

# LOKALPLAN 12-029

BOLIG- OG INSTITUTIONSOMRÅDE NORD FOR  
ALFREDSVEJ (BRUNBAKKEVEJ) OG  
REKREATIVT OMRÅDE LANGS MOTORVEJEN I  
ASTRID LINDGRENS KVARTERET

*VEDTAGET*



**STATUS:**

Lokalplanen blev vedtaget den 26.04.2021  
og trådte i kraft den 03.05.2021

# Indholdsfortegnelse

Bestemmelser .....	1
1. Lokalplanens formål .....	2
2. Område og zonestatus (og evt. bonusvirkning) .....	3
3. Områdets anvendelse .....	4
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold .....	5
5. Udstykning .....	8
6. Tekniske anlæg .....	10
7. Bebyggelsens omfang og placering .....	13
8. Bebyggelsens udformning og fremtræden .....	15
9. Ubebyggede arealer .....	17
10. Terrænregulering .....	20
11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse .....	21
12. Grundejerforening .....	22
13. Servitutter .....	23
14. Ophævelse af lokalplan(er) .....	24
Redegørelse .....	25
Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning .....	26
Lokalplanens formål og baggrund .....	28
Lokalplanens retsvirkninger .....	30
Eksisterende forhold .....	31
Fremtidige forhold .....	33
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning .....	39
Lokalplanens forhold til miljøet .....	43
Servitutter .....	45
Tilladelser efter anden lovgivning .....	46
Kortbilag .....	48
Kortbilag 1 - Matrikelkort .....	49
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold .....	50
Kortbilag 3 - Lokalplankort .....	51
Kortbilag 4 - Illustrationsplan .....	52
Kortbilag 5 - koteplan delområde IV .....	53
Kortbilag 6 - Tvær- og længdesnit delområde IV .....	54
Kortbilag 7 - Beplantningsplan .....	55
Klagevejledning .....	56

# Bestemmelser

---

Bestemmelserne fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes, og de er den juridisk bindende del af lokalplanen. Bestemmelserne er bindende for byrådet, samt for grundejere i - og brugere af - området.

Denne lokalplans bestemmelser er følgende:

1. Lokalplanens formål
2. Område og zonestatus (og evt. bonusvirkning)
3. Områdets anvendelse
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold
5. Udstykning
6. Tekniske anlæg
7. Bebyggelsens omfang og placering
8. Bebyggelsens udformning og fremtræden
9. Ubebyggede arealer
10. Terrænregulering
11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse
12. Grundejerforening
13. Servitutter
14. Ophævelse af lokalplan(er)

# 1. Lokalplanens formål

---

## 1.1

Lokalplanens formål er:

- at området fremstår som et harmonisk og varieret boligområde med mulighed for både åben-lav- og tæt-lavboliger,
- at udlægge det nødvendige areal til etablering af en forlængelse af Astrid Lindgrens Vej, der sikrer vejbetjening af området,
- at området indrettes med grønne friarealer, der er egnede til ophold og aktivitet, og som sikrer en rekreativ værdi til området,
- at der sikres offentlig adgang til det rekreative areal langs motorvejen, og
- at håndteringen af overfladevandet i området disponeres, så bebyggelsen sikres mod oversvømmelse.



## 2. Område og zonestatus (og evt. bonusvirkning)

### 2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter en del af følgende matrikler: 15k, 11i, 15g, 15f, samt en del af litra 7000r og 7000f, Balle By, Balle, samt alle parceller, der efter den 26. oktober 2020 udstykkes inden for lokalplanområdet.

Kommentar til 2.1

Lokalplanområdet er ca. 26,6 ha.

### 2.2

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

### 2.3

Lokalplanområdet 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, offentlige formål, trafikale anlæg og rekreative formål, herunder tekniske anlæg som eksempelvis støjværn/støjvolde.

### 3.2

Delområde I må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse og/eller dobbelthuse, samt tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde- og/eller klyngehuse og lignende. Der kan desuden opføres bebyggelse indrettet som fælleshus, samt midlertidig støjafskærmning mod Astrid Lindgrens Vej.

Delområde II må kun anvendes til offentlige formål, herunder institution, samt midlertidig støjafskærmning mod Astrid Lindgrens Vej.

Delområde III må kun anvendes til trafikale anlæg og midlertidig støjafskærmning.

Delområde IV må kun anvendes til rekreative formål i form af et aktivitetslandskab med plads til leg, bevægelse og træning. Der skal desuden placeres et regnvandsbassin, der skal indgå som en rekreativ del af aktivitetslandskabet. Indenfor den nordlige del af området, langs motorvejen, skal der udlægges areal til en større støjvold, i princippet som vist på kortbilag 3. Støjvolden skal ligeledes indgå som en rekreativ del af aktivitetslandskabet. Herudover kan der etableres mindre bygninger til områdets forsyning som angivet i § 7.10.

### 3.3

Fællesarealerne, vist på kortbilag 3, må kun anvendes til fri- og opholdsarealer, samt eventuelle anlæg til håndtering af overfladevand. Arealerne må ikke bebygges, men der kan opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner, skure og lignende, som understøtter arealernes anvendelse til leg og ophold.

### 3.4

Søen i delområde I, 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.

### 3.5

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

## 4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

### 4.1

Delområde I skal vejbetjenes dels fra Astrid Lindgrens Vej x-x med to vejadgange og dels fra Alfredsvej y-y med én vejadgang, som vist på kortbilag 3. Der skal sikres kanaliseringsanlæg på Astrid Lindgrens Vej x-x ved indkørslen til Birksvej z-z.

Delområde II skal vejbetjenes fra Astrid Lindgrens Vej x-x med én vejadgang, som vist på kortbilag 3.

Delområde IV skal vejbetjenes fra Astrid Lindgrens Vej x-x for så vidt angår servicebiler, redningsvogne og lignende køretøjer, der er nødvendige for områdets drift.

### 4.2

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

### 4.3

Astrid Lindgrens Vej x-x skal udlægges i en bredde af 18 meter og skal anlægges med en kørebanebredde på min. 6,5 meter. Inden for vejudlægget skal der etableres fortorv, cykelsti eller fællessti langs kørebanen adskilt herfra af en skillerabat med træer.

Alfredsvej y-y skal udlægges i en bredde af 10 meter og skal anlægges med en kørebanebredde på min. 6,5 meter.

Birksvej z-z og z-æ, Antonsvej ø-ø og Katholtvej å-å skal udlægges i en bredde af 8 meter og skal anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 meter.

Kommentar til 4.3

Astrid Lindgrens Vej x-x defineres som fordelingsvej.

Alfredsvej y-y defineres som stamvej.

Birksvej z-z, Antonsvej ø-ø og Katholtvej å-å defineres som boligveje.

Birksvej z-æ defineres som adgangvej.

### 4.4

Ved vejtilslutninger skal der etableres hjørneafskæringer. Der skal også sikres de nødvendige oversigtsarealer. Inden for oversigtsarealerne må der ikke etableres bebyggelse, beplantning, hegn, anlæg og lignende med en højde på over 0,8 meter.

Blinde veje skal udføres med vendeplads, som muliggør vending med renovationsvogn og lastvogne med en længde på op til 12 meter.

Kommentar til 4.4

Fastlæggelse af vejtilslutningens bredde, hjørneafskæring og oversigtsarealer vil ske i forbindelse med godkendelse af vejprojektet efter vejlovgivningen.

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

## 4.5

Astrid Lindgrens Vej x-x og Alfredsvej y-y skal udføres med belægning af asfalt.

Birksvej z-z og z-æ, Antonsvej ø-ø og Katholtvej å-å skal udføres med kørefast belægning som f.eks. asfalt eller belægningssten.

## 4.6

Veje skal anlægges, så de kan aflede regnvand kontrolleret inde i området, så vandet ikke forvolder skader på bygninger, veje og tekniske anlæg. Skybrudsveje med kontrolleret afstrømning skal forbindes til nedsivningsbassiner i området.

## 4.7

Stierne inden for delområderne I og II, vist på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde af min. 4 meter og skal anlægges med et befæstet areal med en bredde af min. 2,5 meter. De stier, der skal anlægges med asfalt eller belægningssten er markeret med særlig signatur på kortbilag 3.

Kommentar til 4.7

Stierne defineres som mindre cykel- og gangstier.

Med befæstelse menes belagt med asfalt, belægningssten eller grus.

## 4.8

Ud over de stier, der er vist på kortbilag 3, kan der etableres mindre og rekreative stier i de fælles fri- og opholdsarealer efter behov.

## 4.9

Indenfor delområde IV skal der etableres både befæstede og rekreative stier.

Befæstede stier skal placeres i princippet som vist på kortbilag 3. De udlægges i en bredde af 4 meter og skal anlægges med et befæstet areal i en bredde af 2,5 meter. Stierne skal anlægges med asfalt eller grus.

Rekreative stier skal udlægges i en bredde af 2 meter. De kan etableres uden fast belægning.

Sti a-a udføres som en rekreativ sti med et anlæg på 1,5 m.

Kommentar til 4.9

Ad 5: Befæstede stier skal primært etableres på fladen, således at de også er tilgængelige/egnede for

gangbesværede og synshandicappede mm.

Rekreative stier kan etableres, hvor terrænet er mere udfordrende, f.eks. på skrænter/støjvolden.

#### 4.10

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.

#### 4.11

Der skal ved åben-lav boligbebyggelse etableres følgende arealer til parkering på egen grund:  
min. 2 parkeringspladser pr. bolig.

Der skal ved etage- og tæt-lav boligbebyggelse etableres følgende arealer til parkering inden for delområde I:  
min. 1,5 parkeringspladser pr. bolig.

Der skal til offentlige formål som institution etableres følgende arealer til parkering inden for delområde II:  
min. 1 parkeringsplads pr. 5 børn, institutionen er normeret til - dog min. 9 pladser ialt.

Der skal til betjening af brugernes parkeringsbehov i delområde IV etableres 5 parkeringspladser, der placeres inden for delområde II (ved daginstitutionen), som vist på kortbilag 3.

#### 4.12

Der skal etableres to trafiksikre overgange på Astrid Lindgrens Vej, som vist på kortbilag 3. Den ene trafiksikre overgang skal placeres mellem institutionen og det rekreative aktivitetsareal (mellem delområde II og IV), i princippet som vist på kortbilag 3, hvor der også skal anlægges en buslomme med gode oversigtsforhold, der sikrer trafiksikre forhold for fodgængere. Den anden trafiksikre overgang skal placeres så den forbinder et fremtidigt boligområde og fremtidige offentlige institutioner, der ligger uden for lokalplanområdet.

## 5. Udstykning

### 5.1

Der udlægges arealer til udstykningsfelterne A, B, C og D, vist på kortbilag 3.

### 5.2

Inden for udstykningsfelterne A må der kun etableres boliger i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende ankomstarealer, parkering og friarealer.

Grunde i udstykningsfelterne A må ikke udstykkes mindre end 110 m<sup>2</sup>.

I udstykningsfelt A (Birksvej og Katholtvej) kan der udstykkes maks. 195 grunde til boligformål.

### 5.3

Inden for udstykningsfelt B må der kun etableres boliger i form af åben-lav bebyggelse til fritliggende enfamiliehuse og/eller dobbelthuse med tilhørende ankomstarealer, parkering og friarealer.

Grunde i udstykningsfelt B må ikke udstykkes mindre end 450 m<sup>2</sup> for fritliggende enfamiliehuse og 350 m<sup>2</sup> for dobbelthuse og maks. 1.000 m<sup>2</sup>.

I udstykningsfelt B (Antonsvej) kan der maks. udstykkes 15 grunde til boligformål.

### 5.4

Inden for udstykningsfelt C må der kun etableres et fælleshus for beboerne i området med tilhørende ankomstarealer, parkering og friarealer.

Hvis der ikke etableres fælleshus, kan udstykningsfeltet anvendes til fælles fri- og opholdsareal.

### 5.5

Inden for udstykningsfelt D skal der etableres en institution - med tilhørende ankomstarealer, parkering og friarealer.

Der må ikke udstykkes yderligere inden for udstykningsfeltet.

### 5.6

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

### 5.7

Arealer til tekniske forsyningsanlæg og lignende kan dog udstykkes med et areal, der er nødvendigt for områdets drift.

### 5.8



Inden for delområde IV må der ikke udstykkes yderligere - bortset fra udstykning til regnvandsbassiner, som vist på kortbilag 3.

## 6. Tekniske anlæg

### 6.1

Indenfor den enkelte matrikel i lokalplanområdet må der afledes regnvand, svarende den befæstelsesgrad som er gældende for anvendelsen af området. Overstiges denne befæstelsesgrad skal regnvandet forsinkes på egen matrikel.

Befæstelsesgrad for:

- Åben-lav boligområde (parcelhuse) er 35% af grundarealet
- Tæt-lav boligområde (rækkehuse og dobbelthuse) er 55 % ved storparcel og 80 % ved udmatrikulering af boligheder. Dog må lokalplanområdet/tæt-lav boligområde aldrig overstige en befæstelsesgrad på 55 %
- Område til offentlige formål er 55% af grundarealet.

### 6.2

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

### 6.3

Skybrud skal håndteres indenfor lokalplanområdet uden at forårsage oversvømmelser. Der skal kunne håndteres en 100 års hændelse indenfor lokalplanområdet.

### 6.4

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

### 6.5

Parkerings-, manøvre-og vejarealer mv. kan anvendes til tilbageholdelse af regnvand i skybrudssituationer. Desuden kan der indrettes render og lignende til transport af regnvand.

### 6.6

Boliger skal placeres, så de ikke er i fare for at blive oversvømmet ved ekstremregn.

### 6.7

Lokalplanområdet skal separatkloakeres så regnvand kan ledes til kloak.

### 6.8

I delområde I og II skal lavninger til håndtering af regnvand fra skybrud anlægges inden for arealerne til fælles fri- og opholdsareal, i princippet som vist på kortbilag 4.

I delområde IV skal der i områdets laveste areal etableres et regnvandsbassin, som skal indgå som en del af aktivitetslandskabet, og skal således udformes med skrænter med en hældning på maks. 1:5. I bassinet kan der etableres trædesten, broer og andre elementer, som opfordrer til leg og bevægelse efter aftale med Silkeborg Forsyning.

## 6.9

Regnvandsbassiner i delområde IV skal udformes som naturligt formede søer og tilpasses landskabet, så de bidrager til områdets rekreative værdi.

## 6.10

I delområde I, II og III kan der etableres midlertidige støjskærme mod skel imellem delområderne til afskærmning mod støj. Støjskærmene skal placeres i princippet som vist på kortbilag 3.

I delområde IV skal der etableres en støjvold langs motorvejen. Støjvolden skal have en minimumshøjde på ca. 6,5 meter og en maksimumshøjde på ca. 15 meter over eksisterende terræn og skal placeres bag den eksisterende støjvold mod motorvejen, i princippet som vist på kortbilag 3. Støjvolden skal udformes så den varierer i højden, med en bugtende højderyg, i princippet som vist på kortbilag 5 og 6.

Der kan i delområde III, hvis det viser sig nødvendigt ift. at kunne overholde de vejledende støjgrænser, etableres en støjvold på op til 1 m med en principiell placering som vist på kortbilag 3.

Kommentar til 6.10

Støjskærmen i delområde I, II og III forudsættes opsat midlertidig og skal erstattes af støjvolden, etableret i delområde IV.

Støjvolden skal med sin udformning lede tankerne hen på en grøn landskabsdrage, som spiller op mod motorvejens store skala og hastighed, og som er synlig for motorvejsbilisterne. Inspirationen er hentet fra Astrid Lindgrens bog "Brødrene Løvehjerte" hvori dragen Katla indgår.

## 6.11

Teknikskabe og lignende mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal samles i færrest mulige grupper og placeres langs vej- eller naboskel. Teknikskabe og lignende mindre anlæg skal fremstå diskrete og i ensartede materialer og udformning.

## 6.12

Inden for udstykningsfelterne A skal der etableres anlæg til fælles affaldshåndtering, som eksempelvis molokker. Anlæggene skal placeres ved boligvejene af hensyn til renovationsbilernes adgang til tømning.

Der må maks. være 70-75 meter fra hoveddør til den fælles affaldsanlæg. Alle 5 affaldstyper skal være ved hvert affaldsanlæg, da dette sikrer korrekt sortering.

Placering og indretning af fælles affaldsanlæg skal godkendes af Silkeborg Forsyning med hensyn til at sikre god adgang til tømning.

## 6.13

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

- 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.

## 6.14

Solenergianlæg må ikke opsættes på terræn.

## 7. Bebyggelsens omfang og placering

### 7.1

Bebyggelsesprocenten må være maks. 25 % for delområde I under ét - dog må bebyggelsesprocenten for den enkelte grund inden for udstykningsfelterne B maks. være 40 %.

### 7.2

Indenfor delområde II må der etableres et samlet etageareal til offentlige formål på maks. 1.800 m<sup>2</sup>.

### 7.3

Bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 3 viste udstykningsfelter A, B, C og D. Husene skal placeres efter principperne, vist på kortbilag 4

### 7.4

Bebyggelse må inden for delområde I opføres i maks. 1 etage og inden for delområde II opføres i maks. 2 etager.

### 7.5

Indenfor delområde I må bebyggelse have en højde på maks. 8,5 meter målt i forhold til byggemodnet terræn.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende kan dog have en større højde.

### 7.6

Indenfor delområde II må bebyggelse have en højde på maks. 11 meter målt i forhold til byggemodnet terræn.

Skorstene, antenner, ventilationsafkast og lignende kan dog have en større højde.

### 7.7

Bebyggelse må ikke opføres nærmere den § 3 registrerede sø end maks. 10 meter fra søens kronekant.

### 7.8

Boligbebyggelse kan sammenbygges i naboskel som f.eks. række-, kæde-, klynge- eller dobbelthuse. Boligbebyggelse kan ligeledes placeres med gavle i skel mod boligveje og friarealer, i princippet som vist på kortbilag 4.

Garager, carporte og lignende mindre bygninger etableres i en højde på maks. 2,75 m og nærmere skel mod nabo og vej end 2,5 m. Bygningssiderne, der vender mod skel, må ikke have større samlet længde end 12,0 m på ejendommen, og der må ikke udføres vinduer, døre eller lignende åbninger imod skel.

### 7.9

Indenfor delområde II må der opføres og indrettes udhuse, overdækninger, legepladsredskaber og

skure mv. til opbevaring af nødvendige faciliteter og genstande, der er en naturlig del af en tidssvarende institution. De må opføres i maks. 1 etage, og højden må ikke overstige 3,5 meter. Udhuse, overdækninger, legepladsredskaber, skure mv. må opføres uden for udstykningsfeltet - dog ikke inden for det på kortbilag 3 viste område til regnvandsbassin.

## 7.10

Der kan indenfor delområde IV etableres 3 bygninger på maks. 60 m<sup>2</sup> pr. bygning. Bygningerne kan anvendes til madpakkehus, grejbank, omklædning, toilet og lignende, der understøtter områdets anvendelse til fritidsaktiviteter og opholdsarealer.

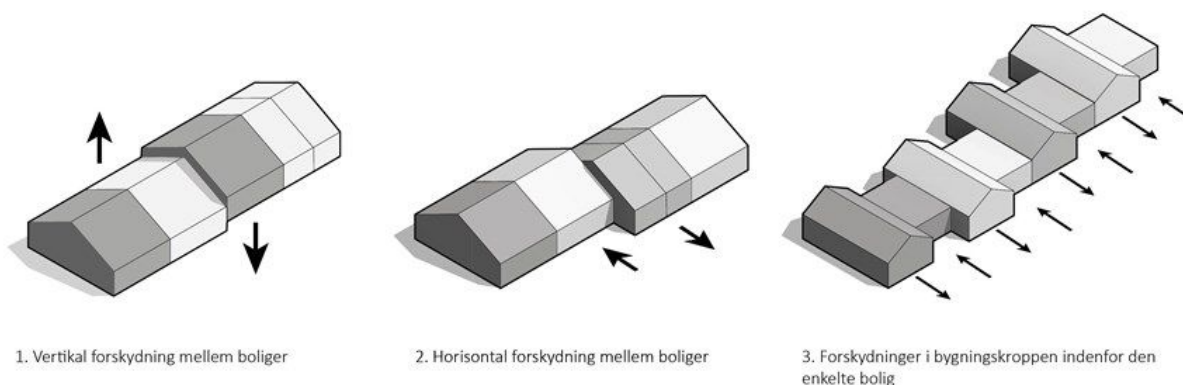


## 8. Bebyggelsens udformning og fremtræden

### 8.1

Boligbebyggelsen må ikke sammenbygges med mere end fire boliger, med mindre der sker en forskydning i bebyggelsen. Forskydningen skal enten ske vertikalt ved tilpasning til terrænet, horisontalt ved frem- eller tilbagerykninger eller ved forskydninger i bygningskroppen indenfor den enkelte bolig.

Kommentar til 8.1



### 8.2

Boligerne skal opføres med facader i teglsten (blank mur og/eller pudset/filset/vandskuret overflade), træ og/eller plademateriale. Dele af facaderne må udføres i andre materialer end det primære facademateriale - f.eks. træ, plademateriale, metal og/eller glas.

Facadematerialernes farve skal være rød, brun, gul/sandfarvet, grå, sort og/eller hvid. Træ kan desuden fremstå i sin naturlige farve.

Boligerne skal opdeles i grupperinger. Boligerne inden for hver enkelt gruppering kan være ens. Der skal dog sikres en variation i boligernes udformning, materialevalg og/eller farvevalg imellem grupperingerne, så hver gruppering får sit eget udtryk.

Kommentar til 8.2

Mindre bygningsdele er eksempelvis vinduer, karnapper, trappeopgange, altaner eller mindre dele af facader og gavle.

### 8.3

Tage på boligerne skal være med ensidig taghældning, fladt tag eller saddeltag og kan udføres i tagsten, metalplader, tagpap eller lignende. Dog skal tagene på boligerne inden for den samme gruppering udføres i det samme materiale og farve, samt gives den samme taghældning for at sikre harmoni i bebyggelsen.

### 8.4

Sekundære bygninger som garager, carporte, udhuse, skure og lignende skal opføres i teglsten, træ, plademateriale, metal og/eller glas. Det skal dog sikres, at de sekundære bygninger inden for hver

gruppering fremstår med et sammenhængende udtryk.

De sekundære bygninger skal fremstå i samme farve som boligbebyggelsen på pågældende matrikel eller udstykningsfelt, eller i sort, grå og/eller hvid farve. Træ kan også fremstå i sin naturlige farve.

## 8.5

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 8.5

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

## 8.6

Der må ikke være nogen form for kommerciel skiltning eller reklamering i form af reklameskilte, flag, bannere og lignende.

Der kan ved indkørsel til boligerne opsættes pyloner af en størrelse på maks. 0,75 x 1,5 meter.

Skiltning i forbindelse med erhverv i egen bolig må kun ske som facadeskiltning med ét skilt pr. bolig med et areal på maks. 0,25 m<sup>2</sup>.

Der kan opsættes et henvisningsskilt ved Birksvej z-æ med institutionens navn. Der kan opsættes et facadeskilt på institutionen med institutionens navn.

## 8.7

Bygninger i delområde IV jf. § 7.8 kan opføres i maks. 1 etage med en bygningshøjde på maks. 5 meter, og skal fremstå med facader i sortmalet træ eller andet let facademateriale i sort.

Tage skal fremstå med symmetrisk sadeltag eller ensidig taghældning, og skal fremstå som "grønt tag" eller med tagpap.

## 9. Ubebyggede arealer

### 9.1

Der skal etableres fri- og opholdsarealer svarende til min.:

20 % af etagearealet til boliger i tæt/lav bebyggelse (udstykningsfelter A og C)

15 % af etagearealet til boliger i åben/lav bebyggelse (udstykningsfelter B)

Fri- og opholdsarealer kan etableres som både private arealer og fællesarealer.

Kommentar til 9.1

Fri- og opholdsarealer omfatter også boldspilsarealer, legepladser, kælkebakker, bålpladser, vandveje, grøfter, søer m.m.

### 9.2

Fællesarealer skal placeres som vist på kortbilag 3.

Beplantning skal ske i overensstemmelse med principperne i beplantningsplanen på kortbilag 7.

Arealerne må ikke bebygges, men der kan opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner, skure og lignende, som understøtter arealernes anvendelse til leg og ophold. Der må også opføres anlæg til områdets tekniske forsyning.

### 9.3

De dele af udstykningsfelterne A, B, C og D, der ikke bebygges eller anlægges som vej, ankomstareal, sti eller parkering, skal udlægges til fri- og opholdsarealer.

### 9.4

Indenfor den enkelte matrikel i lokalplanområdet må der afledes regnvand, svarende den befæstelsesgrad som er gældende for anvendelsen af området. Overstiges denne befæstelsesgrad skal regnvandet forsinkes på egen matrikel.

I delområde I må det samlede befæstede og bebyggede areal ikke overstige 35 % af grundarealet for åben-lav boliger (parcelhuse), 50 % af grundarealet for åben-lav boliger på små grunde og 55 % af grundarealet for tæt-lave boliger (rækkehuse og dobbelthus) hvis det er en storparcel og 80 % ved udmatrikulering af boligenheder. Dog må lokalplanområdets tæt-lave boliger aldrig overstige en befæstelsesgrad på 55 % af grundarealet.

I delområde II må det samlede befæstede og bebyggede areal ikke overstige 55 % af grundarealet.

Kommentar til 9.4

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.

## 9.5

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

## 9.6

På ubebyggede arealer i tilknytning til boligen må der ikke ske oplagring samt længerevarende henstilling og parkering af større både, campingvogne, større trailere, køretøjer over 3.500 kg (lastbiler, busser m.m.) og uindregistrerede køretøjer.

Kommentar til 9.6

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

Midlertidig parkering, f.eks. i en weekend, af ovennævnte køretøjer m.m. anses ikke for at være i strid med 9.6.

## 9.7

Eventuelle hegn mod veje, stier og udendørs fri- og opholdsarealer skal etableres som levende hegn og/eller hække. Langs haverne mellem udstykningsfelterne og fællesarealerne imellem bebyggelserne skal levende hegn/hække fremstå med en ensartethed, der kan opnås ved at plante den samme art.

Der må dog etableres trådhegn omkring institutionens arealer inden for delområde II.

Støjskærme jf. § 6.10 er undtaget bestemmelsen og skal etableres som faste hegn.

## 9.8

Eventuelle hegn i skel mellem boliger kan etableres som hække eller fast hegn som f.eks. plankeværk og lignende.

## 9.9

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

## 9.10

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

## 9.11

Den eksisterende mose 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.

## 9.12

Inden for delområde IV skal støjvoldens sydside, ned mod boligområdet, indgå i et rekreativt landskab i

en mindre skala, som henvender sig til gående og cyklister. På skrænterne kan der blandt andet etableres klatreskrænter og aktivitetsruter.

På de sydvestvente skrån timer skal aktiviteterne suppleres af beplantning med egnstypiske træ- og plantearter, som refererer til Silkeborg skovlandskab og skrænter.

Indenfor delområde IV skal der placeres 4 paddevandhuller i princippet som vist på kortbilag 3.

#### Kommentar til 9.12

Paddevandhullerne har en størrelse på 300-900 m<sup>2</sup> og en intern afstand på maksimalt 150 m.

Vandhullerne skal have en udformning så de er egnede som ynglevandhuller for spidssnudet frø og stor vandsalamander og vandhullerne skal vedligeholdes så de vedbliver at være egnede ynglevandhuller.

Tæt på hvert vandhul skal der etableres et område der er egnet som raste- og overvintringsområde for stor vandsalamander og spidssnudet frø.

### 9.13

Indenfor delområde IV skal der sikres areal til minimum en græsbelagt og multianvendelig flade med en størrelse på ca. 70 x 55 meter, som giver mulighed for boldspil og lignende aktiviteter.

Der kan desuden etableres shelterplads, flexbane, opsættes træningsudstyr, etableres løbe- og cykelbaner, samt andre aktiviteter, der opfordrer til leg og bevægelse.

### 9.14

I lokalplanområdets sydlige afgrænsning er der et bevaringsværdigt træ, der ikke må fjernes. Træets placering er vist på kortbilag 3.

## 10. Terrænregulering

### 10.1

Generelt skal der tages udgangspunkt i det eksisterende terræn ved udformning af landskabet.

Ved byggemodning - herunder planering af terræn til anlæg af veje, stier, udstykningsfelter mv. - må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 1 meter i forhold til naturligt terræn. Højdebegrænsningen gælder dog ikke den i § 6.10 nævnte støjvold.

Der kan dog tillades terrænregulering herudover, når det i den samlede byggemodning vurderes nødvendigt for en hensigtsmæssig udnyttelse af området, og når det sker efter en samlet plan for den enkelte boliggruppe.

I forbindelse med skybrudssikring af lokalplanområdet må der terrænreguleres udover +/- 1 meter op til maks. +/- 4 meter.

Der må terrænreguleres helt ud til skel, så der sker en udjævning mod skel.

Efter områdets endelige etablering med bebyggelse, veje, stier, parkering mv. må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter.

#### Kommentar til 10.1

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

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

Overskudsjord fra byggemodning af lokalplanområdet må påfyldes fællesarealer. Jorden skal udlægges, så terrænet fremstår i bløde former med en højde på maks. 1,5 meter over naturligt terræn, samt en hældning svarende til maks. 1:2.

### 10.3

Efter områdets endelige etablering må der ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 meter fra skel mod veje, stier og nabogrunde. Skråninger skal udføres med en maks. hældning på 1:1,5.



# 11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

## 11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 4 nævnte boligveje og adgangsveje er etableret, for så vidt angår de veje og vejadgange, der knytter sig til det enkelte område/de enkelte arealer, som ønskes ibrugtaget,
- de i § 4.8 nævnte parkeringsarealer er etableret, for så vidt angår de parkeringsarealer, der knytter sig til det enkelte område/de enkelte arealer, som ønskes ibrugtaget,
- de i § 9 nævnte fælles fri- og opholdsarealer enten er etableret og beplantet iht. beplantningsplanen inden for hver etape, eller der ligger en godkendt tidsplan for etablering,
- den i § 6.10 nævnte støjafskærmning/-vold er etableret, for så vidt angår de støjvolde og støjskærme, der knytter sig til det enkelte område/de enkelte arealer, som ønskes ibrugtaget,
- de i § 6.6 nævnte affaldsløsninger er etableret og tilmeldt den kommunale indsamling af dagrenovation, og
- bebyggelsen er tilsluttet fælles vand-, el- og spildevandsforsyning i det omfang bebyggelsen skal forsynes.

Kommentar til 11.1

Tilslutning skal ske efter de pågældende forsyningssekskabers regler.

## 12. Grundejerforening

---

### 12.1

Inden for delområde I skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for delområdet. Såfremt der oprettes en grundejerforening for hver boliggruppe, eller flere boliggrupper tilsammen, skal disse være sammensluttet i en fælles grundejerforening.

#### Kommentar til 12.1

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

### 12.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4 nævnte Birksvej z-z, Antonsvej ø-ø og Katholtvej å-å, de i § 4 nævnte stier (inden for delområde I), de i § 9 nævnte fællesarealer (inden for delområde I) og de i § 6.6 nævnte fælles affaldsløsninger (inden for delområde I).

#### Kommentar til 12.2

Udstykkerne af lokalplanområdets delområde I skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier, fri- og opholdsarealer, afskærmende foranstaltninger mv. inden for delområdet indtil grundejerforeningen er oprettet og har overtaget opgaverne.

### 12.3

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Silkeborg Kommune.

## 13. Servitutter

## 14. Ophævelse af lokalplan(er)

---

Ingen bestemmelser

# Redegørelse

---

Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen og hvad planen regulerer samt redegør for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.

Denne lokalplans redegørelse indeholder følgende:

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanens formål og baggrund

Lokalplanens retsvirkninger

Eksisterende forhold

Fremtidige forhold

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Lokalplanens forhold til miljøet

Servitutter

Tilladelser efter anden lovgivning

# Lokalplanområdet beliggenhed og afgrænsning

## Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet ligger i det kommende Astrid Lindgrens kvarter i det nordlige Silkeborg vest for Balle Kirkeby.

Lokalplanen omfatter et areal på cirka 26,6 ha.

Lokalplanområdet grænser mod nordvest op til Silkeborgmotorvejen.

Mod øst afgrænses området af landbrugsjord, som ifølge strukturplanen for Astrid Lindgrens kvarteret tænkes udviklet til et nyt boligområde.

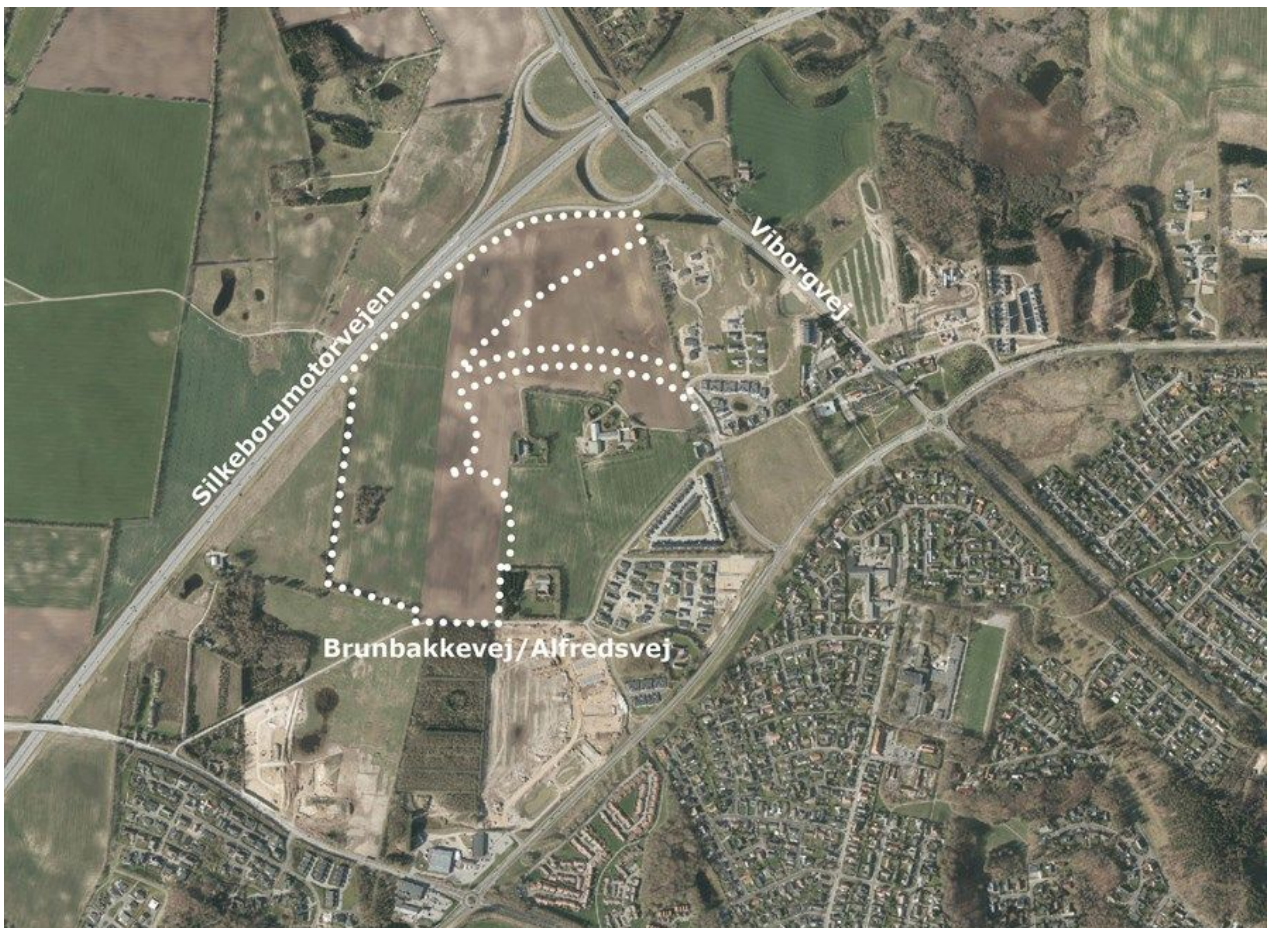
Mod sydøst ligger ejendommen Brunbakkevej 4 (Alfredsvej).

Mod syd afgrænses området dels af et nyligt planlagt boligområde (lokalplan 12-027) og dels af Brunbakkevej/Alfredsvej.

## Områdets zonestatus

Området ligger i landzone og skal med lokalplanens endelige vedtagelse og offentliggørelse overføres til byzone.

Lokalplanområdet er vist på luftfotoet herunder







# Lokalplanens formål og baggrund

---

## Formål

Formålet med denne lokalplan er at planlægge for et nyt boligområde og en institution i den østlige del af Astrid Lindgrens kvarteret, et offentligt rekreativt område langs motorvejen, samt videreførelsen af Astrid Lindgrens Vej som kvarterets fordelingsvej.

Det er hensigten med områdets udformning at der skabes et harmonisk og grønt område med en variation i boligernes type, størrelse og udtryk.

Det er ligeledes hensigten at skabe et rekreativt offentligt område langs motorvejen med mulighed for ophold, leg, aktiviteter og træning med tilgængelighed for både besøgende og beboere.

Lokalplanen sikrer, at disponeringen af området tager udgangspunkt i områdets særlige landskabstræk, og sikrer bevaring af områdets naturbeskyttede § 3 sø.

Lokalplanen sikrer desuden fremtidig bebyggelse mod oversvømmelse forårsaget af klimaforandringer, samt sikrer mod støjgener fra motorvejen mod nordvest.

## Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af dels et kommunalt ønske om at realisere udviklingen af Astrid Lindgrens kvarteret og af en privat bygherres ønske om at opføre et område med attraktive boliger med tilhørende fælles friarealer indpasset i de eksisterende landskabstræk.

Herunder, illustrationsplan af Astrid Lindgrens kvarteret:



# Lokalplanens 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.
- Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt, og for varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det, og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlige, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven. [\[link\]](#)

## Fortrængte servitutter

Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af planens bestemmelser jf. Planlovens § 18

## Eksisterende forhold

---

### Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdet anvendes i dag primært som landbrugsjord.

### Trafikale forhold

Eksisterende veje, der fører ind til området er dels Brunbakkevej (som fremover navngives Alfredsvej) i syd og dels Astrid Lindgrens Vej midt i området. Nord for området ligger Silkeborgmotorvejen, men der er ikke direkte adgang fra motorvejen til området.

### Eksisterende bebyggelse og anlæg

Der er ingen eksisterende bygninger inden for området.  
Umiddelbare nabobebyggelser er ejendommene Solbækgård og Hedegård.

### Landskab

Det eksisterende terræn er let kuperet med en terrænforskel på op til ca. 5 meter inden for området. Der er flere lavninger fordelt i området. I en af lavningerne er der en sø, som er beskyttet efter Naturbeskyttelseslovens § 3. De laveste punkter ligger i kote ca. 68,5 og de højeste i kote ca. 73 (DVR).

### Bevaringsværdier

Der er ingen bevaringsværdige bygninger eller landskaber i området - ud over den beskyttede sø, som beskrives nærmere i afsnittet "Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning".

### Særlige miljøforhold

Området er påvirket af støj fra motorvejen.

Oversigtskort med eksisterende forhold inden for lokalplanområdet kan ses på næste side.





# Fremtidige forhold

## Disponering

Området disponeres med fire overordnede bebyggelser, tre boliggrupper samt en institution, som omkranser hver sit interne fællesareal. De interne fællesarealer har forskellige størrelser og i to af boliggrupperne, samt i institutionens område, udformes arealerne med lavninger til håndtering af skybrudsvand.

Imellem bebyggelserne er der ligeledes fællesarealer, som knytter bebyggelserne sammen – både inden for nærværende lokalplanområde og sammen med strukturplanens øvrige bebyggelser. Disse fællesarealer udformes ligeledes, så de kan håndtere skybrudsvand.

For at sikre en harmonisk og klar afgrænsning af boliggrupperne skal der etableres ens levende hegn/hække i overgangen til fællesarealerne.

Der planlægges for i alt 210 boliger. Boligerne skal opføres som en blanding af tæt-lav og åben-lav bebyggelse i op til 1 etage.

Der gives mulighed for opførelse af et fælleshus centralt i området i forbindelse med fællesarealerne.

En række primære stiforbindelser sikrer stiadgang til og imellem bebyggelserne i lokalplanområdet, samt forbindelser til de kommende områder, planlagt i strukturplanen, og videre til de eksisterende, omkringliggende områder. Derudover er der mulighed for at etablere mindre, rekreative stier efter behov.

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder:

Delområde I udgør områdets sydligste del og skal anvendes til boliger.

Boligerne inddeles i 3 grupperinger:

- Birksvej (udformet som en halvcirkel) med tæt-lave boliger (række-, kædehuse eller lignende), der omkranser et fælles friareal, hvori blandt andet den eksisterende § 3 sø ligger.
- Katholtvej (udformet som en ellipse) også med tæt-lave boliger, der omkranser et fælles friareal.
- Antonsvej (udformet som et rektangel) med åben-lave boliger i form af parcelhuse eller dobbelthuse.

Delområde II udgør områdets midterste del og skal anvendes til offentlige formål, herunder institution.

Delområde III ligger midt i lokalplanområdet og udgør Astrid Lindgrens Vejs forlængelse.

Delområde IV udgør områdets nordligste del og skal anvendes til offentlige rekreative arealer. Her skal der etableres en støjvold, et regnvandsbassin og indrettes arealer til forskellige fritidsaktiviteter og opholdsarealer.

Lokalplanområdets opdeling i delområder kan ses på næste side.



Illustrationsplan som viser lokalplanområdets opdeling i delområderne I, II, III og IV.

## Bebyggelse og anlæg

### Delområde I

Boligbebyggelsen opføres inden for de udlagte udstykningsfelter A, B og C, som kan ses på kortbilag 3.

Inden for udstykningsfelterne A skal der etableres boliger i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende ankomstarealer, parkering og friarealer. Grunde i udstykningsfelterne A må ikke udstykkes mindre end 110 m<sup>2</sup>.

Inden for udstykningsfelt B skal der etableres boliger i form af åben-lav bebyggelse til fritliggende enfamiliehuse og/eller dobbelthuse - med tilhørende ankomstarealer, parkering og friarealer. Grunde i



udstykningsfelt B må ikke udstykkes mindre end 450 m<sup>2</sup> for fritliggende enfamiliehuse og 350 m<sup>2</sup> for dobbelthuse.

Inden for udstykningsfelt C kan der etableres et fælleshus for beboerne i området med tilhørende ankomstarealer, parkering og friarealer.

#### Delområde II

Institutionen skal opføres inden for det udlagte udstykningsfelt D, som kan ses på kortbilag 3.

#### Delområde III

Der må ikke opføres bebyggelse inden for området. Der kan dog etableres støjvold uden for vejudlæg og opsættes midlertidige støjskærme i skel mod delområde I og II, der skærmer området mod vejstøj fra motorvejen, såfremt boligerne og institutionen opføres før støjvolden i delområde IV anlægges.

#### Delområde IV

Der skal etableres støjvolde langs motorvejen til afskærmning af kvarteret mod støj fra motorvejen. Der kan etableres 3 mindre bygninger på højst 60 m<sup>2</sup> pr. bygning. Bygningerne kan anvendes til madpakkehus, grejbank, omklædning, toilet og lignende, der understøtter områdets anvendelse til fritidsaktiviteter og opholdsarealer.

## Veje, stier og parkering

#### Delområde I

Boligerne vejbetjenes dels fra Astrid Lindgrens Vej (vej x-x på kortbilag 3) med to vejadgange og dels fra Brunbakkevej/Alfredsvej (vej y-y på kortbilag 3) med én vejadgang.

Birksvej z-z, Antonsvej ø-ø og Katholtvej å-å, der er vist på kortbilag 3, udlægges i en bredde af 8 meter med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter.

Stierne, vist på kortbilag 3, udlægges i en bredde af 4 meter med et befæstet areal med en bredde på mindst 2,5 meter. Ud over de fastlagte stier, kan der etableres mindre og rekreative naturstier i fællesarealerne.

Ved åben-lav boligbebyggelse etableres følgende arealer til parkering på egen grund: mindst 2 parkeringspladser pr. bolig.

Ved tæt-lav boligbebyggelse etableres følgende arealer til parkering inden for delområde I: mindst 1,5 parkeringspladser pr. bolig, som både kan etableres på/ved egen bolig eller som fællesparkering.

#### Delområde II

Institutionen vejbetjenes fra Astrid Lindgrens Vej (vej x-x) med en adgangsvej (vej z-æ), som udlægges i en bredde af 8 meter med en kørebanebredde på mindst 5,5 meter.

Der etableres mindst 1 parkeringsplads pr. 5 børn, institutionen er normeret til - dog minimum 9 pladser i alt.

Der etableres derudover 5 p-pladser mod Astrid Lindgrens Vej til brugere af det rekreative aktivitetsområde med motorvejen (delområde IV), som vist på kortbilag 3.

### Delområde III

Astrid Lindgrens Vej udlægges i en bredde af 18 meter og anlægges med en kørebanebredde på 6,5 meter. Inden for vejudlægget etableres der fortorv, cykelsti eller fællessti langs kørebanen adskilt herfra af en skillerabat med træer.

### Delområde IV

Der etableres 5 parkeringspladser til brugerne af det rekreative aktivitetsareal inden for delområde II (ved daginstitutionen), samt en trafikikker overgang på Astrid Lindgrens Vej mellem institutionen og det rekreative aktivitetsareal.

Området vejbetjenes fra Astrid Lindgrens Vej for så vidt angår servicebiler, redningsvogne og lignende køretøjer, der er nødvendige for områdets drift.

Der anlægges både befæstede og rekreative stier i området. Den principielle placering af stierne kan ses på kortbilag 3. De befæstede stier anlægges primært på fladen, så tilgængeligheden for blandt andre gangbesværende og synshandicappede sikres.

## Grønne områder, landskab og beplantning

### Delområde I og II

Der etableres udendørs fri- og opholdsareal til boligerne i form af både fællesarealer og private haver. Til boligerne i udstykningsfelterne A bliver der mindre terrasser/haver i tilknytning til boligerne og store fællesarealer i midten af bebyggelserne, mens der til boligerne i udstykningsfelt B bliver der en have til hvert enkelt bolig.

Til institutionen etableres store friarealer til leg og ophold på de dele af udstykningsfelt D, der ikke bebygges eller anvendes til vej, sti og parkering.

Mellem bebyggelserne bliver der ligeledes fællesarealer, der beplantes iht. beplantningsplanen på kortbilag 7. Fællesarealerne skal friholdes for bebyggelse, men der kan opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner, skure og lignende, som understøtter arealernes anvendelse til leg og ophold.

Langs haverne mellem udstykningsfelterne og fællesarealerne imellem bebyggelserne skal der etableres levende hegn/hække, som skal fremstå med en ensartethed, der kan opnås ved at plante den samme art.

En befæstelsesgrad på højst 55 % for delområde I og delområde II, samt bevaring af lavninger til regnvand, skal sikre en god håndtering af overfladevandet i delområderne. Se mere i afsnittet "Overfladevand" under afsnittet Lokalplanens forhold til miljøet.

### Delområde III

På hver side af Astrid Lindgrens Vej udlægges arealer til grønne rabatter.

### Delområde IV

Området udformes som et aktivt legelandskab, med placering af et større regnvandsbassin, og med plads til umiddelbar og tilgængelig træning og leg for besøgende og beboere.

Støjvolden udformes som en beskyttende højderyg omkring boligkvarteret. Den er tænkt som en grøn drage mod motorvejens store skala og hastighed, med en bugtende højderyg, synlig for motorvejsbilisterne.



Den nye støjvold har en minimumshøjde på ca. 6,5 meter og maximumshøjde på ca. 15 meter over det eksisterende terræn og placeres bag den eksisterende vold mod motorvejen, som i dag har en topkote på ca. 4 - 5 meter over det øvrige terræn.

På støjvoldens inderside udformes et landskab i en mindre skala mod gående og cyklister, med både befæstede og rekreative stier, med et aktivt trænings- og legelandskab med klatreskrænter, flexbane og et større regnvandsbassin til klimasikring af boligerne. Regnvandsbassinet skal udformes, så det bliver en del af områdets aktiviteter.

Støjvolden beplantes på de sydvestvendte skrån timer mod boligerne med lokale arter, som reference til Silkeborgs skovlandskab og skrænter.

I det rekreative landskab skabes der udendørs aktiviteter for både unge og gamle, som er umiddelbart tilgængelige for alle. Det er f.eks. trædesten og flåde i regnvandsbassinet, ponton til haletudsefangst, flexbane, shelterplads og klatrebaner på skrån timerne. Landskabet tænkes som et skovlandskab, som fortættes mod støjvoldens ryg og som åbner sig mod aktiviteterne i det lavere terræn.

Det rekreative støjvoldslandskab indarbejdes i det eksisterende terræn og forstærker de eksisterende toppe og lavninger. Som eksempel placeres regnvandsbassinet ved en eksisterende lavning i terrænet og støjvoldens højderyg mod nordøst arbejdes ind i de eksisterende topkoter.

Der placeres 4 paddevandhullerne med en størrelse på 300-900 m<sup>2</sup> og en intern afstand på maksimalt 150 m. Vandhullerne skal have en udformning så de er egnede som ynglevandhuller for spidssnudet frø og stor vandsalamander og vandhullerne skal vedligeholdes så de vedbliver at være egnede ynglevandhuller. Tæt på hvert vandhul skal der etableres et område der er egnet som raste- og overvintringsområde for stor vandsalamander og spidssnudet frø. Paddevandhullerne skal etableres med svag hældning (max. 1:5 og bredden mod nordøst skal have en hældning på ca. 1:10). På det dybeste sted skal vandhullerne have en dybde på max. 1,5 meter. Vandhullerne skal være lysåbne og i en zone på 10 meter omkring vandhullerne må der maksimalt slås en gang årligt – efter 1. oktober. Raste- og overvintringsområder nær vandhullerne kan laves ved at etablere stenbunker, kvasbunker og dødt ved under henfald.

#### Terrænregulering

Lokalplanen fastlægger, hvordan der kan terrænreguleres i området, og der skelnes imellem

terrænregulering ved byggemodning og de efterfølgende muligheder for terrænregulering, når området er etableret.

Terrænregulering må ikke forhindre naturlige strømningsveje for overfladevand.

I byggemodningen, herunder planering af terræn i forhold til anlæg af veje, stier, udstykningsfelter mv., må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 1 meter i forhold til naturligt terræn. Højdebegrænsningen gælder dog ikke støjvolde, bakker o.lign., der etableres som del af områdets landskabelige bearbejdning - det er især aktuelt i delområde IV, de offentlige rekreative arealer, hvor der skal være mulighed for at give de nødvendige støjvolde langs motorvejen et landskabeligt præg.

Der kan dog tillades terrænregulering af begrænset omfang herudover, når det i den samlede byggemodning vurderes nødvendigt for en hensigtsmæssig udnyttelse af området.

Efter områdets endelige etablering med bebyggelse, veje, stier, parkering mv. må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 meter.

## Bevaring

Midt i 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 meter fra søens kronekant til fremtidig bebyggelse.

## Miljø

Den nordvestlige del af lokalplanområdet er påvirket af trafikstøj fra Silkeborgmotorvejen. Der sikres med lokalplanen, at der etableres en støjvold i lokalplanens delområde IV langs motorvejen.

Der sikres ligeledes, at der kan opføres midlertidige støjskærme i vejudlægget til Astrid Lindgrens Vej x-x mod skel til delområderne I og II for at muliggøre beboelse og institution med tilhørende friarealer indtil støjvolden i delområde IV er etableret. Når der er anlagt støjvold langs motorvejen kan den midlertidige støjafskærmning fjernes.

Erfaring viser, at udendørs placerede varmepumper kan give udfordringer i forhold til overholdes af Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser ved naboer.

For at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er det vigtigt, inden etablering af varmepumper, at man sammen med rådgiver eller montør har fokus på varmepumpe type, placering, og hvordan den monteres.

## Klima og bæredygtighed

Lokalplanen er disponeret, så regnvand ved skybrudhændelser håndteres i lavningerne, placeret i de fælles friarealer. Se også afsnittet "Overfladevand" under afsnittet Lokalplanens forhold til miljøet.

# Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

---

Her beskrives de forhold inden for anden planlægning, som har indflydelse på planens realisering. Nedenfor er nævnt de almindeligt forekommende planforhold, men der kan i særlige situationer være andre – og der kommer til stadighed nye til.

## Lokalplanens forhold til kommuneplanen

For så vidt angår lokalplanens delområder I og III er lokalplanen i overensstemmelse med Silkeborg Kommuneplan 2017-2028 (rammeområde 12-B-35). Rammerne giver mulighed for at etablere et blandet boligområde med åben-lav-, tæt-lav- eller etagebebyggelse med en bebyggelsesprocent på højst 40 %, i højst 2 etager og en bygningshøjde der ikke overstiger 8,5 meter.

Lokalplanens delområde II og IV er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen. Der skal derfor, sideløbende med lokalplanen, indarbejdes en ændring af kommuneplanen i forbindelse med den igangværende revision af Kommuneplan 2017-2028, som forventes politisk behandlet i juni 2020 og efterfølgende sendt i offentlig høring. Kommuneplan 2020-2032 skal dermed sikre, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

## Masterplan/strukturplan og lignende

Lokalplanområdet udgør en del af strukturplanen for Astrid Lindgrens kvarteret og er i overensstemmelse med denne.





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

#### Vand

Lokalplanens område ligger inden for et område, der forventes forsynet med vand fra Silkeborg Vand A/S.

#### Elektricitet

El kan indkøbes på det fri elmarked.

#### Spildevand

Lokalplanens område skal forsynes med kloak fra Silkeborg Spildevand A/S. Området er omfattet af spildevandsplanen, som et planopland. Spildevandet ledes til Søholt Renseanlæg og regnvandet skal håndteres af Silkeborg Forsyning og afledes til Lemming Å.

#### Renovation

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Silkeborg Kommunes gældende affaldsregulativer. Der skal i lokalplanen reserveres areal til håndtering og afhentning af affald efter Silkeborg Kommunes gældende regulativ.

Det er hensigten, at affald fra udstykningsfelterne A og C (tæt-lav boligområde) skal håndteres som samlede anlæg for bebyggelsen og derved afhentes på fællesarealer i tilknytning til boligvejene. Affald fra udstykningsfelterne B (åben-lav boligområde) forventes at blive håndteret individuelt for hver enkelt grund/husholdning.

Placering af affaldsøer og nedgravede løsninger skal godkendes af Silkeborg Forsyning. På Forsyningens hjemmeside en folder om retningslinjer for etablering af nedgravede containere.

#### Varme

Området kan forsynes med fjernvarme fra Silkeborg Varme A/S.

## Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Der er ingen eksisterende lokalplaner inden for lokalplanens område.

## Lokalplanens forhold til kulturarv

#### Fortidsminder

Gøres der under jordarbejde fund af fortidsminder, skal den del af arbejdet, der berører fundet, straks indstilles og Museum Silkeborg underrettes - jf. Museumsloven § 27 stk. 2.

## Naturbeskyttelse

#### 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.

Der er forekomst af spidssnudet frø og stor vandsalamander i nærområdet omkring lokalplanområdet. Silkeborg Kommune laver fire vandhuller for at sikre arternes spredning samt yngle- og rasteområder udenfor dette lokalplanområde.

Nærmeste Natura 2000 områder er nr. 57 Silkeborgskovene (habitatområde nr. H181) som ligger ca. 3,4 km. syd for lokalplanområdet. Det vurderes ikke at realiseringen af lokalplanen vil kunne påvirke det internationale naturbeskyttelsesområde.

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.

#### § 3 beskyttet sø

Den eksisterende mose 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.



# 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 lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Silkeborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver en miljørapport, idet planen udelukkende fastlægger en anvendelse af et mindre område på lokalt plan, og som vurderes ikke at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet (jf. § 8, stk. 2 i Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)).

## Støj og vibrationer

Lokalplanområdet påvirkes af støj fra Silkeborgmotorvejen.

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 og offentlige områder med institution, herunder for udendørs opholdsarealer, er 58 dB.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen er der udarbejdet støjberegninger for trafikstøj fra Silkeborgmotorvejen samt den nye Astrid Lindgrens Vej. Her er det dokumenteret, at de gældende støjkrav overvejende kan overholdes ved at etablere en midlertidig støjskærm langs boligerne og institutionen langs Astrid Lindgrens Vej i delområde III. Støjskærmen vil blive etableret i en højde på 2 meter. Senere vil en støjvold i delområde IV langs Silkeborgmotorvejen blive opført af Silkeborg Kommune, hvorefter den midlertidige støjskærm kan fjernes.

Vejdirektoratet gør opmærksom på, at anlæg af en støjvold eller andre støjskærmende foranstaltninger er omfattet af vejlovens § 40, stk. 2 og forudsætter tilladelse, såfremt anlægget ønskes opført indenfor det vejbyggelinjepålagte areal. Hvorvidt en sådan tilladelse vil kunne meddeles, vil bero på en konkret vurdering af en konkret ansøgning, der bl.a. skal beskrive den konkrete placering i forhold til vejen og den støjreducerende effekt af det ønskede anlæg. En sådan ansøgning skal i givet fald fremsendes til Vejdirektoratet med henblik på behandling.

## Jordforurening

Området overgår til byzone og forventes i den forbindelse at blive undtaget områdeklassificeringen.

Der er ikke kendskab til, at der indenfor lokalplanområdet er deponeret affald eller sket forurening af jorden. Lokalplanområdet er ej heller kortlagt efter 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 som minimum først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Region Midtjylland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede

arealer [kan ses på Region Midtjyllands webside](#)

## Vandmiljø

### Grundvand

Planområdet ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almen vandforsyning. Ejendommen Astrid Lindgrens Vej 3 har egen vandforsyning fra brønd/boring.

### Overfladevand

Området er omfattet af den gældende spildevandsplan for Silkeborg Kommune som planopland.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for lokalplanområdet.

### Skybrud

Forudsætningen er, at der ikke ledes mere overfladevand ud af området, end der gør i dag ved en 100-års hændelse (defineres som skybrud). Strømningsvejene må ikke afskæres.

Skybrudsvandet forudsættes håndteret således:

- Delområde I og II håndteres som et samlet område med overløb til et offentlige grønt område sydvest for lokalplanområdet.
- I delområde III kan regnvand også ledes til det offentlige grønne område sydvest for lokalplanområdet.
- I delområde IV kan der i områdets laveste arealer etableres regnvandsbassiner.

### Delområderne I og II

Skybrudsvandet håndteres primært i de fælles friarealer, der ligger imellem bebyggelserne. Håndteringen tager udgangspunkt i de eksisterende lavninger, der fungerer som strømningsveje. Kapaciteten i de eksisterende lavninger skal bibeholdes, men kan dog omdisponeres, så de tilpasses bebyggelsesplanen. Dette betyder, at hvis der ved terrænregulering opfyldes lavninger i forbindelse med udbygningen af området, skal der etableres en lavning med tilsvarende volumen et andet sted i området.

Området er disponeret, så de større eksisterende lavninger friholdes for bebyggelse og udvides en smule, mens de mindre lavninger fyldes op for at gøre plads til bebyggelse.

Strømningsveje, ind og ud af området samt internt, bevares.

### Hverdagsregn

Hverdagsregn skal ledes til den offentlige regnvandskloak. Indenfor lokalplanområdet må der afledes regnvand svarende til en befæstelsesgrad på højst 55 %.

# 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-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Naturbeskyttelsesloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for søen i området jf. naturbeskyttelseslovens § 3, før der er givet dispensation hertil fra Silkeborg kommune.

### Reklameskiltning i åbent land

Ifølge Vejdirektoratets vurdering kan lokalplanområdet, der grænser op til statsvejen, Silkeborgmotorvejen, på nuværende tidspunkt karakteriseres som åbent land, og som følge heraf er området underlagt naturbeskyttelseslovens absolutte forbud mod opstilling af reklamer eller andre indretninger i reklame- eller propagandaøjemed, jf. naturbeskyttelseslovens § 21. Vejdirektoratet fører i henhold til § 20, stk. 2 i "Bekendtgørelse om opsætning af skilte og andre indretninger i reklameog propagandaøjemed i det åbne land" (BEK nr. 817 af 20. juni 2018) tilsyn med overholdelsen af bekendtgørelsen og af forbuddet i naturbeskyttelseslovens § 21, stk. 1 langs statsvejene.

## Miljøbeskyttelsesloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke afledes regnvand fra befæstede arealer eller drænvand fra kunstgræsbaner, før Silkeborg Kommune har givet tilladelse efter Miljøbeskyttelseslovens § 19 eller § 28.

## Vejloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres vejtilslutning til Brunbakkevej/Alfredsvej samt Astrid Lindgrens Vej 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 opbygningerne 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.

Vejbyggelinjen langs motorvejen er på 50 m, som måles fra motorvejens vejmidte, mens vejbyggelinjen langs frakørselsrampen er på 35 m, som måles fra yderste kørebane kant. På de arealer, der ligger foran en vejbyggelinje, må der ikke uden vejmyndighedens tilladelse opføres ny bebyggelse eller tilbygning til eksisterende bebyggelse, foretages væsentlige forandringer i eksisterende bebyggelse, genopføres nedbrændt eller nedrevet bebyggelse eller etableres andre anlæg og indretninger af blivende art, jf. vejlovens § 40, stk. 2. Opføres en bygning eller et andet anlæg af blivende art ikke med sin jordlinje i samme højde som den fremtidige vejhøjde, må bygningen eller anlægget ikke opføres i vejbyggelinjen eller i vejlinjen uden vejmyndighedens tilladelse, men skal rykkes så meget længere tilbage, at det svarer til to gange højdeforskellen mellem bygningens eller anlæggets jordlinje og den fremtidige vejhøjde samt nødvendig bredde til passage foran bygningen eller anlægget på mindst 1 m, jf. vejlovens § 40, stk. 5.

Vejdirektoratet gør opmærksom på, at det kræver vejmyndighedens tilladelse at foretage udgravning

eller påfyldning nærmere vejens areal (matrikulært) end 3 m samt nærmere vejens areal end svarende til to gange højdeforskellen mellem udgravningen eller påfyldningen og vejens areal, jf. vejlovens § 73, stk. 3.

## Museumsloven

Museum Silkeborg 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 Museum Silkeborg skal underrettes jf. museumsloven.

## Jordforureningsloven

Der kan - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres miljøfølsom anvendelse inden for areal, som er registreret med jordforurening, før Silkeborg Kommune har frigivet arealet til formålet.

Der er i dag ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

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

## Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på ejendommene inden for lokalplanområdet.

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.

# Kortbilag

---

Her finder du lokalplanens bilag i form af de juridiske kort, der består af et matrikelkort, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel samt et kort med eksisterende forhold, der viser gældende bindinger og forhold i området.

Der kan også findes et eller flere lokalplankort, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse samt en illustrationsplan, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er vejledende og ikke juridisk bindende.

[Kortbilag 1 - Matrikelkort](#)

[Kortbilag 2 - Eksisterende forhold](#)

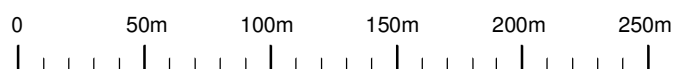
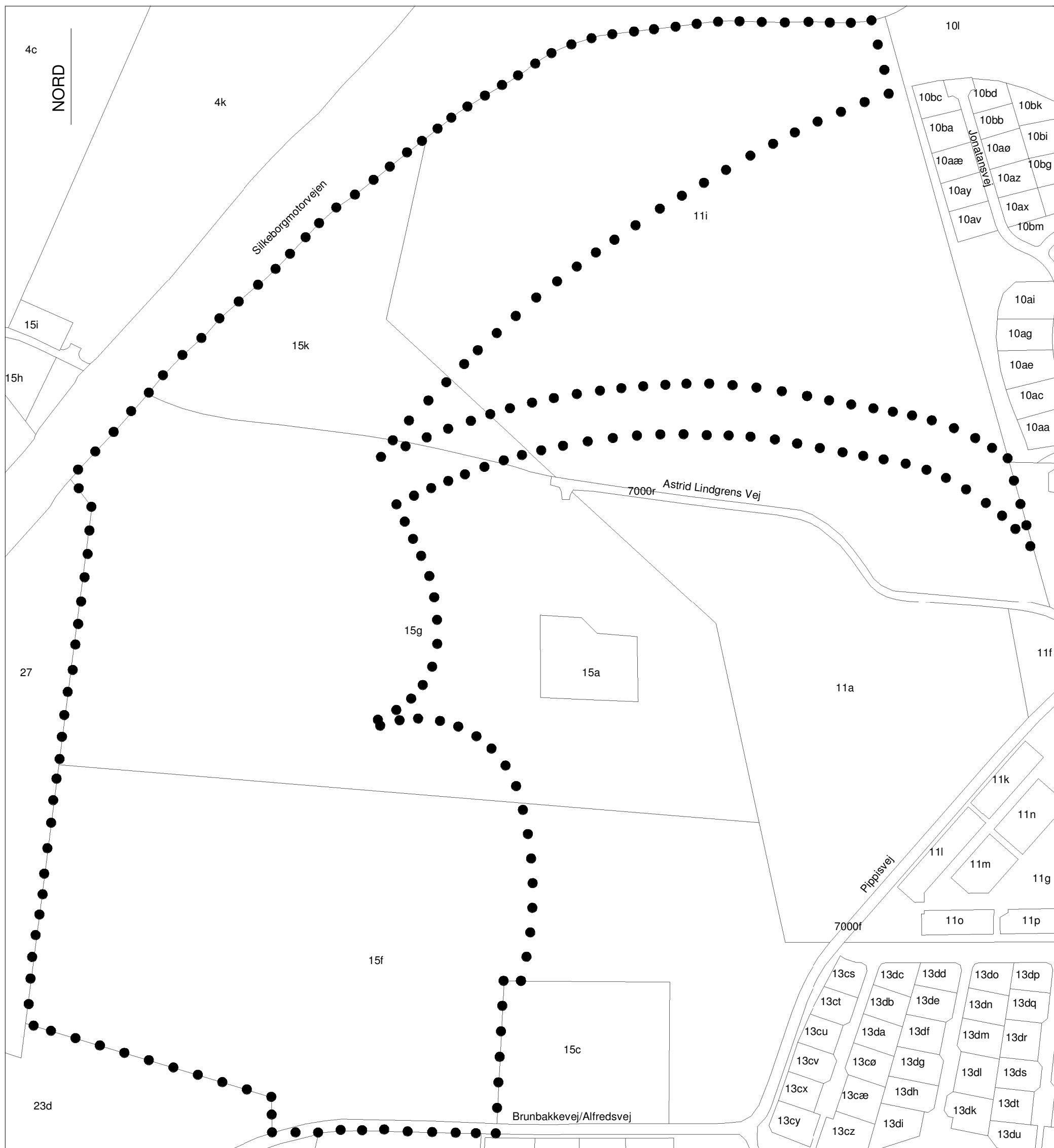
[Kortbilag 3 - Lokalplankort](#)

[Kortbilag 4 - Illustrationsplan](#)

[Kortbilag 5 - Koteplan delområde IV](#)

[Kortbilag 6 - Tvær- og længdesnit delområde IV](#)

[Kortbilag 7 - Beplantningsplan](#)



**SIGNATURFORKLARING**

●●● Lokalplangrænse

□ Matrikelskel

150ak Matrikelnummer



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

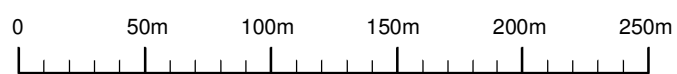
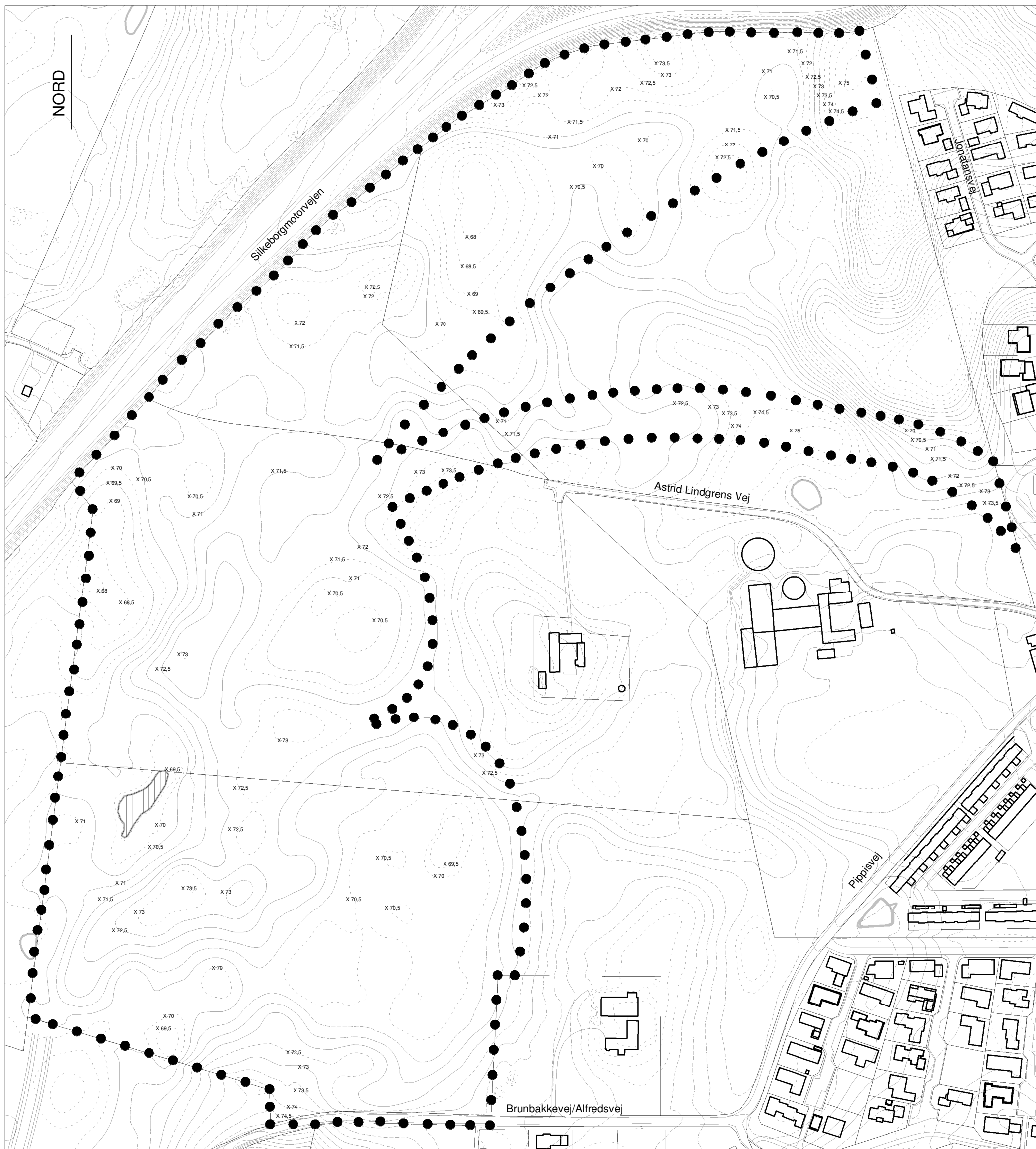
Mål	1:3000	Dato	12.08.2020
Sagsbh.		Rev.dato	
Tegn.	Årstiderne Arkitekter	Sag nr.	

Lokalplan 12-029  
 Matrikelkort

Tg.nr.  
**Kortbilag 1**

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

Copyright Silkeborg Kommune



### SIGNATURFORKLARING

- Lokalplangrænse
- Højdekurver
- Kotehøjde
- ▨ §3 sø
- Matrikelskel
- x 45,5 Kotehøjde
- Bygninger



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

Mål 1:3000

Dato 12.08.2020

Rev.dato

Sagsbh.

Tegn. Årstiderne Arkitekter

Sag nr.

Lokalplan 12-029  
Eksisterende forhold

Tg.nr.  
Kortbilag 2

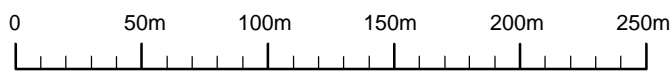
Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Copyright Silkeborg Kommune





**SIGNATURFORKLARING**



- |                     |                       |                            |                                |   |                        |                              |
|---------------------|-----------------------|----------------------------|--------------------------------|---|------------------------|------------------------------|
| ●●● Lokalplangrænse | ▶ Vejadgang           | --- Rekreativ sti          | ▨ Udstykningsfelt - bolig      | ■ Fri- og opholdsareal                    | ● Bevaringsværdigt træ | ■ Trafiksikker overgang      |
| ●●● Delområdegænse  | ▶ Fremtidig vejadgang | — Sti                      | ▨ Udstykningsfelt - off.formål | ■ Støjvold                                | ■ §3 sø                | ● Mulig buslomme             |
| Delområdenummer     | ■ Vejudlæg            | — Sti asfalt/belægningsten | ▨ Udstykningsfelt - fælleshus  | ■ Principiel placering af paddevandhuller | ■ Regnvandsbassin      | — Princip for mulig støjvold |
|                     |                       | ■ Friareal                 |                                | — Princip for håndtering af regnvand      |                        | — Midlertidig støjskærm      |



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

Mål 1:3000

Dato 24.03.2021

Sagsbh.

Rev.dato

Tegn. Årstiderne Arkitekter

Sag nr.

Lokalplan 12-029  
Lokalplankort

Tg.nr.  
**Kortbilag 3**

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

Copyright Silkeborg Kommune





**SIGNATURFORKLARING**

- Princip for placering af molokker



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

Mål 1:3000

Dato 24.03.2021

Rev.dato

Sagsbh.

Tegn. Årstiderne Arkitekter

Sag nr.

Lokalplan 12-029  
 Illustrationsplan

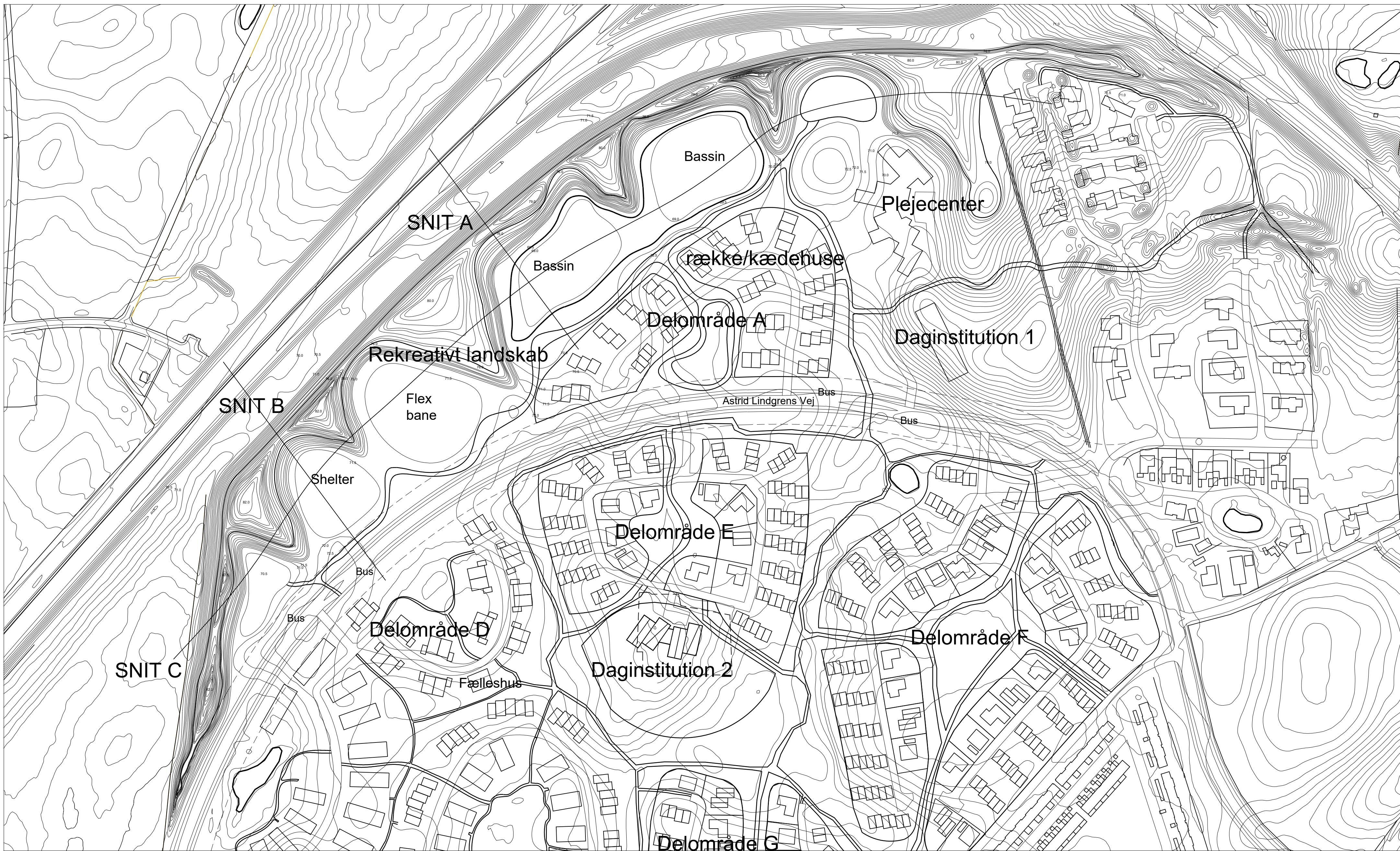
Tg.nr.

Kortbilag 4

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

Copyright Silkeborg Kommune





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

Mål	1:2000	Dato	09.09.2020
Sagsbh.		Rev.dato	
Tegn.	Arstiderne Arkitekter	Sag nr.	

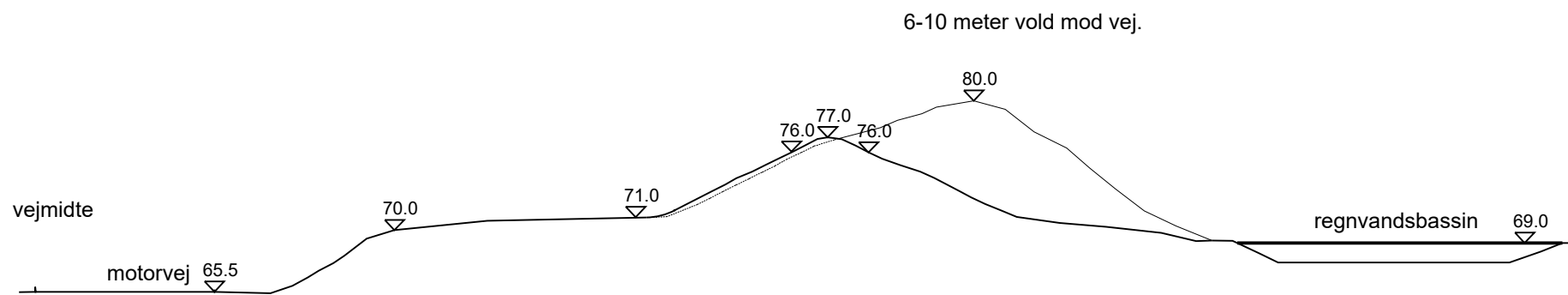
Lokalplan 12-029  
 Koteplan delområde IV

Tg.nr.  
 Kortbilag 5

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

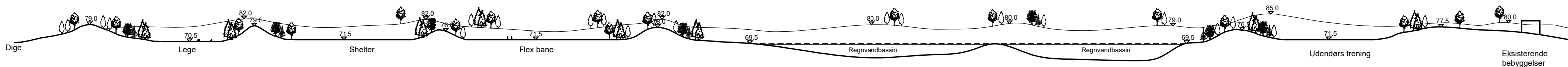
Copyright Silkeborg Kommune





Tværsnit

50 meter til vejmidte



Længdesnit



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

Mål	Tværsnit	1:500
	Længdesnit	1:2000
Sagsbh.		
Tegn.	Årstiderne Arkitekter	

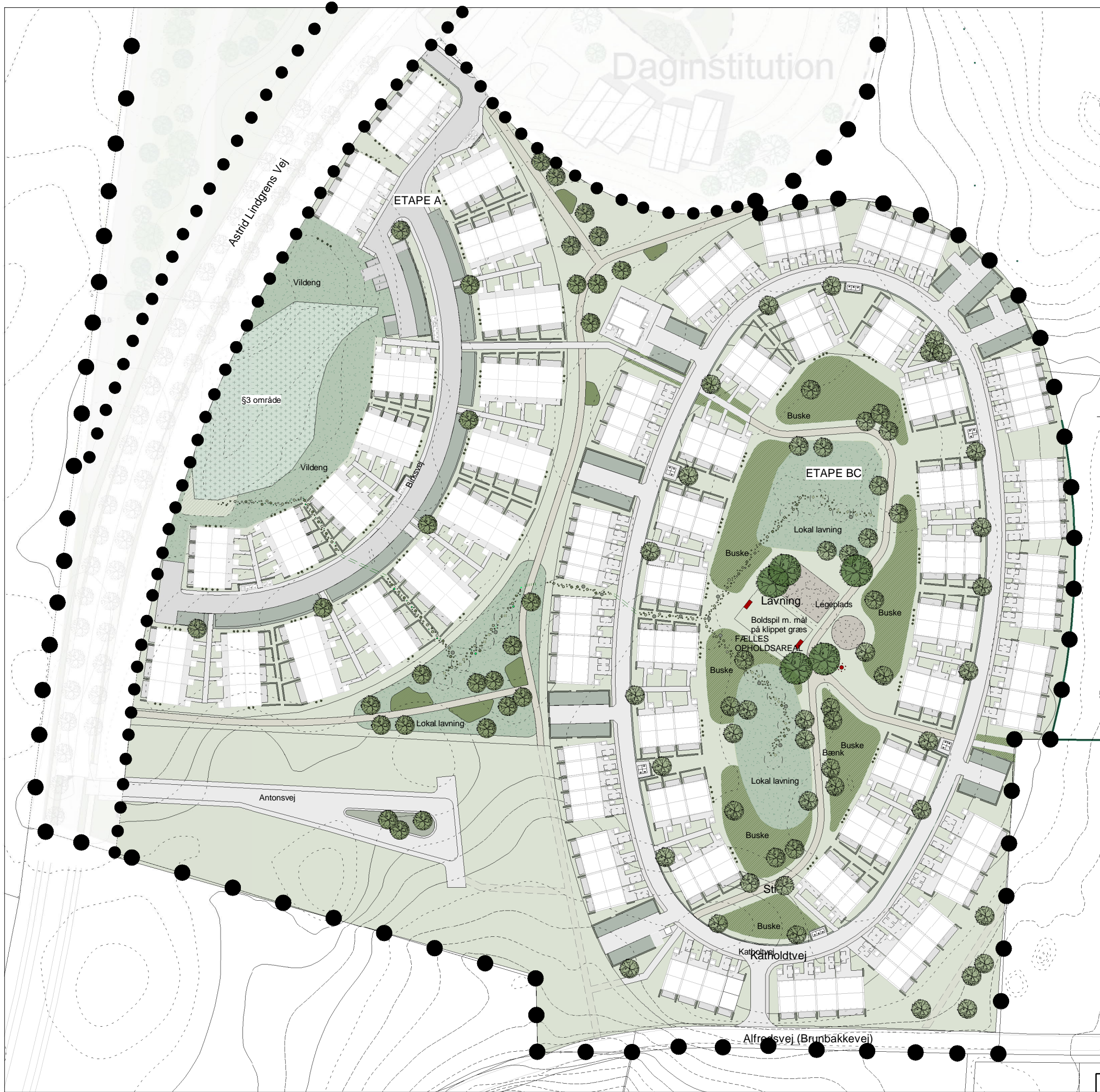
Dato	12.08.2020
Rev.dato	
Sag nr.	

Lokalplan 12-029  
 Tvær- og længdesnit delområde IV













Tg.nr.  
 Kortbilag 6

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

Copyright Silkeborg Kommune



## SIGNATURFORKLARING

 Klippet græs	 Små buskpartier med vildeng	 Mindre træ - Hjemmehørende - Karaktergivende skovtræ - Eks. Alm. Røn, Fuglekirsebær, Kvæde
 Højt uklippet græs med engblomster	 Hæk	 Solitær træ - Hjemmehørende - Karaktergivende skovtræ - Eks. Eg, Naur, Spidsløn
 Højt græs med urter	 Faunapassage 1 - 3 m bred	 Paddeskrab 20 - 30 m <sup>2</sup>
 Græsarmering	 Slyngplanter	
 Eksisterende §3 område		



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

Mål 1:1500

Dato 26.03.2021

Sagsbh.

Rev.dato

Tegn. Årstiderne Arkitekter

Sag nr.

Lokalplan 12-029  
Lokalplankort

Tg.nr.

Kortbilag 7

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

Copyright Silkeborg Kommune

# Klagevejledning

---

Efter planlovens § 58, stk. 1, pkt. 3 og miljøvurderingslovens § 48, stk. 2, kan retlige spørgsmål vedr. vedtagelsen af forslaget til lokalplan og afgørelsen om at gennemføre en miljøvurdering af planforslaget påklages til Planklagenævnet. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at vedtage planforslaget eller træffe afgørelsen om miljøvurdering eller ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler i disse sammenhænge. Du kan derimod ikke klage over planforslagets eller afgørelsens hensigtsmæssighed eller rimelighed.

Klageberettigede er enhver med retlig interesse i sagens udfald, erhvervsministeren samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Efter § 2 i bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017 skal en klage være indgivet skriftligt inden 4 uger efter planforslaget og den tilhørende miljørapport er offentliggjort på Plandata.dk.

Klagen skal indgives via "Klageportalen" som du finder på hjemmesiden <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet>.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du som privatperson elektronisk betale et gebyr på 900 kr. via Klageportalen. For virksomheder og organisationer er gebyret 1.800 kr.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du vil fritages for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen, som videresender anmodningen til Planklagenævnet, der afgør om din anmodning kan imødekommes.

Retsligt søgsmål

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.