

LOKALPLAN 12-030

ERHVERVSOMRÅDE I BALLE

VEDTAGET



STATUS:

Lokalplanen blev vedtaget den 30.08.2021
og trådte i kraft den 06.09.2021

Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	1
1. Lokalplanens formål	2
2. Område og zonestatus (og evt. bonusvirkning)	3
3. Områdets anvendelse	4
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	6
5. Udstykning	8
6. Tekniske anlæg	9
7. Bebyggelsens omfang og placering	11
8. Bebyggelsens udformning og fremtræden	14
9. Ubebyggede arealer	16
10. Terrænregulering	18
11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
12. Grundejerforening	20
13. Servitutter	21
14. Ophævelse af lokalplan(er)	22
Redegørelse	23
Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning	24
Lokalplanens formål og baggrund	25
Lokalplanens retsvirkninger	26
Eksisterende forhold	27
Fremtidige forhold	28
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	32
Lokalplanens forhold til miljøet	36
Servitutter	40
Tilladelser efter anden lovgivning	41
Kortbilag	42
Kortbilag 1 - Matrikelkort	43
Kortbilag 2 - Eksisterende indhold	44
Kortbilag 3 - Lokalplankort	45
Klagevejledning	46

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

- At udlægge lokalplanområdet til erhvervsformål med plads til forskellige typer af erhverv, herunder bl.a. sport- og fritidserhverv, pladskrævende varegrupper, liberale erhverv, serviceerhverv mv.
- At sikre vide muligheder for bebyggelsens udformning og udseende
- At forebygge miljøkonflikter i forhold til omgivelserne.

Kommentar til 1.1

Ad. 1.1: Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål.

2. Område og zonestatus (og evt. bonusvirkning)

2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1, 2 og 3, omfatter matrikel nr. 1336ak Silkeborg Markjorder samt alle parceller, der efter 22. marts 2021 udstykkes eller arealoverføres inden for lokalplanområdet.

Kommentar til 2.1

Ad. 2.1: Lokalplanområdet er ca. 22.600m²

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og forbliver i byzone efter planens endelige vedtagelse.

3. Områdets anvendelse

3.1

Inden for lokalplanområdet må der opføres ny bebyggelse samt ske til- om ombygning af eksisterende bebyggelse til blandet erhvervsformål, som ikke giver anledning til væsentlige støjgener.

Områdets erhvervsbebyggelse må kun anvendes til følgende anvendelser, med en placering som det fremgår af kortbilag 3:

1. Showroom i forbindelse med pladskrævende varegrupper som f.eks. bilforhandler.
2. Pladskrævende varegrupper som f.eks. bilforhandler med tilhørende showroom, pusleplads til klargøring af biler, administration og cafeområde, kontor- og serviceerhverv, som f.eks. klinikker, liberale erhverv, mødelokaler, konferencelokaler og fællesfaciliteter samt sports- og fritidserhverv som f.eks. fitness og idrætsundervisning.
3. Sports- og fritidserhverv, f.eks. padelsport, bordtennis, badminton, idrætsundervisning, klinikker og fitness o.lign.

Områdets friarealer må desuden anvendes til parkering og opholdsarealer for dem som besøger området.

Kommentar til 3.1

Ad. 3.1. Indretningen af lokalplanområdet sker med henblik på, at miljøkonflikter i forhold til omgivelserne forebygges, hvorfor der er tale om aktivitet/erhverv af ikke væsentlig støjende karakter.

Lokalplanens bebyggelse vil blive indrettet med fornuftige akustiske forhold, ligesom, at der vil blive arbejdet med en gennemtænkt indretning og organisering af arbejdet i rummene for at undgå interne støjgener. Støjforholdene kan eksempelvis sikres med lydisolerende forsatsvæg, lydisolerende loft eller gulv med forbedret lydisolering.

Med pusleplads til klargøring af biler, som er én af anvendelserne, der gives mulighed for, menes der ikke tunge værkstedsaktiviteter men istedet lettere aktiviteter som f.eks. rengøring af biler, voksbehandling, dækskifte o.l.

Der må på grund af vejtrafiksstøj fra Kejlstrupvej kun placeres ikke-støjfølsomme anvendelser som f.eks. showroom med facade direkte ud mod Kejlstrupvej.

Se yderligere i afsnit vedr. støj i lokalplanens redegørelse.

3.2

Den enkelte butik til pladskrævende varegrupper må ikke have et bruttoetageareal større end 15.800 m².

Det samlede bruttoetageareal, der kan anvendes til butiksformål inden for lokalplanområdet, er 15.800 m².

I tilknytning til en bilforhandler, må der etableres faciliteter til klargøring af bilerne, som ikke indregnes i butikkens bruttoetageareal.

Kommentar til 3.2

Ad 3.11. Bruttoetagearealet er samtlige arealer til butiksformål. Det vil sige salgsarealer, lager, overdækket varegård, interne adgangsarealer, personalerum, cafeteria m.v. Dog må der fratrækkes maksimalt 200 m² til personalefaciliteter og lignende.

Ved lokalplanens udarbejdelse omfatter særligt pladskrævende varegrupper ifølge Planlovens §5, stk. 1, nr. 3: biler, lystbåde, campingvogne, planter, havebrugsvarer, tømmer, byggemateriale, grus, sten- og betonvarer

3.3

Lokalplanområdets fri- og opholdsarealer skal indrettes med vej-, parkerings- og manøvrearealer, grønne områder samt terrasser, gådrum o.lign.

Der kan på friarealerne opstilles anlæg til områdets tekniske forsyning, jf. §3.4.

Kommentar til 3.3

Ad 3.3: Opholdsarealer må ikke være belastet af trafikstøj. Dvs. at man på disse arealer skal sikre at trafikstøjniveauet ikke overstiger Lden 58 dB. Der henvises i øvrigt til § 9.1.

3.4

Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, affaldshåndteringsanlæg, teknikbygning, m.v.

Der kan opstilles mast til mobilantenne, som det fremgår af lokalplanens §6.5.

Der kan ikke opstilles mikrovindmøller.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

4.1

Lokalplanområdet skal vejbetjenes af Kejlstrupvej, som vist på kortbilag 3 ad eksisterende overkørsel.

4.2

Ved vejtilslutning til Kejlstrupvej skal der etableres hjørneafskæringer, jf. lov om offentlige veje. Der skal også sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

4.3

Der udlægges areal til vej-, parkerings- og manøvrearealer i princippet, som vist på kortbilag 3.

De udlagte vej-, parkerings- og manøvrearealer skal også sikre de nødvendige adgangsforhold for renovation samt at øvrig tung trafik kan håndteres internt på matriklen, så der ikke bakkes ud på Kejlstrupvej.

4.4

De udlagte vej-, parkerings- og manøvrearealer skal etableres i fast belægning. Enten som permeabel belægning, der tillader nedsivning af regnvand, og/eller som tæt belægning.

Kommentar til 4.4

Ad. 4.4: Fast belægning kan være fliser, betonsten, asfaltbelægning, græsarmering, brosten, chausséten el. lign.

4.5

Belysning af færdselsarealer skal ske med ensartede belysningsarmaturer med lyspunktshøjde på maks. 3,5 m eller som effektbelysning i færdselsarealerne.

4.6

Der skal minimum sikres følgende antal parkeringspladser:

- Min. 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til liberalt- og serviceerhverv eller lignende.
- Min. 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til særligt pladskrævende varergrupper.
- Min. 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til sport- og fritidserhverv.
- Min. 1. p-plads pr. 10 personer hallen rummer

Derudover skal der anlægges handicapparkering i henhold til gældende regler i bygningsreglementet.

Der skal anlægges mindst 1 cykel p-plads pr. 50 m² etageareal til kontor- og serviceerhverv, fitness, idrætshal/sportsanlæg, på terræn eller i kælder.

Kommentar til 4.6

Ad. 4.6. Det skal i forbindelse med byggeansøgninger vurderes om kravene i gældende ladestanderbekendtgørelsen er relevante for parkeringsarealerne i området.

5. Udstykning

5.1

Der må ikke foretages yderligere udstykning af lokalplanområdet, men der må foretages arealoverførsel. Undtaget er dog udstykning til tekniske anlæg jf. 6.4.

Kommentar til 5.1

6. Tekniske anlæg

6.1

Alle områdets ledninger skal udføres som jordledninger.

6.2

Installationsbokse o.lign. mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal have samme diskrete udformning og farve.

Kommentar til 6.2

Ad. 6.2: Mindre anlæg til områdets tekniske forsyning udføres i farver inden for jordfarvskalaen eller i mørke farver.

6.3

Der skal udlægges tilstrækkeligt areal til sortering og opbevaring af relevante affaldstyper for virksomhederne. Placering, indretning og adgang til arealet samt sortering, opbevaring og håndtering skal ske i henhold til Silkeborg Kommunes gældende affaldsregulativ for erhverv.

6.4

Anlæg/bygninger til områdets tekniske forsyning jf. §3.4 må have en højde på maks. 2,5 meter over terræn og optage et areal på maks. 16 m². Antenner og mobilmast kan have en større højde.

6.5

Der kan placeres maks. én mast til mobilantenne med tilhørende teknikbygninger/-skabe inden for lokalplanområdet med en placering som vist på kortbilag 3. Mobilantennen må opføres med en højde på maks. 20m.

6.6

Der må kun opsættes solenergianlæg på bebyggelsernes tage og facader.

6.7

Håndtering af hverdagsregn

- Området er separatkloakeret, og regn- og spildevand skal derfor håndteres ved afledning til Silkeborg Forsynings afløbssystem.
- Det samlede befæstede areal må ikke overstige eksisterende befæstelsesgrad på maks. 70% af den enkelte matrikels areal. Overstiges denne befæstelsesgrad skal regnvandet fra det merbefæstede areal forsinkes inden afledning eller nedsives.

6.8

Håndtering ekstremregn

- Byggeri, terrænregulering og øget befæstelse må ikke øge sandsynligheden for oversvømmelse opstrøms -, nedstrøms - og indenfor lokalplanområdet.
- Strømningsveje ind i området må ikke afbrydes
- Der må ikke ledes mere vand ud af området efter ombygning
- Der skal kunne tilbageholdes den samme mængde vand i området efter udbygningen, som der kunne før
- Ekstremregn skal håndteres, så det gør mindst mulig skade på bygninger og infrastruktur. Bebyggelse og anlæg bør desuden udformes, så de kan tåle periodevis oversvømmelse.
- Klimatilpasningsløsninger kan implementeres, så de har flere funktioner.

Spildevand skal ledes til Søholt Renseanlæg, efter anvisning fra Silkeborg Forsyning og Silkeborg Kommune.

7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelseprocent fastsættes til 70 for lokalplanområdet under ét.

Kommentar til 7.1

Ad 7.1: Lokalplan giver mulighed for maksimalt ca. 16.000m²

7.2

Ny erhvervsbebyggelse skal placeres indenfor byggefelter, der er vist i princippet på kortbilag 3.

Altaner, karnapper, indgangspartier, hovedindgang, halvmure, mindre murværk, ramper, trappe- og broforbindelse samt terrassedæk o.lign. må overskride byggefelterne.

De dele af byggefelterne som ikke anvendes til erhvervsbebyggelse må anvendes til fri- og opholdsarealer herunder til grønne områder, vej- parkerings- og manøvrearealer, terrasser, gårdum o.lign.

Kommentar til 7.2



Den påtænkte hovedindgang, som vil være placeret uden for byggefeltet.

7.3

Bebyggelsen skal opføres efter følgende krav:

Byggefelt A: Den maksimale bygningshøjde over terræn må højst være 12 meter målt fra naturligt terræn.

Byggefelt B: Den maksimale bygningshøjde over terræn må højst være 8,5 meter målt fra naturligt terræn.

Byggefelt C: Den maksimale bygningshøjde over terræn må højst være 10 meter målt fra naturligt terræn.

Bebyggelse må maksimalt opføres i to etager plus kælder.

Kommentar til 7.3

Ad. 7.3: Naturligt terræn er det eksisterende terræn ved lokalplanens vedtagelse.

7.4

Mindre skure, overdækninger o.lign. med en højde på maks. 3m og hvor det enkelte areal ikke overstiger 75m² må placeres uden for byggefeltene. Det samlede areal må højst være 300m².

Mindre skure, overdækninger o.lign. må placeres i skel.

Kommentar til 7.4

Ad. 7.4: Bestemmelsen regulere sekundær bebyggelse inden for lokalplanområdet.

7.5 Støj

Bebyggelsen skal overholde Miljøstyrelsen vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser for trafikstøj Lden 63 dB skal være overholdt på facaden til kontorer, klinikker mm.

Kommentar til 7.5

Ad. 7.5: Der er ikke grænseværdier for salglokaler til eksempelvis biludstilling.

7.6

Eksisterende bebyggelse må nedrives.

8. Bebyggelsens udformning og fremtræden

8.1

Erhvervsbebyggelse skal fremtræde med flade tage, mindre tilbygninger samt øvrig små bebyggelser jf. 7.4 må fremtræde med anden tagform.

Tagfladen på erhvervsbebyggelse må dækkes med tagpap, tagfolie, ral eller udføres som grønt tag f.eks. med sedumbepantning, mindre bygningsdele og -tilbygninger må tilmed fremtræde med tage i stål, zink eller kobber.

8.2

Facaden på erhvervsbebyggelsen ud mod Kejlstrupvej skal udformes med minimum 50% glasfacade. Hvis glasfacaden påsættes solafskærmning må disse tælle med i de 50 % glasfacade.

Kommentar til 8.2

Ad. 8.2: Glasfacader må påsættes solafskærmning.

8.3

Solafskærmning på bebyggelsen må udføres som lameller i hårdt træ, stål eller i ensfarvet lærred.

8.4

Der må opsættes facadeskilte på bebyggelsen. Skrift og logo må ikke være reflekterende eller bevægelig. Kun tekst og logo må være gennemlyst. Skilte og logo uden lys må belyses med spots. Lyskilder må ikke blænde eller på anden måde genere trafikanter på Kejlstrupvej.

Skilte må have en maksimal højde på 20 % af facadehøjden på den bygning, den placeres på. Skiltet skal placeres, så bygningens facade kan ses hele vejen rundt om skiltet.

Løse bogstaver må have en maksimal højde på 30 % af facadehøjden på den bygning, den placeres på. Bestemmelsen omfatter ikke fritstående mure, støttemure o.lign.

Digitale facadeskilte tillades ikke

Der må etableres skiltning på halvmure i fuld højde.

Skilte på bygninger må ikke placeres over bygningens taghøjde.

8.5

Der må etableres facadebelysning. Facadebelysning eller anden belysning må dog ikke blænde eller distrahere trafikanterne på Kejlstrupvej.

8.6

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

8.7

Markiser må kun opsættes på facader, som ikke direkte kan ses fra Kejlstrupvej.

Markiser udføres ensartede i hele bebyggelsen. De skal være sammenklappelige eller oprullelige og fremtræde i lyst, ensfarvet, refleksfrit lærred.

9. Ubebyggede arealer

9.1

Der må etableres udendørs opholdsarealer, terrasser, herunder hævede terrasser, og lignende inden for hele lokalplanområdet.

Opholdsarealer må ikke være belastet af trafikstøj. Dvs. at man på disse arealer skal sikre at trafikstøjsniveauet ikke overstiger Lden 58 dB.

9.2

Belysning på udendørs fri- og opholdsarealer med undtagelse af vej-, parkerings-, og manøvrearealer må kun udføres som pullertbelysning, parklamper og effektbelysning.

9.3

Langs lokalplanens afgrænsning, som i princippet vist på kortbilag 3, må der etableres et maks. 2,5 meter højt gitter hegn, ligesom at adgangsvejen til lokalplanområdet må sikres med en maks. 2,5 meter høj låge.

Øvrige hegn inden for lokalplanområdet må tilmed etableres i tegl, træ, levende hegn eller i samme facademateriale som den tilstødende bebyggelse.

9.4

Udendørs oplag skal skærmes i oplagets fulde højde.

Kommentar til 9.4

Ad. 9.4: Hensigten med at afskærme oplag er at sikre et ordentligt udseende på virksomhedens udearealer. Oplag inkluderer ikke udstilling

9.5

Ubebyggede arealer uden fast belægning skal etableres som grønne arealer, f.eks. med græs, bede, lave hække, solitære træer, vandbassin/kunst eller lignende.

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

9.6

Fritstående skiltemaster, logo- og reklamesøjler og lignende:

- Skiltning skal have relation til virksomheden.
- Der må etableres to pyloner med en højde på maksimalt 8 meter og en bredde på maksimalt 1/4 af højden ved Kejlstruovej. Skiltningen skal samordnes.
- Fritstående skiltning skal i øvrigt placeres under hensyntagen til den nødvendige trafikskiltning.
- Fritstående skilte i form af klapskilte, sandwichskilte og lignende tillades ikke.
- Digitale skiltepyloner tillades ikke.

10. Terrænregulering

10.1

Der må ikke terrænreguleres mere end +/- 1m fra naturligt terræn og ikke tættere på skel end 0,5 m.

Kommentar til 10.1

Det naturlige terræn er det nuværende terræn på ejendommen.

11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

- de i §§ 4.3 nævnte vej, parkerings- og manøvrearealer, herunder parkeringspladser svarende til parkeringsnormen i § 4.6 er etableret
- den er tilsluttet kollektiv vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning efter de enkelte forsyningsvirksomheders til enhver tid gældende regler.
- § 6.3 nævnte affaldsløsning er etableret og tilmeldt tømmeordning
- at det er godtgjort, at de gældende støjkrav kan overholdes for bebyggelsen og på de udendørs opholdsarealer, jf §§7.5 og 9.1.

12. Grundejerforening

Ingen bestemmelser

13. Servitutter

Der aflyses ingen servitutter med lokalplanen.

14. Ophævelse af lokalplan(er)

Lokalplan nr. 131.02 vedtaget den 12.05.1986. vil blive ophævet i sin helhed på de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan. Ophævelsen sker ved den endelige vedtagelse af lokalplan 12-030 og offentliggørelse heraf.

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

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet omfatter et areal på ca. 22.600m² beliggende ved Kejlstrupvej i det nordlige Silkeborg.

Vest for lokalplanområdet ligger der boliger, nord for lokalplanområdet er der skov og mod øst grænser lokalplanområdet op til Kejlstrupvej, som er en større indfaldsvej til Silkeborg midtby og hvorfra der også opnåes vejadgang til lokalplanområdet. Øvrige anvendelser i nærområdet er henholdsvis offentlige formål og erhverv. Silkeborg Motorvejen ligger i en afstand af ca. 500 m nordøst for lokalplanområdet.

Lokalplanen omfatter hele matrikel 1336ak Silkeborg Markjorder.



Lokalplanområdet - oversigt

Områdets zonestatus

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i byzone og vil med planens vedtagelse forblive i byzone.

Lokalplanens formål og baggrund

Formål

Med lokalplanområdets placering i forhold til Kejlstrupvej og med gode forbindelsesmuligheder til Silkeborgmotorvejen egner området sig godt til placering af blandede erhvervsformål, som potentielt kan servicere et stort opland. Lokalplanens overordnede formål er derfor, at udlægge området til blandet erhvervsformål med mulighed for bl.a. sport- og fritidserhverv, pladskrævende varegrupper som bilforhandler, kontor og serviceerhverv mv.

Lokalplanens formål er herudover at sikre, at indretning af området sker med henblik på, at miljøkonflikter i forhold til omgivelserne forebygges, hvorfor der er tale om aktivitet/erhverv af ikke væsentligt støjende karakter.

Det er intentionen at der skabes en fleksibilitet i bebyggelsen inden for lokalplanområdet således, at bebyggelsen kan tilpasses den konkrete efterspørgsel. Det er derfor ligeledes formålet, at der sikres vide muligheder for bebyggelsens udformning og udseende. Der gives mulighed for til- og ombygning af eksisterende bebyggelse, nedrivning af eksisterende bebyggelse samt opførelse af ny bebyggelse. På udvalgte placeringer gives der mulighed for at opføre ny højere bebyggelse.

Baggrund

Da teknisk skole er flyttet fra grunden er der opstået en mulighed for at udnytte grunden til blandet erhvervsformål på en attraktiv placering, hvor man kan drage nytte af de fordele, som ligger i at kunne udnytte eksisterende infrastruktur mv. Den overordnede tanke med lokalplanen er, at skabe rammerne for et eksklusivt livsstilscenter, hvor selvforkælelse, sundhedsfremmende erhverv og købsoplevelser bliver sat i højsædet.

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 lovlig, 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.

Fortrængte servitutter

Ingen servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanen som følge af planlovens § 15, stk. 2. Grundejer er selv ansvarlige for at orientere sig i tingbogen i forhold til de tinglyste servitutter for ejendommen.

Eksisterende forhold

Områdets nuværende anvendelse

Matrikel 1336ak Silkeborg Markjorder er i dag fuldt udbygget af en stor bygningsmasse til offentlige formål i form af uddannelsesinstitution. Bygningen har tidligere huset Silkeborg Tekniske Skole, men skolen er i dag fraflyttet bygningerne.

Bygningerne til Silkeborg teknisk skole blev opført i 1966 med efterfølgende udvidelser og ombygninger igennem årene. Generelt fremstår det eksisterende byggeri som opført i 1-2 etager i mursten og beton i en stilart kendetegnende for uddannelsesbyggeri på daværende tidspunkt (1960'erne – 1970'erne).

I forhold til det omkringliggende byggeri fremstår den gamle skole relativt forældet. Et arkitektonisk løft af bygningerne vil kunne bidrage til et mere moderne udtryk og et mere sammenhængende arkitektonisk udtryk til det omkringliggende byggeri. F.eks. er der vest for lokalplanområdet på den anden side af Kejlstrupvej i 2012 opført bygninger til bilforhandlere med et moderne udseende.

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra Kejlstrupvej, hvor naboejendommene matr. nr. 1336by og 1336r begge Silkeborg Markjorder tidligere har haft ind- og udkørsler til denne vejadgang. Lokalplanområdet skal fortsat have adgang fra Kejlstrupvej.

Terrænet er forholdsvis fladt men let skrånende fra nord mod syd fra omkring kote 37 i nord til kote 35 i syd.

Lokalplanområdet er i dag reguleret ved kommuneplanramme 12-O-02 "Området nord for Bredhøjvej, Balle", som udlægger området til uddannelses- og undervisningsinstitutioner med tilhørende fælles faciliteter som idrætsanlæg, parkeringsarealer, m.m. Området er nærmere reguleret i eksisterende lokalplan nr. 131.02 vedtaget den 12.05.1986.

Fremtidige forhold

Disponering

Med afsæt i eksisterende disponering af lokalplanområdet udlægger lokalplanen byggefelter til ny bebyggelse samt til- og ombygning af eksisterende bebyggelse, centralt i området. Langs bebyggelsen mod syd, vest og nord disponeres med et vej-, parkerings- og manøvreareal, som tager afsæt i eksisterende befæstede arealer på ejendommen. Lokalplanen giver herudover mulighed for etablering af grønne arealer, gårdrum, terrasser o. lign.



Eksisterede udnyttelse af området, som der tages udgangspunkt i.

Anvendelse

Inden for lokalplanområdet må bebyggelsen anvendes til blandet erhvervsformål, som ikke giver anledning til væsentlige støjgener. Den overordnede hensigt med lokalplanens anvendelsesmuligheder er at skabe rammerne for et eksklusivt livsstilscenter, hvor selvforkælelse, sundhedsfremmende erhverv og købsoplevelser bliver sat i højsædet.

Lokalplanområdets bebyggelse opdeles i 3 anvendelsesområder, som omfatter at bebyggelsen inden for lokalplanområdet kan anvendes til følgende:

1. Showroom i forbindelse med pladskrævende varegrupper som f.eks. bilforhandler.
2. Pladskrævende varegrupper som f.eks. bilforhandler med tilhørende showroom, pusleplads til klargøring af biler, administration og cafeområde, kontor- og serviceerhverv, som f.eks. klinikker, liberale erhverv, mødelokaler, konferencelokaler og fællesfaciliteter samt sports- og fritidserhverv som f.eks. fitness og idrætsundervisning
3. Sports- og fritidserhverv, f.eks. padelsport, bordtennis, badminton, idrætsundervisning, klinikker og fitness o.lign.

Anvendelsesområderne er udlagt, så der skabes en vis tilpasningsmulighed. I en del af bebyggelsen gives dog af hensyn til omgivelserne udelukkende anvendelsesmulighed til sports- og fritidserhverv og nærmest Kejlstrupvej kan der på grund af vejtrafiksstøj ikke etableres kontor og lign. med facade direkte til Kejlstrupvej.

Områdets friarealer må desuden anvendes til parkering og opholdsarealer for dem som besøger området. Opholdsarealer må ikke være støjbelastet. Dvs. at man på disse arealer skal sikre at trafikstøjsniveauet ikke overstiger Lden 58 dB.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen sikrer vide muligheder for bebyggelsens omfang og udseende. Lokalplanen muliggør både fuld nedrivning af eksisterende bebyggelse og opføre nyt eller bevare og ombygge dele af eksisterende bebyggelse og lade den indgå i en kombination med nybyggeri.

Ny erhvervsbebyggelse samt til- og ombygning af eksisterende bebyggelse skal placeres inden for fastlagte byggefeltet. Altaner, karnapper, indgangspartier, hovedindgang, mindre murværk, ramper, trappe- og broforbindelse samt terrassedæk o.lign. må dog overskride byggefeltet, ligesom at mindre skure, overdækning o.lign. må placeres uden for byggefeltet.

Der udlægges i lokalplanen i alt tre byggefeltet A, B og C, som regulerer den maksimale højde på bebyggelsen på hhv. 12m, 8,5m og 10m. Der må maksimalt opføres bebyggelse i 2 etager plus kælder.

Der er fastsat en bebyggelsesprocent på 70 procent for lokalplanområdet under ét, som giver mulighed for i alt ca. 16.000m² erhvervsbebyggelse. Med en bebyggelsesprocent på 70 procent, sker en fortætning af arealer, som giver god mening både i et økonomisk- og bæredygtighedsperspektiv.

Det er intentionen at ny erhvervsbebyggelse, samt ændring af eksisterende bebyggelse skal være samstemmende med omgivelserne og områdets generelle karakter i materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden. F.eks. er der vest for lokalplanområdet på den anden side af Kejlstrupvej i 2012 opført bygninger til bilforhandlere med et moderne udseende. Det er tanken at erhvervsbebyggelsen skal udformes ud fra en overordnet hovedidé med god proportionering og fremtræde med et nutidigt formsprog, dog i relation til den tidstypiske arkitektur, hvor der med materialevalg, farver og øvrige ydre fremtræden opnås en god arkitektonisk helhedsvirkning. Netop de flade tage er tidstypiske og lokalplanen stiller derfor krav til at erhvervsbebyggelsen primært skal fremtræde med flade tage, så der sikres sammenspil til bebyggelsens oprindelige stil. Mindre tilbygninger samt øvrig små bebyggelser må dog fremtræde med anden tagform.

Facaden ud mod Kejlstrupvej skal udformes med særligt bearbejdet facade med glaspartier, så bebyggelsen ikke fremtræder tillukket eller har bagsidekarakter.



Eksempel på mulig bearbejdning af bebyggelsen

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Kejlstrupvej ad eksisterende overkørsel. Herfra udlægges lokalplanen vej-, parkerings- og manøvrearealer langs lokalplanområdets sydlige afgrænsning og rundt langs bebyggelsens vestlige og nordlige side.

Der skal sikres det antal parkeringspladser, som til enhver tid opfylder behovet for medarbejdere, kunder og besøgende. Der skal dog som minimum etableres 1 p-plads pr. 50 m² etageareal til kontor- og serviceerhverv eller lignende, min. 1 p-plads pr. 100 m² etageareal til hhv. særligt pladskrævende varegrupper og sport- og fritidserhverv samt min. 1. p-plads pr. 10 personer hallen rummer.

Derudover skal der anlægges handicapparkering i henhold til gældende regler i bygningsreglementet.

Der skal anlægges mindst 1 cykel p-plads pr. 50 m² etageareal til kontor- og serviceerhverv, fitness, idrætshal/sportsanlæg, på terræn eller i kælder.

Fri- og opholdsarealer

Der må etableres udendørs opholdsarealer, terrasser, herunder hævede terrasser og lignende inden for lokalplanområdet. Det er tanken at der indrettes opholdsmiljøer i gårdrum i bebyggelsen, hvor der på disse arealer bl.a. kan opstilles borde, bænke, plantekummer mv. Det er hensigten at der opnås et intimt og

behageligt opholdsmiljø, ligesom at et levende udemiljø bl.a. kan sikres ved at udforme bænke ved dørene, hvor man kan sætte sig, når vejret er til det.

Hvor der etableres ophold skal miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på maks. Lden 58dB overholdes. Af støjredegørelsen udarbejdet i forbindelse med lokalplanen fremgår det, at størstedelen af lokalplanområdet med nuværende bygningsmasse som støjafskærmning har et støjniveau under Lden 58dB og dermed kan indrettes til opholdsarealer. Kun arealer nærmest Kejlstrupvej er støjbelastet over Lden 58dB.

I forbindelse med lokalplanprojektet lukkes eksisterende ind- og udkørsler fra naboejendommene, matr. 1336by og 1336r begge Silkeborg Markjorder og lokalplanområdet må indhegnes og aflåses. Derfor regulerer lokalplanen, at der langs lokalplanområdets afgrænsning må etableres et maks. 2,5 meter højt gitterhegn ligesom at adgangsvejen til lokalplanområdet må sikres med en maks. 2,5 meter høj låge. Gitterhegn skal fremstå begrønnet. Det er af sikkerhedsmæssige årsager vigtigt, at lokalplanområdet kan indhegnes og aflåses.

Tidligere har ejeren af højdebeholderen på matr.nr. 1336bu Silkeborg Markjorder, på nuværende tidspunkt Silkeborg Vand A/S også benyttet lokalplanområdets vejadgange til gennemgående færdsel. De ændrede adgangforhold reguleres uden om lokalplanen. Blandt andet har ejeren af højdebeholderen opnået vejadgang via servitutstiftelse over naboejendomme.

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

Lokalplanen er omfattet af Silkeborg Kommunes Kommuneplan 2020-2032 og reguleret ved kommuneplanramme 12-O-02 "Området nord for Bredhøjvej, Balle". Kommuneplanrammen udlægger området til "område til offentlige formål", nærmere bestemt uddannelses- og undervisningsinstitutioner med tilhørende fællesfaciliteter som idrætsanlæg, parkeringsarealer, m.m.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammebestemmelser, hvad angår anvendelsen og detailhandelsstrukturen. Der er derfor sideløbende med lokalplanen udarbejdet kommuneplantillæg nr. 5 til Kommuneplan 2020-2032 for at sikre den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Arkitekturpolitik

Med arkitekturpolitikken ønsker Silkeborg Kommune at sætte fokus på arkitekturen som et værdiskabende element i udviklingen af byens byrum og bygninger.

Lokalplanområdet er ikke kendetegnet ved nogen særlige kulturelle eller arkitektoniske bevaringsværdier og området ligger ikke i tilknytning til offentlige rum forbundet med byliv i form af pladser, torve og lignende. Lokalplanen giver dog mulighed for at sikre nogle af de tidstypiske træk fra 1960'erne, hvor den oprindelige bebyggelse er opført samt udvide udbuddet af oplevelser i Silkeborg med anvendelse til fx sport- og fritidsaktiviteter. Ved at kunne genbruge den gamle tekniske skole og kunne ombygge på et eksisterende udbygget areal sikres en genanvendelse af ressourcer i forhold til både areal og bygningsdele. Sidstnævnte understøtter arkitekturpolitikken's indsats for ressourceoptimering i en bæredygtig udvikling af byen.

Med afsæt i "stedet" vil lokalplanen muliggøre en bygningsmasse, der er tilpasset omgivelsernes skala og arkitektoniske udtryk og som vil bidrage til et mere moderne og indbydende udseende.

Bolig- og befolkningsprognose

Lokalplanen rummer ikke mulighed for boliger, og påvirker således ikke befolkningsprognosen for Silkeborg. Indirekte påvirkes befolkningsprognosen dog, idet en realisering af lokalplanens indhold forventes at skabe flere arbejdspladser.

Kollektiv trafik

Området betjenes af kollektiv transport i form af bybusser på Kejlstrupvej.

Vejlovgivning

Før veje, stier og parkeringsarealer anlægges, skal Silkeborg Kommune godkende projektet. I visse tilfælde skal godkendelsen offentligt annonceres med en indsigelsesfrist på 6 uger. Det fremsendte projekt skal omfatte plan, længdeprofil samt tværsnit, der viser opbygning af vejen/stien. Der skal oplyses om afvandings- og belyningsforhold samt udførelse af vejens tilslutning til overordnet vej.

Forlægning/nedlægning af eksisterende private vejadgange, der ikke er forenelige med realiseringen af lokalplanen, forudsættes gennemført i henhold til vejlovgivningens regler herom.

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

Klima og bæredygtighed

Udnyttelsen af eksisterende arealer i byzone bidrager til at formindske ressourcetrækket på arealforbruget til byudvikling. Samtidig giver lokalplanen mulighed for at eksisterende bygningsmasse kan genbruges og arealet fortættes. Dette giver en højere udnyttelse af et allerede udnyttet areal til at udvide udbuddet af services i Silkeborg og indirekte skabe flere arbejdspladser.

Med lokalplanens muligheder for forskellige erhvervsformål vil lokalplanen tilmed understøtte og fremme et mødested for områdets brugere.

Der etableres forbindelse til den eksisterende infrastruktur, så det vil være muligt at færdes til byens øvrige funktioner og byrum fra lokalplanområdet. Lokalplanprojektet vil således udnytte eksisterende adgangsforbindelser til byen og det øvrige opland.

Teknisk forsyning

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

Vand

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

Varme

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning i form af fjernvarme fra Silkeborg Varme A/S.

Elektricitet

Norlys har forsyningspligt inden for lokalplanområdet.

Elektriciteten kan indkøbes på det fri el-marked.

Lokalplanen giver mulighed for opsætning af solceller.

Spildevand/Regnvand

Lokalplanområdet forsynes med separat kloak fra Silkeborg Spildevand A/S i henhold til spildevandsplanen. Spildevand ledes til Søholt renselanlæg. Spildevandsbelastningen ligger indenfor renselanlæggets godkendte kapacitet.

Regnvand skal håndteres ved afledning til Silkeborg Forsynings regnvandssystem. Indenfor lokalplanområdet må der afledes regnvand, svarende til:

1. Ved omdannelse: Befæstelsesgraden sættes til 70%.
2. Ved bibeholdelse: Befæstelsesgraden sættes til 76% svarende til nuværende befæstelse.

Overstiges denne befæstelsesgrad skal regnvandet fra det merbefæstede areal forsinkes inden afledning eller nedsives.

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.

Eksisterende lokalplan

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 131.02 "Silkeborg Tekniske Skole" vedtaget den 12.05.1986.

Den eksisterende lokalplan ophæves i sin helhed ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse.

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.

Silkeborg Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse til Silkeborg tekniske skole og parkeringsarealer (fuldt bebygget og befæstet) er det Silkeborg Kommunes vurdering, at området ikke er levested for bilag IV-arter.

Der er lavet undersøgelser i forbindelse med motorvejen, hvor der er fundet flagermus i dyrehaven tæt på lokalplanområdet. Derfor er skovområdet lige nord for lokalplanområdet med stor sandsynlighed hjemsted for flagermus. Der må ikke vedtages planer og projekter, som kan skade yngle- eller rasteområder for dyre- eller plantearter, som er opført på EU's habitatdirektivs bilag IV.

Lokalplanens udlagte byggefelter er placeret, så påvirkningen af yngle- og rastesteder for flagermus vurderes at blive uvæsentlig. I anlægsfasen skal der udvises hensyn til, at træer (det gælder både rødder, grene og trækroner) ikke påvirkes.

Nærmeste Natura 2000 områder ligger ca. 2,8 km syd for lokalplanområdet. Det drejer sig om område nr. 57, Silkeborgskovene.

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.

Planlægning i eller i tilknytning til Natura 2000-område kræver en særlig planlægningstilladelse fra Miljøstyrelsen. Der redegøres for dette forhold her.

[Habitatsbekendtgørelsen BEK nr 188 af 26/02/2016](#)

National naturbeskyttelse

Beskyttet naturtyper (naturbeskyttelsesloven)

Nærmeste § 3 beskyttede natur findes ca. 100 meter vest og ca. 100 meter nordøst for lokalplanområdet. § 3 beskyttet natur vurderes ikke påvirket af lokalplanens realisering.

Fredskov (Skovloven)

På nabomatriklen nord og vest for lokalplanområdet findes skov udlagt som fredskov. Silkeborg Kommune er skovejer og Miljøstyrelsen er myndighed på skovloven. Lokalplanen kommer ikke til at påvirke skoven, men Silkeborg Kommune skal kontaktes, hvis der er risiko for påvirkning af skoven herunder skovbrynet.

Lokalplanens forhold til miljøet

VVM (vurderinger af virkninger på miljøet)

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, som vurderes ikke at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet.

Screeningen indgår som bilag til lokalplanen.

Støj og vibrationer

I lokalplanområdet forekommer der støj fra 1. virksomheder og 2. vej. Ad. 1.:

Støj fra virksomheder

Grænsen for, hvor meget en virksomhed må støje afhænger af omgivelserne, og her kan det være af betydning, om der findes boliger, og hvilke andre typer erhverv der findes.

Lokalplanen giver ikke mulighed for, at der kan opføres boliger indenfor lokalplanområdet, men giver dog mulighed for kontorer, privat administration og serviceerhverv som også betragtes som støjfølsomme. Lokalplanen giver tilmed mulighed for sports- og fritidserhverv samt større pladskrævende varegrupper som bilforhandler. Overordnet gives der mulighed for erhverv, som kan "tåle" hinanden.

Hvis støj hovedsageligt bliver transmitteret gennem bygningskonstruktioner, hvilket f.eks. kan være tilfældet, når en virksomhed eller et kontor ligger i samme bygning, gælder de anførte vejledende grænseværdier i nedenstående tabel.

	Dag og aften, kl. 07 - 22	Nat, kl. 22 - 07
Virksomheder, bortset fra kontorer	50 dB	50 dB
Kontorer	40 dB	40 dB

Vejledende støjgrænser ved indendørs virksomhedsstøj jf. Vejledning fra Miljøstyrelsen Ekstern støj fra virksomheder Vejledning nr. 5/1984

I forhold til lokalplanens omgivelser forventes med de nævnte aktiviteter ikke væsentlig støj til nabobygninger.

En lokalplan kan ikke direkte regulere støj fra virksomheder. Støj fra virksomheder kan reguleres via Miljøbeskyttelsesloven

Støj fra vejtrafik

Ad. 2.: Lokalplanområdet er påvirket af støj fra Kejlstrupvej. Der er på baggrund af de gældende retningslinjer for beregning af vejtrafikstøj i Danmark samt Silkeborg Kommunes egne retningslinjer for trafikstøjberegninger udført en trafikstøjberegning for lokalplanområdet.

Beregningsresultaterne viser at der på facaden ud mod Kejlstrupvej (øst) er påvirket med $L_{den} = 69 \text{ dB} - 70 \text{ dB}$.

Hvis facaden ikke rykkes nærmere Kejlstrupvej end hvor den er i dag (udnyttelse af eksisterende bebyggelse), så vil trafikstøjniveauet på facaden mod kejlstrupvej overholde $L_{den} 68 \text{ dB}$.

Lokalplanen fastlægger, at støjniveauet ikke må overstige Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier. Støjberegning viser, at de vejledende grænseværdier for trafikstøj for kontorer ($L_{den} 63 \text{ dB}$) ikke vil kunne overholdes nærmest Kejlstrupvej. Bebyggelsen kan derfor ikke indrettes med støjfølsom anvendelse med facade direkte til Kejlstrupvej. Der er ikke grænseværdier for salgslokaler til eksempelvis bilforhandler, hvorfor bebyggelsens anvendelsesmuligheder nærmest Kejlstrupvej kun giver mulighed for showroom og lign.

0-alternativet

Lokalplanområdets muligheder er i dag omfattet af lokalplan 131-02, som giver mulighed for offentlige institution. Eksisterende lokalplan giver således mulighed for støjfølsomanvendelse.

Støjbelastningen fra vejtrafikstøj vil være uændret med de nuværende muligheder inden for lokalplanområdet.

Miljøtilstanden i områdets støjforhold i forhold til omgivelserne vil derfor være uændret uanset nærværende lokalplans realisering eller ej.

Jordforurening

Der er inden for lokalplanområdet pt registreret jordforurening på matr.nr. 1336ak, Silkeborg Markjorder. Forureningen er registreret som Vidensniveau 1. Et areal betegnes som kortlagt på vidensniveau 1, hvis der er tilvejebragt en faktisk viden om aktiviteter på arealet eller aktiviteter på andre arealer, der kan have været kilde til jordforurening på arealet.

Indretning af erhvervsformål på kortlagte arealer fordrer tilladelse efter Jordforeningslovens § 8.

Lokalplanen ligger i byzone. Alle arealer inden for byzone er omfattet af områdeklassificeringen, som er arealer, hvor der kan være lettere forurenede jord. Områdeklassificeringer er fastlagt i Jordstyringsregulativet for Silkeborg Kommune. Klassificeringen ændres ikke i forbindelse med lokalplanen.

Eventuelle jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til kommunen.

Vandmiljø

Grundvand

Planområdet ligger udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almen vandforsyning. Der findes heller ikke anden vandindvinding i området, der kan påvirkes af projektet.

Overfladevand

Regnvandet skal ledes til forsyningens regnvandssystem. Ved omdannelse må der ikke ledes yderligere regnvand til regnvandssystemet.

Skybrud

Ved omdannelse skal det sikres, at bebyggelse ikke tager skade ved ekstremregn.

Grønne områder, parkerings-, og manøvreareal mv. indenfor lokalplanområdet kan anvendes til tilbageholdelser af regnvand i skybrudssituationer.

Servitutter

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

Matr.nr. 1336ak Silkeborg Markjorder

- 07.01.1966-158-65 Dok om bebyggelse, benyttelse mv, forbud mod udstykning mv
- 04.11.1981-23044-65 Dok om forsynings-/afløbsledninger mv
- 23.06.15-1006509303 Deklaration om brugsret
- 11.04.2016-1007206210 Deklaration om vejadgang og parkering
- 29.01.2020-1011595217 Deklaration om færdselsret og parkering

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

Vejloven

Veje og stier (Lov om offentlige veje samt lov om private fællesveje)

Anlæggelse af veje, stier og parkeringsarealer skal ske efter vejlovgivningens regler herom. Før veje, stier og parkeringsarealer anlægges skal Silkeborg Kommune godkende projektet. I visse tilfælde skal godkendelsen offentligt annonceres med en indsigelsesfrist på 6 uger. Det fremsendte projekt skal omfatte plan, længdeprofil samt tværsnit, der viser opbygning af vejen/stien. Der skal oplyses om afvandings- og 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.

Vejloven

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

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.

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

Eventuelle jordflytninger fra områdeklassificerede og kortlagte arealer skal anmeldes til kommunen.

Region Midtjylland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer kan ses på Region Midtjyllands webside

Færdselsloven

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

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 lokalplankort, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse.

Om kortbilagene

Det kan forekomme, at PDF'erne ikke er tilgængelige i henhold til loven om webtilgængelighed. Har du spørgsmål til kortbilagenes indhold, er du velkommen til at kontakte Plan og Byg på telefon 8970 0000.

[Kortbilag 1 - Matrikelkort](#)

[Kortbilag 2 - Eksisterende indhold](#)

[Kortbilag 3 - Lokalplankort](#)

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Kortbilag 2 - Eksisterende indhold

Kortbilag 3 - Lokalplankort

Klagevejledning

Klagevejledning

Efter planlovens § 58, stk.1, pkt. 3 og miljøvurderingslovens § 48, stk. 1 kan retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet.

Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen eller ikke har overholdt procedure- og kompetenceregler. Du kan derimod ikke klage over afgørelsens hensigtsmæssighed eller rimelighed.

Klageberettigede er enhver med retlig interesse i sagens udfald samt 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, at afgørelsen er modtaget. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort (f.eks. på kommunens hjemmeside) regnes klagefristen fra bekendtgørelsen.

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 Planklage-nævnet, 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.

Bilagsliste

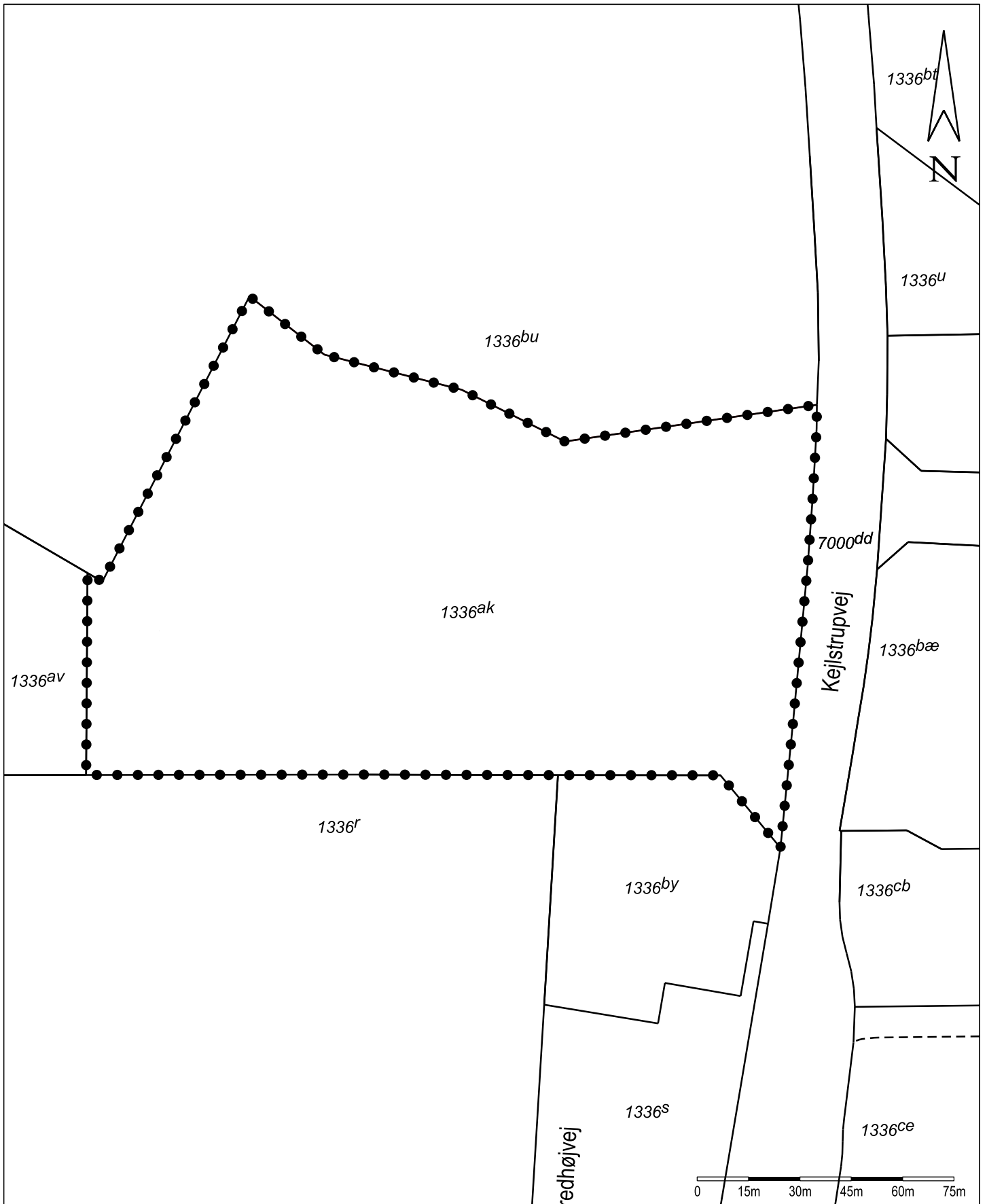
Bilag 1 - Kortbilag 1 - Matrikelkort

Bilag 2 - Kortbilag 2 - Eksisterende indhold


Bilag 3 - Kortbilag 3 - Lokalplankort

Bilag 1

Kortbilag 1 - Matrikelkort




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

Mål	1: 1500
Sagsbh.	
Tegn	

Dato:	30.10.2020
Rev. dato:	
Sag nr.	

Lokalplan

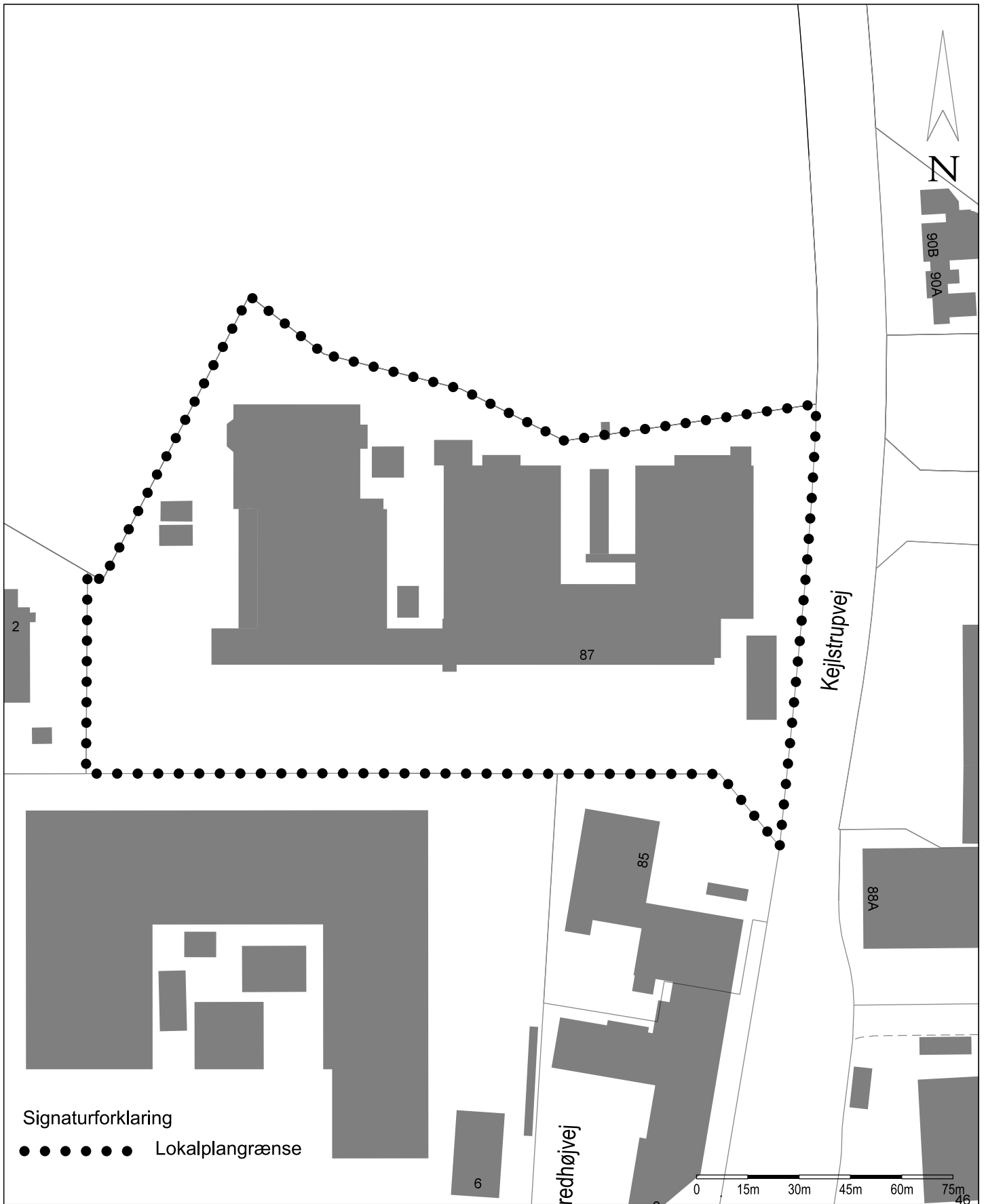
Tg. nr.
Kortbilag 1
Lokalplankort - Matrikelkort



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

Copyright Silkeborg Kommune

Bilag 2

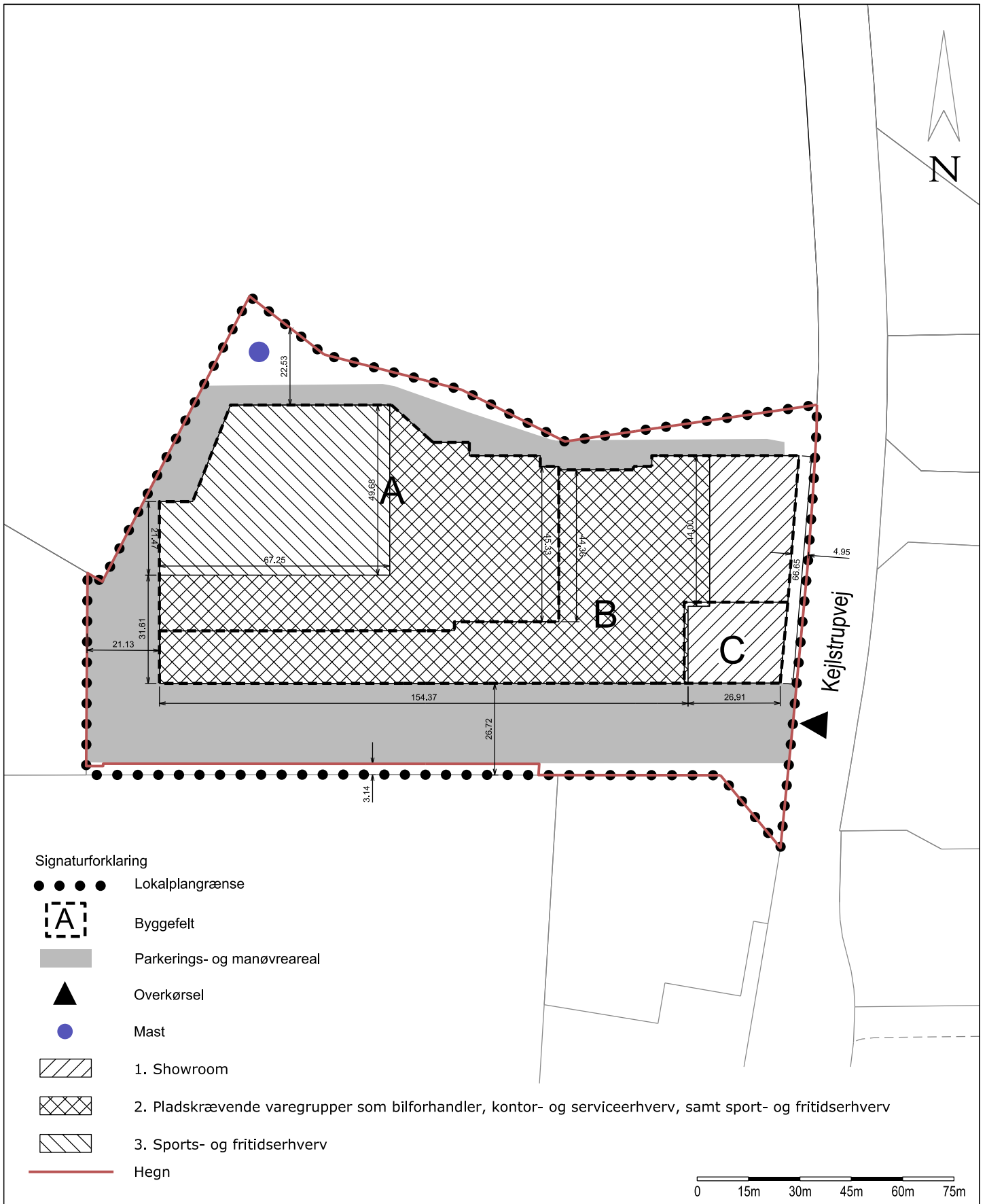
Kortbilag 2 - Eksisterende indhold



 <p>Teknik- og Miljøafdelingen Søvej 3, 8800 Silkeborg. Tlf 89 70 10 00</p>	Mål 1: 1500	Dato: 30.10.2020
	Sagsbh.	Rev. dato:
Tegn		Sag nr.
Lokalplan	Tg. nr. Kortbilag 2 Lokalplankort - Eksisterende forhold	
<small>Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / koter er angivet i DVR90</small>		<small>Copyright Silkeborg Kommune</small>

Bilag 3

Kortbilag 3 - Lokalplankort




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

Mål 1: 1500
Sagsbh.
Tegn

Dato: 30.10.2020
Rev. dato: 20.11.2020/01.02.2021
Sag nr.

Lokalplan

Tg. nr.
Kortbilag 3
Lokalplankort

Copyright Silkeborg Kommune