



LOKALPLAN 16-002

BOLIGOMRÅDE VED ROMERVEJ

Grauballe

Silkeborg Kommune

VEDTAGET

Silkeborg Byråd 22. oktober 2012

Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	1
1. Formål	2
2. Områdets afgræsning og zonestatus	3
3. Områdets anvendelse	4
4. Udstykning	5
5. Veje, stier og parkering	6
6. Bebyggelsens omfang og placering	9
7. Bebyggelsens ydre fremtrædende	10
8. Ubebyggede arealer og beplantning	11
9. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug	13
10. Grundejerforening	14
11. Ophævelse af eksisterende lokalplan	15
12. Lokalplanens retsvirkninger	16
Redegørelse	17
Lokalplanområdets beliggenhed og afgræsning	18
Lokalplanens formål og baggrund	19
Eksisterende forhold	20
Fremtidige forhold	21
Miljøvurdering	22
Lokalplanens forhold til anden planlægning	23
Tilladelser fra andre myndigheder eller efter anden lovgivning	24
Juridiske kort	25
Hvad er en lokalplan?	26

1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at området anvendes til åben-lav lavenergiboliger
- at området afskærmes fra støj fra erhvervsområde og landevej

Ad 1.1: Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter følgende matrikelnr: 8c og 8cm, samt del af vejlitra "k" (Eriksborgvej), alle af ejerlavet Grauballe By, Svostrup; samt parceller der efter den 1. april 2012 udstykkes fra de nævnte ejendomme i lokalplanområdet.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne 1 og 2 som vist på kortbilag 2.

2.3

Der er landbrugspligt på matr. nr. 8c, Grauballe By, Svostrup. Arealet skal drives landbrugsmæssigt efter Landbrugslovens regler, indtil arealerne tages i brug til boliger.

2.4

Lokalområdet ændrer status fra landzone til byzone ved vedtagelse af lokalplanen.

3. Områdets anvendelse

3.1

Delområde 1 skal anvende til åben-lav lavenergiboliger. Hvis bygningsreglementet på tidspunktet for byggetilladelsen har flere kategorier af lavenergihuse, skal boligen opføres efter reglerne for kategorien med det laveste energiforbrug.

Delområde 2 skal anvendes til fælles grønt område, støjvold og oversigtsareal. Der kan opføres anlæg til fælles og offentlig forsyningsvirksomhed, herunder regnvandsbassin. Der må etableres stier.

Ad. 3.1: Hvad der skal til, for en bolig er en lavenergibolig, defineres i bygningsreglementet. Lavenergiboliger skal laves på en måde, så energiforbruget til f.eks. opvarmning er tilstrækkeligt lavt til at opfylde bygningsreglementets krav til lavenergiboliger.

Oversigtsarealet skal sikre, at trafikanter på Søndre Grauballevej kan se tilstrækkeligt langt frem i svinget.

4. Udstykning

4.1

Udstykning skal ske efter princippet vist på kortbilag 2.

Ingen grunde i delområde 1 må udstykkes med et mindre areal end 700 m² eller større end 1399 m².

Der må ikke ske udstykning i delområde 2.

5. Veje, stier og parkering

5.1

Der udlægges areal til nye veje og stier, parkeringspladser og manøvrearealer som vist på kortbilag 2.

Veje, stier, parkeringspladser og manøvrearealer udlægges og anlægges efter vejlovgivningens regler.

Vejadgang skal ske fra Jernaldervej via Romervej.

5.2

Ved vejtilslutninger skal der etableres hjørneafskæringer, jf. lov om offentlige veje. Endvidere skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer efter vejreglerne.

5.3

På kortbilag 2 er der vist de udlagte vejarealer:

- Stamvej (A-B) udlægges med en samlet bredde på 10 m.
- Boligvejene (B-C) udlægges med en samlet bredde på 8 m, dog bredere ved boligparcellerne efter principperne i §5.4.

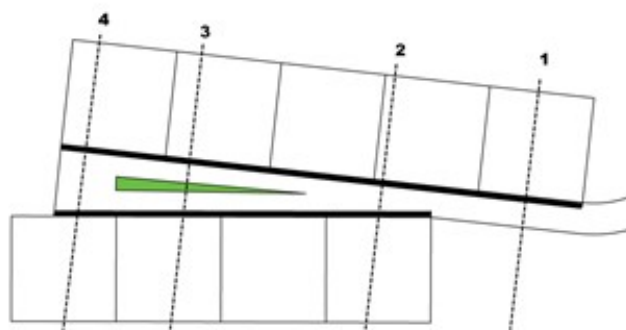
5.4

Hvor boliggrunde grænser op til vejudlægget skal der langs vejudlægsgrænsen etableres en 1,5 m bred græsarmering som hælder mod en rende 1,5 m fra vejskel.

Resten ind mod vejmidten skal asfalteres.

Når vejudlægget er så bredt, at den asfalterede del når 3m i hver retning, skal der i midten af vejudlægget anlægges en midterrabat med græs og solitære træer.

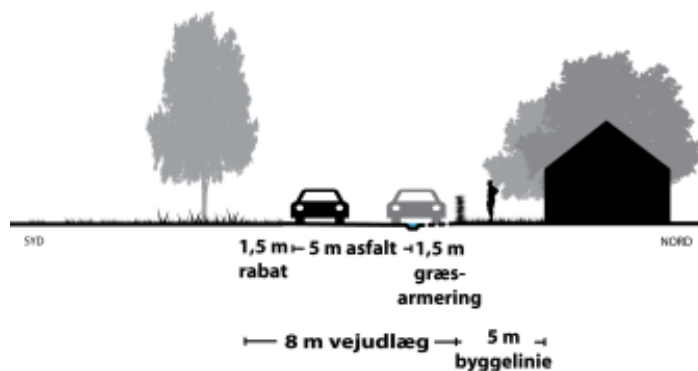
Midterrabattens bredde øges med vejudlæggets indtil 15 m fra vejenden, hvor midterrabatten erstattes af asfalt for at sikre et vendeareal.



Ad. 5.4: Princip for vejens sammensætning. Yderst langs grundene en 1,5 m bred græsarmering, som lader regnvand sive ned og som giver området et grønnere præg. Dernæst asfaltering til en samlet affaltbredde på 6 m er nået. De 6 m asfalt bibevares når vejen bliver bredere og overskudsbredden bruges til en grøn midterrabat indtil 15 m før enden, hvor hele vejen mellem græsarmeringerne asfalteres. Dette sidste stykke er et vendeareal.

Nedenfor er vist principperne for vejprofilet på ovenstående 1-4:

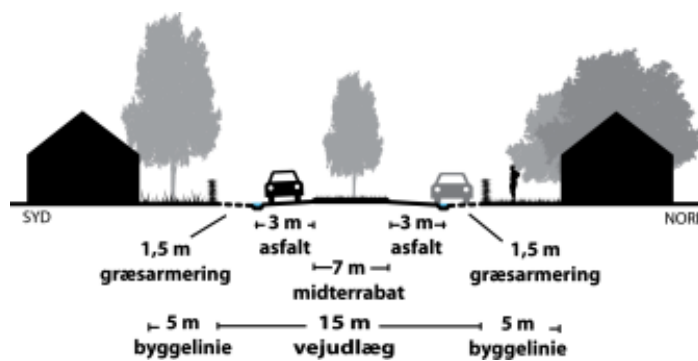
1:



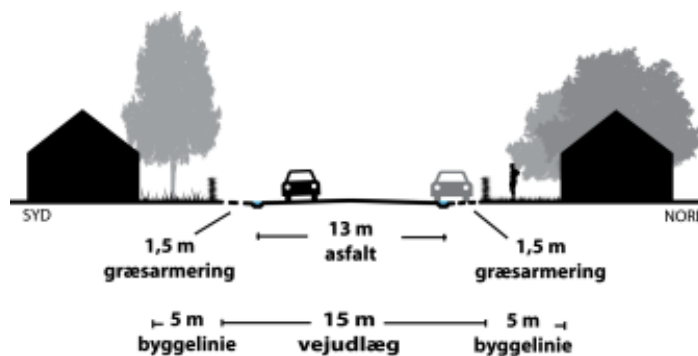
2:



3:



4:



5.5

Master til belysning af veje og stier må ikke overstige en højde på (3,5 m). Der må alene

Ad 5.5: Det er hensigten med bestemmelsen at forhindre unødige

anvendes armaturer til belysning af veje og stier, som retter lyset nedad, rettet mod færdselsarealerne. Armaturer som spreder lyset mod haver og fællesarealer er ikke tilladt.

lysforurening og istedet sikre, at belysningen fremstår diskret og afdæmpet.

5.6

Der må kun etableres én vejtilslutning for biler til hver grund.

5.7

Der skal anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig på den enkelte grunde.

5.8

I lokalplanområdet er det i tidsrummet kl. 20.00-06.00 ikke tilladt, at parkere eller henstille:

- biler med tilladt totalvægt over 3.500 kg.
- biler med tilladelse til mere end otte passagerer samt
- større anhængere såsom sættevogne, campingvogne, både og lignende.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30 og bebyggelse skal respektere byggelinjer vist på kortbilag 2.

Ad 6.1: Det er hensigten med bestemmelsen at alle ejendomme i området uanset grundstørrelse får mulighed for at opføre en familiebolig af passende størrelse.

6.2

Der må i delområde 2 i støjvolden langs Eriksborgvej, i den side som vender ind mod bebyggelsen, etableres op til 3 bygninger med et samlet areal på max. 60 m² og en maksimal højde på 3 m til støtte for områdets funktion som fælles friareal og/eller til fælles affaldshåndtering. Halvdelen af bygningens grundareal skal være gravet ind i volden, og have en gulvkote i cirka samme niveau som terrænet ved foden af støjvolden. Bygningen skal placeres mindst 5 m fra vejareal.

Ad. 6.2: Bygningerne kan være til f.eks. haveredskaber eller affaldscontainere.

6.3

Bebyggelse med bolig må opføres i højst to etager med en højde på maks. 8,5 m over terræn. Yderste grunde mod sydøst i hver grundrække - vist på kortbilag 1 med gråtone - må dog kun opføres i en etage og være maksimalt 5 m høj.

Ad. 6.3: Formålet med, at de 6 yderste grunde skal være lave og de andre må være høje er, at den gode udsigt mod sydøst derved bliver bedre fordelt i hele området.

6.4

Garager og carporte skal placeres, så stigning eller fald på indkørslen ikke overstiger 200 promille.

Ad. 6.4: Gives indkørslen en stigning eller fald større end 100 promille stiller affaldsselskabet måske nogle krav i forbindelse med affalds afhentning. Kontakt affaldsselskabet om reglerne.

6.5

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

6.6

Boliger og anden støjfølsom bebyggelse skal støjmæssigt sikres, så det indendørs støjniveau i opholdsrum opfylder kravene fastsat i Bygningsreglementet.

Ad 6.6: Støjsikring kan f.eks. ske med særlig afskærmning uden for vinduet eller særligt isolerende konstruktioner. Boliger kan f.eks. orienteres så der så vidt muligt er opholds- eller soverum mod boligens stille facade og birum mod gaden.

6.7

Drænforhold må ikke forringes.

Eksisterende dræn skal bevares eller eventuelt omlægges så samme afvandingstilstand bevares.

Hvis der sker skade på dræn skal skadens udbedres straks, så drænforholdene ikke forringes.

7. Bebyggelsens ydre fremtrædende

7.1

Tagflader (bortset fra vinduer) må kun udføres med et maksimalt glanstal på 20. Tagdækningsmaterialer, som samtidig er solenergianlæg, kan have et højere glanstal end 20.

Fællesbygninger skal holdes i jordfarver.

Ad. 7.1: Det er målet med bestemmelsen, at reducere genskin fra tagene, men også, at give mulighed for at lægge et tag, som ud over at være tagdækningsmaterialet også er solenergianlæg.

Hvis du ønsker at opsætte solenergianlæg så vær opmærksom på eventuelle gener for naboer fra genskin af lys.

7.2

Der må ikke reklameres erhvervsmæssigt, bortset fra ét skilt på maks. 0,25 m² på egen grund.

7.3

Antenner/paraboler må ikke være højere end bygningen og må maksimalt have en diameter på 1 meter.

8. Ubebyggede arealer og beplantning

8.1

Der må højst foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 m, bortset fra ved støjvoldsanlæg.

Der må ikke foretages terrænændringer nærmere end 0,5 m fra skel, og skråninger ved skel skal anlægges med en hældning ikke over 1:1,5. Støjvolde er undtaget.

Der må dog foretages terrænregulering mellem vejskel og garage, carport, holdeplads så der kan etableres en vejadgang med en hældning på maks. 200 pro mille. Terræntilpasning ved indkørsel må ikke foretages ud over vejskel.

Overskudsjord fra byggemodningen af området må påfyldes arealerne forinden området beplantes. Jorden skal udlægges så det oprindelige terræn følges. Terræn nærmere end 0,5 meter fra naboskel må ikke ændres.

Delområde 2 skal anlægges af udstykker og vedligeholdes som hovedsageligt græsklædte områder med enkelte træer eller buske, men der kan også etableres nyttehaver.

8.2

I delområde 2 skal der etableres jord-støjvold med sidehældning på 1:2 som vist på kortbilag 2. Støjafskærmningen må ikke etableres som mur.

Langs Eriksborgvej skal støjvolden have en horisontal top i niveau 77,5 m over havet bortset fra de nordøstligste 40 m, hvor højden skal trappes ned i takt med at støjvoldsbredden bliver smallere mod enden.

Langs Søndre Grauballevej skal støjvolden alle steder have en sidehældning på 1:2 og fylde området vist på kortbilag 2. Højden bestemmes langs Søndre Grauballevej af støjvoldens bredde (og den givne hældning på 1:2).

Støjvoldene skal placeres som vist på kortbilag 2: Langs Eriksborgvej mellem vejbyggelinien 17,5 m fra vejmidten af Eriksborgvej og delområdegrænsen til delområde 1.

Støjvoldene skal beplantes på den halvdel, som vender mod Eriksborgvej og Søndre Grauballevej. Beplantningen skal bestå af en mosaik af hjemmehørende træer og buske og skal etableres og vedligeholdes af udstykker, indtil en grundejerforening overtager arealet og pleje. De nederste 5 m af støjvolden mod Eriksborgvej skal udelukkende beplantes med buske for at holde træer på afstand af allétræerne (jf. §8.6) langs Eriksborgvej.

Træ- og buskebeplantningen mod Eriksborgvej og Søndre Grauballevej skal bibeholdes.

8.3

I delområde 2 skal der være et oversigtsareal som vist på kortbilag 2, hvor der ikke må være noget, der hindrer gode oversigtsforhold langs Søndre Grauballevej.

8.4

Ad 8.1: Arealerne skal anlægges efter en samlet plan, som beskriver flg.:

- anvendelse
- indretning og udtryk (placering af overskudsjord)
- beplantning (typer, højder, skyggegivende o.lign.)
- belægning
- udstyr (legeredskaber, bænke, bålsteder, skilte, affaldspladser, flagstænger o.lign)
- belysning
- pleje og drift

Planen skal godkendes af Silkeborg Kommune, Plan og Byg.

Ad. 8.2: Ud fra støjen fra erhvervsområdet og vejen mod vest er det beregnet, hvor høj støjvolden skal være for at boligområdet overholder lovens krav til støj.

Støjvolden bliver op til omkring 6 m høj, men da terrænnets niveau er forskellig langs Eriksborgvej, og da voldens ryg ønskes i samme niveau, er det valgt at angive højden som 77,5 m over havet.

Det samlede befæstede og bebyggede areal må ikke overstige 50 % af den enkelte grunds areal.

8.5

Der må ikke opsættes faste hegn alene, men levende hegn kan dog suppleres med fast hegn, som kun er synlig internt på den enkelte grund.

Levende hegn/hække mod færdselsarealer og fællesarealer skal plantes mindst 0,5 m inde på egen grund.

8.6

På arealet mellem Eriksborgvej og dennes byggelinie skal grundejer plante en række stilk-eg 8 m fra vejbanekanten og med en indbyrdes afstand på 12 m. Trærækken skal holdes intakt.

I de tre midterrabbatter skal der symmetrisk på eller omkring centerlinien etableres et passende antal vejtræer på række.

8.7

Støttemure skal udføres i samme materialer som ydervæggene på boligen, eller naturlige materialer som træ eller natursten, eller beplantes med f.eks. cotoneaster, vedbend, vinca, så det fremstår grønt.

Støttemure må max. have en højde på 0,6 m mod fællesarealer, adgangsveje og stier.

8.8

Både længere end 5 m og uindregistrerede køretøjer/campingvogne må ikke opbevares i lokalplanområdet.

Ad. 8.4: Bestemmelsen skal sikre, at området fremtræder grønt.

Ad. 8.5: Det er formålet med bestemmelsen, at haveafgræsninger visuelt skal fremstå grønne/levende.

Ad. 8.6: Formålet med rækken af egetræer er at skabe en flot indgang til Grauballe og en visuel opblødning af den store støjvold.

Træerne i midterrabbatten internt på boligvejene har til formål at understrege give en visuel allévirksomhed ned mellem boligerne og gøre vejarealet grønt.

Ad. 8.8: Der kan alternativt indrettes en fælles plads for flere ejendomme. Placering og indretning af en sådan fælles plads skal overholde lokalplanen og desuden aftales med Silkeborg Forsyning A/S.

9. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Bebyggelsen er tilsluttet fælles forsynings- og ledningsanlæg jf. § 6.5.
- Veje er etableret.
- Der er etableret støjvold som opfylder §8.2 i delområde 2.

10. Grundejerforening

10.1

Enten skal der oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere i lokalplanområdet. Eller også skal den allerede eksisterende grundejerforening for resten af Romervejområdet, som ligger nord for lokalplanområdet, udvides til at dække området i den her lokalplan.

Ad. 10.1: Silkeborg Kommune tager, i samarbejde med områdets beboere / grundejere, initiativ til oprettelse af grundejerforeningen.

Grundejerforeningen oprettes senest når 1/3 af boligerne er bygget og taget i brug, eller når byrådet kræver det, idet der dog gives ejerne et forudgående varsel på 3 måneder.

Grundejerforeningen skal holde Silkeborg Kommune underrettet om sin adresse.

10.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje og fælles grønne arealer, stier, beplantningsbælter, fælles hække og afskærmende foranstaltninger m.v.

10.3

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 8 nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

10.4

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

10.5

Udstykkerne af lokalplanområdet (indledende ejere af ejendommene) skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, fællesarealer, afskærmende foranstaltninger m.v. indtil grundejerforeningen er oprettet og har overtaget opgaverne.

11. Ophævelse af eksisterende planer

11.1

Lokalplan 3.26 "For et område til boligformål ved Eriksborgvej i Grauballe (Romervej)" tinglyst d. 20/10-2006 ophæves for det område, der er omfattet af nærværende lokalplan.

12. Lokalplanens retsvirkninger

12.1

Ifølge planlovens § 18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, det er offentliggjort, at byrådet har vedtaget planen endeligt. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykses og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen, jfr. planlovens § 47.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Når en eventuel dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først herefter kan byrådet ifølge § 19 i planloven give dispensation.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at tilvejebringe en ny lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jf. ovenfor.

En servitur på hele lokalplanområdet (og i resten af Romervej-kvarteret) gør det ulovligt at bruge pesticider, da de vil sive ned til det grundvand, som Nisset Vandværk bruger til drikkevand.

Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven.

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanen dækker et område i den sydlige del af Grauballe på 5,3 ha.

Området afgrænses af Eriksborgvej mod vest, den kommende omfartsvej mod syd, og Jernaldervej mod øst. Mod nord afgrænses området af et boligområde. Området overføres fra landzone til byzone med undtagelse af den kommende omfartsvej mod syd.

Lokalplanens formål og baggrund

Lokalplanområdets ejer, Silkeborg Kommune, ønsker med lokalplanen at imødekomme efterspørgslen efter byggegrunde i området.

Byudvikling på stedet er gjort mulig i Kommuneplan 2009-2020. Området har hidtil været omfattet af lokalplan 3.26, hvori området kun behandles gennem en ramme-lokalplan, med henblik på senere mere detaljeret lokalplan. Det er denne mere detaljerede lokalplan, som foreligger nu.

Formålet med lokalplanen er at skabe et nyt attraktivt boligområde i Grauballe. Lokalplanen gør det muligt at udstykke 24 nye boliggrunde. Lokalplanens støjvold gør, at støjen fra Eriksborgvej og erhvervsområdet vestfor dæmpes, så området kan bruges til boliger.

Lokalplanen sikrer en smalt grønt fælleareal ind mod det hidtidige boligområde mod nord, hvor der også er en stipassage. Desuden udlægger lokalplanen grønne fællesarealer mod Jernaldervej og Søndre Grauballevej, hvaf en del er et oversigtsareal for trafikanter på Søndre Grauballevej.

Boliger skal etableres som lavenergiboliger. Det er en følge af Silkeborg Kommunes Varmeplan fra 2011, hvori det angives, hvordan der i lokalplanlægningen skellige steder i kommunen bedst opnås en lav miljøpåvirkning fra boligens energiforbrug.

Eksisterende forhold

Området har et småbølget terræn og en vid udsigt mod sydøst mod Gjærn Bakker.

Området afgrænses mod vest af Eriksborgvej og et erhvervsområde. Mod syd afgrænses området af den første etape af en omfartsvej øst om Grauballe. Mod øst afgrænses området af Jernaldervej. I Kommuneplan 2009-2020 forventes området mod øst at blive et fremtidigt byudviklingsområde for Grauballe. Mod nord er området afgrænset af det tilstødende åben-lav boligområde.

Adgangsvejen til den hidtidige Romervej nordfor skal bruges til trafikbetjeningen.

Den regn der siver ned i jorden i lokalplanområdet bliver til drikkevand hos Nisset Vandværk. Derfor er det forbudt at bruge sprøjtegifte i lokalplanområdet.



Panoramafoto mod nordvest fra krydset Søndre Grauballevej og Jernaldervej.

Fremtidige forhold

Der etableres et nyt boligområde med 24 lavenergiboliger (parcelhuse) og grønne fællesarealer. Boligerne skal bygges som lavenergihuse for at nedsætte energiforbruget, som det er beskrevet i Silkeborg Kommunes Varmeplan fra 2011.

Grundene er placeret i lige rækker omkring et fælles vejrum, som tilgodeser både trafik og ophold.

Der etableres en op til 6 m høj støjvold mellem boligerne og Eriksborgvej for at dæmpe støjen fra vejen og erhvervsområdet. Volden er en nødvendighed for at sikre, at støjlovgivning opfyldes. Volden bliver med sin højde og volumen et markant landskabselement for både boligområdet og for ankomsten ad Eriksborgvej til Grauballe fra syd. Voldens vestside beplantes med træer og buske, og der etableres en træække mellem vejen og volden. Langs Søndre Grauballevej anlægges en lavere støjvold.

Langs Søndre Grauballevej skal der være et oversigtsareal, så trafikanter kan se tilstrækkeligt langt frem i svinget

Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer §3, stk. 1 og nr. 3.

Det vurderes, at planen ikke skal miljøvurderes, fordi planen ikke forventes at have væsentlige miljøpåvirkninger.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Silkeborg Kommuneplan 2009-2020

Kommuneplanens rammer

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde (16-B-09) og er i overensstemmelse hermed.

Bolig- og befolkningsprognose

Det antal boliger lokalplanen giver mulighed for er 6 mindre end det antal der er indeholdt i boligprognosen for området. Oplysningerne bruges bl.a. til at vurdere behovet for institutioner, skoler mv. Endvidere bruges det i den overordnede planlægning, når der skal dimensioneres nye arealudlæg til boligformål.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 24 parcelhuse.

Eksisterende lokalplan 3.26

Lokalplan 3.26 fra 2006 dækker området. Nærværende ny lokalplan erstatter Lokalplan 3.26 for den del som den ny lokalplan dækker, når byrådet vedtager Lokalplan 16-002.

Lokalplan 3.26 bestemte kun, at der i det område, som dækkes af nærværende ny lokalplan, ikke måtte bruges til noget så længe der ikke var lavet en detaljeret lokalplan. Det bliver der med denne ny Lokalplan 16-002.

Servitutter

Ingen servitutter er i modstrid med lokalplanen og ingen servitutter aflyses.

Anden sektorplanlægning

- Området betjenes af busruterne gennem Grauballe.
- Skole- og institutionsplanlægning
Lokalplanen kan medføre, at der kommer flere skolebørn i Grauballe.
- Varmeplan
Området udlægges til lavenergiboliger.
- Spildevandsplan
Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Silkeborg Kommune.
- Vandforsyningsplan
Lokalplanområdet får drikkevand fra Grauballe Vandværk.
- Affaldsplan
Lokalplanområdet er omfattet af Silkeborg Kommunes affaldsplan. Alt affald skal bortskaffes i henhold til gældende regulativer.

Tilladelser fra andre myndigheder eller efter anden lovgivning

Tilladelser fra andre myndigheder eller efter anden lovgivning

Arkæologiske og naturhistoriske bevaringsværdier (Museumsloven)

(jf. Museumslovens kap. 8 (lovbek. Nr. 1505 af 14. december 2006))

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejde skal Museumslovens §§ 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund.

Findes der i forbindelse med jordarbejdet spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Silkeborg Museum.

Landbrugspligt (Landbrugsloven)

Der er pålagt landbrugspligt. Realiseringen af lokalplanens byggemuligheder forudsætter derfor, at Jordbrugskommissionen ophæver landbrugspligten. Ophævelse af landbrugspligten forventes at kunne ske i forbindelse med udstykningen af området.

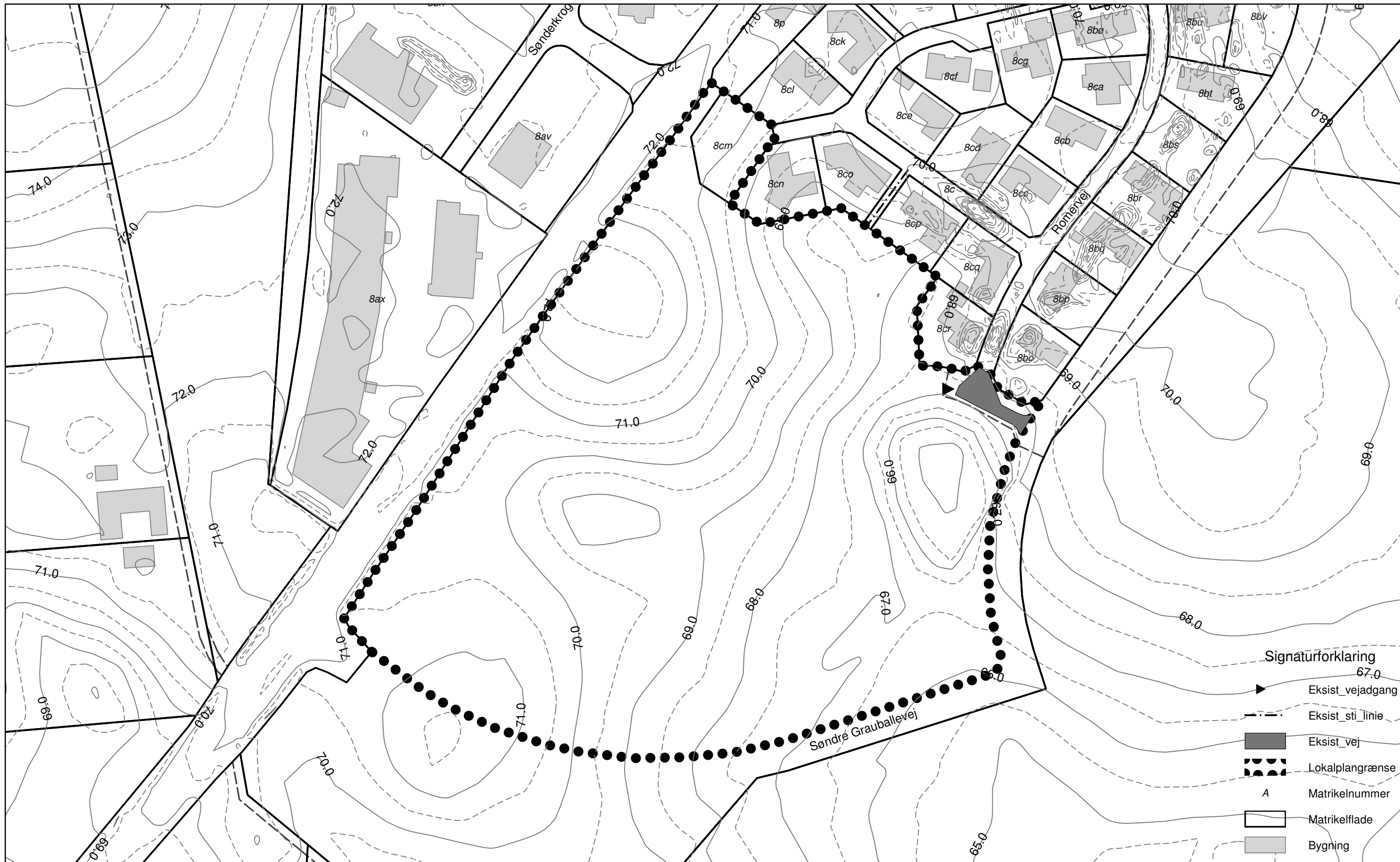
Områdeklassificering

Området er udtaget fra områdeklassificeringen, jf. Jordforureningslovens §50a i forbindelse med vedtagelsen af denne lokalplan. Der kan dog ske ændringer af områdeklassificeringen efterfølgende. Det er derfor det til enhver tid gældende kort for områdeklassificeringen på Silkeborg Kommunes hjemmeside, som er gældende.

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 belyningsforhold samt udførelse af vejens tilslutning til overordnet vej.



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

Mål	1:1500
Dato	08.03.2012
Konstr.	XX
Tegn.	XX

Rev.dato	
Sag nr.	

Lokalplan 16-002
 Eksisterende forhold
 Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Tg.nr.
Kortbilag 1
 Copyright Silkeborg Kommune



Signaturforklaring

- Alle
- Delområdegrænse
- Vejbyggelinie
- Lokalplangrænse
- Udstykningsprincip
- GrundMedLavBebyggelse
- Oversigtsareal
- Regnvandsbassin
- Støjvold
- VejnærtAreal
- Vejudlæg
- Lokalplangrænse
- Matrikelnummer
- Vejkant



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

Mål	1:1500
Dato	08.03.2012
Konstr.	XX
Tegn.	XX

Rev.dato	
Sag nr.	

Lokalplan 16-002
 Lokalplankort

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

Tg.nr.
Kortbilag 2

Copyright Silkeborg Kommune

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger retningslinjerne for, hvordan et areal må anvendes. For eksempel:

- Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.
- Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.
- Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.

Retningslinjerne i en lokalplan skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Silkeborg Kommune udarbejder altid en lokalplan forud for større bygge- og anlægsarbejder, væsentlige nedrivninger eller væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom - eller hvis byrådet i øvrigt skønner, at det er nødvendigt.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven. Planloven regulerer anvendelsen af areal i Danmark på et overordnet niveau. Den sikrer samtidigt, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

Offentlig høring

Inden Silkeborg Byråd kan vedtage en lokalplan, skal forslaget offentliggøres i otte uger. Borgerne kan sætte sig ind i forslaget og har mulighed for at kommentere det og komme med forslag til ændringer. Når Byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Bestemmelserne får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Når lokalplanen er vedtaget

Når en lokalplan er vedtaget må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret. En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men

hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. For eksempel, hvis du ønsker at bygge om på din ejendom eller ønsker at bruge din ejendom til andre formål.

Byrådet kan give dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

Læsevejledning

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, samt for grundejere i - og brugere af området.