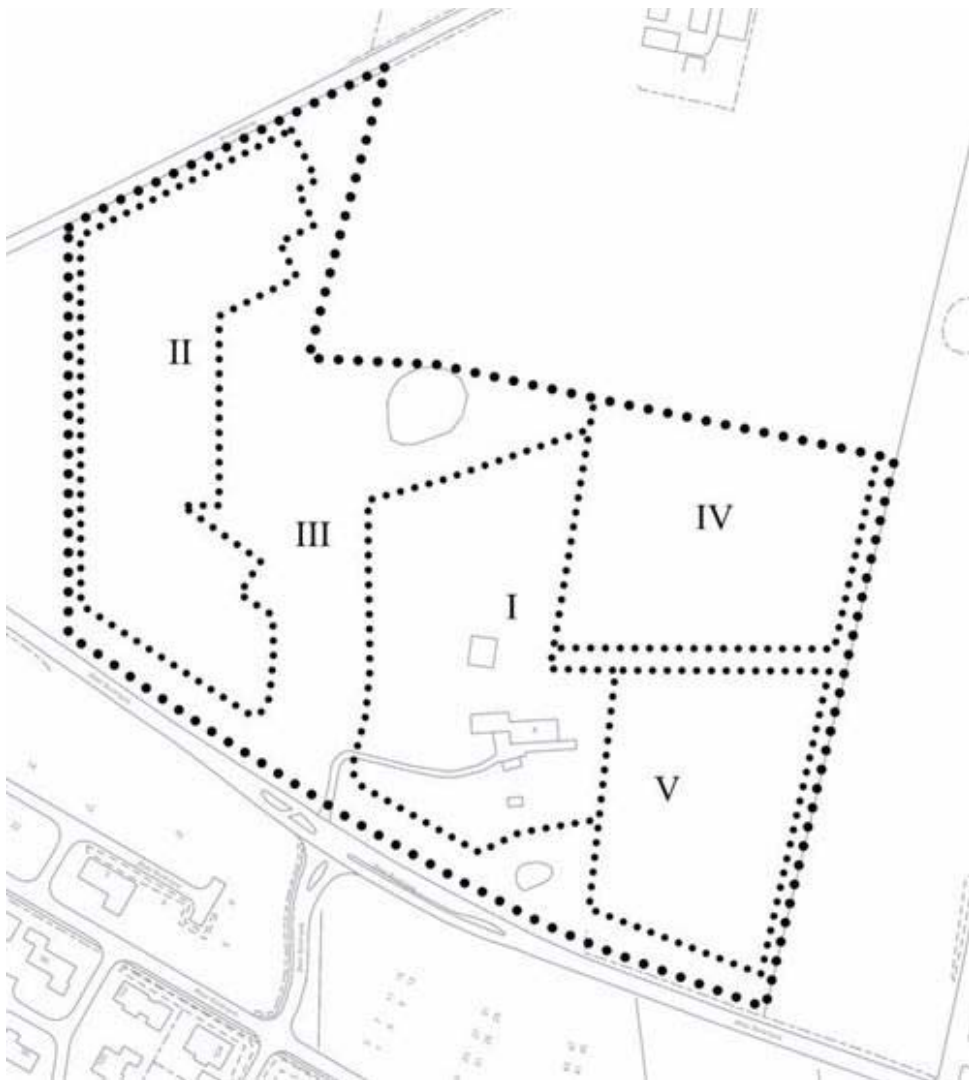
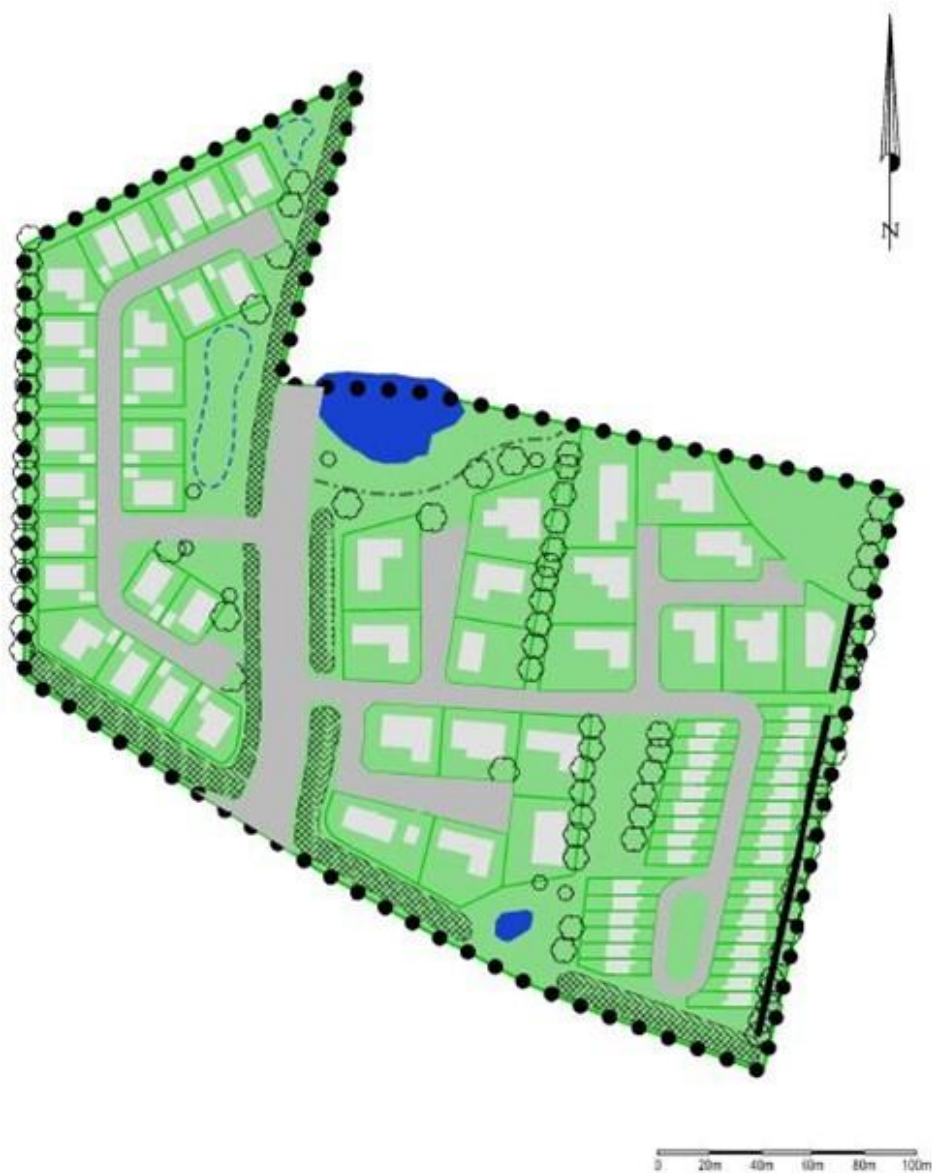


Illustration af delområder

Anvendelse

Området må anvendes til boligformål. For at sikre et varieret udbud af boligtyper indeles lokalplanområdet i flere delområder. For at sikre variationen fastholdes delområde I til åben-lav boligbebyggelse, delområde V til tæt-lav boligbebyggelse også i form af etagebebyggelse, hvorimod der gives mulighed for både åben-lav og tæt-lav i delområde II og IV.



Illustrationsplan for hvordan lokalplanområdet kan komme til at se ud - fuldt udbygget.

Bebyggelse og anlæg

Intentionen med udformningen og disponeringen af lokalplanområdet er, at afgrænsningen og placeringen af de forskellige delområder tager udgangspunkt i områdets beskyttede naturinteresser. Disse er sikret ved, at der ved fremtidig placering af boligbebyggelse og udstykninger er taget hensyn til beskyttelsen af disse. De lovmæssige bekyttelsesafstande og ønskede hensyn sikres ved at inddrage disse områder i delområde III, hvor der bl.a. ikke må bebygges.

Bebyggelsen i delområde II kan placeres på forholdsvist små grunde (mindst 200 m²) som fritliggende parcelhuse. Dette gøres delvist for at udnytte disponeringen af det forholdsvist smalle boligområde og samtidig for at sikre plads til vejanlæg og grønne områder, herunder mulighed for klimasikring.

Hvis der opføres tæt-lav boligbebyggelse som dobbelthuse inden for delområde IV sikres det, at bebyggelsen for så vidt angår farve- og materialevalg skal være ensartet parvis, således at bygningen er ensartet på begge sider af det lodrette skel, der deler bygningen. Dette for at sikre et

roligere og mere sammenhængende udtryk, når det forholdsvist mindre boligområde udnyttes mere intensivt end til parcelhusudstyknings.

Inden for delområde V, som giver mulighed for områdets mest intensive udnyttelse, stilles der krav om ensartethed i bebyggelsens ydre fremtræden og om godkendelse af en samlet plan for udnyttelsen af området. Dette for at sikre et sammenhængende og harmonisk boligområde med et fælles udtryk.

Der stilles krav til bebyggelsen om, at den skal opføres i tegl (pudset eller blank mur), træ, beton eller beklædt med fibercement og indenfor en afstemt farveskale, for at sikre indpasningen i den omkringliggende natur.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Øster Bordingvej. Den syd-nordgående fordelingsvej - Astrid Lindgrens Vej - udlægges i 18 meters bredde og anlægges med en kørebanebredde på 6,5 m. Langs kørebanelinjen skal der etableres fortove og cykelsti eller fællessti på begge sider adskilt herfra af en skillerabat. Denne forbindelsevej er en væsentlig del af lokalplanen og den sammenhængende byudvikling af det større område, som er beskrevet i strukturplanen.

Der sikres to vejadgange fra fordelingsvejen mod henholdsvis boligområder vest og øst for fordelingsvejen. En stamvej sikrer yderligere forbindelse til områdets østlige boligområder og videre over i en stiforbindelse gennem diget mod øst. Lokalplanen skal sikre vejadgang til alle matrikler og delområder og sikre en sammenhæng med det overordnede stinet. Stamvejen anlægges i 9 meters bredde med kørebanebredde på min. 6 m.

Boligvejene udlægges med en samlet bredde på mindst 8 m og med en kørebanebredde på mindst 6 m. Langs boligvejene fastlægges en byggelinje på 2,5 m fra vejskel. Dette vurderes hensigtsmæssigt da lokalplanen indeholder mindre boligenklaver og der skal tages hensyn til de mindre grunde og klimasikringen. Der skal etableres parkering iht. parkeringsnormen, der er fastsat i kommuneplan 2017-2028. Det er hensigten, at der så vidt muligt etableres parkering ved egen bolig.

Grønne områder, landskab og beplantning

Disponeringen af lokalplanen har delvist taget udgangspunkt i områdets natur, men skal også ses i sammenhæng med etablering af en forbindelsesvej samt sikring af bebyggelsen mod støj og klimaforhold. Størstedelen af fri- og opholdsarealerne placeres som private haver, men der skabes fælles fri- og opholdsarealer omkring de allerede eksisterende lavbundsarealer og naturværdier i området, hvor der også skabes mulighed for stiforbindelse.

I delområde I etableres fællesskaberne omkring brede boligveje og med adgang til områdets nordlige §3 sø. I delområde II etableres et større fælles fri- og opholdsareal som en integreret del af et LAR og klimasikringprojekt til håndtering af overfladevand ved større regnmængder. I delområde IV er der adgang til et større fredet naturareal i 100 m beskyttelseszonen omkring en gravhøj, som er beliggende uden for lokalplanområdet. I delområde V etableres et sammenhængende fælles fri- og opholdsareal inden for delområdet.

Der er indarbejdet mulighed for terrænregulering i forbindelse med byggemodningen i visse områder af lokalplanen, men dette under hensyn til og uden om områdets eksisterende søer, diger og øvrige beskyttelseszoner.

Bevaring

Lokalplanområdet omfatter flere beskyttede naturtyper og fortidsminder.

Lokalplanområdet indeholder to § 3 søer. Til sikring og varetagelse af de naturmæssige værdier er der indarbejdet en afstand på 10 m fra søernes udstrækning til fremtidige udstykninger og støjvolde. Disse arealer er en del af delområde III og de er herved sikret mod fremtidig bebyggelse.

Da etablering og placering af fordelingsvejen - Astrid Lindgrens Vej - projekteringsmæssigt ikke kan placeres anderledes, vil det forudsætte, at der søges dispensation for § 3 i Naturbeskyttelsesloven. Det forventes at der opnås en sådan dispensation, men det vil forudsætte etablering af en paddepassage, en oprensning af søen samt en udvidelse af søens beskyttelse mod nordøst, som allerede er indarbejdet i lokalplanen.

I lokalplanområdets østlige skel ligger et nord-sydgående beskyttet sten- og jordige. Til fortsat sikring og beskyttelse af diget ved inddragelse i byzonen, indarbejdes et hensyn og beskyttelse af diget i lokalplanen. Ved placering af delområde V sikres afstand til det beskyttede sten- og jorddige ved etablering af en beskyttelseszone på 6 m, hvor der ikke må foretages ændringer i tilstanden. Denne zone vil også være en del af delområde III, hvor der ikke må bebygges. Til yderligere sikring at diget, fastlægges der i delområde V en byggelinje i en afstand af 11 m fra dige.

Uden for lokalplanområdet ligger en gravhøj som er beskyttet som et fredet fortidsminde iht. Museumsloven. Denne gravhøj kaster en 100 m beskyttelseszone ind i lokalplanområdets nordøstlige hjørne. Denne beskyttelseszone er indarbejdet i lokalplanen som en del af delområde III, som er beskyttet mod bebyggelse. Området vil fortsat være beskyttet og administreret efter naturbeskyttelsesloven § 18, hvor der ikke må ske ændring af tilstanden uden dispensation.

Miljø

Til sikring af fremtidig boligbebyggelse mod støjgener fra trafik og virksomheder er der indarbejdet arealreservationer til støjvolde samt mulighed for etablering af støjværn. Det skal sikres, at fremtidig boligbebyggelse overholder de vejlede grænseværdier for støj både på udearealer og udvendige facader. På baggrund af støjrapporter er der i delområde III fastlagt arealer til placering af støjvolde mod Øster Bordingvej samt fordelingsvejen - Astrid Lindgrens Vej.

For at sikre boligbebyggelsen, særligt i delområde V, mod virksomhedsstøj fra øst og centerområdet, gives der mulighed for etablering af støjværn i 3.5 m højde, i nord-sydgående retning parallelt med diget. Støjværnet skal placeres i en afstand af 6 m fra diget svarende til udstrækningen af digets beskyttelseszone. Skal der etableres bebyggelse i 2 etager i delområde IV og V skal der redegøres for, hvorledes de vejledende grænseværdier for støj kan overholdes på 1. sal. For bebyggelses i 2 etager forudsættes støjkravene på 1. sal løst byggeteknisk.

Klima og bæredygtighed

Som en del af områdets fremtidige klimasikring indeholdende bl.a. håndtering af overfladevand, sikring af oversvømmelse, sikring af § 3 søer samt hensyn til områdets projektering og placering af veje mm. er der indarbejdet mulighed for terrænregulering i visse delområder i forbindelse med detailprojekteringen og byggemodningen.

Der er udarbejdet et skitseprojekt vedrørende LAR, som skitserer etablering af wadier, paddepassage, overløb mm., som er indarbejdet i lokalplanens disponering og placering af bebyggelse. Dette skitseprojekt håndterer også grove koter for de enkelte veje, wadier og øvrige strømningsveje. På baggrund heraf er der indarbejdet mulighed for terrænregulering i forbindelse med byggemodningen.

I forhold til en jordbalance vil lokalplanområdets overskydende jord i forbindelse med byggemodningen blive anvendt til de angivene støjvolde. Da lokalplanområdet indeholder flere støjvolde må det forventes, at der skal tilføres jord til området.

Udbygningsaftale

Som en del af udbygningen og realiseringen af lokalplanen har lodsejerne, sammen med de øvrige lodsejere inden for strukturplanens etape 2, indgået en samlet frivillig aftale omkring projektering og etablering af hele strukturplanens infrastruktur, herunder fordelingsvejen, Astrid Lindgrens Vej, og det overordnede stinet. Heri indgår også etablering af stitunnel umiddelbart øst for området som bl.a. bidrager til sikre skoleveje.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Cirkulærer og bekendtgørelser

Lokalplanen er i overensstemmelse med:

Cirkulære nr. 35 af 3. juni 2005 om jordbrugsmæssige interesser i kommune- og lokalplanlægningen m.v.

Kommuneplan 2017-2028

Lokalplanen er i overensstemmelse med Silkeborg Kommuneplan 2017-2028 og er indeholdt i rammeområde 12-B-31, der udlægger arealet til boligområde.

Retningslinjer

Silkeborg Kommuneplan 2017-2028 udpeger lokalplanområdet som del af centerbyen Silkeborg (retningslinje B1). Lokalplanens arealudlæg er i overensstemmelse med denne udpegning.

Silkeborg Kommuneplan 2017-2028 udpeger lokalplanområdet som fremtidig byzone (retningslinje B2). Lokalplanens arealudlæg er i overensstemmelse med denne udpegning.

Silkeborg Kommuneplan 2017-2028 udpeger dele af lokalplanområdet som områder med særlige naturbeskyttelsesinteresser (retningslinje N2 og N3). Udpegningerne ligger omkring to søer, der er beskyttet iht. Naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanens arealudlæg respekterer de beskyttede søer og dermed også kommuneplanens udpegning som naturbeskyttelsesområde.

Silkeborg Kommuneplan 2017-2028 udpeger dele af området som lavbundsområde (retningslinje N8). Der er i lokalplanen indarbejdet hensyn til lavbundsarealerne ved begrænset bebyggelse samt integrering af fælles arealer og wadi som en del af et LAR projekt. Lokalplanen er dermed i overensstemmelse med udpegningen.

Silkeborg Kommuneplan 2017-2028 udpeger en del af området som planlagt trafik anlæg (retningslinje T1), hvor der planlægges for gennemfarts- og fordelingsvej som del af byggemodning og for cykelsti-/bane langs planlagt vej. Den planlagte fordelingsvej er indarbejdet i lokalplanens arealudlæg og lokalplanen er dermed i overensstemmelse med kommuneplanens udpegning.

Silkeborg Kommuneplan 2017-2028 udpeger den eksisterende beboelse på ejendommen som et område med kulturhistorisk bevaringsværdi. Kommuneplanen indeholder dog ingen retningslinjer for kulturhistoriske bevaringsværdier. Bygningen er ikke fredet, men har en middel bevaringsværdi på 6. Bygningen forudsættes nedrevet i forbindelse med realiseringen af denne lokalplan.

Skitseprojekt for Brunbakkevej

For området er der udarbejdet et "skitseprojekt for Brunbakkevej" af Silkeborg Kommune den 15. juni 2015. Ifølge skitseprojektet skal der etableres en ny fordelingsvej - Astrid Lindgrens Vej - i 18 meters bredde gennem lokalplanområdet. Lokalplanen tager udgangspunkt i denne plan.

Bolig- og befolkningsprognose

Befolkningsprognosen for Silkeborg Kommune 2018-2031 viser en forventning om, at folketallet vil stige med ca. 12 % fra 92.023 personer til 103.173 personer. I samme periode ligger den gennemsnitlige befolkningsprognose på landsplan på 6 %. Der har været en stigende tilflytning. Tilflytninger hænger naturligt sammen med opførelsen af nye boliger. I Silkeborg Kommune blev der i årene 2003-2017 gennemsnitligt tilflyttet 398 nye boliger pr. år, mens der ventes at blive opført gennemsnitligt 504 boliger om året i prognoseperioden.

Denne lokalplans arealudlæg ligger inden for et område, der er udpeget i kommuneplanen til fremtidig byzone. Denne udpegning sker med henblik på at imødekomme det stigende folketal i kommunen. Lokalplanen åbner mulighed for opførelse af ca. 85 boliger af varierende bolityper.

Kollektiv trafik

Området betjenes af bybusruterne 2 og 6 med stoppesteder ved lokalcentret ved Nordre Højmarksvej/Øster Bordingvej ca. 400 m fra lokalplanområdet. Det forventes, at den nye fordelingsvej på sigt skal busbetjenes og at der etableres ny buslomme lige syd for lokalplanområdet.

Vejlovgivning

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.

Der må ikke etableres vejadgang fra Øster Bordingvej, før Silkeborg Kommune har givet adgangstilladelse hertil jf. vejloven.

Privat og offentlig service

Ca. 400 m fra lokalplanområdet ligger et lokalcenter med dagligvarebutik.

Skole og daginstitutioner

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Buskelundskolens skoledistrikt. Der er ca. 1,5 km til skolen fra lokalplanområdet. Lokalplanområdet betjenes af daginstitutionen Buskelund. 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 området.

Teknisk forsyning

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til kollektiv varme-, vand-, spildevands- og elforsyning har fundet sted.

Vand

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

Varme

Lokalplanområdet ligger uden for varmforsyning, jf. Varmeplan 2011-2020. Lokalplanen grænser op til et område, der forsynes med fjernvarme fra Silkeborg Varme A/S.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Til lavenergibebyggelse er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Ved lavenergihuse forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet.

Elektricitet

Eniig har forsyningspligt inden for lokalplanens område.

Elektriciteten kan indkøbes på det fri el-marked.

Spildevand

Lokalplanområdet ligger iht. Spildevandsplan 2011-2021 indenfor planopland og skal forsynes med kloak fra Silkeborg Spildevand A/S i henhold til spildevandsplanen. Området skal separatkloakeres.

Renovation

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Silkeborg Kommunes gældende affaldsregulativer. Det forudsættes at affaldshåndtering udføres individuelt af den enkelte husstand.

Med hensyn til evt. nedgravede affaldsløsninger, henvises til Silkeborg Forsynings hjemmeside ang. etablering af sådanne.

Lokalplanens forhold til kulturarv

Kulturmiljø og bevaringsværdige bygninger

Beboelsen på Øster Bordingvej 8 er bevaringsværdi. Bygningen er ikke fredet og har en middel bevaringsværdi på 6. Bygningen beskrives i SAVE-registreringen som et nydeligt hus smukt beliggende på skråning. Huset er meget velholdt, men er om- og tilbygget og har derved ændret karakter i forhold til den oprindelige bebyggelse.

Den bevaringsværdige bygning nedrives i forbindelse med realiseringen af lokalplanen. Tilladelse til nedrivning forudsætter forudgående annoncering efter Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Kulturhistoriske interesser

Det kan være hensigtsmæssigt forud for anlægsarbejde at lade Silkeborg Museum udføre forundersøgelser af arealet, for at forebygge en eventuel standsning af bygge- og anlægsarbejde ved fund af fortidsminder jf. Museumslovens § 25, § 26 og § 27.

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.

Lokalplanområdet er omfattet af et sten- og jorddige beskyttet iht. til museumsloven § 29. Disse er sikret så længe de ligger i landzone. I lokalplanen sikres diget ved inddragelsen i byzonen, så bevaring og beskyttelsen af diget stadig består.

Naturbeskyttelse

Inden for lokalplanområdet ligger to søer, som er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændring i områdets tilstand uden dispensation. Silkeborg Kommune er myndighed efter naturbeskyttelsesloven. Søerne friholdes for byggeri og anlæg.

International naturbeskyttelse

Silkeborg Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i det østlige område. På grund af arealets hidtidige anvendelse til juletræsproduktion og beboelse er det Silkeborg Kommunes vurdering, at området ikke er levested for bilag IV-arter. I det vestlige område er registreret spidssnuet frøer og store salamandere. Disse beskyttes ved fastholdelse af søer og etablering af faunapassage under fordelingsvejen - Astrid Lindgrens Vej.

Nærmeste Natura 2000-område er habitatområdet Silkeborgskovene, som ligger ca. 3 km syd for lokalplanområdet. Alene pga. afstanden og den planlagte anvendelse af lokalplanområdet til boligformål vurderer Silkeborg Kommune, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer 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 Silkeborg Kommune er i besiddelse af.

National naturbeskyttelse

Skovbyggelinje

Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje.

Formålet med naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinje) er at sikre skovenes værdi som landskabslementer, opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr, samt beskytte skovene mod blæst. Bestemmelsen omfatter et forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master mv.) i en afstand af 300 m fra de omfattede skovområder.

Bebyggelse indenfor områder omfattet af skovbyggelinjen afkastet af den offentligt ejede skov øst for lokalplanområdet forudsætter, at den ophæves, eller at Silkeborg Kommune meddeler dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17. Silkeborg Kommune vil søge Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinje. Som begrundelse for ophævelse af beskyttelseslinjen er bl.a. at Miljøstyrelsen har tilkendegivet, at fredsskovpligten kan forventes ophævet på skovstykket med henblik på at give mulighed for fremtidig bebyggelse.

Skiltning

Da området ligger op ad det åbne land langs motorvejen, underlægges det åbne land naturbeskyttelseslovens absolutte forbud mod opstilling af reklamer og reklamering i

propagandaøjemed. Der henvises til "Bekendtgørelse om opsætning af skilte og andre indretninger i reklame- og propagandaøjemed i det åbne land.

Lokalplanens forhold til miljøet

Lov om miljøvurdering

Ifølge "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Silkeborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver udarbejdelse af en miljøvurdering. Beslutningen om, at planen ikke kræver miljøvurdering er truffet, da planen udelukkende fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan, som vurderes ikke at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. § 3, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanens område.

I henhold til jordforureningsloven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Silkeborg Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Vandmiljø

Vandområdeplanerne 2015-2021

Lokalplanområdet er en del af et udpeget indsatsområde med ukloakerede ejendomme. Der er krav om forbedret rensning fra ejendomme i spredt bebyggelse med henblik på at opnå målopfyldelse i de tilhørende vandløbsstrækninger.

Lokalplanområdet er en del af udpegede indsatsområder, hvor der skal etableres vådområder, minivådområder og lavbundsprojekter samt skovrejsning og udlæg af miljøfokusområder med henblik på at nedbringe kvælstof og fosforbelastningen fra hovedvandområdet Guden Å - Randers Fjord.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger inden for område med drikkevandsinteresser. Lokalplanområdets planlagte anvendelse som boligområde udgør ikke en særlig risiko for grundvandet. Lokalplanområdet separatkloakeres da der er ringe nedsivnings muligheder i området.

Overfladevand

I skitseprojektet til lokal afledning af regnvand (LAR) sikres frie afstrømningsveje af overfladevand og samtidig sikres der beskyttelse af områdets § 3 søer. Det gøres der ved at reservere og integrere wadi stier og wadi bassiner til at lede, opsamle og tilbageholde overfladevandet, så vandet kan ledes videre i et passende tempo uden at belaste recipienterne. En wadi er et areal/lavning som fyldes med vand i perioder med megen regn.

Etablering af fordelingsvejen og områdets støjvolde forudsætter dog, at vandet ledes herunder via overløb. Det forudsættes, at der på baggrund af detailprojekteringen gives tilladelse til overløb som vist i lokalplanen.

Servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet:

Matr.nr. 24a Balle By, Balle:

Dok om adgangsbegrænsning mv. (31.10.1967-910447-65)

Servituten fastsætter adgangsbegrænsning. Oplysninger om begrænsningens omfang skal rekvireres ved vejmyndigheden.

Servituten forventes afløst, da lokalplanen er omfattet af ny offentlig fordelingsvej - Astrid Lindgrens Vej.

Dok om landbrugsdrift og byformål (15.09.2006-29720-65)

Servituten omhandler ophævelse af landbrugspligten på ejendommen. Servituten bortfalder når arealerne lokalplanlægges.

Ingen servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanen som følge af planlovens § 15, stk. 2, nr. 17.

Silkeborg Kommune gør opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Tilladelser efter anden lovgivning

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for de to søer, der er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3, før der er givet dispensation hertil fra Silkeborg Kommune.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke bygges indenfor skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelsesloven, før der er givet dispensation hertil fra Silkeborg Kommune eller at Miljøstyrelsen har reduceret skovbyggelinjen.

Vejloven og privatvejsloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres vejadgang mv. til Øster Bordingvej, før Silkeborg Kommune har givet tilladelse hertil jf. vejloven.

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 eksisterende overkørsler til Øster Bordingvej jævnfør Lov om offentlige vej § 71. I denne forbindelse vil Silkeborg Kommune stille betingelser.

Færdselsloven

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

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

Forsyning

I området kan der være rør, kabler eller ledninger. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område. Udgiften ved evt. flytning eller omlægning af disse i forbindelse med lokalplanens realisering, skal bekostes af den, der udstykker ejendommene.

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.

Jordforureningsloven

Der er ikke kortlagte grunde med jordforurening i lokalplanområdet.

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Silkeborg Kommune. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr.nr. 24a og 23e Balle By, Balle.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke opføres bebyggelse mv. indenfor de arealer, der ikke længere skal anvendes til landbrug, før landbrugspligten er ophævet.

Ved lokalplanens godkendelse overføres arealerne til byzone og landbrugspligten ophæves ved en særskilt ansøgning til NaturErhvervstyrelsen jf. landbrugsloven.

Hvad er en lokalplan?

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

- Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.
- Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.
- 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:

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



SIGNATURFORKLARING:

- ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelflade
- 23^e Matrikelnummer
- · - · - Fredskov
- - - Udlag vej



Silkeborg kommune

Teknik- og Miljøafdelingen
Søvej 3, 8800 Silkeborg. Tlf 89 70 10 00

Mål 1:2000

Sagsbh.
Tegn

Dato: 13.6.18

Rev. dato:

Sag nr.

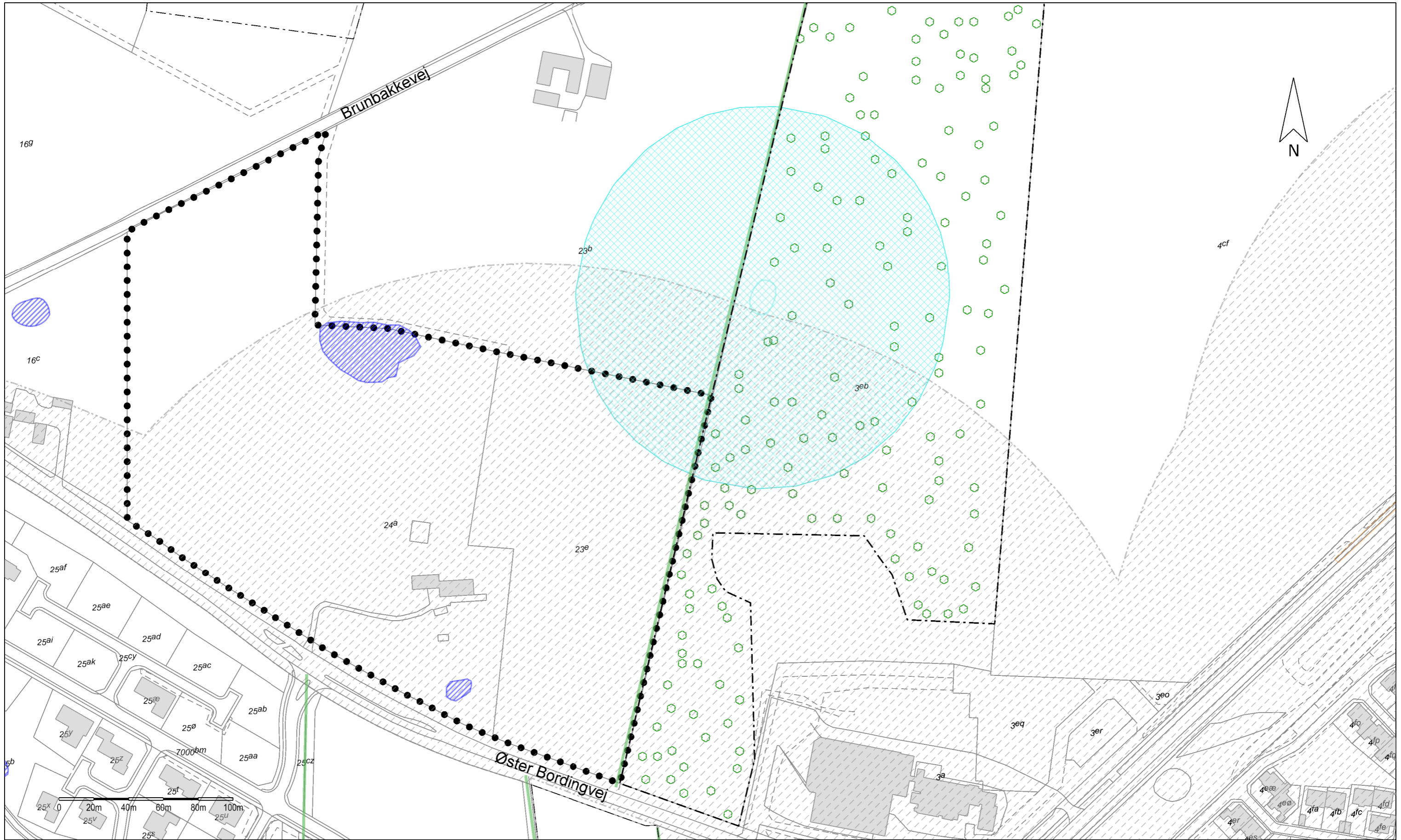
Lokalplan - 12-015
Matrikelkort

Bygninger er vist ved tagudhæng / evt. skel er kun til oversigtsbrug / koter er angivet i DVR90

Tg. nr.

Kortbilag 1

Copyright Silkeborg Kommune



SIGNATURFORKLARING:

- ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelafgrænset område
- 23^e Matrikelnummer
- §3 Beskyttet sø
- ▨ Skovbyggelinje
- Beskyttet sten og jorddige
- Fredskov
- ⊠ Fortidsminde - udstrækning fredet



Silkeborg kommune
 Teknik- og Miljøafdelingen
 Søvej 3, 8800 Silkeborg. Tlf 89 70 10 00

Mål 1:2000

Sagsbh.
 Tegn

Dato: 13.6.18

Rev. dato:

Sag nr.

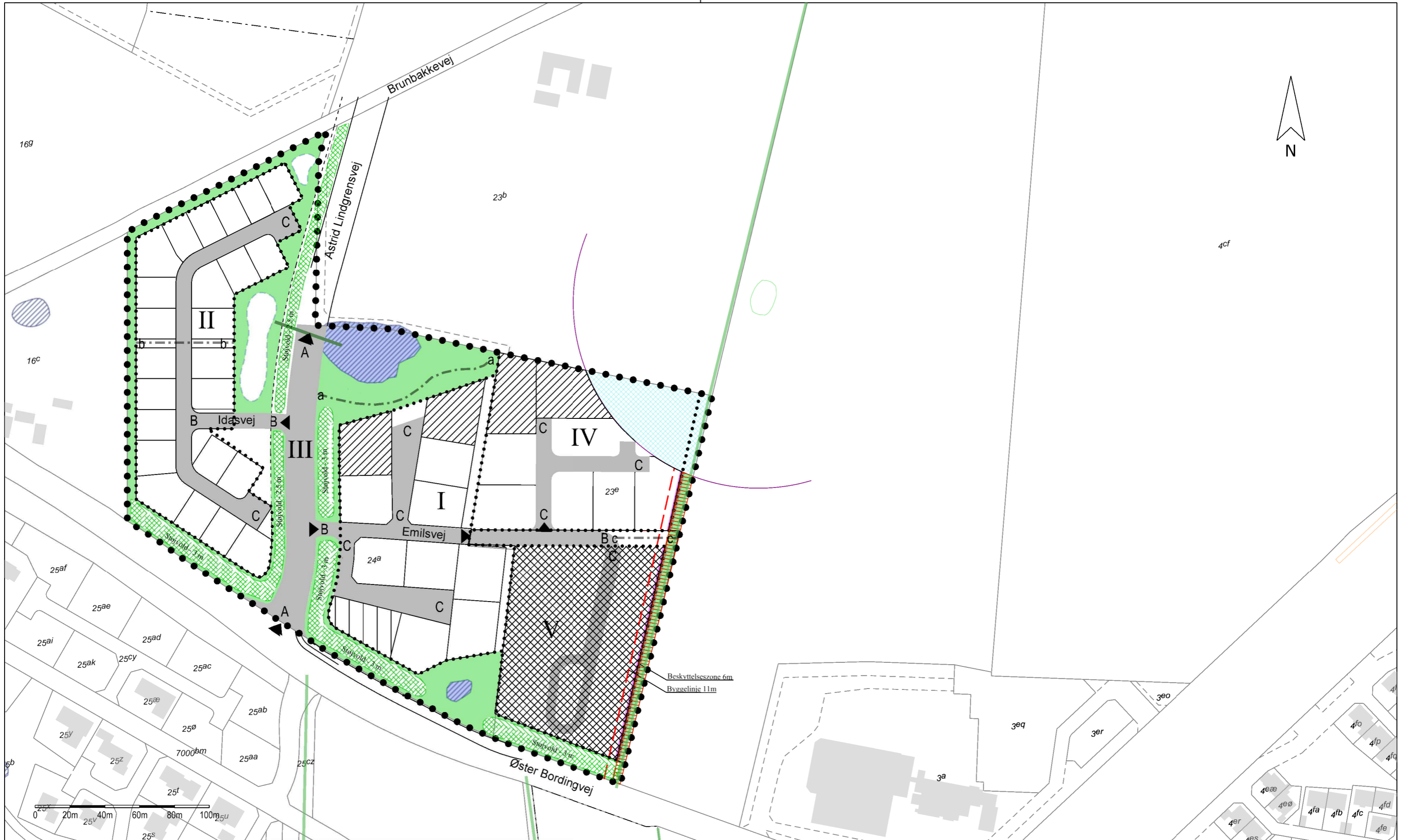
Lokalplan - 12-015
 Eksisterende forhold

Tg. nr.

Kortbilag 2

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

Copyright Silkeborg Kommune



SIGNATURFORKLARING:

- | | | | | | | | |
|------|----------------------------|---|-----------------|---|-----------------------------------|---|-----------------------------------|
| ●●●● | Lokalplangrænse | ▣ | Byggefelt | ▨ | Grund med stærkt skrånende terræn | ▤ | Maks. 1 etage (pga. Støj) |
| ●●●● | Delområde | ▶ | Vejadgang | ▬ | Fællesarealer | ▭ | Beskyttelseszone 6 m |
| □ | Matrikelflade | — | 11 m Byggelinje | ▭ | Beskyttelseszone 6 m | ▭ | Vejudlæg |
| — | Beskyttet sten og jorddige | — | Sti | ▭ | Vejudlæg | ▭ | Fredet udstrækning - fortidsminde |
| — | Faunapassage | — | §3 Beskyttet sø | ▭ | Fredet udstrækning - fortidsminde | ▭ | Støjvolde (2.5 - 3 m) |
| — | Støjværn i 3.5 m højde | — | Wadi | ▭ | Støjvolde (2.5 - 3 m) | | |



Silkeborg kommune

Teknik- og Miljøafdelingen
Søvej 3, 8800 Silkeborg. Tlf 89 70 10 00

Mål 1:2000

Dato: 13.6.18

Sagsbh.

Rev. dato:

Tegn

Sag nr.

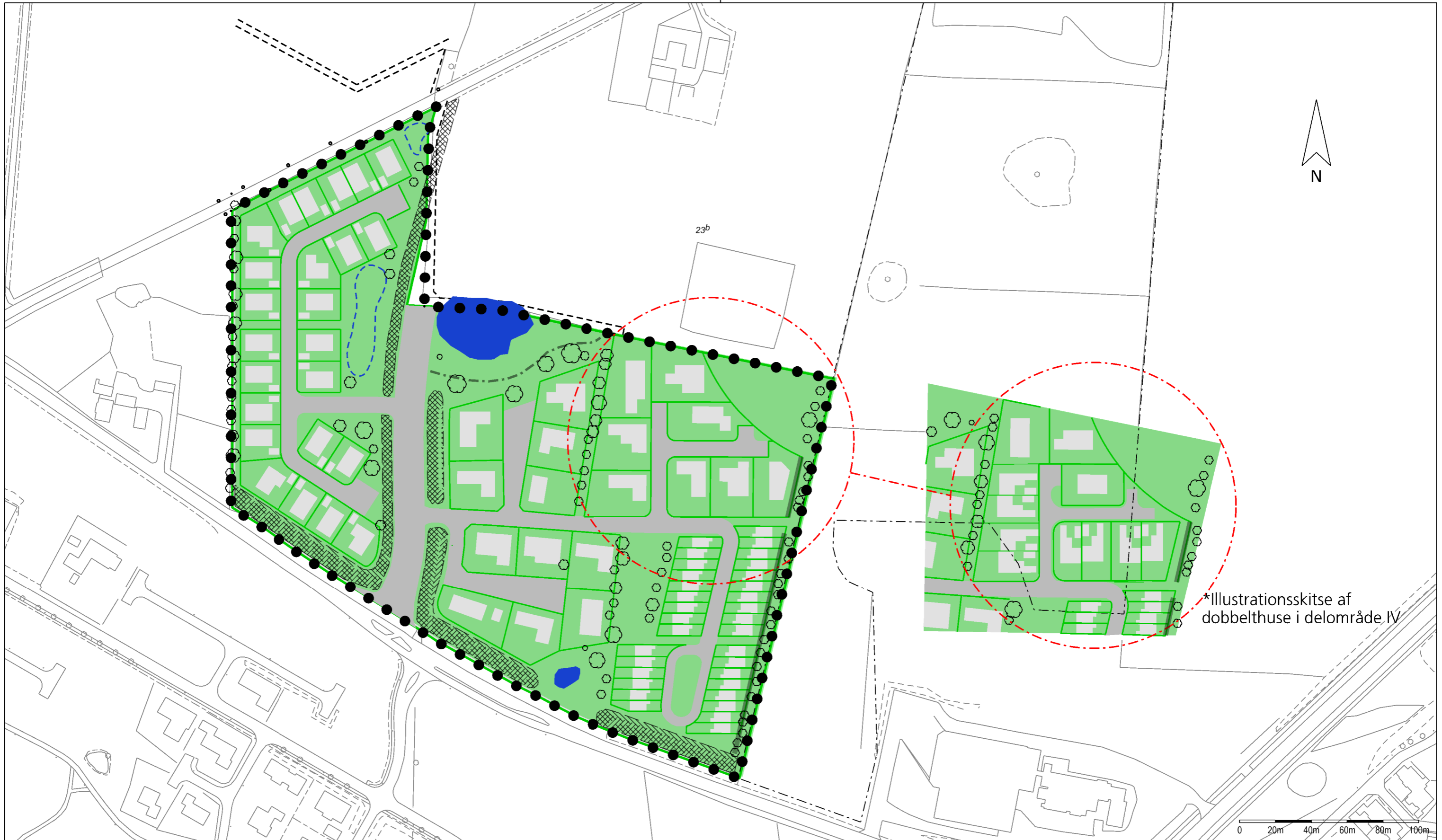
Lokalplan - 12-015
Lokalplankort

Tg. nr.

Kortbilag 3

Bygninger er vist ved tagdækning / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / koter er angivet i DVR90

Copyright Silkeborg Kommune



SIGNATURFORKLARING:

- ● ● ● Lokalplangrænse
- ▭ Matrikelflade
- ▬ Støjtærn i 3,5 m højde
- ▬ Vejudlæg
- ▨ Støjtærn
- Sti
- ▭ §3 Beskyttet sø
- ▭ Wadi
- ▭ Fællesarealer
- ▭ Ny bebyggelse



Silkeborg kommune
 Teknik- og Miljøafdelingen
 Søvej 3, 8800 Silkeborg. Tlf 89 70 10 00

Sagsbh.
 Tegn

Dato: 01.08.2018
 Rev. dato:
 Sag nr.

Lokalplan - 12-015
 Illustrationsplan

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

Tg. nr.
 Kortbilag 4

Copyright Silkeborg Kommune

*Illustrationskitse af dobbeltbuse i delområde IV