

# LOKALPLAN 12-025

BESØGSCENTER FOR KLASSISKE BILER I  
BALLE

*VEDTAGET*



# Indholdsfortegnelse

Formål og baggrund	1
Bestemmelser	2
1. Lokalplanens formål	3
2. Område og zonestatus	4
3. Områdets anvendelse	5
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	6
5. Udstykning	7
6. Tekniske anlæg	8
7. Bebyggelsens omfang og placering	9
8. Bebyggelsens udformning og fremtræden	10
9. Ubebyggede arealer	11
10. Terrænregulering	12
11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	13
12. Grundejerforening	14
13. Servitutter	15
14. Ophævelse af lokalplan	16
15. Lokalplanens retsvirkninger	17
Redegørelse	18
Formål og baggrund	19
Lokalplanens område	20
Eksisterende forhold	22
Fremtidige forhold	25
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	29
Lokalplanens forhold til miljøet	33
Servitutter	34
Tilladelser efter anden lovgivning	35
Juridiske kort	36
Kortbilag 1_Matrikelkort	37
Kortbilag 2_Eksisterende forhold	38
Kortbilag 3_Lokalplankort	39
Hvad er en lokalplan?	40

# Formål og baggrund

---

## Formål og baggrund

Lokalplanen har til formål, at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for etablering af et besøgscenter for klassiske biler, med tilhørende værksted, salgsforretning, showroom, kontor, restaurant, konferencefaciliteter m.m. samt veje og parkeringspladser.

Lokalplanen har endvidere til formål at sikre, at nye veje og stier tilkobles eksisterende trafiksystemer på en funktionel og sikker måde. Området får vejadgang fra Hestehavevej og herfra videre forbindelse til Nordre Højmarksvej. Med denne lokalplan afsluttes rækken af boligområder langs Nordre Højmarksvej frem mod Viborgvej.

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til et naturlandskab ved Gubsøområdet, hvorved lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse indpasses i det omgivende landskab. Bebyggelsen skal tilpasse sig beskyttet natur, som omfatter en beskyttet eng og søanlæg, der er beskyttet iht. til naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanen skal således sikre sammenhæng mellem ny bebyggelse og naturlandskabet nord for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet afgrænses delvist af et dige, beskyttet gennem eksisterende lokalplan 12-016 for et område til boligformål ved Hestehavevej. Denne lokalplan skal sikre, at beskyttelsen videreføres med angivelse af beskyttelseslinjer.

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af byrådets ønske om, at give mulighed for, at et eksisterende landbrugsområde kan omdannes til et rekreativt område med mulighed for etablering af et besøgscenter for klassiske biler.



*Illustration af planlagt bebyggelse*

# Bestemmelser

# 1. Lokalplanens formål

---

## 1.1

Lokalplanens formål er:

- at åbne mulighed for etablering af et museum/besøgscenter
- at sikre, at nye veje og stier tilkobles det eksisterende trafiksystem
- at sikre, at bebyggelsen tilpasses og respekterer de omkringliggende naturarealer mod nord, Balle Kirke samt det beskyttede dige mod øst
- at sikre én adgangsvej til området ved det eksisterende digegennembrud.

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, omfatter følgende matr.:

del af matr.nr. 9bn, 18a, samt del af vejlitra 7000aæ Balle By, Balle

samt alle parceller, der efter den 6. november 2018 udstykkes eller arealoverføres inden for lokalplanområdet.

Kommentar til 2.1

Ad. 2.1: Lokalplanområdet er ca. 3,4 ha.

På de matrikler, hvorpå der er noteret landbrugspligt, skal dette søges ophævet ved henvendelse til Landbrugsstyrelsen.

### 2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I og II som vist på kortbilag 3.

### 2.3

Følgende ejendomme overføres til byzone:

Delområde I:

- del af matr. nr. 9bn

Kommentar til 2.3

Ad. 2.3: ca. 3,1 ha

## 3. Områdets anvendelse

---

### 3.1

Lokalplanområdets delområde I må kun anvendes til rekreative formål i form af museum/besøgscenter herunder formidlings- og udstillingsaktiviteter, arbejdende museum, værksted, showroom, kontor, restaurant, konferencefaciliteter m.m.

### 3.2

Delområde II må kun anvendes til vejanlæg, mast og friareal.

### 3.3 Friarealer

Der udlægges friarealer som vist i princippet på kortbilag 3.

Inden for friarealet i delområde I kan der etableres adgangsvej til bassin/tekniske forsyningsanlæg.

### 3.4

Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, affaldshåndteringsanlæg, kloakpumpestation, anlæg til lokal håndtering af regnvand (forsinkelsesbassin) m.v. Der kan dog ikke opstilles mikro- og husstandsvindmøller.

## 4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

### 4.1 Vejbetjening

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Hestehavevej som vist i princippet på kortbilag 3.

### 4.2 Veje

Der udlægges areal til parkering, vej og manøvreareal som vist på kortbilag 3.

Der skal sikres tilkørsels- og vendemulighed for renovationsbiler.

Inden for delområde I kan der etableres adgangsvej til bassin/tekniske forsyningsanlæg.

### 4.3

Vej A-B skal udlægges i en bredde af min. 9 m og med en kørebanebredde på min. 6 m.

#### Kommentar til 4.3

Ad. 4.3: I forbindelse med Lokalplan 12-016 er der givet dispensation til digegennembrud på 7 meter. Kravet om vejudlæg vil kræve, at digegennembruddet udvides. Der skal søges dispensation herom fra Silkeborg Kommune.

### 4.4

Adgangsvej til regnvandsbassin/tekniske forsyningsanlæg skal anlægges som jordvej/grusvej.

### 4.5 Belægning

Adgangsvej A-B skal udføres med kørefast belægning som f.eks. asfalt eller belægningssten.

Torve og parkeringsarealer kan etableres med permeable belægninger.

### 4.6 Vejtilslutning

Ved vejtilslutninger til Hestehavevej skal der etableres oversigtsarealer og hjørneafskæring.

Inden for oversigtsarealerne må der ikke etableres bebyggelse, beplantning, hegn, anlæg o.lign. med en højde på over 0,8 m.

#### Kommentar til 4.6

*Ad. 4.6: Fastlæggelse af størrelse og udformning af oversigtsarealer og hjørneafskæring skal ske efter gældende vejregler.*

### 4.7 Parkering

Der skal på egen grund etableres det antal parkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for besøgende. Der skal dog som min. etableres:

- 1 p-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal
- 2 stk. alm. handicap P-pladser
- 1 stk. handicap P-plads for minibus

### 4.8 Belysning

Belysning af vej- og stiareal samt fælles parkeringspladser skal ske med armaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne.



## 5. Udstykning

---

### 5.1

Delområde 1: Må kun udstykkes som storparcel. Anlæg til områdets tekniske forsyning kan dog udstykkes.

Delområde 2: Anlæg til områdets tekniske forsyning kan udstykkes.

## 6. Tekniske anlæg

### 6.1 Regnvandshåndtering

Det skal dokumenteres om lokalplanområdet er egnet til nedsivning eller ej.

Ved nedsivning af regnvand skal der reserveres areal til nedsivningsanlæg.

Hvis området ikke er egnet til nedsivning skal lokalplanområdet separatkloakeres. Der er reserveres areal til et regnvandsbassin indenfor lokalplanområdet.

Indenfor lokalplanområdet må der afledes regnvand, svarende til en befæstelsesgrad som er gældende for erhverv (0,6). Overstiger befæstelsesgraden 0,6 skal regnvandet forsinkes på egen matrikel.

Skybrud skal håndteres indenfor lokalplanområdet. Der skal kunne håndteres på til en 100 års hændelse.

Strømningsveje ud af lokalplanområdet må ikke ændres, med mindre andet er godkendt af Silkeborg Kommune.

Parkeringsareal/manøvreareal/vejareal mv. kan indgå som forsinkelsesbassin for regnvand i forbindelse med skybrud.

Spildevand ledes til forsyningens kloaknet efter anvisning fra Silkeborg Forsyning og Silkeborg Kommune.

### 6.2 Ledninger

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

### 6.3 Affald

Der skal udlægges tilstrækkeligt areal til sortering og opbevaring af relevante affaldstyper for områdets bebyggelse.

Placering, indretning og adgang til arealet samt sortering, opbevaring og håndtering skal ske i henhold til Silkeborg Kommunes gældende affaldsregulativ for erhverv.

Udendørs oplag og arealer til affaldshåndtering skal afskærmes.

### 6.4 Forsyning

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

### 6.5 Øvrige tekniske anlæg

Tekniske anlæg må ikke placeres nærmere end 10 meter fra § 3 beskyttede naturområder.

Der kan placeres en mast indenfor det viste areal i delområde II.

#### Kommentar til 6.5

Arealet udlagt til placering af mast er overført fra lokalplan 12-016

## 7. Bebyggelsens omfang og placering

---

### 7.1 Bebyggelsens placering

Inden for delområde I skal ny bebyggelse opføres inden for de på kortbilag 3 viste byggefeltter.

Mindre sekundære bygninger kan opføres uden for byggefeltter.

### 7.2 Bebyggelsens omfang

Der må inden for delområde I etableres bebyggelse med et samlet etageareal på maks. 8.100 m<sup>2</sup> + maks. 2700 m<sup>2</sup> overdækning.

Kommentar til 7.2

### 7.3 Byggelinjer

Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse eller anlæg nærmere end 10 m fra beskyttet eng, jf. kortbilag 3.

Der må ikke opføres bebyggelse nærmere end 11 m fra digemidte, jf. kortbilag 3.

Der må ikke foretages terrænreguleringer nærmere end 6 m fra digemidte, jf. kortbilag 3, med undtagelse af området omkring digegennembruddet.

Kommentar til 7.3

### 7.4 Etager

Bebyggelse må opføres i maks. 2 etager.

### 7.5 Bygningshøjde

Bebyggelse må have en højde på maks. 8,5 m målt i forhold til niveauplan i kote 65.

## 8. Bebyggelsens udformning og fremtræden

---

### 8.1 Tage

Ny bebyggelse skal udføres med saddeltag eller ensidig taghældning.

Kommentar til 8.1

*Ad. 8.1: Saddeltag kan være symmetrisk og/eller asymmetrisk.*

### 8.2

Tage kan udføres med skifter, tegl, matte metalplader, tagpap eller glas.

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 20, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

Kommentar til 8.2

*Ad. 8.2: Materialer betegnes som blanke og reflekterende, når de har en glans, som svarer til en malet overflade med et glanstal over 20. Metalplader, som bliver matte, når de patinerer, betragtes ikke som blanke eller reflekterende materialer.*

### 8.3 Facader

Bebyggelsens facade skal som helhed fremstå i afdæmpede jordfarver som grå, sorte, brune, sandfarvede og rødbrune nuancer og i disse farvers blanding med sort og hvid (dog må andelen af hvid være maksimalt 70 %). Træ kan også fremstå i deres naturlige farver.

Kommentar til 8.3

*Ad. 8.3: Bestemmelse om farveskala er af hensyn til, at bebyggelsen fremstår tilpasset i landskabet.*

### 8.4 Ventilationsanlæg

Tekniske bygningsdele som f.eks. ventilation, solfangere, klimaanlæg, med videre skal indeholdes i bygninger eller på anden måde indgå som en integreret del af bygningens arkitektur.

## 9. Ubebyggede arealer

### 9.1 Ubebyggede arealer og beplantning

Ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, manøvreareal o.lign. skal fremstå med græs eller anden beplantning.

### 9.2

Lokalplanen udlægger areal til grønne friarealer som vist i princippet på kortbilag 3. Arealerne må ikke bebygges, men der kan opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold. Arealerne skal fremstå med græs eller beplantning, og der kan etableres stisystem. Jf. § 3.4 kan der desuden etableres anlæg til områdets tekniske forsyning.

### 9.3

Der må inden for lokalplanområdet ikke plantes følgende planter, som er opført på Miljøministeriets liste over invasive arter:

Almindelig vandpest (*Elodea canadensis*), Bjergfyr (*Pinus mugo*), Bynke-ambrosie (*Ambrosia artemisiifolia*), Canadisk bakkestjerne (*Conyza canadensis*), Contortafyr/Klitfyr (*Pinus contorta*), Engelsk vadegræs (*Spartina anglica*), Glansbladet hæg (*Prunus serotina*), Gul kæmpekalla (*Lysichiton americanus*), Gyldenris (Canadisk gyldenris - (*Solidago canadensis*) og Sildig gyldenris (*Solidago gigantea*), Japansk pileurt (*Fallopia japonica*), Kæmpe-balsamin (*Impatiens glandulifera*), Kæmpe-bjørneklo (*Heracleum mantegazzianum*), Kæmpe-pileurt (*Fallopia sachalinensis*), Mangebladet lupin (*Lupinus polyphyllus*), Pastinak (*Pastinaca sativa*), Rød hestehov (*Petasites hybridus*), Rynket rose (*Rosa rugosa*).

### 9.4

Udendørs oplag og affaldshåndtering skal afskærmes.

### 9.5

Der må ikke ske ændringer af tilstanden for sten- og jorddigerne, der er markeret på kortbilag 2 og beplantningen herpå. Der er foretaget digegennembrud ét sted til brug for vejadgang til delområde I. Dette er ligeledes angivet i lokalplan 12-016. Digegennembruddet må tilpasses, så anlægskravene til adgangsvejen kan opfyldes, herunder vejbredde og eventuelle terrænreguleringer.

### 9.6 Bevaringsværdige træer

De på kortbilag 2 og 3 viste bevaringsværdige træer skal bevares.

Der må under anlægs- og byggearbejdet ikke foretages handlinger indenfor træernes drypzone, som kan beskadige eller ødelægge disse træer eller væsentligt forringe deres levevilkår.

Træernes nøjagtige placering fremgår af bilag med tilhørende koordinatliste.

#### Kommentar til 9.6

*Ad. 9.6: De bevaringsværdige træer er enkeltstående løvtræer, primært eg.*

*Handlinger under bygge- og anlægsarbejder er f.eks. terrænregulering, kørsel med tunge køretøjer, som medfører "traktose" omkring træet (sammenpresser jorden, så væksten umuliggøres) mv.*

*Byrådet kan tillade, at træer fjernes i tilfælde af sygdom, beskadigelse ved storm o.lign.*

*Træernes drypzone defineres som arealet svarende til træets krone se oppefra.*

## 10. Terrænregulering

### 10.1

Der må terrænreguleres til kote 65, hvor bebyggelse og parkeringsareal placeres. Overskudsjord herudover kan udlægges på fri- og opholdsarealer, så det naturligt danner overgang til eksisterende terræn. Jord må ikke udlægges med en hældning større end 1 på 3.

Overskudsjord herudover skal bortskaffes.

#### Kommentar til 10.1

Ad 10.1: 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). Skæringslinjer mellem bebyggelse samt eksisterende og fremtidigt terræn skal indtegnes på facadetegninger. Retningslinjer for terrænregulering fremgår af Silkeborg Kommunes pjece "Terrænregulering".

### 10.2

Terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til terræn efter områdets byggemodning må ikke finde sted.

Dette gælder dog ikke anlæg til lokal håndtering af regnvand, der etableres som del af områdets landskabelige bearbejdning.

### 10.3

Der må ikke foretages terrænregulering hverken under og efter byggemodning inden for 6 m fra midten af sten- og jorddiger, som vist i princippet på kortbilag 3.

Der kan dog ske terrænregulering inden for ovennævnte afstand i forbindelse med digegennembrud til vejadgang til delområde I.

### 10.4

Støttemure mod vej og parkering, der overstiger 1 m, skal aftrappes til naturligt terræn.

### 10.5

Der må ikke foretages terrænregulering inden for en afstand af 10 meter til § 3 beskyttet natur.

# 11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

---

## 11.1

11.1 Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 4.2 nævnte veje er etableret;
- de i § 4.7 nævnte parkeringsarealer er etableret;
- de i § 6.3 nævnte affaldsløsninger er etableret og tilmeldt tømmeordning;
- den er tilsluttet offentlig/kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes;
- den er tilsluttet kollektiv varmforsyning.

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

### Kommentar til 11.1

Ad. 11.1: Jævnfør planloven §21a forstås lavenergibebyggelse som bebyggelse, der på tidspunktet for ansøgningen om byggetilladelsen, opfylder de energirammer for energiforbrug for lavenergibygninger, der er fastsat i bygningsreglementet.

## 12. Grundejerforening

---

Ingen bestemmelser



## 13. Servitutter

---

Ingen servitutter aflyses med lokalplanen

## 14. Ophævelse af lokalplan

---

### 14.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplaner:

- 12-016 for et område til boligformål ved Hestehavevej, vedtaget 11. september 2017

for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan.

## 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.

### 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.

## Redegørelse

# Formål og baggrund

---

## Formål og baggrund

Lokalplanen har til formål, at tilvejebringe det fornødne plangrundlag for etablering af et besøgscenter for klassiske biler, med tilhørende arbejdende museum, værksted, showroom, kontor, restaurant, konferencefaciliteter m.m. samt veje og parkeringspladser.

Lokalplanen har endvidere til formål at sikre, at nye veje og stier tilkobles eksisterende trafiksystemer på en funktionel og sikker måde. Området får vejadgang fra Hestehavevej og herfra videre forbindelse til Nordre Højmarksvej. Med denne lokalplan afsluttes rækken af boligområder langs Nordre Højmarksvej frem mod Viborgvej.

Lokalplanområdet ligger i tilknytning til et naturlandskab ved Gubsøområdet, hvorved lokalplanen skal sikre, at ny bebyggelse indpasses i det omgivende landskab. Bebyggelsen skal tilpasse sig beskyttet natur, som omfatter en beskyttet eng og søanlæg, der er beskyttet iht. til naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanen skal således sikre sammenhæng mellem ny bebyggelse og naturlandskabet nord for lokalplanområdet.

Lokalplanområdet afgrænses delvist af et dige, beskyttet gennem eksisterende lokalplan 12-016 for et område til boligformål ved Hestehavevej. Denne lokalplan skal sikre, at beskyttelsen videreføres med angivelse af beskyttelseslinjer for friholdelse af bebyggelse og forbud mod terrænregulering.

Lokalplanen udarbejdes på baggrund af byrådets ønske om, at give mulighed for, at et eksisterende landbrugsområde kan omdannes til et rekreativt område med mulighed for etablering af et besøgscenter for klassiske biler.



*Illustration af planlagt bebyggelse*

## Lokalplanens område

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanen omfatter et område på ca. 3,4 ha ved Hestehavevej nord for Silkeborg by øst for Balle Kirkeby

Lokalplanområdet afgrænses mod syd af parcelhusbebyggelse og Hestehavevej. Lokalplanområdet afgrænses af Viborgvej i vest og et naturområde i nord. Længere mod nord findes markjorder og Silkeborgmotorvejen. Mod øst afgrænses lokalplanområdet delvist af markante bevaringsværdige diger tilplantet med større træer. På den anden side af diget mod øst afgrænses lokalplanområdet af landbrugsjorder, som er planlagt til byudvikling i form af åben-lav boligbebyggelse.

Nordøst for lokalplanområdet er planlagt et regnvandsbassin. Der er vejadgang hertil i den østlige del af lokalplanområdet.

Lokalplanen omfatter desuden areal til veje og vejadgang, som løber igennem det planlagte boligområde i øst.



*Lokalplanområdets afgrænsning vist med hvid priksignatur*

Områdets zonestatus

Området ligger i dag delvist i landzone og delvist i byzone.

Området, som ligger i landzone, overføres til byzone med den endelige vedtagelse af lokalplanen.

## Eksisterende forhold

---

### Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdet omfatter to eksisterende ejendomme, der er adskilt fra hinanden ved et nord-sydgående dige. Ejendommene er noteret med landbrugspligt og har tidligere været anvendt som dyrket mark og til juletræsproduktion. Lokalplanområdet omfatter primært ejendommen vest for diget. Ejendommen mod øst er planlagt til byudvikling i form af åben-lav boligbebyggelse. En mindre del anvendes i dag som have til en eksisterende villa, Hestehaven 5, umiddelbart øst for lokalplanområdet.

Det nord-sydgående dige er tilplantet med større træer og fremstår markant i området. Både dige og træer er bevaringsværdige.



*Foto af eksisterende villa med garage.*

### Trafikale forhold

Landbrugsejendommen i vest har vejadgang til Viborgvej.

Landbrugsejendommen i øst har i dag direkte vejadgang til Hestehavevej. Hestehavevej har videre forbindelse til Nordre Højmarksvej. Hestehavevej betjener i dag otte eksisterede ejendomme, hvoraf de syv er med boligbebyggelse.





*Foto af vejforløbet Hestehavevej.*

#### Landskab, terræn og natur

Lokalplanområdets landskabstræk er præget af et skrånende terræn. Lokalplanområdet ligger relativt højt og skråner fra ca. kote 71 i syd til ca. kote 62 i nord. Mod nord findes et større naturområde omkring Gubsø og Silkeborgmotorvejen. Det er hensigten, at Gubsø skal gøres til et rekreativt område med adgang for offentligheden. Umiddelbart nord og nordøst for lokalplanområdet findes et skovområde, en eng og en sø, som er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3.

Langs Viborgvej findes spredt beplantning i form af buske og træer.

Et karakteristisk træk i området er et beskyttet dige, som forløber i nord-sydgående retning. Diget er beplantet med store bevaringsværdige løvtræer, hovedsageligt egetræer.



*Foto af bevaringsværdigt dige.*

#### Lokalplanområdets omgivelser og særlige miljøforhold

Lokalplanområdet ligger mellem Viborgvej og Nordre Højmarksvej. Trafikken fra Viborgvej medfører en støjmæssig påvirkning af lokalplanområdet.

Bebyggelsen på Hestehavevej består af syv boliger i form af parcelhuse, som er opført omkring 1930-1950. Der er planlagt yderligere boligbebyggelse på Hestehavevej umiddelbart øst for lokalplanområdet, både i form af parcelhusbebyggelse og rækkehuse.

Nordøst for lokalplanområdet er planlagt et regnvandsbassin. Der er vejadgang hertil i den østlige del af lokalplanområdet.

Umiddelbart syd for lokalplanområdet og vest for Viborgvej ligger Balle Kirkeby med Balle Kirke. Lokalplanområdet er omfattet af kirkebyggelinjen til Balle Kirke.



*Foto af Balle Kirke.*

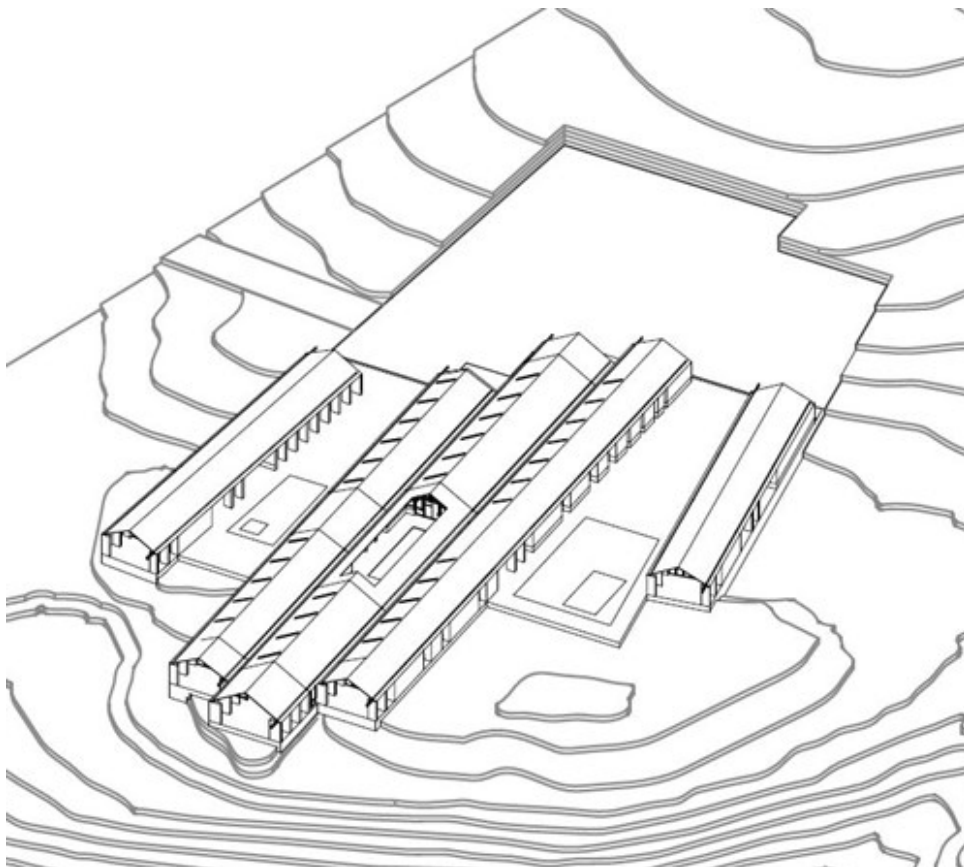
# Fremtidige forhold

## Disponering

Lokalplanen muliggør etablering af et besøgscenter for klassiske biler. Der åbnes mulighed for en række anvendelser som knytter sig til besøgscentret, såsom arbejdende museum, værksted, showroom, kontor, restaurant og konferencefaciliteter.

Ny bebyggelse placeres med udsigt over naturområderne i nord, mens parkeringsarealer er placeret i syd. Lokalplanen fastlægger byggefelter, som giver mulighed for, at ny bebyggelse kan opføres som længer. Længerne er udlagt i nordsydgående retning og ligger "vikelret" på naturlandskabet mod nord. Parkering holdes perifert, så rummene mellem længerne er til gaderum og torve. Disponeringen sikrer, at der undgås for store bygninger i landskabet, og at eventuelle støjgener fra Viborgvej reduceres.

Ny bebyggelse bygges delvist ind i terrænet og bebyggelsens højde fastlægges ud fra et niveauplan i kote 65. Selve bygningshøjde fastsættes til 8,5 m med den hensigt at skabe sammenhæng med Balle Kirke og sikre udsigten hertil fra det omgivende landskab. Bebyggelsen vil derved også skalamæssigt være i tråd med de omkringliggende eksisterende og planlagte boligområder.



*Illustration af ny bebyggelse og princip for indpasning af bebyggelse i terræn.*

Der er vejadgang til hele området fra Hestehavevej og herfra videre forbindelse til Nordre Højmarksvej.

## Anvendelse

Lokalplanen er opdelt i delområde I og II. Anvendelsen for delområde I er fastlagt til udstillings- og formidlingsaktiviteter såsom biludstilling. Delområde I må anvendes til anvendelser, der knytter sig op på de udstillingsmæssige aktiviteter, herunder arbejdende museum, værksted, showroom, kontor, restaurant, konferencefaciliteter m.m.

Lokalplanens delområde II må anvendes til vejanlæg.

Bestemmelser sikrer desuden, at der inden for området kan opføres anlæg til områdets tekniske forsyning herunder energiforsyningsanlæg og anlæg til lokal afledning af regnvand.

## Bebyggelse og anlæg

Der må inden for lokalplanområdet etableres bebyggelse med et samlet etageareal på maks. 6.000 m<sup>2</sup>. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om, at tage kan udføres som saddeltag med skifter, tegl, matte metalplader, tagpap eller glas. Tage må ikke være blanke eller reflekterende af hensyn til det omgivende naturlandskab.

Facader holdes af samme grund i diskrete farver, som grå, sorte, brune, sandfarvede og rødbrune nuancer. Træ kan også fremstå i deres naturlige farver. Bygningsdele kan desuden udføres i andre farver og materialer som træ, glas, metal, beton mv., således der er mulighed for at skabe spændende og varierende facader. Bestemmelser om farveskala er af hensyn til, at bebyggelsen fremstår så neutralt som muligt i landskabet.

Lokalplanen sikrer, at ny bebyggelse opføres indenfor byggefelter. Bestemmelser for højde og etager sikrer, at ny bebyggelse rent skalamæssigt tilpasses eksisterende boligområder og tager hensyn til udsigten til Balle Kirke set fra naturområdet i nord. Byggeri kan etableres i op til 2 etager og med en maks. højde på 8,5 m.

Bygningsstrukturen består af flere bygningskroppe, der delvist fremstår samlet eller adskilte. Herved undgås store bygninger i landskabet. Projektet tager dermed hensyn til det omgivende landskab i kraft af bygningernes struktur.



*Illustration af planlagt bebyggelse set fra syd.*

#### Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Hestehavevej. Fra Hestehavevej er der videre forbindelse til Nordre Højmarksvej.

Lokalplanen udlægger areal til parkering i syd. Adskillelsen mellem ny bebyggelse og parkering medvirker til, at sikre en funktionel og sikker afvikling af trafikken i området.

Lokalplanens bestemmelser sikrer, at der etableres tilstrækkelige parkeringspladser som til enhver tid opfylder behovet for besøgende. Der skal som min. etableres 1 alm. P-plads pr. 100 m<sup>2</sup> etagemeter, 2 stk. alm. handicap P-pladser og 1 stk. handicap P-plads for minibus.

#### Grønne områder, landskab og beplantning

Et karakteristisk træk i området er det beskyttede dige, som forløber i nord-sydgående retning. Diget er beplantet med løvtræer som hovedsageligt består af egetræer. Diget er beskyttet gennem eksisterende lokalplan 12-016 for et område til boligformål ved Hestehavevej. Denne beskyttelse er videreført i nærværende lokalplan. Dette indebærer, at der ikke må opføres ny bebyggelse inden for 11 m fra digets midte, ligesom der heller ikke må ske terrænregulering inden for 6 m fra digets midte. De eksisterende bevaringsværdige træer må endvidere ikke fjernes eller fældes.

Lokalplan 12-016 sikrer mulighed for digegennembrud i overensstemmelse med nærværende lokalplan, således at det samlede lokalplanområde kan vejbetjenes fra Hestehavevej. Også dette er overført til nærværende lokalplan, hvorfor der er mulighed for at foretage et digegennembrud og terrænregulering for at få vejadgang til Hestehavevej. Digegennembruddet er sket.

Lokalplanområdet er afgrænset af en eng og sø i nord, som er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Dette indebærer, at der ikke må foretages ændring i tilstanden af naturarealerne. For at sikre § 3 områderne udlægger lokalplanen en beskyttelseszone på 10 m, hvor det ikke er muligt at opføre nogen form for bebyggelse eller andre anlæg. Der må ikke foretages ændringer indenfor den 10 m brede

beskyttelseszone, uden tilladelse fra Silkeborg Kommune.

Lokalplanen udlægger areal til grønne friarealer, som ikke må bebygges. De grønne friarealer og ubebyggede arealer, der ikke benyttes til veje, stier, parkering, legeområde o.lign., skal fremstå med græs eller beplantning.

Udlægget af grønne arealer og beskyttelseszonen skal bl.a. sikre, at der skabes en harmonisk overgang mellem ny bebyggelse og de omkringliggende naturarealer og beskyttede § 3 områder udenfor lokalplanområdet.

#### Klima og bæredygtighed

Lokalplanen indeholder bestemmelser indenfor klimatilpasning og bæredygtighed. Eksempelvis er det muligt at etablere solenergianlæg på tage og anlæg til håndtering af regnvand.

Eksisterende eng og sø beskyttes og sikres ved fastlæggelse af beskyttelseszone.

Der er udlagt arealer til grønne områder, hvorved de grønne omgivelser "trækkes" ind i området. Arealerne vil fungere som et rekreativt element samtidig med, at naturen i området styrkes.

Overfladevand fra lokalplanområdet skal forsinkes eller nedsive.

# Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

---

## Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen i forhold til områdets anvendelse. Området er delvist udlagt til boligformål i kommuneplanen i rammeområde 12-B-12.

For at bringe lokalplanen i overensstemmelse med Silkeborg Kommuneplan 2017-2028 er der udarbejdet et tillæg nr. 28.

Tillægget udlægger lokalplanområdet og del af rammeområde 12-B-12 til nyt rammeområde 12-R-06. Rammeområde 12-R-06 udpeger lokalplanområdet til rekreative formål med mulighed for anvendelse af området til besøgscenter / museum med dertilhørende faciliteter, herunder værksteder, restaurant, parkeringsanlæg mv. Der er i forbindelse med planlægningen foretaget forudgående offentlig høring efter planlovens § 23c.

## Kommuneplanens retningslinjer

Kommuneplanrammeområdet er omfattet af retningslinje vedrørende kirkebyggelinje for Balle Kirke. I henhold til kommuneplanens retningslinjer skal hensynet til kirkens status i landsbymiljøet og oplevelsen af kirken fra det åbne land tillægges særlig stor vægt. Indsigten til kirken må ikke tilsidesættes ved opførelse af bygninger, anlæg og lignende.

Etablering af et besøgscenter/museum, som lokalplanen giver mulighed for, vurderes ikke at påvirke Balle Kirke visuelt i væsentligt omfang.

## Vejlovgivning

Der må ikke etableres vejadgang fra Hestehavevej før Silkeborg Kommune har givet adgangstilladelse hertil jf. vejloven. I denne forbindelse vil Silkeborg Kommune stille betingelse om etablering af kanaliseringsanlæg på Hestehavevej af hensyn til fremkommeligheden og trafiksikkerheden.

## 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

Lokalplanens område forsynes med vand fra Silkeborg Vand A/S i henhold til vandforsyningsplanen

## Varme

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

Elektriciteten kan indkøbes på det fri el-marked.

### Spildevandsplanen

Området er delvist planlagt til separatkloakering. Den resterende del af området er ikke optaget i spildevandsplanen og der skal derfor laves et tillæg til spildevandsplanen. Tillæg til spildevandsplanen vil omhandle hele lokalplanområdet. Spildevandet ledes til Søholt Renseanlæg og regnvandet skal nedsive, hvis jordbundsundersøgelser finder det muligt. Alternativt optages arealet i spildevandsplanen som et separatkloakeret opland, hvor regnvandet ledes til Skæggær Bæk.

Regnvandet skal forsinkes og renses inden udledning til Skæggær Bæk. Dette kan ske i et vådt regnvandsbassin. Ved udledning til Skæggær Bæk skal regnvandet forsinkes til naturlig afstrømning. Der skal afsættes plads til forsyningens regnvandsbassin indenfor lokalplanområdet. Alternativt skal forsyningen udvide eksisterende bassin H14190B, hvis muligt. Der skal ansøges om udledningstilladelse inden byggeriet påbegyndes.

Hvis lokalplanområdet separatkloakeret må der bortledes regnvand til forsyningens regnvandsledning svarende til en befæstelsesgrad på 0,6. Overstiger befæstelsen 0,6 skal grundejer forsinkes eller håndteres regnvandet på egen matrikel, således at der ikke afledes mere regnvand end hvad der svare til en befæstelsesgraden på 0,6.

Spildevand tilsluttes Silkeborg Forsynings eksisterende ledningsnet. Der skal betales tilslutningsbidrag.

### Renovation

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Silkeborg Kommunes gældende affaldsregulativer for erhvervsaffald.

### Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er delvist omfattet af eksisterende lokalplan 12-016 for et område til boligformål ved Hestehavevej.

Det forventes at ophæve en mindre del af Lokalplan 12-016 for at sikre vejadgangen til besøgscenteret med hensyn til krav om dimensionering af vejen.

### Beskyttet dige

Lokalplanområdet grænser op til et dige, beskyttet efter lokalplan 12-016. En lille del af lokalplanområdet omfatter et areal omkring det eksisterende digegennembrud, som sandsynligvis skal udvides for at kunne imødekomme krav om dimensionering af adgangsvejen. Udvidelse af digegennembruddet kræver dispensation af Silkeborg Kommune.

### Naturbeskyttelse



*§ 3 beskyttet natur*

Kommuneplanrammens nordlige grænse er sammenfaldende med afgrænsningen af en eng, der er beskyttet iht. naturbeskyttelseslovens § 3. Der er fastlagt en respektlinje på 10 m fra engområdet, hvor der ikke må bebygges eller foretages tilstandsændringer i øvrigt, herunder ej heller kørsel med maskiner.

Ved omdannelse af arealet fra intensivt dyrket landbrug til rekreativt område kan der ske en mindre udledning af kvælstof til det § 3 beskyttede område end hidtil.

Plangrundlaget vurderes derfor ikke medføre en væsentlig risiko for påvirkning af beskyttet natur i eller udenfor området.

*International naturbeskyttelse*

Silkeborg Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Silkeborg Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse som landbrugsjorde er det Silkeborg Kommunes vurdering, at området ikke er levested for bilag IV-arter.

Nærmeste Natura 2000-område er nr. 57, Silkeborgskovene, som ligger ca. 3,8 km fra for lokalplanområdet mens Natura 2000-område nr. 49, Gudenå og Gjærn Bakker ligger 5,2 km

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.

Silkeborg Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder.

Habitat bekendtgørelsen BEK nr 188 af 27/06/2016*National naturbeskyttelse*

En del af lokalplanområdet er omfattet af 300 m kirkebyggelinje fra Balle Kirke. Bebyggelse med en højde over 8,5 m målt fra eksisterende terræn forudsætter, at Silkeborg Kommune meddeler dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 19. Lokalplanområdet er skrånende og ligger terrænmæssigt lavere end Balle Kirke. Balle Kirke ligger ca. i kote 74,5 og lokalplanområdet ligger ca. i kote 71 i syd og falder til kote 62 i nord. Ny bebyggelses forventes, at blive opført med en højde i ca. kote 74. Det vurderes, at en bygningshøjde op til kote 74 ikke vil have negativ indflydelse på indsigten til Balle Kirke. Ud fra fastsat niveauplan i kote 65 vil byggeriet ikke blive højere end 8,5 meter, hvorfor der ikke skal

gives dispensation fra kirkebyggelinjen.

# Lokalplanens forhold til miljøet

---

## Miljøvurdering af planen

Ifølge "Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en plan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Silkeborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver en miljørapport, idet den udelukkende fastlægger anvendelsen af mindre områder på lokalt plan og ikke vurderes at have en væsentlig indvirkning på miljøet jf. miljøvurderingslovens § 8, stk. 2. Screeningen indgår som bilag til lokalplan og kommuneplantillæg.

## Støj og vibrationer

Lokalplanområdet påvirkes af støj fra Viborgvej. Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra veje. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener. Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi for støj i rekreative områder i byområder, herunder for udendørs opholdsarealer, er 58 dB.

Lokalplanen giver derfor mulighed for, at støjfølsom anvendelse kan placeres centralt i området, mens bebyggelse mod Viborgvej kan anvendes til funktioner, som ikke er støjfølsomme, såsom lager og garageanlæg. Bebyggelse med facade mod Viborgvej kan derved fungere som støjafskærmning. Lokalplanen sætter endvidere krav om, at ny bebyggelse til støjfølsom anvendelse ikke må tages i brug, før det er påvist, at bebyggelsen kan overholde miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for trafiksstøj.

## Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet

## Vandmiljø

### *Grundvand*

Planområdet er beliggende udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almen vandforsyning.

### *Overfladevand*

Regnvand skal nedsives lokalt, hvis det er muligt. Såfremt jordbunden ikke er egnet til nedsivning, så skal området separatkloakeres.

## Servitutter

---

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-, teleog 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

---

## Naturbeskyttelsesloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for beskyttet eng jf. naturbeskyttelseslovens § 3, før der er givet dispensation hertil fra Silkeborg Kommune. Lokalplanen udlægger beskyttelseslinje på 10 meter til § 3 beskyttet natur.

Lokalplanområdet har karakter af åbent land. I henhold til naturbeskyttelsesloven må der ikke opsættes reklameskiltning i det åbne land.

## Museumsloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for sten- og jorddiger, jf. museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra Silkeborg Kommune. Diget er beskyttet via lokalplan 12-016. Der er givet dispensation til digegennembrud på 7 meter. Udvidelse af digegennembruddet på mere end 7 meter kræver dispensation fra Silkeborg Kommune.

Silkeborg Museum skal sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg jf. museumsloven. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet straks standes, og Silkeborg Museum skal underrettes jf. museumsloven.

## Vejloven

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

## 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, jf. færdselsloven.

## Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på matr.nr. 9bn 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 en særskilt ansøgning til Landbrugs og Fiskeristyrelsen jf. landbrugsloven.

## Juridiske kort

## Kortbilag 1\_Matrikelkort

## Kortbilag 2\_Eksisterende forhold



## Kortbilag 3\_Lokalplankort

# 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 m.v.

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 Silkeborg Kommune.

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, som bestemmer, hvad en lokalplan skal indeholde, hvad den kan regulere, og hvordan borgerne skal høres, før den vedtages endeligt.

## Offentlig høring

Inden Silkeborg Byråd kan vedtage en lokalplan, skal et forslag til planen offentliggøres i mindst otte uger. Borgerne kan her sætte sig ind i forslaget og har mulighed for at komme med kommentarer og forslag til ændringer. Det er vigtigt for byrådet, at blive gjort opmærksom på synspunkter og problematikker, når det skal vurderes, om lokalplanen eventuelt skal tilrettes, før den vedtages endeligt. Først når lokalplanen er endeligt vedtaget, er den bindende for grundejeres og brugeres fremtidige anvendelse af området.

## Læsevejledning

Lokalplanen består af:

- Redegørelsen som beskriver baggrunden for lokalplanen, og hvad planen regulerer, samt redegør for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.
- Bestemmelserne der fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes, og er den juridisk bindende del af lokalplanen. Bestemmelserne er bindende for byrådet, samt for grundejere i - og brugere af området.
- Et matrikelkort, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel.
- Et kort med eksisterende forhold, der viser gældende bindinger og forhold i området.
- Et eller flere lokalplankort, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse.
- En illustrationsplan, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er vejledende og ikke juridisk bindende.

En lokalplan fastlægger udviklingen af et område, og der må – når lokalplanen er vedtaget – ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i modstrid med lokalplanen.

Lokalplanen regulerer kun fremtidige forhold. Byggeri og anlæg, som er lovligt etableret før lokalplanen, kan fortsætte som hidtil – også efter ejerskifte. Lokalplanen medfører heller ikke pligt til at etablere de bebyggelser eller anlæg, som lokalplanen beskriver, men når de etableres, skal det ske efter lokalplanens bestemmelser.

Lokalplanens retsvirkninger er nærmere beskrevet i lokalplanens bestemmelser.

# Bilagsliste

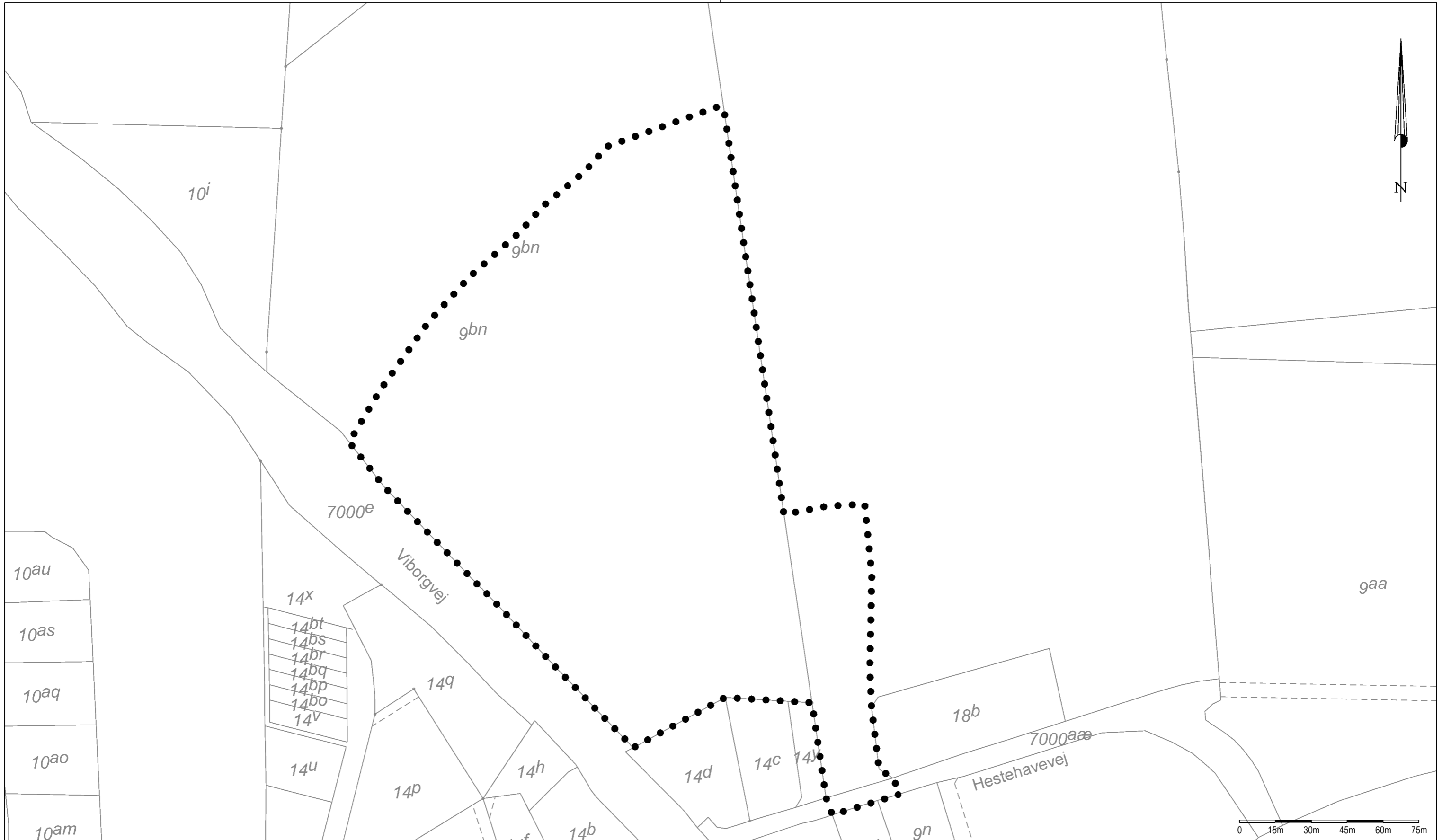
Bilag 1 - Kortbilag 1\_Matrikelkort

Bilag 2 - Kortbilag 2\_Eksisterende forhold

Bilag 3 - Kortbilag 3\_Lokalplankort

# Bilag 1

Kortbilag 1\_Matrikelkort



SIGNATURFORKLARING:

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelflade
- 23<sup>e</sup> Matrikelnummer
- Udlag vej



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

Mål 1:1500

Sagsbh.

Tegn mrs

Dato: 21.8.2018

Rev. dato:

Sag nr.

Tg. nr.

Kortbilag 1

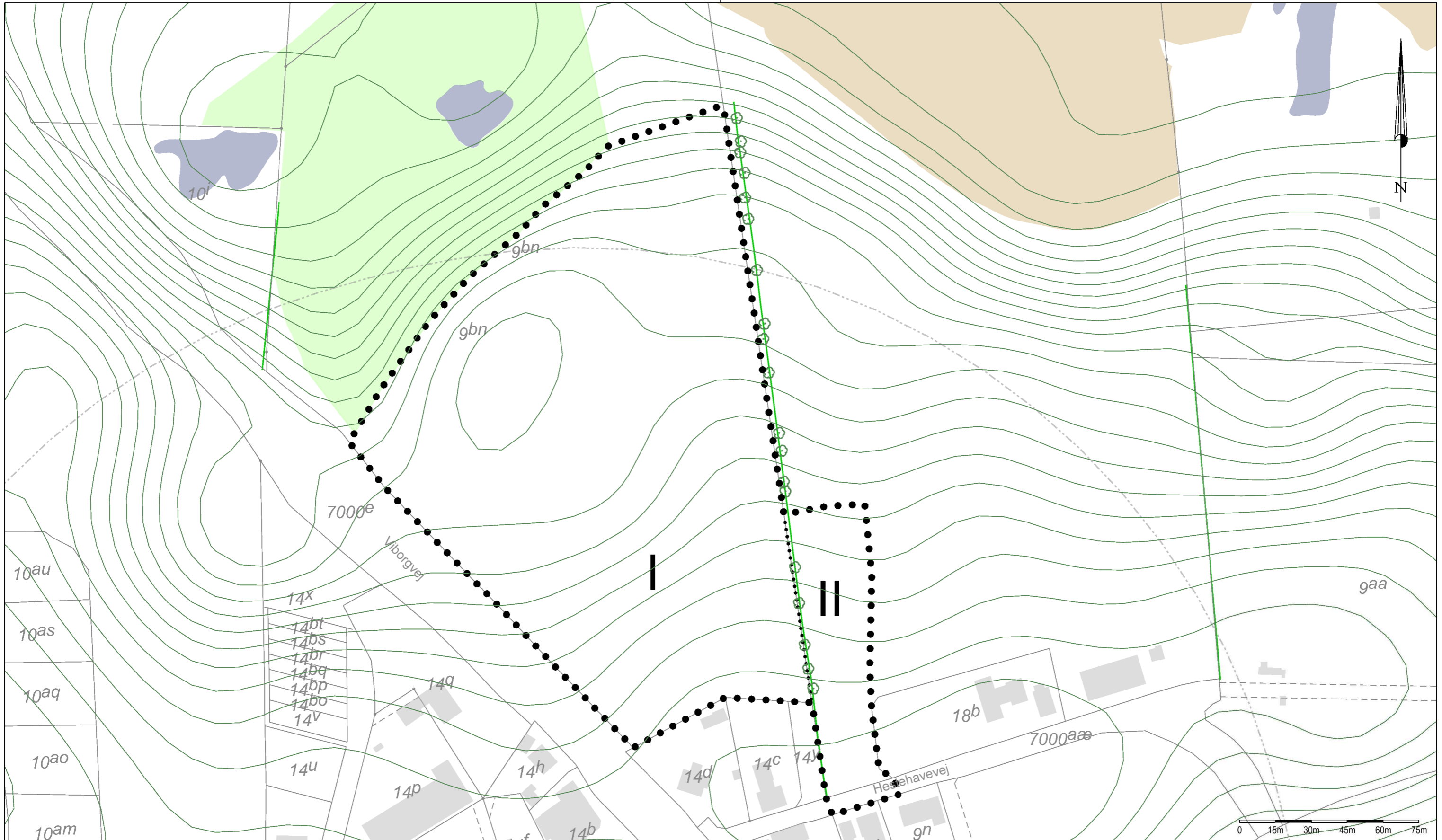
Lokalplan 12-025  
Matrikelkort

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

Copyright Silkeborg Kommune

# Bilag 2

Kortbilag 2\_Eksisterende forhold



SIGNATURFORKLARING:

- ● ● ● ● Lokalplangrænse
- ..... Delområdegrænse
- || Delområde Nummer
- Matrikelafsnit
- 23<sup>e</sup> Matrikelnummer



- Beskyttede træer
- Beskyttet sten- og jorddiger
- Kirkebyggelinje
- Mose
- Eng
- §3 Beskyttet sø



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

Mål 1:1500

Sagsbh.  
Tegn mrs

Dato: 20.8.2018

Rev. dato:

Sag nr.

Tg. nr.

Kortbilag 2

Lokalplan 12-025  
Eksisterende forhold

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

Copyright Silkeborg Kommune

# Bilag 3

Kortbilag 3\_Lokalplankort





SIGNATURFORKLARING:

- Lokalplangrænse
- ..... Delområdegrænse
- || Delområde Nummer
- ♠ §3 Beskyttet sø
- Parkering, vej- og manøvreareal
- A▶ Vejadgang

- ▨ Areal til mast
- ♻ Beskyttede træer
- Beskyttet sten- og jorddiger
- - - Beskyttelseslinje til eng 10m
- · - · Beskyttelseslinje til digemidte 6m
- · - · - Byggelinje til digemidte 11m
- ▨ Byggefelt
- ♻ Fri- og opholdsarealer



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

Lokalplan 12-025  
Lokalplankort

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

Mål 1:1500

Sagsbh.  
Tegn mrs

Dato: 25.9.2018

Rev. dato:

Sag nr.

Tg. nr.

Kortbilag 3

Copyright Silkeborg Kommune