

LOKALPLAN 12-031

BOLIGOMRÅDE PÅ LØNNEBERGVEJ

VEDTAGET



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	9
7. Bebyggelsens omfang og placering	12
8. Bebyggelsens udformning og fremtræden	14
9. Ubebyggede arealer	17
10. Terrænregulering	20
11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	22
12. Grundejerforening	23
13. Servitutter	24
14. Ophævelse af lokalplan(er)	25
Redegørelse	26
Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning	27
Lokalplanens formål og baggrund	28
Lokalplanens retsvirkninger	30
Eksisterende forhold	31
Fremtidige forhold	32
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	37
Lokalplanens forhold til miljøet	42
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
Klagevejledning	53

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 området fremstår som et harmonisk og varieret boligområde med mulighed for både åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse.

1.2

At bebyggelsen opdeles i klynger, der hver fremstår som en samlet helhed, der adskiller sig fra de andre klynger.

1.3

At området indrettes med grønne fri- og opholdsarealer, der er egnede til ophold og aktivitet, og som sikrer en rekreativ værdi i området.

1.4

At bebyggelsen udformes og placeres, så der skabes grønne forbindelser, der kobler sig på den fremtidige grønne struktur.

1.5

At området disponeres sådan, at der ikke er risiko for oversvømmelse af bebyggelse ved skybrud.

1.6

At nye veje og stier tilkobles eksisterende trafiksystemer på en funktionel og sikker måde.

2. Område og zonestatus (og evt. bonusvirkning)

2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1, omfatter følgende matr.: nr. 15c og del af matr.nr. 11a, 15f, 15g samt del af litra 7000f, Balle By, Balle samt alle parceller, der efter den 26. april 2021 udstykkes inden for lokalplanområdet.

Kommentar til 2.1

Lokalplanområdet er ca. 5,5 ha.

2.2

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.

3.2

Lokalplanområdet må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse og/eller dobbelthuse, samt etage- og tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde-, klynge-, dobbelthuse o.lign. uanset om der er lodret eller vandret lejlighedsskel. Lokalplanområdet må desuden anvendes til tilhørende fælles fri- og opholdsarealer, stier og boligveje. Der må max. opføres 60 boliger indenfor lokalplanområdet, heraf max 30 tæt-lav boliger.

Kommentar til 3.2

Med etageboligbebyggelse gives mulighed for en 2 etagers bygning med vandret skel mellem boligerne.

3.3

Areal udlagt til fælles fri- og opholdsarealer vist på kortbilag 3, må kun anvendes til fælles fri- og opholdsarealer samt eventuelle anlæg til håndtering af overfladevand. Arealerne må ikke bebygges, men der kan opstilles legeredskaber, bænke, udhuse, overdækninger, pavilloner o.lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold.

3.4

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

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Brunbakkevej/Alfredsvej som vist på kortbilag 3.

4.2

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

4.3

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

Kommentar til 4.3

Vej A-B defineres som stamvej

4.4

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

Kommentar til 4.4

Vejene C-D, E-F og G-H defineres som boligveje.

4.5

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

4.6

Blinde veje skal udføres med vendeplads, som muliggør vending med 12 m lastbil.

Kommentar til 4.6

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

4.7

Hvor skolestierne krydser vejudlæg A-B og E-F skal der inden for vejudlægget etableres trafiksikkerhedsfremmende foranstaltninger. Se kortbilag 3.

4.8

Ved vejtilslutninger skal der etableres hjørneafskæringer og sikres de nødvendige oversigtsarealer jf. gældende vejlovgivning.

4.9

Stierne a-b og c-d, som er vist på kortbilag 3, skal udlægges i en bredde af min. 5 m og skal anlægges med et befæstet areal med en bredde af min. 3 m.

Kommentar til 4.9

Stierne a-b og c-d defineres som overordnede cykel- og gangstier/skolesti.

Med befæstet menes asfalt eller belægningssten.

4.10

Stien e-f, som er vist på kortbilag 3, skal udlægges med en bredde på min. 3 m og skal anlægges med en bredde på min. 1,5 m. Stien kan etableres både med og uden fast belægning.

Kommentar til 4.10

Stien e-f defineres som rekreativ sti.

Med og uden fast belægning defineres som asfalt, belægningssten, grus eller græsarmering.

4.11

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

Skolestierne a-b og c-d skal belyses.

Kommentar til 4.11

Der stilles ingen krav til etablering af belysning ved rekreative stier.

4.12

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

- min. 2 parkeringspladser pr. bolig.

Der skal ved etage- og tæt-lav boligbebyggelse (udstykningsfelt B) etableres følgende arealer til parkering inden for areal udlagt til fællesparkering på kortbilag 3.

- min. 1,5 parkeringspladser pr. bolig.

5. Udstykning

5.1

Der udlægges arealer til udstykningsfelter A og B, som vist på kortbilag 3.

5.2

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

Grunde i udstykningsfelterne A må ikke udstykkes mindre end 350 m² og maks. 1000 m².

Kommentar til 5.2

Lokalplanen giver mulighed for, at der i udstykningsfelt A både kan opføres åben-lav boliger på små og store grunde.

5.3

Inden for udstykningsfelterne B må der kun udstykkes boliger i form af etage- og tæt-lav boligbebyggelse i form af række-, kæde-, klynge-, dobbelthuse o.lign. med tilhørende ankomstarealer og friarealer.

Grunde i udstykningsfelterne B må ikke udstykkes mindre end 200 m² og maks. 450 m².

5.4

De enkelte boligklynger må udstykkes som storparceller.

Ved udmatrikulering af de enkelte boliger, må der udstykkes et særskilt fælles fri- og opholdsareal til den enkelte klynge. Derudover må det fælles fri- og opholdsarealer, som vist på kortbilag 3, ikke udstykkes yderligere.

Kommentar til 5.4

Se § 8.1, der viser en oversigt over inddelingen i boligklynger.

5.5

Arealer til tekniske forsyningsanlæg o.lign. herunder udstykning til mobilmast med tilhørende teknikbygning, kan udstykkes, under hensyn til hvad der er nødvendigt for området drift.

6. Tekniske anlæg

6.1

Lokalplanområdet skal separatkloakeres. Hverdagsregn ledes til offentlig kloak.

Indenfor lokalplanområdet må der afledes regnvand svarende til befæstelsesgraden jf. gældende spildevandsplan.

Kommentar til 6.1

Alt hverdagsregn ledes til forsyningens kloaksystem, da jordbundsundersøgelser har vist, at jorden inden for lokalplanområdet ikke er nedsivningseget.

Befæstelsesgrad jf. gældende spildevandsplan:

Tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse) og etageboliger:

- 0,55 ved storparcel (svarende til 55 % af storparcellens areal inkl. grønne arealer)
- 0,8 ved udmatrikulering af de enkelte boligheder (svarende til 80% af den enkelte matrikels areal).

Åben-lav (parcelhuse)

- 0,40 for den enkelte grund

Såfremt den tilladte befæstelsesgrad overstiges skal regnvandet forsinkes enten på egen matrikel (når boligheder er udmatrikuleret) eller indenfor storparcellen. Befæstelsesgraden må dog aldrig overstige 55 % for det samlede lokalplanområde.

6.2

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

Der må etableres anlæg til forsinkelse og opstuvning af skybrudsvand inden for areal angivet som principiel placering af lavning/opstuvningsareal på kortbilag 3.

Lavninger og opstuvningsarealer skal etableres med et skråningsanlæg på maks 1:10 og skal udformes, så de tilpasses landskabet bedst muligt.

Kommentar til 6.2

Der er nærmere vurderet hvordan ekstremregn håndteres, og lokalplanen viser derfor principper for strømningsveje og placering af lavninger/opstuvningsarealer, så den samlede skybrudskapacitet i området forbliver uændret i forhold til den nuværende ubebyggede situation. Se kortbilag 3.

En 100 års hændelse svarer til 60 mm i forbindelse med skybrud.

6.3

Parkerings-, vej og manøvrearealer samt legeplads må anvendes til opstuvning af regnvand i skybrudstilfælde.

6.4

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

6.5

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

6.6

Der kan etableres maks. én mast til mobilantenne med tilhørende teknikbygning/-skabe. Masten skal placeres inden for byggefelt vist på kortbilag 3. Byggefeltet har et areal på 8 x 8 m.

6.7

Anlæg til opbevaring og håndtering af affald skal være integreret ved bebyggelsen som individuel affaldsløsning (udstykningsfelt A) eller placeres som fælles affaldsstationer ved vejudlæg eller areal til fælles parkering (udstykningsfelt B), som vist på kortbilag 3.

Arealer til affaldshåndtering skal afskærmes med hegn/beplantning el.lign.

Kommentar til 6.7

Bestemmelserne skal sikre, at anlæg til affaldshåndtering ikke virker dominerende i området.

Bebyggelsen er omfattet af sorteringskravet om sortering i affaldstyperne mad-, rest-, glas-, metal-, hård plast-, papir- og papaffald. Affaldstyperne skal indsamles i 5 forskellige affaldsrum, da papir og pap indsamles sammen og da metal og hård plast indsamles sammen. Der må højst være 70-75 meter fra hoveddør til den fælles affaldsstation. Alle 5 affaldstyper skal være ved hver affaldsstation, da dette sikrer korrekt sortering. Placering og indretning af affaldsstationer skal godkendes af Silkeborg Forsyning med hensyn til at sikre god adgang til tømning. Anbringelse af beholdere, adgangsveje og tilgangsveje til de individuelle affaldsløsninger skal etableres i henhold til regulativ for husholdningsaffald.

Nedgravede affaldsløsninger skal etableres min. 0,6 m fra nærmeste p-plads, så der ikke tømmes hen over biler.

6.8

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

6.9

Der må ikke opsættes husstands- og/eller mikrovindmøller.

Kommentar til 6.9

Mikrovindmøller er små elproducerende vindmøller, som normalt opsættes på bygninger, f.eks. husgavl, og leverer strøm til bygningen.

Husstandsmøller er vindmøller med en højde på op til 25 m.

6.10

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

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

6.11

Solenergianlæg må ikke opsættes på terræn.

7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 3 viste udstykningsfelter.

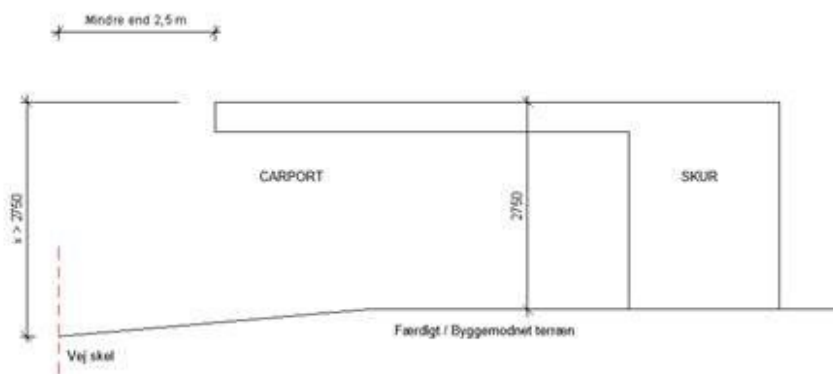
Inden for boligklynge ved udstykningsfelter B, må der opføres depotskure, cykelskure og drivhuse uden for de viste udstykningsfelter.

7.2

Bebyggelse må ikke opføres nærmere skel mod nabo, stier, fælles fri- og opholdsarealer samt eksterne veje end 2,5 m og ikke nærmere interne boligveje end 5 m.

Ved række-, kæde, klynge- og dobbelthuse må bebyggelse sammenbygges i naboskel.

Sekundær bebyggelse må opføres i interne naboskel og vejskel med en højde på maksimalt 2,75 m målt fra byggemodnet /færdigt terræn omkring carporten.



Principskitse af sekundær bebyggelse

Kommentar til 7.2

Byggelinjebestemmelserne inden for udstykningsfelterne skal sikre, at landskabsrummene omkring veje og stier fremstår som overskuelige, ordentlige og indbydende med brede grønne arealer, der markant adskiller veje/stier og bebyggelse.

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

Sekundær bebyggelse defineres som garager, carporte, udhuse, overdækninger o lign. mindre bygninger.

7.3

Bebyggelsesprocenten må være maks. 40 % for den enkelte ejendom.

Max. 50 % af den enkelte grund kan efter en evt. udstykning fremstå bebygget (incl. carport og redskabsskure m.m.).

Kommentar til 7.3

Med den enkelte ejendom menes matriklen til den enkelte bolig eller storparcel.

7.4

Bebyggelse må inden for udstykningsfelt A opføres i maks. 1 etager med en bygningshøjde på maks. 6 m.

Kommentar til 7.4

Facadehøjden ved skæring mellem facade og yderside tagbeklædning må maksimalt være 5 m.

7.5

Bebyggelse må inden for udstykningsfelt B opføres i maks. 2 etager med en bygningshøjde på maks. 8,5 m.

Kommentar til 7.5

Facadehøjden ved skæring mellem facade og yderside tagbeklædning må maksimalt være 7,5 m.

7.6

Boligbebyggelse inden for udstykningsfelt B må ikke sammenbygges med mere end fire boliger.

7.7

Inden for areal udlagt til fælles fri- og opholdsareal må der opføres legeredskaber, bænke, udhuse, overdækninger, pavilloner o.lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold.

Kommentar til 7.7

Bestemmelsen skal sikre, at der både er gode muligheder for at styrke fællesskabet i de enkelte klynger og for området som helhed.

8. Bebyggelsens udformning og fremtræden

8.1

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal have facader, der fremtræder i blankt murværk/vandskuret /pudset eller tilsvarende samt træ. Bebyggelsens facade skal fremstå i rødlige, gullige, brunlige eller grålige farver samt sort og hvid.

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

Sekundær bebyggelse som skure, udhuse mv., med en størrelse mindre end 15 m², må udføres i andre materialer.

Bebyggelsen er opdelt i 3 klynger. Se oversigt herunder. Hver klynge skal fremstå som en samlet helhed ved fx brug af ens farver, form og/eller materialer. Hver klynge skal adskille sig fra de andre i enten, materialevalg, murstensfarve/nuance, fugefarve, eller på anden vis, så hver klynge får sit eget udtryk.



Oversigtskort der viser de 3 klynger i bebyggelsen.

Kommentar til 8.1

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

8.2

Tage skal udføres med gullige, rødlige eller sorte teglsten, metalplader eller tagpap. Tage må desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage". Tage inden for den samme klynge skal

udføres i samme materiale og farve.

Kommentar til 8.2

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

8.3

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

Kommentar til 8.3

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

8.4

Bygningers tage må ikke udføres med valm/halvvalm.

8.5

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

Kommentar til 8.5

Den omtalte hustype harmonerer ikke med traditionelle danske parcelhusområder.

8.6

I lokalplanområdet må ingen form for kommerciel skiltning eller reklamering i form af reklameskilte, flag, bannere o.lign. finde sted. Skiltning i forbindelse med erhverv i egen bolig må kun ske som facadeskiltning, og der må ved hver bolig opsættes ét skilt med et areal på maks. 0,25 m².

9. Ubebyggede arealer

9.1

Udendørs fælles fri- og opholdsarealer skal placeres som vist på kortbilag 3. Udendørs fælles fri- og opholdsarealer skal udgøre min 20 % af lokalplanområdets areal.

Kommentar til 9.1

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

Udendørs fælles fri- og opholdsarealer omfatter også fællesarealer som boldspilsarealer, legepladser, kælkebakker, bålplads, fælles haver og pladser samt interne rekreative stier i området.

Såfremt udstykningsfelterne ikke udnyttes fuldt ud, kan disse arealer også udlægges til fælles fri- og opholdsarealer.

9.2

Fælles fri- og opholdsarealer skal beplantes med grupper træer og buske, der skaber områder med læ til ophold og leg for områdets beboere. Beplantningen skal bestå af et varieret plantevalg og fladen skal tilså med en blanding af græsplæne og/eller vildgræsser/enggræsser, der i nogen områder fremstår med naturkarakter.

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

Kommentar til 9.2

Formålet med bestemmelsen er at sikre, at arealerne fremstår varieret.

Egnede træarter kunne være bøg, eg, el, elm, hvidtjørn, hylde, kirsebær og røn.

Vildgræsser/enggræsser er med til at skabe levesteder for insekter, svampe og dyr og understøtter biodiversiteten.

Med naturkarakter menes, at græsset kun klippes 1-2 gange om året.

9.3

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

9.4

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

Kommentar til 9.4

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

9.5

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 9.5

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

Midlertidig parkering, f.eks. i en weekend, af ovennævnte køretøjer m.m. anses ikke for længerevarende.

9.6

Der udlægges areal til fælles parkering som vist i princippet på kortbilag 3.

9.7

Eventuelle hegn mod veje, stier og udendørs fri- og opholdsarealer samt i skel mellem boliger skal etableres som levende hegn (hække) bestående af arten liguster.

9.8

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

9.9

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

9.10

Bevaringsværdige træer, som vist på kortbilag 3, skal bevares.

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

Kommentar til 9.10

Der henvises til folder "Pas på træerne, når du arbejder".

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

10. Terrænregulering

10.1

Ved byggemodning må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 1,5 m i forhold til naturligt terræn.

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

I forbindelse med skybrudssikring af lokalplanområdet må der terrænreguleres udover de +/- 1,5 m op til maks. 2 m.

Kommentar til 10.1

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

En tilladelse til terrænregulering udover +/- 1,5 m over naturligt terræn vil forudsætte dispensation fra lokalplanen, herunder forudgående naboorientering.

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".

I forbindelse med terrænregulering, skal der redegøres for om strømningsveje og opstuvningsarealer ændres ift. eksisterende forhold.

10.2

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

10.3

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

10.4

Der må efter byggemodning ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 m fra skel mod veje/stier /nabogrund. Skråninger skal udføres med en maks. hældning på 1:1,5.

10.5

Støttemure skal placeres min. 0,5 m fra skel mod vej/nabo.

10.6

Støttemure må have en højde på maks. 0,5 m mod fælles udendørs fri- og opholdsarealer, veje og stier.

10.7

Eventuelle støttemure skal udføres i samme materialer som ydervæggene på boligen, i naturlige materialer som træ og natursten, i beton eller beplantes med f.eks. cotoneaster, vedbend og vinca.

11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- De i § 4.3 og 4.4 nævnte veje er etableret ift. den etape der ønskes ibrugtaget.
- De i § 4.8 og 4.9 nævnte stier er etableret.
- De i § 4.11 nævnte parkeringsarealer er etableret ift. den etape der ønskes ibrugtaget.
- De i § 9.1 nævnte fælles udendørs fri- og opholdsarealer er etableret ift. den etape der ønskes ibrugtaget.
- Den i § 9.2 nævnte beplantning er etableret ift. den etape der ønskes ibrugtaget eller at der ligger en godkendt tidsplan for etablering.
- Bebyggelsen er tilsluttet fælles vand-, el- og kloakforsyning i det omfang bebyggelsen skal forsynes.
- De i § 6.7 affaldsløsninger er etableret og tilmeldt.
- De i § 6.2 og 6.3 anlæg til håndtering af skybrud er etableret.

Kommentar til 11.1

Tilslutning skal ske efter de pågældende forsyningsselskabers regler.

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

12. Grundejerforening

12.1

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

Der kan oprettes selvstændig grundejerforening for den nordlige boligklynge med udstykningsfelterne B. Såfremt der oprettes en grundejerforening for boligklyngen, skal den samtidig indgå i en fælles grundejerforening for hele lokalplanområdet.

Kommentar til 12.1

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

12.2

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

12.3

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Silkeborg Kommune.

12.4

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 4.3 og 4.4 nævnte fælles veje, § 4.8 og 4.9 nævnte stier, § 6.7 nævnte fælles affaldsstationer, § 9.1 nævnte udendørs fælles fri- og opholdsarealer.

Kommentar til 12.4

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

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

13. Servitutter

13.1

Der er ingen bestemmelser for ophævelse af servitutter.

14. Ophævelse af lokalplan(er)

14.1

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

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

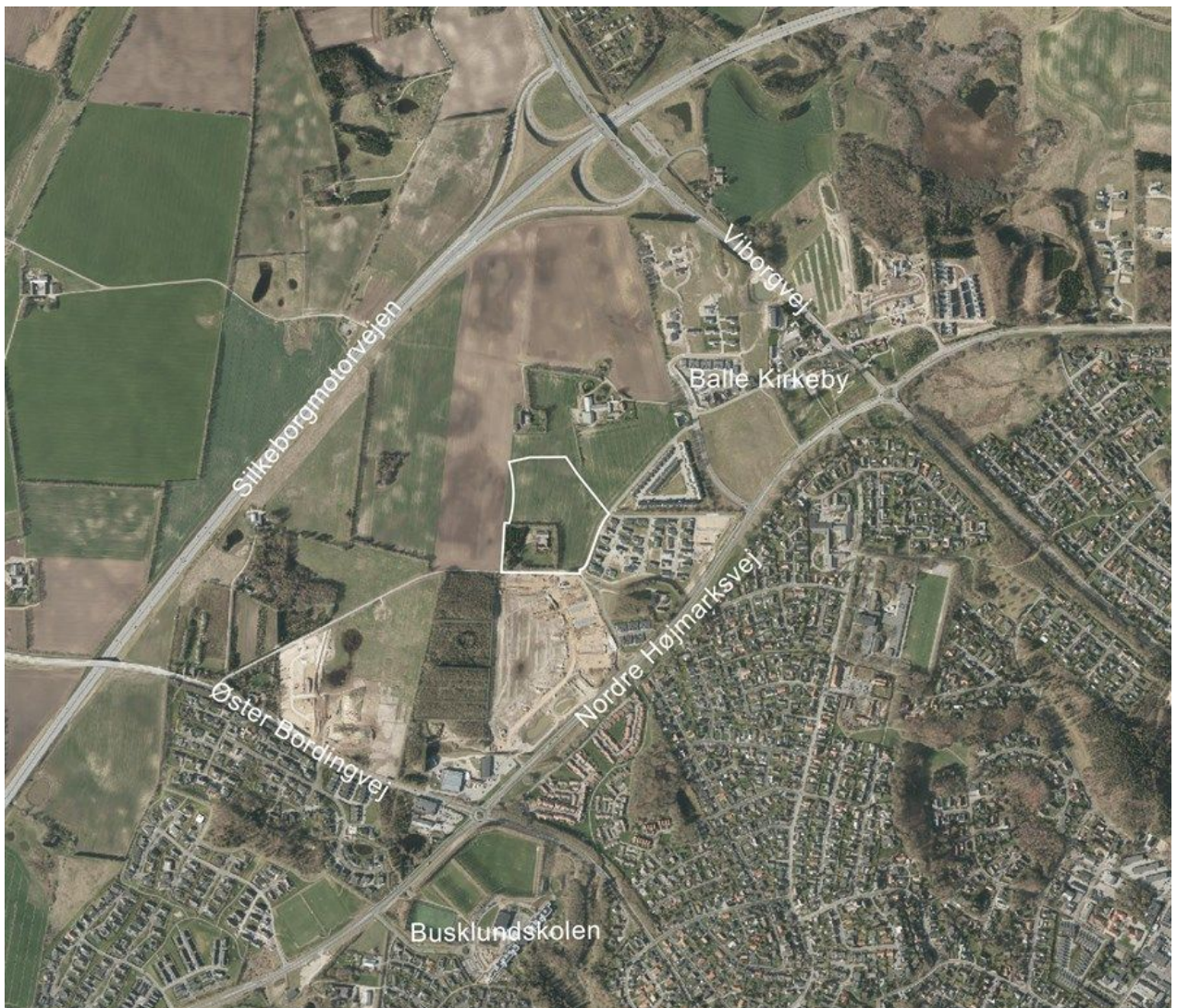
Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

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

Lokalplanen omfatter et areal på cirka 5,5 ha.

Området grænser mod syd og øst op til eksisterende boligområder, der vejbetjenes af vejene Brunbakkevej/Alfredsvej og Pippisvej. Mod vest, nord og nordøst afgrænses området af landbrugsjord, som ifølge strukturplanen for Astrid Lindgrenskvarteret tænkes udviklet til boligområde.

Lokalplanområdet er vist på nedenstående oversigtskort.



Oversigtskort

Områdets zonestatus

Området ligger i landzone og vil med lokalplanens vedtagelse blive overført til byzone.

Lokalplanens formål og baggrund

Formål

Formålet med denne lokalplan er at muliggøre omdannelsen af området til et nyt boligområde. Det er hensigten med områdets udformning, at der skabes et harmonisk og grønt boligområde inddelt i mindre klynger med variation i boligtyper, boligstørrelser og udtryk.

Lokalplanen sikrer, at der i området skabes attraktive grønne forbindelser, der kobler sig på den fremtidige grønne struktur i det fremtidige Astrid Lindgrens Kvarter og at der skabes gode rekreative fælles fri- og opholdsarealer.

Lokalplanen sikrer, at disponeringen af området og håndteringen af klimavand tager udgangspunkt i områdets eksisterende landskabelige træk.

Lokalplanen sikrer desuden, at fremtidige veje og stier kobles på det eksisterende trafiksystem på en sikker måde fx ved at sikre overordnet cykelsti fra syd føres gennem lokalplanområdet så den kan videreføres mod nord og vest ved fremtidig udbygning af Astrid Lindgrens Kvarteret.

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af ønske fra en privat bygherre om at udvikle arealet til nye boliger. For at understøtte formålet med at skabe variation i området og øge en blandet beboersammensætning, er det intentionen at etablere et bofællesskab i en del af bebyggelsen.

Disponeringen af området tager udgangspunkt i principperne fra Strukturplanen for Astrid Lindgrenskvarteret. Se illustrationsplan herunder:

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. [\[link\]](#)

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

Fortrængte servitutter

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

Der henvises i øvrigt til planloven.

Eksisterende forhold

Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdet anvendes i dag primært som landbrugsjord.

Trafikale forhold

Den eksisterende landbrugsbebyggelse vejbetjenes fra Brunbakkevej, fremtidig Alfredsvej.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Der ligger en eksisterende landbrugsbebyggelse inden for området. Denne bebyggelse tænkes nedrevet ved udbygningen af området.

Landskab

Det eksisterende terræn har sit højdepunkt ved den eksisterende landbrugbebyggelse og falder mod øst, nord og vest med op til ca. 5 m fra ca kote 77.00 på det højeste punkt til ca kote 72.00. Den eksisterende ejendom er omgivet af træbeplantning med løvtræer og en klynge af nåletræer.

Natur

I det sydvestlige hjørne af matrikel 15c, hvor den eksisterende landbrugsbebyggelse ligger kan det overvejes at bevare nogen af de ældste træer, da de har en alder, som muligvis gør dem egnede som levested for flere arter af flagermus. Der er ikke registreret flagermus i området, men hvis træerne fældes, skal det undersøges om træerne er yngle eller rastested for flagermus (bilag IV arter).

Bevaringsværdier

Der er ingen bevaringsværdige bygninger eller landskaber i området.

Fremtidige forhold

Disponering

Bebyggelsen i området er disponeret i 3 mindre boligklynger, der bindes sammen af fælles grønne opholdsarealer, hvor beboerne kan mødes og opholde sig, og hvor børnene kan lege. Den grønne struktur i området er direkte forbundet med den grønne struktur, der forbinder hele Astrid Lindgrens Kvarteret.

Fra Brunbakkevej/Alfredsvej anlægges der en stamvej, hvorfra der anlægges to boligveje, som giver adgang til boligklyngerne. Boligvejene ender blindt og der vil således ikke mere være forbindelse mellem Brunbakkevej og Pippisvej.

Gennem området udlægges en nord/sydgående og en øst/vestgående hovedsti, der forbinder eksisterende stinet gennem området til det restende fremtidige Astrid Lindgrenskvarter mod nord og vest.

Veje, stier og fælles fri- og opholdsarealer fungerer som føringsveje i forbindelse med skybrud. Princippet for strømningsvejene er vist på kortbilag 3. I de grønne fælles fri- og opholdsarealer er der placeret to større lavninger samt en mindre lavning i klyngen mod sydvest, som kan opsamle regnvand i skybrudstilfælde.



Illustrationsplan

Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for at der kan etableres både åben-lav, tæt-lav og etagebebyggelse og sikrer areal til håndtering af skybrud i de fælles fri- og opholdsrealer.

Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen udpeger en række udstykningsfelter langs boligvejene, hvor ny bebyggelse må udstykkes og opføres. Bebyggelse må ikke opføres nærmere boligveje end 5 m for at sikre mulighed for parkering foran boligen.

Udstykningsfelt A:

Inden for udstykningsfelt A må der opføres åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse og/eller dobbelthuse i maks. 1 etage på grunde med en størrelse på 350-1000 m². Dette giver mulighed for både at etablere åben-lav boliger på små og store grunde.

Udstykningsfelt B:

Inden for udstykningsfelt B må der opføres tæt-lav og etage boligbebyggelse i maks. 2 etager på grunde med en størrelse på 200- 450 m².

Bebyggelsesprocenten må være maks. 40 % for den enkelte ejendom. Der må maks opføres 60 boliger inden for lokalplanområdet.

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal have facader, der fremtræder i blankt murværk/vandskuret /pudset eller tilsvarende samt træ. Bebyggelsens facade skal fremstå i rødlige, gullige, brunlige eller grålige farver samt sort og hvid.

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

Sekundær bebyggelse som skure, udhuse mv., med en størrelse mindre end 15 m², må udføres i andre materialer.

Bebyggelsen er opdelt i 3 klynger. Hver klynge skal fremstå som en samlet helhed ved fx. brug af ens farver, form og/eller materialer. Hver klynge skal adskille sig fra de andre i enten, materialevalg, murstensfarve/nuance, fugefarve, eller på anden vis, så hver klynge får sit eget udtryk. Dette gøres for at nedbryde skalaen i bebyggelsen og fremhæve, at den er sammensat af forskellige klynger og for at give en samlet identitet til den enkelte klynge.

Veje, stier og parkering

Vejadgangen til lokalplanområdet skal ske fra Brunbakkevej/Alfredsvej. Brunbakkevej/Alfredsvej omlægges som blind stamvej A-B, hvorfra der anlægges boligvejene C-D, E-F samt G-H, der vejbetjener de enkelte boligklynger. Brunbakkevej/Alfredsvej forbindes således ikke længere med Pippisvej. Dette gør det fremtidige boligområde til et lukket og trafiksikret område uden gennemkørende trafik.

Der udlægges hovedstierne a-b og c-d i nord/sydgående og øst/vestgående retning samt den rekreative sti e-f for at sikre gode og sikre forbindelser for bløde trafikanter gennem området. Stierne forbinder til eksisterende eller fremtidige stiforbindelser i området.

For at sikre, at der etableres tilstrækkeligt med parkeringspladser i boligområdet stilles der krav om 2 parkeringspladser til åben-lav bebyggelse og 1½ parkeringsplads til tæt-lav- og etagebebyggelse. Der er udlagt areal til fællesparkering, som vist på kortbilag 3, hvor eventuelle fællesparkeringer skal etableres.

Grønne områder, landskab og beplantning

Lokalplanen udlægger arealer til udendørs fælles fri- og opholdsarealer som vist på kortbilag 3. Arealet til fælles fri- og opholdsareal skal udgøre min. 20 % af lokalplanområdets areal.

For at sikre fri- og opholdsarealerne en vis kvalitet, reguleres der for hvilke arealer, der ikke kan medreges. Vejrabbatter, skråninger, meget små arealer eller områder, hvor der ikke kommer sol, ikke kan tælle med som fælles udendørs fri- og opholdsareal.

For at sikre, at de fælles fri- og opholdsarealer fremstår varieret, stilles der krav om, at de skal beplantes med grupper af løvfældende træer og buske samt tilsås med græs og blomstergræs.

Klima og bæredygtighed

Der er i forbindelse med lokalplanarbejdet udarbejdet en vandhånteringsplan, hvor principperne for håndtering af hverdagsregn og skybrudsregn er beskrevet og hvor de nødvendige arealer og volumener er beregnet i forhold til hverdagsregn og skybrud.

Lokalplanen sikrer areal inden for de grønne fælles fri- og opholdsarealer til lavninger, der kan opmagasinere regnvand ved skybrudshændelser.

Nedsivningsmuligheder

Indledende geologiske undersøgelser viser, at området som udgangspunkt ikke er nedsivningseget. Alt hverdagsregn ledes derfor til forsyningens kloaksystem.

Skybrud

Skybrudsplanen for fremtidigt terræn tager udgangspunkt i strømningsveje og lavninger i det nuværende terræn.

Nogle af de eksisterende lavninger i området lægges sammen og gives en anden afgrænsning, men det sikres, at den samlede kapacitet bibeholdes inden for lokalplanområdet. Strømningsvejene føres på veje, stier og i de grønne fælles fri- og opholdsarealer frem til lavningerne, der fungerer som oversvømmelsesområder i skybrudssituationer. De store strømningsveje ind og ud af lokalplanområdet bibeholdes, hvor de er i dag. Lavningen i den nordlige del af lokalplanområdet er i dag, og vil også med udbygningen af lokalplanområdet være, en del af en større lavning nord for lokalplanområdet. Ved byudvikling nord for lokalplanområdet, er der mulighed for, at skybrudsvand fra disse arealer også kan håndteres i forbindelse med den store lavning nord for lokalplanområdet.

På figur nedenfor er vist placeringer af lavninger/oversvømmelsesområder samt strømningsveje i forhold til bebyggelsesplanen. Ved at etablere lavninger overholdes kravet om, at den samlede skybrudskapacitet i området forbliver uændret ift. nuværende, ubebyggede situation.

I de få tilfælde hvor strømningsvejene krydser veje og stier, føres strømningsvejen igennem ved at etablere fx. dybdepunkter eller rørunderføringer.



Skybrudshåndtering i fremtidigt terræn. Illustration fra vandhåndteringsplan

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 i overensstemmelse med Silkeborg Kommuneplan 2020-2032 og er indeholdt i rammeområde 12-B-35, der udlægger arealet til boligområde med mulighed for åben-lav, tæt-lav, etage samt institution og daginstitution. Rammerne giver mulighed for en bebyggelseprocent på 40 for det enkelte jordstykke, i maks 2 etager, med en maks bygningshøjde på 8,5 m.

Kommuneplanens rækkefølgebestemmelser

Nye arealer til boligbebyggelse inden for lokalplanområdet kan ikke udstykkes eller bebygges før min. 50 % af bebyggelsen indenfor rammeområde 12-B-31, 12-B-32, 12-B-33 og 12-B-34 er klar til indflytning. Størstedelen af områderne er udbygget og lokalplanen er derfor i overensstemmelse med rækkefølgebestemmelserne.

Masterplan/strukturplan og lignende

Lokalplanområdet er en del af strukturplan for Astrid Lindgrens kvarteret og disponeringen af området tager udgangspunkt i denne plan.

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

Privat og offentlig service

Skole og daginstitutioner

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Busklund skoledistrikt. Busklundskolen ligger ca. 1,5 km fra lokalplanområdet.

Klima og bæredygtighed

Lokalplanen giver mulighed for udbygning af et område, der med strukturplan for Astrid Lindgrens kvarteret, er planlagt til fremtidig byudvikling som boligområde. Boligerne ligger i tilknytning til eksisterende byområder, og dermed også i nærheden af skoler, infrastruktur osv. Der er mulighed for at opføre boliger med grønne tage og etablering af solenergianlæg på tage i lokalplanområdet.

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 kan forsynes med fjernvarme fra Silkeborg Varme A/S.

Elektricitet

Elektriciteten kan indkøbes på det fri el-marked.

Spildevand

Lokalplanområdet forsynes med kloak fra Silkeborg Spildevand A/S i henhold til spildevandsplanen.

Projektområdet er omfattet af tillæg 13 til Silkeborg Kommunes Spildevandsplan og indgår i spildevandsplanen som Planoplade G57 og H55. Området er desuden omfattet af tillæg 31 til Silkeborg Kommunes Spildevandsplan.

Spildevand ledes til Søholt Renseanlæg.

Bygherre bedes i god tid kontakte Silkeborg Spildevand med henblik på indgåelse af byggemodningsaftale vedr. kloak og tilslutningsbidrag.

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 (åben-lav boligområde) håndteres individuelt for hver enkelt grund/husholdning. Affald fra udstykningsfelterne B (tæt-lav boligbebyggelse) forventes at blive håndteret som et samlet anlæg for bebyggelsen i tilknytning til vejudlæg eller areal til fællesparkering.

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

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. Den nuværende ejendom i det planlagte lokalplanområde er omgivet af løvfældende træer. Enkelte af de større træer i det sydvestlige hjørne anbefales bevaret, da de har en alder, som muligvis gør dem egnede som levested for flere arter af flagermus. Hvis træerne påtænkes fældet, skal det undersøges om træerne er yngle eller rastested for flagermus (bilag IV arter).

Nærmeste Natura 2000-område ligger ca. 3,3 km syd for lokalplanområdet. Det drejer sig om Natura 2000-område nr. 57, Silkeborgskovene (habitatområde H181).

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 natur

Der er ca. 300 m fra lokalplanområdet til de nærmeste §3 beskyttede naturarealer og disse vurderes ikke at blive påvirket.

Lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje. Bebyggelse indenfor områder omfattet af skovbyggelinje forudsætter, at den ophæves, eller at Silkeborg Kommune meddeler dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17.

Røddlistede arter

Området vurderes ikke at være hjemsted for røddlistede arter.

Lokalplanens forhold til miljøet

Miljøvurdering af planen

Planforslaget er screenet efter miljøvurderingslovens § 8, stk. 2.

Silkeborg Kommune har på baggrund heraf vurderet, at planforslaget ikke har væsentlig indvirkning på miljøet og at der derfor ikke skal laves miljøvurdering.

Støj og vibrationer

Trafikstøj

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:

Anvendelse	Vejledende støjgrænse
Boligområder (boligbebyggelse, daginstitutioner m.v., udendørs opholdsarealer)	58 dB

Kilde: Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj.

[Læs Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på mst.dk](http://mst.dk)

Lokalplanområdet ligger i en afstand af ca. 500 m fra Silkeborgmotorvejen og Silkeborg Kommunes støjkort viser, at området ikke er støjpåvirket over Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser fra motorvejen.

De nærmeste veje er Brunbakkevej/Alfredsvej og Pippisvej. Begge disse veje ender blindt i en boligenklave, så det vurderes at støjen fra disse veje overholder Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser inden for lokalplanområdet.

Støj fra virksomheder

Nærmeste virksomhed er et autoværksted ca. 550 m fra området. Sinding grusgrav ligger ca. 2 km nordvest fra området.

Det vurderes at boligområdet ikke vil have indflydelse på produktionsvirksomhedernes fremtidige drift- og udviklingsmuligheder.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet og der er dermed ikke kendskab til forurenede jord i området.

Arealet overgår fra landzone til byzone, og bliver i den forbindelse undtaget områdeklassificering i henhold til Jordforureningslovens § 50a. Hvis der flyttes mere end 100 ton jord fra ejendommen, skal det anmeldes til kommunen 4 uger inden flytning.

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

Region Midtjylland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer kan ses på [Region Midtjyllands webside](#)

Vandmiljø

Vandområdeplan

Vandløb, grøfter, dræn, rørledninger, lavninger i terrænet hvor vand opsamles m.v. skal i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde reetableres således, at afvanding sikres jf. vandløbsloven.

Grundvand

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

Overfladevand

Regnvand

Lokalplanområdet separatkloakeres. Spildevandsplanen beskriver, at regnvand enten kan håndteres lokalt ved nedsivning eller ved afledning til offentlig regnvandskloak, såfremt jorden ikke er nedsivningseget. Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet vandhånteringsplan og geotekniske undersøgelser. De geotekniske undersøgelser har vist, at jorden i området ikke er nedsivningseget, hvorfor området tilsluttes forsyningens kloaksystem. Bassin G19192B er dimensioneret til at modtage regnvand fra lokalplanområdet. Der er derfor ikke behov for areal udlagt til bassin inden for lokalplanområdet.

De tilladte befæstelsesgrader for området fremgår af gældende spildevandsplan:

Tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse) og etageboliger:

1. 0,55 ved storparcel (svarende til 55 % af storparcellens areal inkl. grønne arealer)
2. 0,8 ved udmatrikulering af de enkelte boligheder (svarende til 80% af den enkelte matrikels areal). Dog må den samlede befæstelsesgrad for lokalplansområdet ikke overstige 0,55.

Åben-lav (parcelhuse)

1. 0,40 pr. matrikel

Overstiges befæstelsesgraden skal regnvandet, inden afledning til regnvandskloakken, forsinkes enten på egen matrikel (når boligheder er udmatrikuleret) eller inden for storparcellen.

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.

Skybrud

Eksisterende strømningsveje ud af lokalplanområdet må ikke afskæres. Der må ikke bygges i lavninger, der er i risiko for at blive oversvømmet. Den lavningsvolumen der er i statussituationen (for byggemodning og terrænregulering) må ikke ændres. Terrænændringer må ikke give anledning til oversvømmelse, der kan være til gene.

Vandhåndteringsplanen beskriver håndteringen af skybrudsvand og princippet for de overordnede strømningsveje og lavningsvolumener er vist på kortbilag 3.

Servitutter

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

Matr.nr. 15c, Balle By, Balle

28.02.1986 5923-65 Dok om tillige at indrette produktionsvirksomhed

Vilkår i forbindelse med tilladelse til at anvende hal til produktionsvirksomhed

Påtaleberettiget: Oprindeligt Århus Amtsråd, men nu er kommunen påtaleberettiget som landzonemyndighed

Servituten aflyses i forbindelse med at bygningen nedrives.

Matr.nr. 15f, 15g, 11a, Balle By, Balle m. fl.

12.11.1976 27321-65 Dok om anbringelse af elmaster mv, ikke til hinder for prioritering.

Servitut om maste-tracee i skellet mellem 15f og 11a.

Påtaleberettiget: Oprindeligt Midtkraft I/S, men formentlig overgået til Ørsted.

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

De ældste træer i det sydvestlige hjørne anbefales bevaret, da de har en alder, som muligvis gør dem egnede som levested for flere arter af flagermus. Hvis træerne påtænkes fældet, skal det forinden undersøges, om træerne er yngle eller rastested for flagermus (bilag IV arter).

Vejloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres vejadgang fra Brunbakkevej/Alfredsvej 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 opbygningern 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 realigseringen af lokalplanen, forudsættes gennemført i henhold til vejlovgivningens regler herom.

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 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 fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Færdselsloven

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

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr.: nr. 15c, 11a, 15f og 15g alle Balle By Balle.

Der må - uanset lokalplanenes 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.

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.

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.

Om kortbilagene

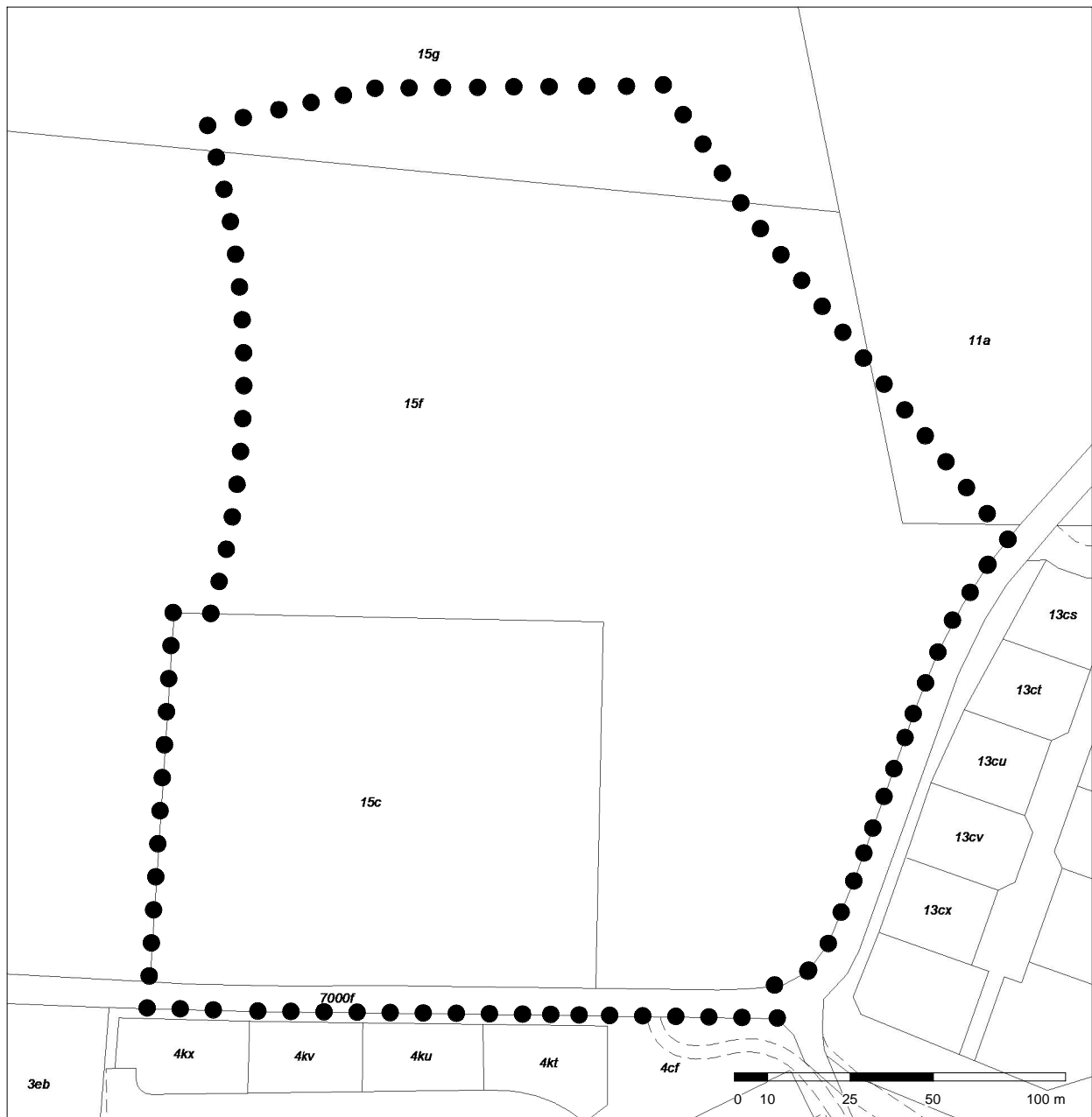
Det kan forekomme, at PDF'erne ikke er tilgængelige i henhold til loven om webtilgængelighed. Har du spørgsmål til kortbilagenes indhold, er du velkommen til at kontakte Plan og Byg på telefon 8970 0000.

[Kortbilag 1 - Matrikelkort](#)

[Kortbilag 2 - Eksisterende forhold](#)

[Kortbilag 3 - Lokalplankort](#)

[Kortbilag 4 - Vejledende illustrationsplan](#)



SIGNATURFORKLARING

- ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- 15c Matr. nr.
- - - - Optaget vej

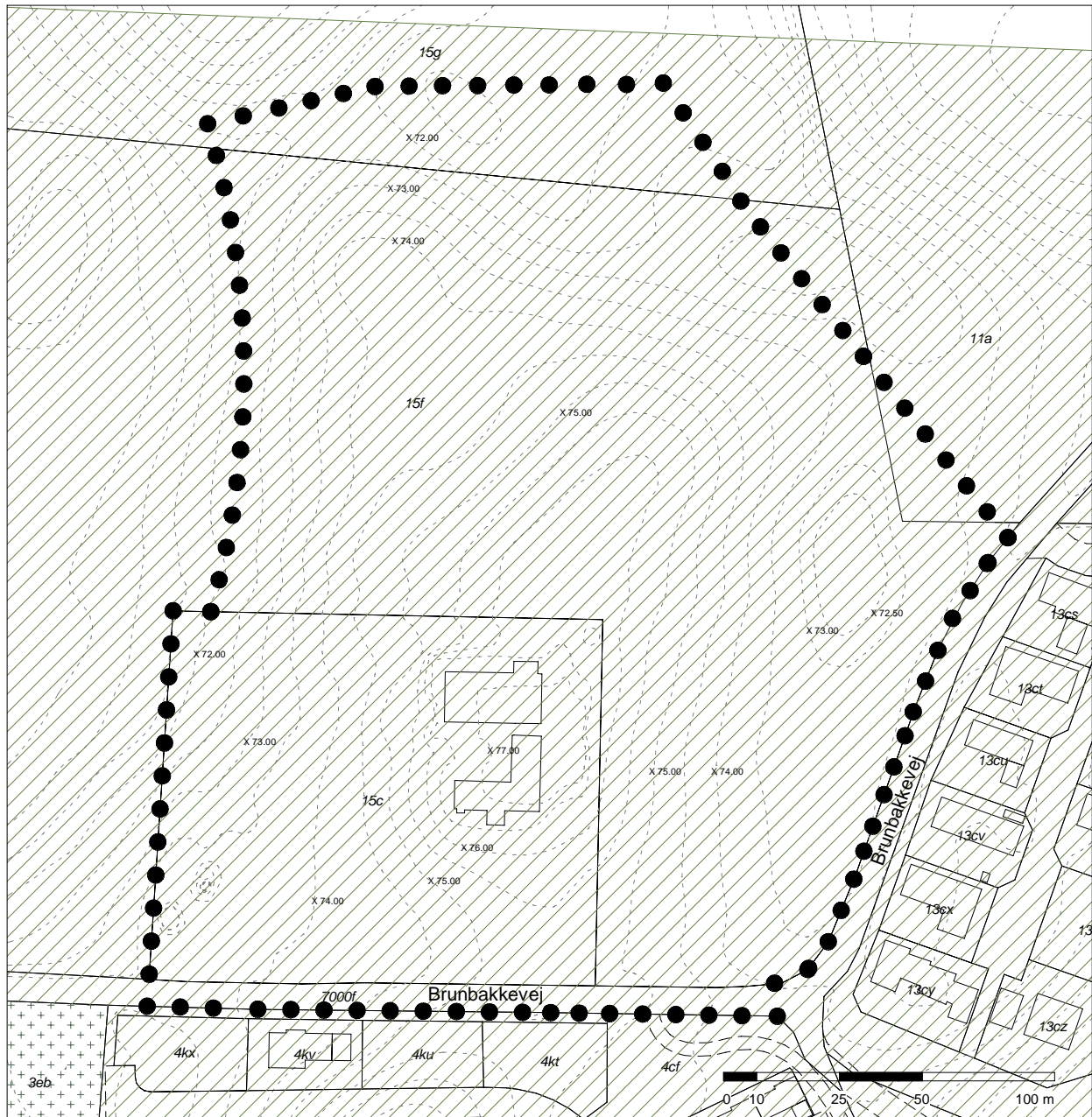


Silkeborg Kommune
 Teknik- og Miljøafdelingen
 Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00

Mål 1:2000	Dato 18.01.2021
Sagsbh. CD	Rev.dato
Tegn. Årstiderne Arkitekter	Sag nr.

Lokalplan 12-031
 Matrikelkort

Tg.nr.
 Kortbilag 1



SIGNATURFORKLARING

- ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- 15c Matr. nr.
- - - - Optaget vej
- Bygning
- - - -X 75.00 - - - - 0,5 m højdekurver med kote

- Fredskov
- 300 m skovbyggelinje



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

Mål	1:2000
Sagsbh.	CD
Tegn.	Årstiderne Arkitekter

Dato	16.03.2021
Rev.dato	
Sag nr.	

Lokalplan 12-031
 Eksisterende forhold

Tg.nr.
 Kortbilag 2



SIGNATURFORKLARING

- ● ● ● Lokalplangrænse
- Matrikelskel
- ▶ Vejadgang
- A B Vejudlæg og vejbetegnelse
- a — b Hovedstiudlæg og stibetegnelse
- e — f Rekreativstiudlæg og stibetegnelse
- Trafiksikkerhedsfremmende foranstaltning

- A Princip for udstykningsfelter og betegnelse
- Fælles fri- og opholdsareal
- /// Fælles parkering
- Principiel placering af lavning/opstuvningsareal
- Principiel placering af strømningsveje
- R Principiel placering af renovation
- Byggefelt til mobilmast
- Bevaringsværdige træer



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

Mål 1:2000

Dato 12.08.2021

Sagsbh. CD

Rev.dato

Tegn. Sweco Architects

Sag nr.

Lokalplan 12-031
 Lokalplankort

Tg.nr.

Kortbilag 3



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

Mål 1:2000

Dato 12.08.2021

Sagsbh. CD

Rev.dato

Tegn. Sweco Architects

Sag nr.

Lokalplan 12-031
 Illustrationsplan

Tg.nr.

Kortbilag 4

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

Copyright Silkeborg Kommune Side 52

Klagevejledning

Efter planlovens § 58, stk. 1, pkt. 3 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/planklagenævnet>.

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.