

# LOKALPLAN 12-027

BOLIGOMRÅDE VED BRUNBAKKEVEJ OG  
ØSTER BORDINGVEJ

*VEDTAGET*



# Indholdsfortegnelse

Bestemmelser .....	1
1. Lokalplanens formål .....	2
2. Område og zonestatus .....	3
3. Områdets anvendelse .....	4
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	5
5. Udstykning .....	7
6. Tekniske anlæg .....	8
7. Bebyggelsens omfang og placering .....	10
8. Bebyggelsens udformning og fremtræden .....	12
9. Ubebyggede arealer .....	13
10. Terrænregulering .....	16
11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	18
12. Grundejerforening .....	19
13. Servitutter .....	20
14. Ophævelse af lokalplan .....	21
Redegørelse .....	22
Lokalplanens beliggenhed og afgrænsning .....	23
Formål og baggrund .....	24
Retsvirkninger .....	25
Eksisterende forhold .....	26
Fremtidige forhold .....	28
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning .....	34
Lokalplanens forhold til miljøet .....	38
Tilladelser efter anden lovgivning .....	39
Juridiske kort .....	41
Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	42
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold .....	43
Kortbilag 3 - Lokalplankort .....	44
Kortbilag 4 - Illustrationsplan .....	45

# Bestemmelser

# 1. Lokalplanens formål

---

## 1.1

Lokalplanens formål er:

- at området fremstår som et varieret boligområde, med en blanding af fritliggende parcelhuse og sammenbyggede dobbelt- eller rækkehuse;
- at sikre etablering af fri- og opholdsarealer;
- at sikre fremtidig bebyggelse mod klimaændringer;
- at ny bebyggelse sikres mod støj fra virksomheder mod syd;
- at særlig beplantning og landskabstræk i området bevares;
- at offentligheden sikres adgang til gravhøjen;
- at der udlægges det nødvendige areal til etablering af forlængelse af Astrid Lindgrens Vej og etablering af stitunnel ved Øster Bordingvej.

Kommentar til 1.1

*Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål.*

## 2. Område og zonestatus

---

### 2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1 og 3, omfatter følgende matr.:

matr.nr. 23b, 3eb, del af 23d, del af 4cf, del af 2dg og vejlitra 7000f og 7000l Balle By, Balle,

samt alle parceller, der efter d. 25.03.2019 udstykkes eller arealoverføres inden for lokalplanområdet.

### Kommentar til 2.1

Lokalplanområdet er ca. 16,8 ha.

### 2.2

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

### 2.3

Matr. nr. 2dg, Balle By, Balle ligger i byzone og forbliver i byzone med lokalplanens vedtagelse.

Matr.nr. 23b, 23e og 3eb samt del af 23d og del af 4cf ligger i landzone og overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

## 3. Områdets anvendelse

---

### 3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål, trafikale anlæg, rekreative formål og støjværn. Der må kun opføres åben-lav boligbebyggelse og tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde-, klynge eller dobbelthuse.

### 3.2

Delområde I må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse.

Delområde II må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse.

Delområde III og IV må kun anvendes til veje, rekreative formål, tekniske anlæg mv.

### 3.3

Fri- og opholdsarealerne, som vist på kortbilag 3, må kun anvendes til fri- og opholdsarealer. Arealerne må ikke bebygges, men der kan opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold.

I lokalplanens midte er et fredet fortidsminde (gravhøj), som vist på kortbilag 2 og 3. Det er omfattet af en 100 m beskyttelseszone målt fra foden af fortidsmindet, som vist på kortbilag 2 og 3. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden eller opsættes legeredskaber mm. inden for beskyttelseszonen.

Søen i området, som vist på kortbilag 2 og 3, er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke ske ændringer i søens tilstand uden tilladelse fra Silkeborg Kommune.

Der er to beskyttet sten- og jorddiger i lokalplanområdet, som vist på kortbilag 2 og 3. Der må ikke ske ændringer i digerne uden tilladelse fra Silkeborg Kommune.

### 3.4

På arealer, som er markeret på kortbilag 3, kan der etableres støjafskærmning i form af støjvold, støjskærm el.lign.

## 4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

### 4.1

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Brunbakkevej og Junibakkevej, som vist på kortbilag 3.

### 4.2

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

### 4.3

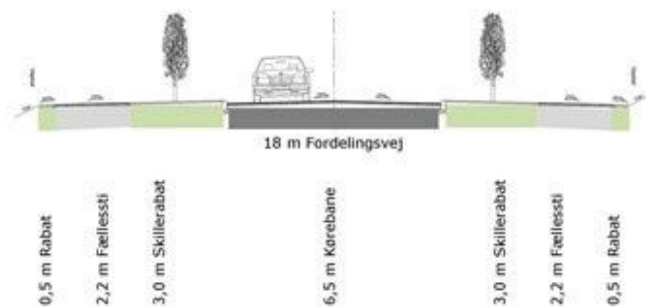
Vej A-A skal udlægges i en bredde af 18 m og skal anlægges med en kørebanebredde på min. 6,5 m. Vejen er markeret på kortbilag 3.

Inden for vejudlægget skal der etableres fortorv, cykelsti eller fællessti langs kørebane adskilt herfra af en skillerabat med træer.

#### Kommentar til 4.3

Vej A-A defineres som fordelingsvej.

Princip for vejprofil på fordelingsvejen, efter samme princip som etape 1, del 1:



### 4.4

Vej B-B og C-C skal udlægges i en bredde af 10 m og skal anlægges med en kørebanebredde på min. 6,5 m. Vejene er markeret på kortbilag 3.

#### Kommentar til 4.4

Vej B-B og C-C defineres som stamveje.

### 4.5

Vej D-D, E-E-E og F-F-F skal udlægges i en bredde af 9 m og skal anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 m. Vejene er markeret på kortbilag 3.

#### Kommentar til 4.5

Vej D-D, E-E-E og F-F-F defineres som boligveje.

### 4.6

Blinde veje skal udføres med vendeplads, som muliggør vending med renovationsvogn og lastvogne på

op til 12 m.

Kommentar til 4.6

Fastlæggelse af størrelse og udformning af vendepladser skal ske efter gældende vejregler.

4.7

Veje skal udføres med kørefast belægning som f.eks. asfalt eller belægningssten.

4.8

Alle veje skal dimensioneres efter en 100-års regnhændelse (skybrud) og etableres med hældning og vandopsamling til regnvandssystemet i området (grøn kanal, grønne lavninger samt regnvandsbassin nordøst for området).

4.9

Stiudlæg:

- Overordnede stier- og stitunnel: skal udlægges i en bredde af min. 5 m og anlægges med et befæstet areal med en bredde af min. 3 m som kobles på øvrige stinet mod øst og vest. Overordnede stier og stitunnel er markeret på kortbilag 3.
- Rekreative stier: skal udlægges i en bredde af min. 1 m og skal anlægges med et befæstet areal såsom grus. Rekreative stier er markeret på kortbilag 3.

Stier inden for 100 m beskyttelseszonen til gravhøjen, skal etableres som trædestier og må ikke befæstes.

4.10

Der skal etableres belysning af stier og stitunnel af hensyn til sikkerhed og tryghed.

Der må ikke etableres belysning indenfor 100m beskyttelseszonen til gravhøjen.

4.11

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

4.12

Der skal ved åben-lav boligbebyggelse etableres følgende arealer til parkering på egen grund:

- min. 2 parkeringspladser pr. bolig

Der skal ved tæt-lav boligbebyggelse etableres følgende arealer til parkering inden for delområde II:

- min. 1½ parkeringspladser pr. bolig



## 5. Udstykning

---

### 5.1

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

### 5.2

I delområde II må udstykning som tæt-lav boligbebyggelse kun ske efter en samlet plan for delområdet.

### 5.3

I delområde I til åben-lav boligbebyggelse må grunde ikke udstykkes med et areal mindre end 700 m<sup>2</sup> og større end 1000 m<sup>2</sup>.

I delområde II til tæt-lav boligbebyggelse må grunde ikke udstykkes med et areal mindre end 200 m<sup>2</sup>.

Arealer til tekniske forsyningsanlæg o.lign. kan dog udstykkes med et mindre areal, under hensyn til hvad der er nødvendigt for områdets drift.

### 5.4

Fri- og opholdsarealer, som er vist på kortbilag 3, må ikke udstykkes.

## 6. Tekniske anlæg

### 6.1

Regnvand skal håndteres lokalt såfremt jordbunden er egnet til nedsivning. Dette skal dokumenteres via jordbundsundersøgelser, som vurderes af Silkeborg Kommune. Såfremt jorden vurderes ikke at være nedsivningseget, skal regnvand håndteres af Silkeborg Forsyning.

Anlæg til forsinkelse, opmagasinering samt lokal afledning af regnvand (grønne kanaler og grønne lavninger) skal etableres inden for lokalplanområdets fri- og opholdsarealer, i princippet som vist på kortbilag 3.

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

#### Kommentar til 6.1

Bestemmelsen omhandler LAR-løsninger, som er anlæg til lokal afledning af regnvandet. Anlæggene afleder og nedsiver regnvandet lokalt, frem for at regnvandet ledes via kloaksystemet til søer og vandløb. Kravet om en placering i tilknytning til boligbebyggelsen skal sikre, at fri- og opholdsarealerne har en udformning og udstrækning, der gør dem anvendelige til bevægelse, leg og ophold.

Regnvandshåndteringen forventes udført som en kombination af permeable belægninger, faskiner, grøfter og regnbede. Regnvand fra tagbelægninger, veje, fortove og indkørsler mv. kan ledes via sandfang og rørledninger til grøfter, regnbede og faskiner.

### 6.2

Støjafskærmende foranstaltninger skal placeres inden for området, som vist på kortbilag 3.

Der skal etableres støjafskærmende foranstaltninger mod centerområdet som afskærmning mod virksomhedsstøj med en topkote på op til 7 m målt fra virksomhedernes køreplads.

Støjafskærmende foranstaltninger skal tilplantes eller begrønnes.

#### Kommentar til 6.2

Mellem virksomhedernes køreplads og boligerne mod nord stiger terrænet fra 74 til 79 m fra syd mod nord.

### 6.3

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

Placering af eventuelle affaldsøer og nedgravede løsninger skal godkendes af Silkeborg Forsyning.

### 6.4

Belysning af arealer, der ikke er veje eller færdselsareal, skal ske med armaturer, der er afskærmede og nedadvendte og lyskilden må være maks. 2,5 m over terræn.

### 6.5

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

### 6.6

Der må ikke bygges eller plantes træer inden for en afstand af 1,5 m fra de ledningstracéer, som er vist på kortbilag 2.

6.7

Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes under forudsætning af følgende:

- aluprofilerne/rammerne har samme farve som selve panelerne (det er oftest sort).
- skinner og beslag solcellerne fæstnes til taget med, ikke er længere end panelernes udstrækning.
- Solcellerne/solfangerne placeres, så de fordeles hensigtsmæssigt på tagfladen.
- såfremt taghældningen ikke er tilstrækkelig, og det er nødvendigt at opsætte solcellerne/solfangerne på et stativ, skal siderne lukkes, så stativet ikke er synligt.

Solenergianlæg må ikke opsættes på terræn.

## 7. Bebyggelsens omfang og placering

### 7.1

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

### 7.2

I delområde II må bebyggelsesprocenten være maks. 40 % for den enkelte ejendom.

### 7.3

Bebyggelse må opføres i maks. 2 etager med en højde på maks. 8,5 m målt i forhold til byggemodnet terræn og en facadehøjde på maks. 7,5 m målt fra terræn efter byggemodning til skæring mellem facade og yderside tagbeklædning.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast o.lign., kan dog have en større højde.

### 7.4

Bebyggelse indenfor delområde II skal opføres inden for de på kortbilag 3 viste byggefeltter.

Bebyggelse kan inden for delområde II sammenbygges i naboskel som f.eks. række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse.

#### Kommentar til 7.4

I en samlet plan skal der redegøres for:

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

### 7.5

Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod veje end 5 m.

Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod nabo, stier, vendepladser samt fri- og opholdsarealer end 2,5 m.

Mindre bygninger såsom udhuse, skure, carporte, drivhuse og lignende kan opføres i skel. Dog ikke nærmere sti- og vejskel end 2,5 m.

#### Kommentar til 7.5

Silkeborg Kommune har generelt i kommuneplanens rammer for lokalplaner for haveboligområder (parcelhusområder) fastlagt, at med mindre særlige forhold er gældende, må bebyggelse ikke placeres nærmere end 5 m fra vejskel og 2,5 m fra skel mod nabo, sti, fri- og opholdsarealer og vendepladser. Byggelinjebestemmelserne skal sikre, at landskabsrummene omkring veje og stier fremstår som overskuelige, ordentlige og indbydende med brede grønne arealer, der markant adskiller veje/stier og bebyggelse. Den åbne grønne karakter er netop det, der er kendetegnende for denne type boligområder.

Bestemmelse om 5 m byggelinje mod vej skal tillige sikre, at der kan etableres p-pladser mellem vej og bebyggelse, såfremt det er nødvendigt.

7.6

Bebyggelse må ikke opføres nærmere foden af det fredede fortidsminde (gravhøjen) end maks. 100 m.

Bebyggelse må ikke opføres nærmere de beskyttede sten- og jorddiger end maks. 11 m.

Veje og stier må ikke opføres nærmere de beskyttede sten- og jorddiger end maks. 6 m.

Bebyggelse må ikke opføres nærmere den § 3 naturbeskyttede sø end maks. 10 m.

7.7

Bebyggelse på grunde med stærkt skrånende terræn skal tilpasses terrænet. Grunde med stærkt skrånende terræn er markeret på kortbilag 3.

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.

Kommentar til 7.7

Retningslinjer for terrænregulering fremgår af Silkeborg Kommunes pjece "Terrænregulering".

På grund af det stærkt skrånende terræn kan det ikke forventes, at der kan bygges integreret carport/garage.



I forbindelse med stærkt skrående terræn skal man være opmærksom på kravene til adgangsveje jf. "Regulativ for husholdningsaffald"

## 8. Bebyggelsens udformning og fremtræden

---

### 8.1

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal have facader, der fremtræder i blankt murværk/træ/beton /vandskuret/pudset eller tilsvarende.

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

### 8.2

Bebyggelse i træ må ikke opføres som bjælkehuse eller udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt laftebygget.

#### Kommentar til 8.2

Den omtalte hustype harmonerer ikke med traditionelle danske parcelhusområder.

### 8.3

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 8.3

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

### 8.4

Tage kan udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage".

#### Kommentar til 8.4

"Grønne tage" er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter/græs som beklædning. Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget. Dermed aflaster et grønt tag kloaksystemet. Grønne tage kan bidrage til, at bebyggelsen falder ind i landskabet og give området en særlig karakter.

### 8.5

I lokalplanområdet må ingen form for kommerciel skiltning eller reklamering i form af reklameskilte, flag, bannere o.lign. finde sted.

## 9. Ubebyggede arealer

### 9.1

Udendørs fælles fri- og opholdsarealer skal udlægges i princippet, som vist på kortbilag 3.

#### Kommentar til 9.1

Vejrabatter, skråninger, meget små arealer eller områder, hvor der ikke kommer sol, kan ikke tælle med som fælles udendørs fri- og opholdsareal.

Udendørs fri- og opholdsarealer omfatter også fællesarealer som boldspilsarealer, legepladser, kælkebakker, bålpladser m.m.

### 9.2

I delområde II skal der etableres udendørs fri- og opholdsareal svarende til min. 20 % af boligetagearealet.

### 9.3

For delområde I må det samlede befæstede og bebyggede areal ikke overstige 50 % af den enkelte grunds areal.

For delområde II må det samlede befæstede og bebyggede areal ikke overstige 50 % det enkelte delområde som helhed.

#### Kommentar til 9.3

Ved brug af permeable belægninger (gennemtrængelige for vand) kan belægningsgraden øges i forhold til belægningens evne til at lade vandet trænge igennem. Hvis f.eks. en permeabel belægning muliggør, at 25 % af overfladevandet kan trænge igennem, vil denne belægning kun tælle med 75 % i ovennævnte beregning.

### 9.4

Hegn mod veje, stier og udendørs fri- og opholdsarealer skal etableres som levende hegn (hække).

Hække skal mod veje, stier samt udendørs fri- og opholdsarealer placeres på egen grund, min. 30 cm fra skel.

Der kan som supplement til levende hegn og hække opsættes trådhegn med maks. samme højde, som hegnet, når det er udvokset.

### 9.5

Der må ikke ske ændringer af tilstanden af det fredede fortidsminde (gravhøjen) der er markeret på kortbilag 2 og 3.

Fortidsmidet er omfattet af en 100 m beskyttelseszone fra foden af fortidsmindet, hvor der ikke må ske ændringer. Der må f.eks. ikke terrænreguleres eller opsættes lejeredskeer.

#### Kommentar til 9.5

Der kan ske mindre udtynding af træerne.

### 9.6

Der må ikke ske ændringer af tilstanden af sten- og jorddigerne, der er markeret på kortbilag 2 og 3.

Dette gælder også beplantningen på dem.

Jorrdigerne sikres med en 6 m beskyttelseszone, hvor der ikke må ske ændringer. Der må f.eks. ikke bebygges hverken med boligbebyggelse eller mindre bygninger, terrænreguleres eller beplantes. Der fastlægges samtidig en byggelinje på 11 m fra diget, hvor der ikke må etableres boligbebyggelse. Mindre skure, legehuse, drivhus m.m. kan dog tillades mellem beskyttelseszonen på 6 m til byggelinjen på 11 m.

#### Kommentar til 9.6

Der kan ske mindre udtynding af træerne på jorrdigerne. Der må dog ikke ske jordfræsning eller andet som kan skade diget. Karakteren af træække skal bevares. Vej- og stigennebrud af jorrdigerne må kun ske efter dispensation fra Silkeborg Kommune.

#### 9.7

Den eksisterende sø i området, som vist på kortbilag 2 og 3, er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der må ikke foretages ændringer i søens tilstand uden tilladelse fra Silkeborg Kommune.

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

#### Kommentar til 9.7

Der er taget hensyn til denne respektafstand på 10 m ved placering af udstykningerne i området.

#### 9.8

Det bevaringsværdige træ som vist på kortbilag 3 skal bevares.

Der må under anlægs- og byggearbejde ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge dette træ eller væsentligt forringe dets levevilkår.

#### Kommentar til 9.8

Kommunen kan tillade, at træer/beplantning fjernes i tilfælde af sygdom, beskadigelse ved storm o.lign.

#### 9.9

På fælles udendørs fri- og opholdsarealer må der ikke etableres nogen form for oplag eller foretages parkering.

#### 9.10

På ubebyggede arealer i tilknytning til boligen må der ikke oplagres, henstilles eller parkeres større både, campingvogne, større trailere, køretøjer over 3.500 kg (lastbiler, busser m.m.) og uindregistrerede køretøjer.

#### Kommentar til 9.10

Ved større både, campingvogne og større trailere forstås, at de er over 1,80 m høje og/eller mere end 5 m lange.

Midlertidig parkering, f.eks. i en weekend, af ovennævnte køretøjer m.m. anses ikke for at være i strid med 9.10.

For veje gælder færdselslovens bestemmelser.



9.11

Byggemodnede, men ubebyggede grunde skal tilsås med græs og må ikke benyttes til nogen form for oplag.

Kommentar til 9.11

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.

9.12

Der udlægges areal til naturområde, som markeret på kortbilag 3. Områderne skal fremstå med uklippet græs og urtevegetation. Området skal etableres med en spredt bevoksning med hjemmehørende løvtræer og buske. Eksisterende beplantning på skrænten skal bibeholdes i det omfang det er muligt.

9.13

Der skal etableres beplantningsbælter i princippet, som vist på kortbilag 3. Beplantningsbælterne skal etableres med en bredde på min. 8 m og skal bestå af hjemmehørende løvtræer og buske.

## 10. Terrænregulering

### 10.1

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 herudover, når det i den samlede byggemodning vurderes nødvendigt for en hensigtsmæssig udnyttelse af området.

#### Kommentar til 10.1

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

I forbindelse med byggemodning af veje, stier og forsyningsledninger kan det være nødvendigt at foretage større reguleringer af terrænet.

En tilladelse til terrænregulering udover +/- 1 m over naturligt terræn vil forudsætte dispensation fra lokalplanen, herunder forudgående naboorientering.

På grund af terrænets konturer kan det ikke forventes, at der kan bygges integreret carport/garage.

I forbindelse med byggemodning 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

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.

### 10.3

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

Overskudsjord fra byggemodning af lokalplanområdet må også bruges til etablering af støjvolde.

Overskudsjord må dog ikke påfyldes inden for fortidsmindebeskyttelseszonen.

### 10.4

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

### 10.5

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 m fra skel mod veje/stier/fælles udendørs fri- og opholdsarealer/nabogrund. Skråninger skal udføres med en maks. hældning på 1:1,5.

### 10.6

Ved byggemodning skal der foretages terrænregulering af lavtliggende grunde udpeget i forbindelse

med skybrudsvurdering, således de afleder regnvand til de grønne lavninger, grønne kanaler og regnvandsbassin nord for området. Grunde der skal terrænreguleres iht. skybrudsvurderingen er markeret på kortbilag 3.

#### 10.7

Der må ikke terrænreguleres inden for fortidsmindebeskyttelseszonen.

# 11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

---

## 11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 4.3, 4.4 og 4.5 nævnte fordelingsvej, stamveje og boligveje er etableret;
- de i § 4.9 nævte stier er etableret;
- den i § 6.2 nævnte støjafskærmning er etableret;
- de i § 6.3 nævnte affaldsløsning er etableret;
- de i § 9.1 nævnte fælles udendørs fri- og opholdsarealer er etableret;
- de i § 9.13 nævnte nævnte beplantningsbælter er etableret;
- bebyggelsen er tilsluttet fælles vand-, el- og kloakforsyning i det omfang bebyggelsen skal forsynes.

### Kommentar til 11.1

Tilslutning skal ske efter de pågældende forsyningsselskabers regler.

Såfremt der sker en etapevis udstykning af lokalplanområdet, skal Silkeborg Kommune meddele en midlertidig dispensation fra bestemmelsen. I denne forbindelse kan Silkeborg Kommune gøre en dispensation betinget af, at udstykker stiller garanti for den forholdsmæssige andel af de forventede omkostninger ved den senere etablering af anlæggene.

## 12. Grundejerforening

### 12.1

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

#### Kommentar til 12.1

Det forudsættes, at udstykkerne i samarbejde med områdets grundejere tager initiativ til oprettelse af grundejerforeningen. Planloven giver kun mulighed for at kræve grundejerforening for nye haveboligområder, nye erhvervsområder, nye områder for fritidsbebyggelse eller nye byomdannelsesområder samt haveforeninger for nye kolonihaveområder.

### 12.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4.4, 4.5 nævnte fælles veje, § 4.9 nævnte stier, § 6.3 fælles affaldsøer og nedgravede løsninger, § 9.1 nævnte udendørs fælles fri- og opholdsarealer inden for delområde I og II, som vist kortbilag 3.

#### Kommentar til 12.2

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

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

### 12.3

Grundejerforeningen skal oprettes, når min. 30 % af de udstykkede grunde er solgt, eller når Silkeborg Kommune forlanger det.

### 12.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Silkeborg Kommune.

### 12.5

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

### 12.6

Grundejerforeningen har pligt til at optage medlemmer fra naboerområder/sammenslutte sig med grundejerforeninger fra tilgrænsende områder/lade sig opdele i flere selvstændige grundejerforeninger efter Silkeborg Kommunes nærmere anvisning.

### 12.7

I forbindelse med at lokalplan 132.20 ophæves delvist jf. § 14.1, opretholdes bestemmelserne om grundejerforeningen, idet bestemmelserne om grundejerforeningen i nærværende lokalplan ifølge planloven ellers kun vil have retsvirkning for nye grunde.

De bestemmelser fra den gamle lokalplan, som fortsat er gældende, er gengivet i §§ 12.1-12.6.

## 13. Servitutter

---

### 13.1

Der er udarbejdet en servitutundersøgelse og der aflyses ingen servitutter i forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen.

## 14. Ophævelse af lokalplan

---

### 14.1

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

- Lokalplan 132.20 for et boligområde ved Øster Bordingvej, vedtaget 23. oktober 2006,

for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan. Med undtagelse af bestemmelserne i § 12.6 om grundejerforening. Disse bestemmelser er skrevet ind i nærværende lokalplan. Dermed gælder de for grundejere under de gamle lokalplaner såvel som for nye grundejere under denne lokalplan.

## Redegørelse



# Lokalplanens beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanområdet ligger i Buskelund ved Brunbakkevej og Øster Bordingvej.

Lokalplanen omfatter i alt ca. 16,8 ha.

Mod sydvest er parcelhusområdet ved Balle Husevej beliggende. Syd for området ligger virksomhederne Gartnergården og Netto, som en del af et centerområde. Mod nord afgrænses området af dyrkede arealer i det åbne land og længere mod nord af Silkeborgmotorvejen. Mod øst afgrænses området af et nyligt planlagt boligområde. Mod vest for afgrænses området af den nye fordelingsvej Astrid Lindgrensvej samt endnu et nyligt planlagt boligområde.



*Oversigt over lokalplanområde.*

## Formål og baggrund

---

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af ønske fra kommunens ejendomsafdeling om at udvikle området til boliger med mulighed for forskellige boligformer.

Formålet med denne lokalplan er at udlægge et nyt boligområde ved Brunbakkevej og Øster Bordingvej.

Boligområdets nordvestlige del skal have vejadgang fra Brunbakkevej via den nye fordelingsvej, Astrid Lindgrensvej. Boligområdets østlige del skal have vejadgang fra Junibakkevej, som anlægges i forbindelse med etableringen af boligområdet mod øst.

Lokalplanen skal sikre areal til etablering af den nye fordelingsvej Astrid Lindgrensvej samt sikre areal til en ny stitunnel under Øster Bordingvej.

Lokalplanen skal sikre at disponeringen af området tager udgangspunkt i områdets særlige beplantning og landskabstræk, for at sikre bevaring af områdets fredede fortidsminde, de beskyttede sten- og jorddiger samt den naturbeskyttede § 3 sø.

Lokalplanen skal desuden sikre fremtidig bebyggelse mod klimaændringer og støjgener fra virksomheder i centerområde mod syd.

# Retsvirkninger

---

## Lokalplanens retsvirkninger

- Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.
- Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at bebyggelse og anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.
- 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.
- Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.

*Der henvises i øvrigt til planloven.*

## Eksisterende forhold

---

### Områdets omgivelser og anvendelse

Lokalplanområdet fremstår i dag som ubebyggede arealer, tidligere anvendt til juletræsproduktion.

I området er en bygningsløs landbrugsejendom, der er udstykket med henblik på anvendelse til byudvikling.

Områdets østlige del er omfattet af fredskovpligt, men skovlovmyndigheden (Miljøstyrelsen) har tilkendegivet at fredsskovpligten vil kunne ophæves i forbindelse med byudvikling i området.



### Områdets landskab og terræn

Området har et relativt kuperet terræn. Områdets laveste punkt ligger i kote 69 og det højeste ligger i kote 86.





#### Trafikale forhold

Området vejforsynes i dag fra Brunbakkevej.

#### Områdets zonestatus

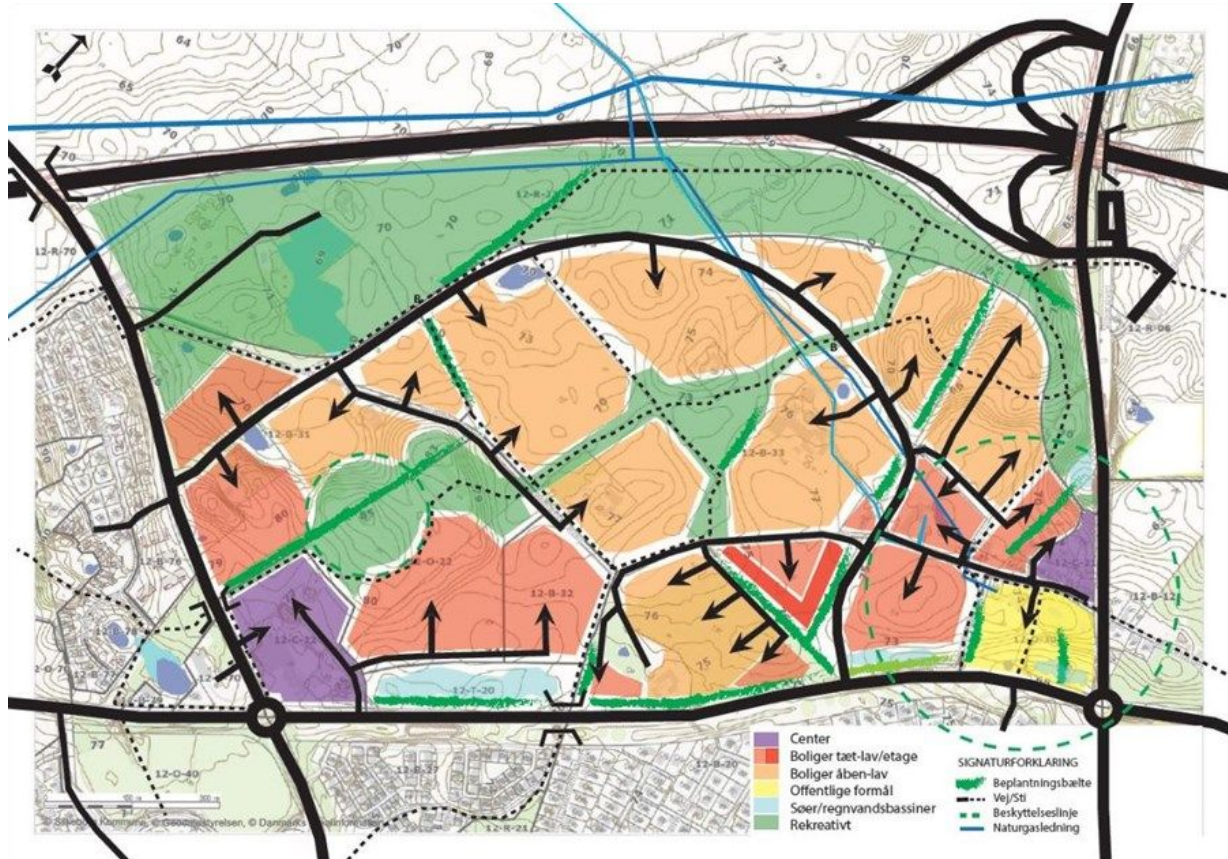
Størstedelen af området er beliggende i landzone. Området syd for Øster Bordingvej er omfattet af lokalplan 132.20 og ligger i byzone.

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af lokalplanen ophæves lokalplan 132.20 for det område der er omfattet af nærværende lokalplan.

# Fremtidige forhold

## Disponering

Lokalplanen er en del af en større sammenhængende byudviklingsprojekt med udgangspunkt i strukturplan for det nordlige Balle/Hvinningdal område.



Strukturplan for det nordlige Balle/Hvinningdal.

Disponeringen af området tager udgangspunkt i områdets landskab, natur og beplantning med områdets beskyttede gravhøj, områdets beskyttede sten- og jorddiger, den naturbeskyttede § 3 sø samt etableringen af Astrid Lindgrensvej og etablering af stitunnel under Øster Bordingvej. Vejledende illustrationsplan er vist herunder.



#### Anvendelse

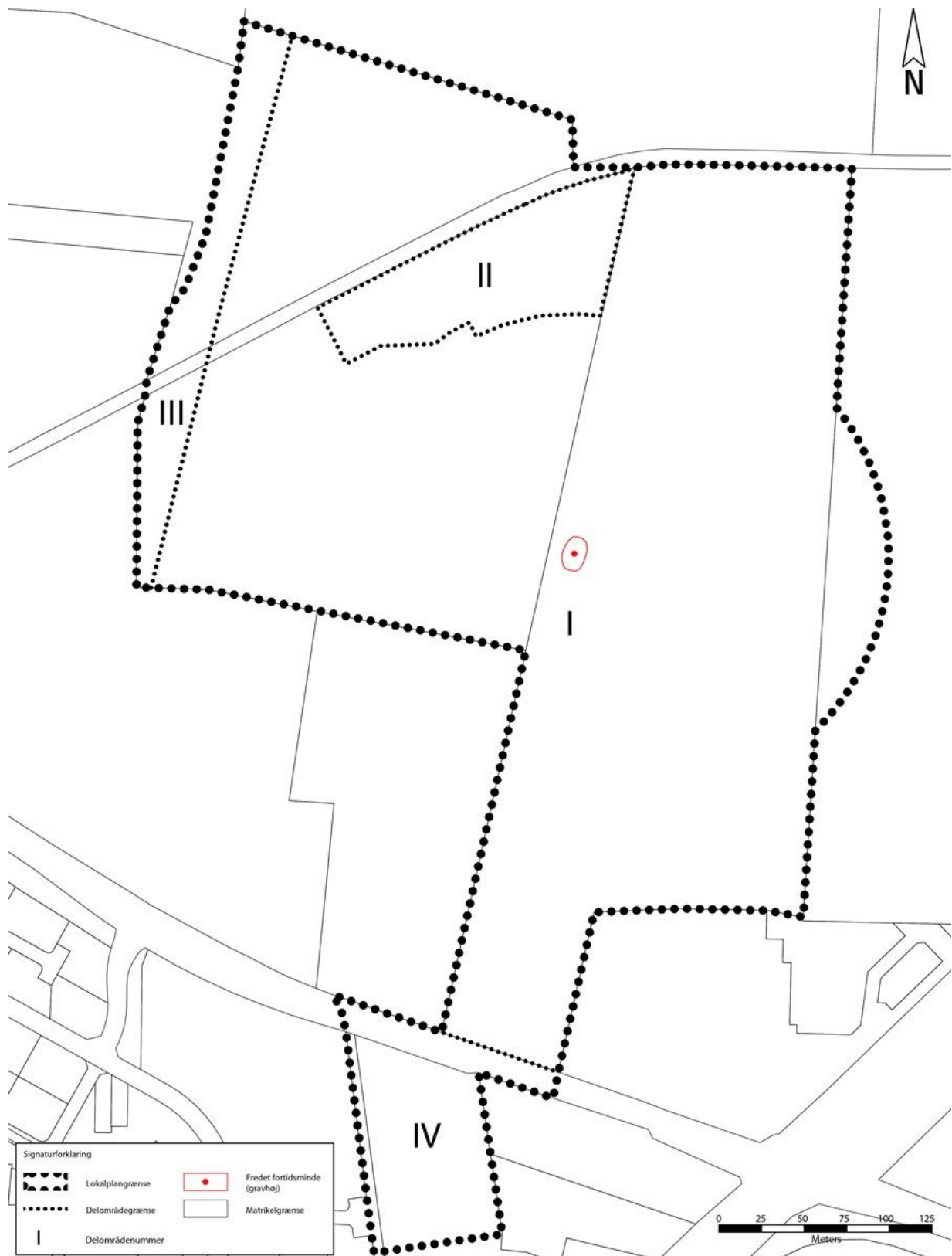
Lokalplanområdet må anvendes til boligformål.

#### Bebyggelse og anlæg

I området sikres forskellige boligtyper.

Delområde I må anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Delområde II må anvendes til tæt-lav boligbebyggelse. Delområde III og VI må anvendes til vejanlæg/tekniske anlæg mv. Disponeringen af delområderne er vist på oversigtskortet herunder.





### Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra henholdsvis Brunbakkevej og Junibakkevej.

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. Etableringen af denne fordelingsvej er en væsentlig del af lokalplanen og den sammenhængende byudvikling af det større område, som beskrevet i strukturplanen. Brunbakkevej



skal fungere som stamvej for de to nordvestlige boligområder. Hvorimod der etableres en stamvej til områdets østlige boligområde der vejbetjentes fra Junibakkevej.

Stamveje udlægges med en samlet bredde på mindst 9 m og med en kørebanebredde på mindst 6,5 m.

Boligvejene udlægges med en samlet bredde på mindst 9 m og med en kørebanebredde på mindst 5,5 m.

Der skal etableres parkering iht. parkeringsnormen, der er fastsat i kommuneplan 2017-2028.

#### Fri- og opholdsarealer

Fælles fri- og opholdsarealer tager udgangspunkt i områdets eksisterende natur og landskab. Den beskyttede gravhøj med 100 m beskyttelseszone vil udgøre områdets primære fri- og opholdsareal i området.

Fælles fri- og opholdsarealer vil samtidig fungere som en integreret del af sikringen mod klimaændringer til opmagasinering og afledning af regnvand til grønne lavninger og regnvandsbassiner ved skybrudshendelser.

#### Bevaring

##### *Fortidsminde*

I midten af lokalplanområdet ligger en gravhøj, som er beskyttet som et fredet fortidsminde iht. Museumsloven. Denne gravhøj kaster en 100 m beskyttelseszone fra foden af fortidsmindet. Gravhøjen og beskyttelseszonen indgår som en del af delområde I som et fri- og opholdsareal. Lokalplanen fastsætter at der inden for beskyttelseszonen ikke må opføres bebyggelse, opsættes legeredskaber o. lign.

De fleste af træerne indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen fældes, så det bliver muligt at se til højen. De markante træer på højen bevares.

##### *Beskyttede sten- og jorddiger*

Der er to beskyttede sten- og jorddiger i lokalplanområdet. Til fortsat sikring og beskyttelse af digerne ved områdets inddragelse i byzonen, indarbejdes et hensyn og beskyttelse af diget i lokalplanen. Langs de beskyttede jorddiger udlægges en 11 m zone som friholdes for byggeri samt en 6m beskyttelseszone som friholdes fuldstændig for nogen form for ændret anvendelse eller terrænregulering til beskyttelse af jorddiget. Bevoksningen på diget er også omfattet af beskyttelsen. Bevoksningen på digerne og markante træer på gravhøjen skal bevares.

##### *Beskyttet natur*

Umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger en sø, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Der må ikke opføres bebyggelse og anlæg i områder der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

Til sikring og varetagelse af de naturmæssige værdier er der indarbejdet en respektafstand på 10 m fra søens kronekant til fremtidige udstykninger.

##### *Bevaringsværdigt træ*

I lokalplanens nordligeste del er et bevaringsværdigt egetræ, som bevares i forbindelse med byudvikling af området.

#### Klima og bæredygtighed

Lokalplanområdet har et relativt kuperet terræn der er nødvendigt at vurdere ift. bebyggelses placering og risiko for oversvømmelser.

Der er udarbejdet en skybrudsvurdering af området med forslag til håndtering af regnvand i området. Skybrudsvurderingens sikringstiltag er indarbejdet i lokalplanens disponering med følgende tiltag:

- Udpegede fælles fri- og opholdsarealer i området etableres som grønne lavninger til opmagasinering af regnvand ved skybrudshændelser.
- Der etableres en grøn kanal langs gravhøjens 100m beskyttelseslinje samt langs udvalgte boliggrunde. Den grønne kanal etableres til at kunne opmagasinere og transportere regnvand ved skybrudshændelser.
- Stier i områdets vestlige del etableres til at transportere regnvand til grønne lavninger.
- Udpegede lavtliggende grunde terrænreguleres, så regnvand kan ledes til de grønne lavninger og grønne kanaler.
- Alle veje i området skal etableres med vandopsamling og hældning så regnvand kan afledes til regnvandsbassiner og grønne lavninger.

Eksempler på grønne lavninger og grønne kanaler er vist herunder.



I forhold til en jordbalance vil lokalplanområdets overskydende jord i forbindelse med byggemodningen blive anvendt til terrenregulering og støjvold.

#### 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 i området som bl.a. bidrager til sikre skoleveje.

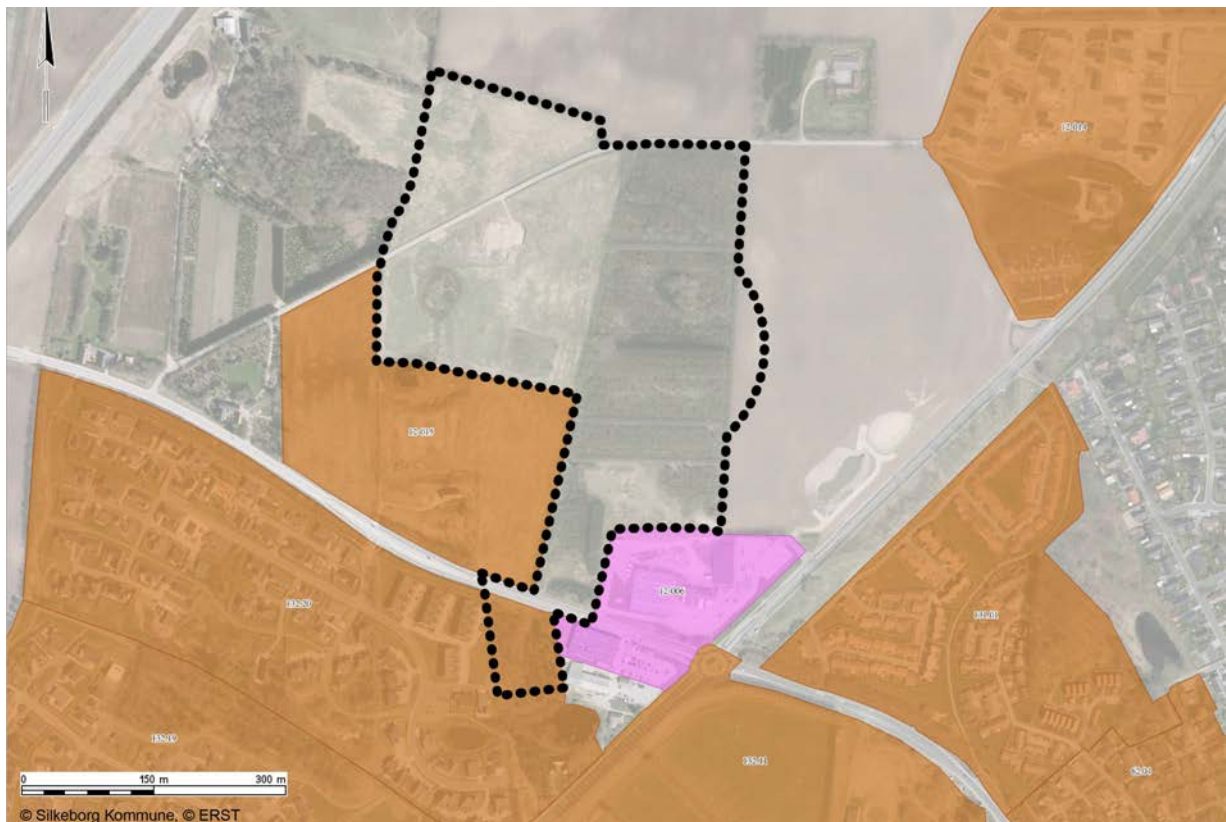
# Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

## Lokalplan 132.20

Området syd for Øster Bordingvej i lokalplanområdet, er omfattet af lokalplan 132.20.

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af nærværende lokalplan ophæves lokalplan 132.20, for den del, som er omfattet af lokalplan 12-027.

Lokalplan 132.20 for et boligområde ved Øster Bordingvej blev vedtaget 23. oktober 2006. Delvis ophævelse af lokalplan 132.20, er for at gøre muliggøre en stitunnel under Øster Bordingvej. Gældende lokalplaner er vist på kortet herunder.

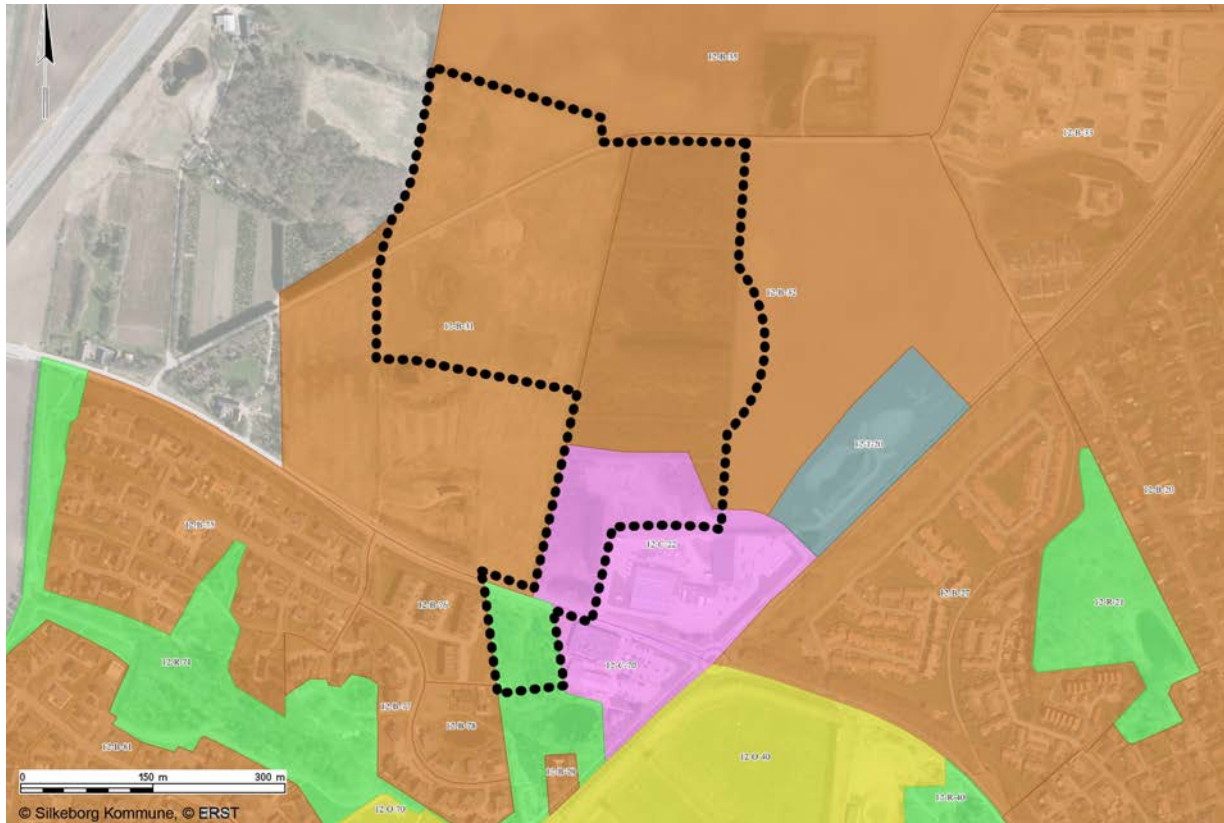


## Silkeborg Kommuneplan 2017-2028

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens vision om byvækst og er udpeget som område til fremtidig byudvikling.

Lokalplanen er i overensstemmelse med Silkeborg Kommuneplan 2017-2028 og ligger inden for rammeområde 12-B-31 og 12-B-32, der udlægger arealet til boligområde, rammeområde 12-C-22, der udlægger området til centerområde samt rammeområde 12-R-71, der udlægger området til rekreativt område. Gældende kommuneplanrammer er vist på kortet herunder.





### Bolig- og befolkningsprognose

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ca. 58 åben-lave boliger samt 20 tæt-lave boliger.

### 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 belysningsforhold 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.

### Kollektiv trafik

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

### 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 vand-, spildevands- og elforsyning har fundet sted, samt tilmeldt tømning af affald.

#### *Vand*

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

#### *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.

#### *Kulturhistoriske interesser*

I lokalplanområdet er en beskyttet gravhøj beliggende. Den beskyttede gravhøj er sikret med en 100m beskyttelseszone fra foden af fortidsmindet, hvor der ikke må opføres bebyggelse eller ske ændringer i tilstanden.

I lokalplanområdet er to sten- og jorddiger, som er beskyttet iht. til museumsloven § 29. Dette er sikret så længe de ligger i landzone. I lokalplanen sikres diget ved inddragelsen i byzonen, så bevaring og beskyttelsen af diget stadig består.

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.

#### *Naturbeskyttelse*

Umiddelbart syd for lokalplanområdet ligger en sø, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Søen friholdes for byggeri og anlæg.

#### *International naturbeskyttelse*

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.

National naturbeskyttelse

#### *Fredskov*

Områdets østlige del er omfattet af fredskovpligt. Skovlovsmyndigheden har tilkendegivet at fredsskovpligten vil kunne ophæves i forbindelse med byudvikling i området.

Området syd for Øster Bordingvej er samtidig omfattet af fredskovspligt.

#### *Skovbyggelinje*

Den sydlige del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje.

Formålet med naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinje) er at sikre skovenes værdi som landskabselementer, 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 skvområder.

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.

# 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. § 8, stk. 2 i Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)).

Screeningen indgår som bilag til lokalplanen.

## Støj

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 boligområder, herunder for udendørs opholdsarealer, er 58 dB.

VM Acoustics har 15.02.2019 udarbejdet støjrapport for trafikstøj, hvori det påvises, at gældende støjgrænser overholdes.

VM Acoustics har 14.11.2018 udarbejdet støjrapport for ekstern virksomhedsstøj, hvori det påvises, at gældende støjgrænser kan overholdes indenfor området, hvis der mellem virksomhederne og boligerne er en støjvold med en topkote på mellem 5 til 7 meter over virksomhedernes køreplads, som beskrevet i rapporten.

## Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanens område. Området skal fortsat være undtaget af områdeklassificeringen.

## Grundvand

Lokalplanområdet ligger uden for område med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almen vandforsyning.

## Overfladevand

Med udgangspunkt i skybrudsvurderingen er der lavet en samlet plan for tiltag til håndtering af regnvand samt bebyggelses placering.

Det gøres der ved at reservere arealer til opsamling, afledning og tilbageholdelse af regnvand i boligområderne, så vandet kan ledes videre uden at belaste recipienterne.



# Tilladelser efter anden lovgivning

---

## 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.

## Vejloven og privatvejsloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres vejadgange 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.

## 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).

## 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.

## Jordforurening (Jordforureningsloven)

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.

## Naturbeskyttelsesloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden søen der 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.

#### Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr.nr. 23b, 3eb og 23d 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 Erhvervsstyrelsen jf. landbrugsloven.



**Signaturforklaring**

- Lokalplangrænse
- A Matrikelnummer
- Matrikelflade
- Fredskov
- - - - - Optaget vej



**Silkeborg Kommune**

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

Mål: 1: 2500

Dato: 27.06.2019

Konstr.: GGS

Tegn.: GGS

Rev.dato:

Sagsnr.: EMN-2018-04903

Lokalplan 12-027

Matrikelkort, A3

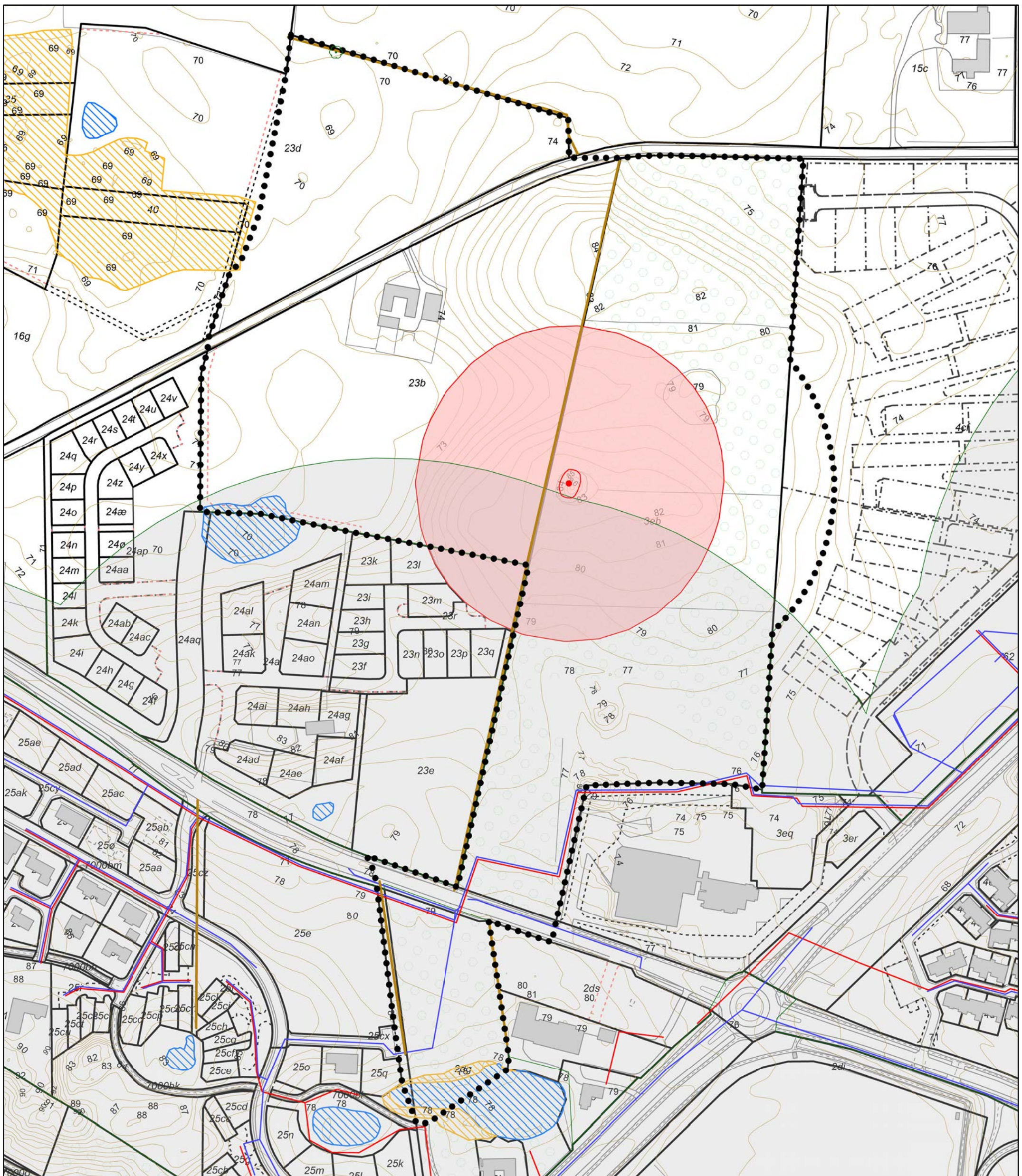
Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Tg.nr.:

**Kortbilag 1**


Copyright: Silkeborg Kommune



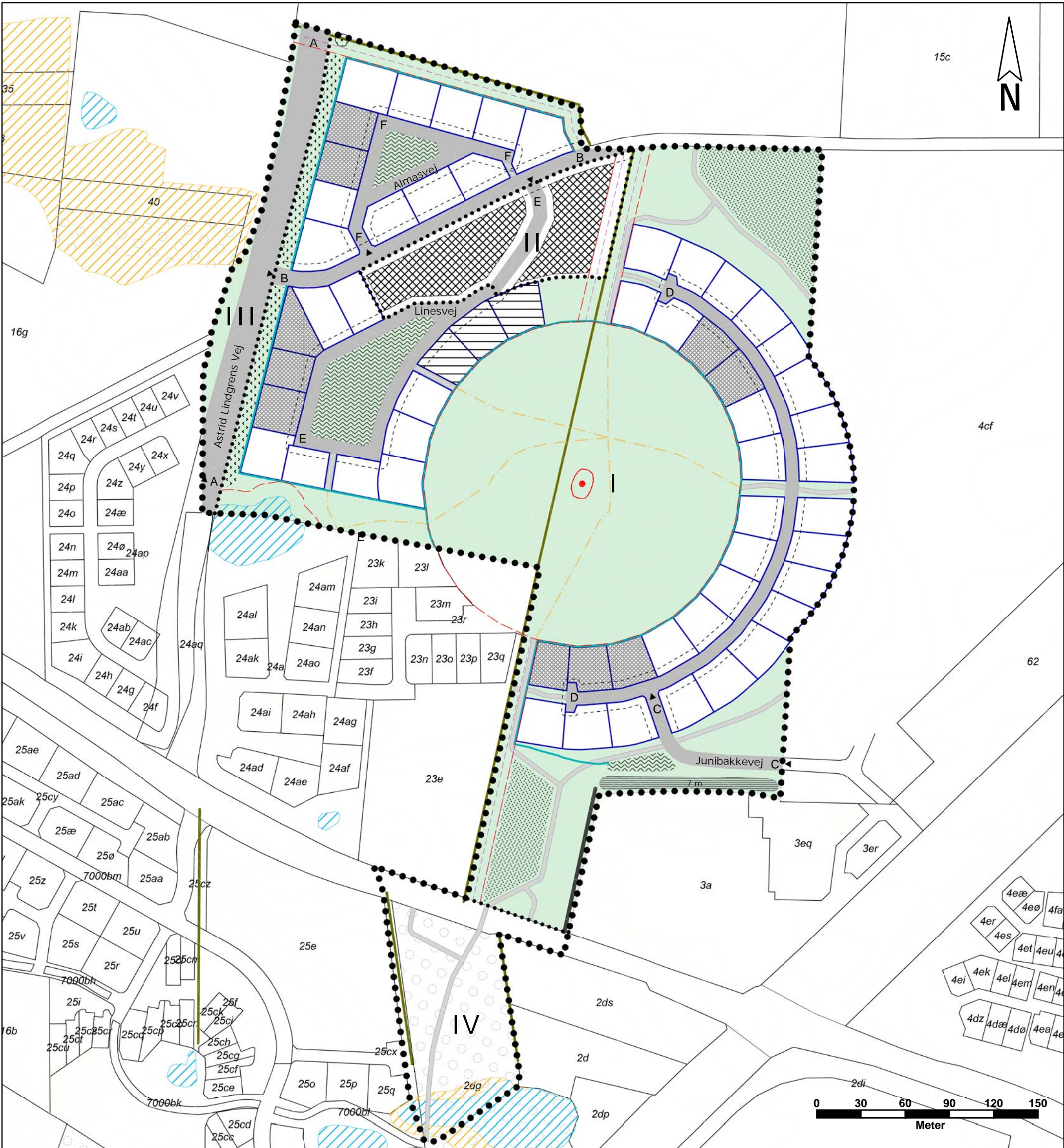


**Signaturforklaring**

- Lokalt plangrænse
- Beskyttelseslinje
- Beskyttet sten- og jorddige
- ☉ Træ
- Fredet fortidsminde
- ☉ Fredskov
- ▨ § 3 beskyttet mose
- ▨ § 3 beskyttet sø
- ▨ Skovbyggelinje
- ▨ Eksisterende bygning
- Højdekurver 1 m


 <p><b>Silkeborg Kommune</b> Teknik- og Miljøafdelingen Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00</p>	Mål: 1: 2500	Rev.dato:
	Dato: 27.06.2019	Sagsnr.: EMN-2018-04903
	Konstr.: GGS	Tegn.: GGS
<p>Lokalplan 12-027 Eksisterende forhold, A3</p> <p><small>Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90</small></p>		<p>Tg.nr.: <b>Kortbilag 2</b></p> <p><small>Copyright: Silkeborg Kommune</small></p>



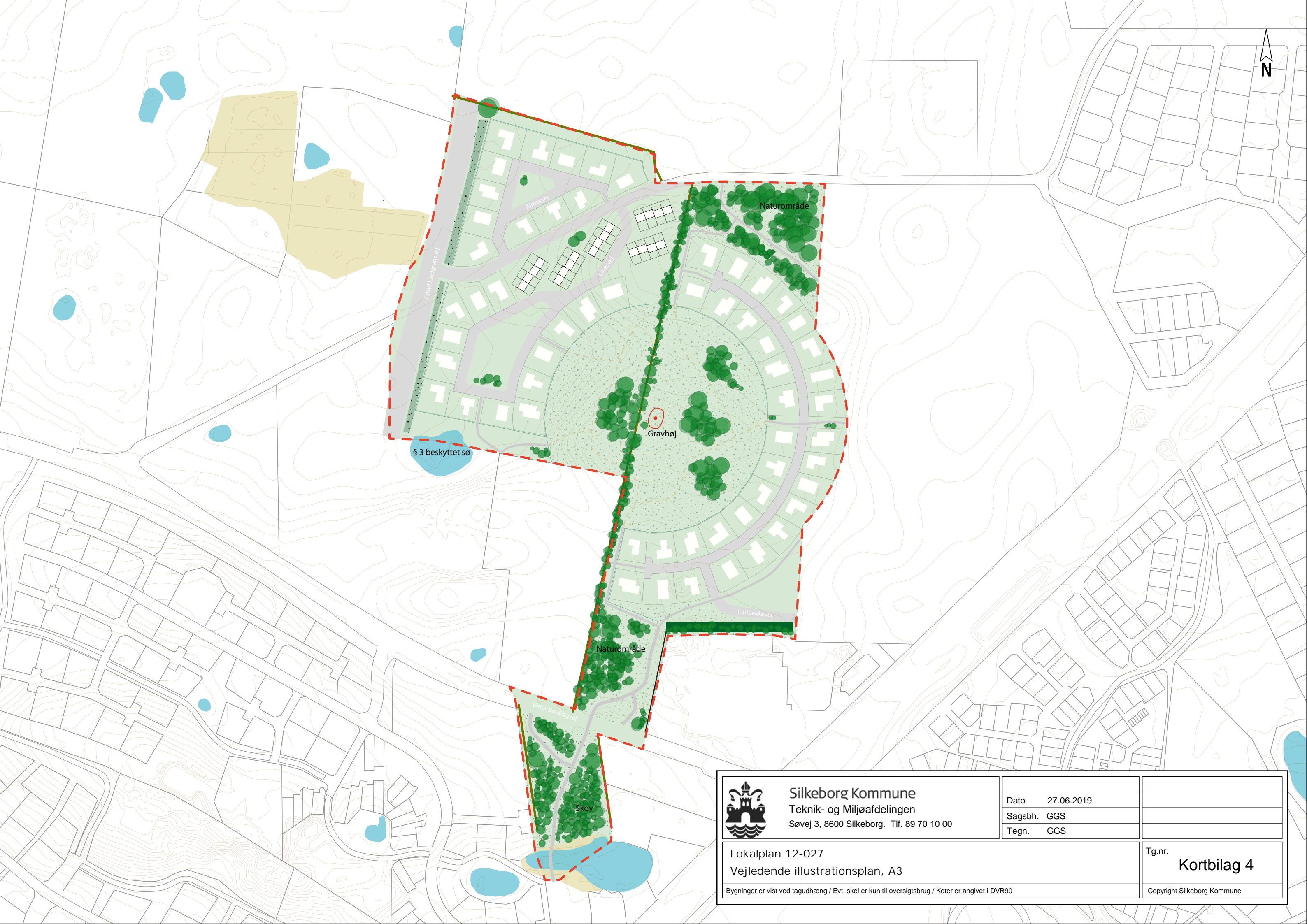


**Signaturforklaring**

●●●●	Lokalplangrænse	----	Vejbyggelinje	—	Grøn kanal (ift. skybrudsvurdering)	■	Princip for vejudlæg	—	Beskyttet sten- og jorddige
●●●	Delområdegænse	---	Byggelinje	■	Terrænregulering (ift. skybrudsvurdering)	—	Overordnede stier	▨	§ 3 beskyttet sø
▨	Byggefelt delområde II	---	Beskyttelseslinje	▨	Grøn lavning (ift. skybrudsvurdering)	—	Rekreativ sti	▨	§ 3 beskyttet mose
▭	Udstykningsprincip	▨	Naturområde	▨	Støjafskærmende foranstaltninger	—	Støjskærm	○	Bevaringsværdigt træ
▭	Matrikelgrænse	▶	Vejadgang	▨	Grunde med stærkt skrånende terræn	—	Delområde	●	Fredet fortidsminde
▭	Fri og opholdsarealer	○	Fredskov						
▨	Beplantningsbælte								

 <p><b>Silkeborg Kommune</b> Teknik- og Miljøafdelingen Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00</p>	Mål	1:2500	Sagsnr.	EMN-2018-04903
	Sagsbh.	GGG	Dato	26.06.2019
	Tegn.	GGG		
Lokalplan 12-027 Lokalplankort, A3 <small>Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90</small>			Tg.nr. <b>Kortbilag 3</b> <small>Copyright Silkeborg Kommune</small>	





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

Dato	27.06.2019
Sagsbh.	GGS
Tegn.	GGS

Lokalplan 12-027  
 Vejledende illustrationsplan, A3

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

Tg.nr.  
**Kortbilag 4**

Copyright Silkeborg Kommune