



Rekreationscenter nær Gudenåen øst for Ans

REKREATIONSCENTER NÆR GUDENÅEN ØST FOR
ANS

Silkeborg Kommune

VEDTAGET

Silkeborg Byråd 26. maj 2015.

Offentliggjort 29. maj 2015.

Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	1.
1. Formål	2.
2. Områdets afgræsning og zonestatus	3.
3. Områdets anvendelse	4.
4. Udstykning	6.
5. Veje, stier og parkering	7.
6. Bebyggelsens omfang og placering	11.
7. Bebyggelsens ydre fremtrædende	15.
8. Ubebyggede arealer og beplantning	18.
9. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug	22.
10. Miljø	23.
11. Ophævelse af eksisterende servitutter	24.
12. Lokalplanens retsvirkninger	25.
Redegørelse	26.
Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning	27.
Lokalplanens formål og baggrund	28.
Eksisterende forhold	29.
Fremtidige forhold	32.
Miljøvurdering	37.
Lokalplanens forhold til anden planlægning	38.
Tilladelser fra andre myndigheder eller efter anden lovgivning	41.
Juridiske kort	43.
Hvad er en lokalplan?	44.
Kommuneplantillæg 9	45.
Andre sagsbilag	46.
Status for udarbejdelse	47.
Status for udarbejdelse	48.
Kommentarer	51.
Silkeborg Museum	52.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

At der kan indrettes et rekreativcenter med tilhørende ferieboliger, lejligheder og kontor og fællesfaciliteter

At faciliteter til understøttning af rekreativcenteret kan etableres herunder naturformidling, legepladser, oplevelsesstier o. lign.

At områdets præg af skov og åbne områder, lysninger bevares uafhængig af aktiviteterne.

At der rejses skov.

At der kan afholdes kurser og foregå undervisning indenfor rekreativsområdet.

At rekreativcenteret etableres med respekt for områdets natur og landskab uden mekanisk kørende forlystelser.

At rekreativcenteret med bygninger, skov og parkanlæg betragtes som én samlet helhed.

Ad. 1.1 Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål.

Rekreativcenteret ligger i et område, der er en kombination af skov, lysninger og marker - dette præg skal fastholdes og understøttes.

NaturErhvervsstyrelsen har udtalt, at de ser velvilligt på ophævelse af landbrugspligten, såfremt en større del af ejendommen noteres med fredskovspligt.

Rekreativcenter med bygninger, skov og parkanlæg skal ses som en samlet helhed dvs. enhederne skal understøtte og være afhængige af hinanden.

Begrebet "Mekaniske forlystelser" omfatter ikke "motoriserede safariture" i moderat tempo ude på ejendommens oplevelsesstier.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanen omfatter matriklerne: 1h og 1o begge Naderup Gde., Grønbæk samt 8d, 8e, 8h og 10d alle Roe By, Grønbæk.

Området er vist på kortbilag 1

2.2

Lokalplanen ligger i landzone og skal med lokalplanens endelige vedtagelse blive i landzone.

2.3

Forhold der udtrykkeligt er tilladt i lokalplanen er tillagt bonusvirkning for så vidt angår bebyggelse og ændret anvendelse i henhold til planlovens § 15 stk. 4.

Ad. 2.3 Lokalplanen erstatter planlovens bestemmelser efter §35 stk. 1 om landzonetilladelser. Lokalplanen giver derfor "bonusvirkning". Kun ved evt. dispensation fra lokalplanens bestemmelser skal der også meddeles landzonetilladelse.

2.4

Lokalplanområdet opdeles i områderne I, II, III, IV og V som vist på kortbilag 2.

3. Områdets anvendelse

3.1

Område I

Området skal anvendes til rekreationscenterets materielbygning samt en centerbygning med 10 ferielejligheder, kontorer, kursusfaciliteter til 100-120 personer herunder også indendørs motionsfaciliteter, parkering og amfiteater samt tilhørende grønne friarealer og beplantning.

Ad. 3.1 Materielbygning er en bygning til pedel og personalerum samt deres udstyr og maskiner til vedligeholdelse af ejendommens bygninger, skov og grønne friarealer. Bygningen kan dog også indeholde og fungere som lager for diverse aktivitetsredskaber herunder bl.a. kanoer.

Amfiteater er et område med siddepladser omkring en åben scene - konstruktionen er ikke overdækket.

3.2

Område II

Området skal anvendes til 14 +1 rekreations- og ferieboliger, en servicebygning samt fællesarealer og tilhørende parkering.

Ad. 3.2 + 1 rekreations- og feriebolig henviser til det eksisterende fritidshus. Servicebygning for rekrations- og ferieboligerne skal indeholde vaskerum og fælles opholdsrum o. lign.

3.3

Område III

Området skal anvendes som primitiv overnatningsplads med sheltere, legeområde, et ikke permanent festtelt, sol- og læsejl, overdækning/bålhus og sø.

3.4

Område IV

Området skal fremstå som skov med lysninger og oplevelsesstier. Der må dog etableres et udkigstårn med et integreret grejrum.

Ad. 3.4 Oplevelsessti er en naturlig sti med opgaver, forhindringer mv, der understøtter fysisk bevægelse.

Området skal tilplantes med skov med naturligt hjemmehørende arter primært med løvfældende træer f.eks. eg, bøg, ahorn, el, tjørn, lind, røn og birk.

NaturErhvervsstyrelsen har udtalt, at de ser velvilligt på ophævelse af landbrugspligten, såfremt en del af ejendommen noteres med fredskovspligt.

3.5

Område V

Området skal anvendes til én bolig med tilhørende garage- og udhusbygninger.

Ad. 3.5 Området er forbeholdt private aktiviteter.

3.6

Fælles for alle områder dog ikke område IV

Der kan uden for byggefelterne opføres 2 mindre bygninger på hver maks. 15 m² og anlæg, der er nødvendige for privat, fælles og offentlig forsyningsvirksomhed, f.eks. transformestationer, regnvandsbassiner, fælles affaldsplads og andre tekniske anlæg. Bygningerne skal placeres og udformes, så de er tilpasset den

Ad. 3.6 Tekniske anlæg skal afskærmes med naturlig bevoksning, således de kan indpasses på en naturlig måde i området.

omgivende bebyggelse.

4. Udstykning

4.1

Område I kan udstykkes til en samlet fast ejendom.

Område II kan udstykkes, når det ikke er i strid med lokalplanens formål.

Udstykningen forudsætter, at område III samnoteres med område I eller II, og at område IV samnoteres med enten område I eller II.

Der kan dog foretages mindre skeljusteringer, ligesom der kan opstå nye matrikelskel indenfor lokalplanområdet.

Ad. 4.1 Område I, II, III og IV skal betragtes som én helhed, der skal understøtte hinanden og give et samlet tilbud til rekreatiionscenterets gæster. Det er målet, at der ikke skal kunne frasælges i mindre enheder se også lokalplanens formålsbestemmelse.

Det vil ikke være i strid med lokalplanens formål og intentioner, at forskellige foreninger, der arbejder med rekreation, kan købe én eller flere lejligheder.

5. Veje, stier og parkering

5.1

Fællesbestemmelse

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.

5.2

Fællesbestemmelse

Ved vejtilslutninger skal der etableres hjørneafskæringer, jf. § 39 i lov om offentlige veje. Der skal også sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

Der skal være vendemulighed for lastvogne for enden af blinde veje.

5.3

Fællesbestemmelse

Adgangsvej og stier, der krydser Bøgedal Bæk, skal have en godkendelse jf. vandløbsloven.

Langs hovedlandevej 407 Aarhus – Viborg er fastlagt en vejbyggelinje på 18½ meter målt fra vejmidte + højde-forskelstillæg på 1½ x højdeforskellen mellem kørebane og terræn + passagetillæg på 1 meter.

5.4

Vejstrækning A-B-G (Århusvej - Gudenåvej) se kortbilag 2

Vejen udlægges i hele sin længde med en bredde på 8-10 meter - Vejen udlægges i 10 meter fra A til C og 8 meter fra C-B-G.

Vejen anlægges i en bredde på 7 meter fra Århusvej til stikvejen mrk. C.

Vejen anlægges i en bredde på 6 meter fra stikvejen mrk. C til mrk. B (Gudenåvej).

Vejen anlægges som grusvej i hele sin strækning undtaget vejens sydligste del, dvs. strækningen, hvor vejen A-B møder Århusvej. Vejen skal her asfalteres på en strækning af min. 10 meter.

Vejen etableres med 25 promilles hældning. Vejen vil blive anlagt 15 til 20 cm over det omkring liggende terræn.

Vejanlæg A-B skal holde en afstand på min. 8 meter fra Bøgedal Bæk.

Ad. 5.2 Vedrørende udformningen af vendepladser henvises til Vejdirektoratets publikation: "Byernes trafikarealer, hæfte 9. Anlæg for parkering og standsning m.v."

Ad. 5.3 Vejbyggelinje er tinglyst ved deklaration af 4. marts 1969.

Ad. 5.4 Afstanden på 8 meter fra Bøgedal Bæk måles fra vandløbets kronekant.

Vejdirektoratet har i brev af 01.10.2014 anbefalet en vejbredde på max. 7 meter i forbindelse med tilslutning til Århusvej.

Vejen A-B skal asfalteres på en strækning på min. 10 meter for at forhindre grus mv. køres ud på Århusvej. Den nye vej etableres 15 til 20 cm over terræn for at undgå, at vejen bliver oversvømmet ved stærke regnskyl. Vejens stabilitet øges derved væsentligt, og man undgår flere huller i grusvejen.

Vejdirektoratet er vejmyndighed på en del af vejstykket A-C, idet Århusvej er en statsvej.

Vejdirektoratet har oplyst, at en tilladelse til etablering af en ny vejtilslutning til hovedlandevejen for

Vejdirektoratet og Silkeborg Kommune skal godkende det endelige vejprojekt.

Vejtilslutning til Århusvej for vejstrækning A-B (Århusvej - Gudenåvej)

Ny vejadgang og vejtilslutning til Århusvej skal udføres i overensstemmelse med Vejdirektoratets endelige godkendelse af vejprojektet.

Der skal sikres de nødvendige oversigtsarealer ved udkørsel til Århusvej i overensstemmelse med Vejdirektoratets krav til vejprojektet.

Vejdirektoratet skal godkende det endelige projekt.

Vejstrækning C-D og E-F og B-G se kortbilag 2

Vejene udlægges i hele sin længde i en bredde på 6 meter.

Vejene anlægges i en bredde på 5½ meter.

Vejen etableres med 25 promilles hældning. Vejen vil blive udført 15 til 20 cm over det omkringliggende terræn.

Vejstrækning C-D skærer Bøgedal Bæk. Skæringen kræver en tilladelse jf. vandløbsloven

Silkeborg Kommune skal godkende det endelige vejprojekt.

5.5

Interne veje

Interne veje i område I og II fra Gudenåvej til områdets p-arealer anlægges som grusveje.

Grusvejen ved centeret skal anlægges med en fast belægning på min. 5½ meter

Grusvejen til P-arealerne ved feriehusene skal anlægges med en fastbelægning på min. 5½ meter se kortbilag 2.

Øvrige kørearealer skal udføres som makadamveje, græsarmeringsveje eller tilsvarende belægning.

5.6

Parkering

Parkeringspladserne mrk. P på kortbilag 2 anlægges i en bredde på maksimum 17 meter ved centeret og maksimum 12 meter ved rekreative- og feriehusene med adgang fra

vejstrækning A-B i henhold til vejloven vil være på vilkår af, at ejendommene Århusvej 45, 47 og 49 får vejadgang til hovedlandevejen via den ny vejtilslutning, og at de eksisterende adgange for disse ejendomme til hovedlandevejen nedlægges jf. redegørelsen afsnit "Fremtidige forhold - trafik". Eksisterende privat fællesvej i km. 40,827, vejens højre side forudsættes ligeledes nedlagt.

Ad. 5.5 Makadamveje er veje, hvor det øverste muldlag er fjernet og erstattet med skærver eller lignende og efterfølgende afsluttet med et mindre muldlag, hvorefter arealerne tilsås med græs. Makadamveje, græsarmeringsveje tillader, at regnvand kan nedsive igennem belægningen.

Bestemmelsen sikre at kørearealer udenfor grusveje fremstår som grønne arealer.

Ad. 5.6 Bestemmelsen skal sikre, at parkering sker i fastlagte områder. Herudover sikrer bestemmelsen, at området bevarer en grøn karakter, og at regnvand kan nedsives.

Gudenåvej.

Der skal anlægges 1½ p-plads pr. rekreations- og feriebolig og 1 p-plads pr. 50 m² centerbebyggelse.

Antallet af handicappladser fastlægges i henhold til bygningsreglementets bestemmelser med tilhørende anvisninger.

Parkering skal skiltes.

Parkerings- og manøvrearealer i område I og II skal have et grønt udtryk, og regnvand skal kunne trænge igennem. Det befæstede areal ved materielbygningen skal have anden belægning, men regnvand skal nedsive indenfor området.

Der kan ske af- og pålæsning ved ferieboligerne ikke parkering.



Eksempel på en parkeringsplads

Der kan ikke ske parkering ved feriehusene for at mindske færdsel på de mindre interne veje og mhp. at fremme ro omkring ferieboligerne.

Det udlagte P-område giver mulighed for 80-85 p-pladser. 17 meter bredt parkeringsfelt giver mulighed for parkering i begge sider af P-pladsen. 12 meter giver mulighed for parkering i kun en side.

5.7

Belysning

Der må i område I og II etableres lav belysning med en maksimum højde på 3½ meter.

Lyset skal være rettet nedad og rettet mod stier, vejarealer, parkering samt fællesområder.

Der må ikke etableres lysmaster i område III, IV og V.

5.8

Stier

Naturstier udlægges med en bredde på maksimum 2 meter med materialer i overensstemmelse med områdets øvrige bunddække som f.eks. græs.

Områdets hovedstier a-a og b-b skal udlægges i en bredde på maksimum 2½ meter med en belægning af grus, stenmel o. lign se kortbilag 2.

Ad. 5.7 Bestemmelsen skal forhindre unødigt lysforurening og i stedet sikre, at belysningen fremstår diskret og afdæmpet. Der er lagt vægt på, at der i forvejen ikke er meget diffust lys i området.

Ad. 5.8 Det er målet, at stier skal falde ind i områdets flora og fauna.



Eksempel på sti

5.9

Vejadgangen til lokalplanområdets område I og II skal ske som vist på kortbilag 2.

Ad. 5.9 Begge vejadgange fra Gudenåvej er identisk med de vejadgange, der er idag. Den eneste nye vejadgang til området er

*vejadgangen til den kommende
materielbygning.*

5.10

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

- I biler med tilladt totalvægt over 3.500 kg.
- I biler med tilladelse til mere end 10 passagerer samt
- I større anhængere såsom sættevogne, campingvogne, både og lignende.

Undtaget er køretøjer, der er indregistreret til ejendommen samt gæstebusser, samt forhold, der udtrykkeligt er nævnt i §8.4.

*Ad. 5.10 Bestemmelsen kan dog
fraviges i forbindelse med
enkeltstående særlige arrangementer.*

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelse og anlæg skal placeres i de fastlagte byggefelt og anlægsfelt, som vist på kortbilag 2.

Der må ikke opføres antennemaster eller husstandsvindmøller.

I forbindelse med byggeri og anlæg må der højst udføres terrænregulering +/- ½ meter.

Ad. 6.1 Der må ikke opføres antennemaster og husstandsvindmøller, idet de pga. deres højde er meget synlige og vil påvirke området i Gudenådal, der er kendetegnet ved spredt og relativ lav bebyggelse. Det tilføjes, at området i det hele taget er præget af få tekniske konstruktioner, og at det er vigtigt at ny bebyggelse holdes under trækroneerne.

Bestemmelsen om terrænregulering er skrevet mhp. at sikre det eksisterende terræn bedst muligt, således at ny bebyggelse bedst muligt indpasses i de eksisterende omgivelser.

Bemærk, at byggeri og anlæg, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 og §17 kræver en separat tilladelse.

6.2

Område I Centerbygning, amfiteater og materielbygning

Centerbygning (centerbygning med 10 lejligheder til rekreations- og ferieophold, kontorer og kursusfaciliteter til 100-120 personer)

I området må der opføres en centerbygning indenfor det fastlagte byggefelt, som ses på kortbilag 2 Lokalplankort og kortbilag 3 Målangivelser.

I området må der opføres kursusfaciliteter og kontor med et etageareal højst maksimum 800 m².

I området må der opføres 10 rekreations- og ferielejligheder med et samlet areal på 700 m²

Centerbygningen må opføres i 1 etage. Bebyggelsens højde må ikke overskride 7,5 meter.

Der må etableres kælderetage.

Udendørs amfiteater

I området må der opføres et udendørs amfiteater på 800 m² indenfor det fastlagte anlægsfelt, som ses på kortbilag 2 Lokalplankort og kortbilag 3 Målangivelser.

Amfiteateret må opføres, så tribunerne ikke

Ad. 6.2 Ferielejligheder inkl. 6 m² fællesarealer.

Et eksempel på et udendørs amfiteater.



Et amfiteater er en flad rund skueplads med skrå siddepladser omkring.

Fyrrum kan blive op til 2 etager, idet der skal være mulighed for etablering af et brændselsdepot.

bliver mere end 3 meter høje alt i alt.

Materielbygning

I området må der opføres en materielbygning på 400 m² indenfor det fastlagte byggefelt, som ses på kortbilag 2 Lokalplankort og kortbilag 3 Målangivelser.

Materielbygningen må opføres i 1 etage med kælder. Bebyggelsens højde må ikke overskride 7,5 meter målt fra terræn. Der er dog mulighed for, at etablere et fyrrum i op til 2 etager. Denne bygningsdel må have en facadehøjde på maksimum 5½ meter og en maksimum højde på 8½ meter.

6.3

Område II Rekreations- og ferieboliger, fritidshus samt servicebygning til rekreations- og ferielejligheder.

Rekreations- og ferieboliger

I området må der opføres 14 rekreations- og ferieboliger indenfor det fastlagte byggefelt, som ses på kortbilag 2.

Rekreations- og ferieboligerne må opføres i 1 etage, og de må hver antage 80 m².

Bebyggelsens højde for 7 rekreations- og ferieboliger må ikke overskride 5½ meter. Bebyggelsens højde for de 7 øvrige rekreative- og ferieboliger må ikke overskride 6½ meter målt fra terræn.

Fritidshus

Der må være et fritidshus indenfor det fastlagte byggefelt, som ses på kortbilag 2 Lokalplankort og kortbilag 3 Målangivelser

Fritidshuset må opføres i 1 etage. Sommerhuset højde må ikke overskride 5½ meter målt fra terræn.

Fritidshusets facadehøjde må maksimum være 3 meter høje.

Servicebygning til rekreations- og ferieboliger

I området må der opføres en servicebygning med et etageareal på højst 300 m² indenfor det fastlagte byggefelt, som ses på kortbilag 2 Lokalplankort og kortbilag 3 Målangivelser.

Servicebygningen må opføres i 2 etager. Bebyggelsens højde må ikke overskride 8½ meter målt fra terræn.

Der kan etableres kælderetage.

6.4

Område III Primitiv bebyggelse og legepladsredskaber

Ad. 6.3 Målet med 2 forskellige bygningshøjder er, at skabe mulighed for et spændende og varieret byggeri samt give mulighed for en arkitektonisk forskellighed. Der er dog mulighed for, at alle rekreations- og ferieboliger får samme højde på 5½ meter.

Ad. 6.4 Der vil med tiden opstå beskyttet natur i og omkring søen, hvorfor der ikke må indrettes noget i

Sheltere må have et samlet areal på højst 40 m² med en højde på højst 3 meter.

Primitiv overdækning må have et areal på højst 80 m², og den må højst være 4½ meter højt.

Primitiv bebyggelse og legepladsredskaber skal placeres min. 10 meter fra søkanten.

Bebyggelse og legepladsredskaber skal placeres i mindre grupper med en indbyrdes afstand af min. 8 meter.

søens nærmeste omgivelser. Shelterområdet og legeredskaber og lign. skal placeres i klynger, således at den grønne karakter kan passere igennem området.

Det er hensigten, at bebyggelseshøjden og skoven skal begrænse bebyggelsens synlighed og medvirke til at fastholde karakteren af åben land med skov og lysninger.

Bygninger skal være primitive dvs. have et let udtryk og være uisoleret, idet de etableres uden tilknytning til den eksisterende bebyggelse i en skovbevoksning og kun kan anvendes til midlertidigt ophold.



Eksempel på primitiv bygning

6.5

Område IV Skov med udkigstårn

Indenfor område IV må der opføres et udkigstårn med naturinformation og integreret grejrum. Udkigstårnet skal opføres indenfor det fastlagte byggefelt. Udkigstårnet må være 12 meter højt.

Der må herudover ikke opføres byggeri.

Ad. 6.5 Eksempel på udkigstårn Grate Hede



6.6

Område V Bolig, garage- og udhuse

Ad. 6.6 Støjsikring fra Århusvej kan

I området må der være 1 bolig med et boligareal på højst 300 m² med tilhørende garage- og udhuse, der er nødvendige for at passe og pleje ejendommens jordtilliggende.

Bebyggelse til boligformål og garage- og udhusformål må maksimum opføres i 2 etager. Bebyggelsens højde må ikke overskride 7½ meter målt fra terræn.

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

Udformningen af boligens facader skal således ske, så det maksimale støjniveau indendørs ikke overstiger L_{den} 46 dB(A), når vinduerne er åbne.

Der henvises desuden til Miljøstyrelsens Vejledning nr. 4, 2007 " Støj fra veje".

Der er fastlagt en byggelinje på 18½ meter fra hovedlandevejens midterlinje.

6.7

Fællesbestemmelse

Bebyggelse skal individuel varmemforsynes, og varmemforsyningen skal være bæredygtig.

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 trafikeret vej.

Ad. 6.7 Ejendommen kan f.eks. varmemforsynes med jordvarme, fastbrændsel og solfangere.

7. Bebyggelsens ydre fremtrædende

7.1

Fællesbestemmelser

Udvendige bygningssider herunder tage må ikke fremtræde i reflekterende materiale med et glanstal over 20. Dette gælder ikke solfangere, solceller, vinduer og ovenlysvinduer.

Solfangere og solceller skal være sorte.

Ad. 7.1 Bebyggelsens synlighed skal mindskes, idet natur og skov er fremherskende, og der kun er spredt bebyggelse i området. Bestemmelsen skal sikre, at bebyggelsen holdes diskret, og at landskabet i Gudenådalens påvirkes mindst muligt.

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

7.2

Fællesbestemmelser Skiltning og reklamering

Skiltning og reklamering kræver en godkendelse efter naturbeskyttelseslovens §21.

Skiltning og reklamer må hverken helt eller delvist dække bygningens arkitektoniske elementer som f.eks. udvendige døre, vinduer eller have karakter af facadebeklædning.

Udover firma- og logoskilte må der kun opstilles fælles oplysnings- og henvisningsskilte. Skilte skal udformes med henblik på at orientere og må ikke virke dominerende.

Vejdirektoratet skal godkende skiltning ved Århusvej.

Ad. 7.2 Naturbeskyttelseslovens §21 fastlægger, at der ikke må opsættes skilte, der virker dominerende på landskab eller er synlig over store afstande. Dvs. at skilte maksimum må være 0,25 m² jævnt før naturbeskyttelsesloven.

7.3

Område I Centerbygning, amfiteater og materielbygning

Bebyggelsen i området skal fremstå i teglsten eller med træbeklædning. Mindre dele af en facade kan udføres med andre materialer, såsom zink, glassalplader eller materialer med samme udtryk.

Udvendige bygningssider skal fremstå med en rolig og ensartet overflade i en farve fra gråtoneskalaen f.eks. som farven drivtømmer eller i træsortens naturfarve.

Ad. 7.3 Materialer betegnes som blanke og reflekterende, når de har en glans, som svarer til en malet overflade med et glanstal over 20.

Tagfarverne skal bidrage til, at bebyggelsen falder ind i landskabet, og der undgås refleksioner, der forstyrrer oplevelsen af de sammenhængende landskab og samtidigt give området en særlig karakter med høj rekreativ værdi.

Tage skal holdes i sort eller grålige farver. Tage må opføres som levende grønne tage, zinktage eller i et materiale med et tilsvarende udtryk.

Nedenstående er et eksempel på en sten, der ikke fremstår rolig og ikke er ensartet, idet der er et større farvespænd i brændingen.



7.4

Område II Rekreations- og ferieboliger, fritidshus og servicebygning til rekreations- og ferielejligheder

Bebyggelsen skal fremstå i teglsten eller i træbeklædning. Mindre dele af en facade kan udføres med andre materialer, såsom zink, glassalplaser eller materialer med samme udtryk.

Udvendige bygningssider skal fremstå med en rolig overflade i en farve fra gråtoneskalaen f.eks. som farven drivtømmer eller i træsortens naturfarve.

Tage skal holdes i sort eller grålige farver. Tage må opføres som levende grønne tage, zinktage eller i et materiale med et tilsvarende udtryk.

Rekreations- og ferieboliger skal fremstå ensartede.

Ad. 7.4 Rekreations- og ferielejlighederne fremstår ensartet, dvs. de skal opleves som en fælles helhed. Der skal derfor anvendes samme materiale og formsprog.



Eks. på udkigstårn Grate Hede

7.5

Område III Primitiv bebyggelse og legepladsredskaber

Bebyggelsen skal opføres i træ i træsortens naturfarve eller med farver i gråtoneskalaen, cortinstål galvaniseret stål og lign. Tage skal etableres med sort tagpap, træ eller som levende grønne tage.

7.6

Område IV Skov med udkigstårn

Bygningen skal opføres i træ i træsortens naturfarve eller mørk farve.

Ad. 7.6 Se note med illustration 6.5

Der må monteres en antenne. Bygning med antenne må ikke være højere end 12 meter målt fra eksisterende terræn.

7.7

Område V Bolig, garage- og udhuse

Ad. 7.7 Bebyggelsen skal ikke blive markant i området.

Bolig, udhuse og garage skal fremstå i teglsten eller i træ. Mindre dele af facaden kan udføres med andre materialer, så som zink, glassalplader eller materialer med samme udtryk.

Tag skal holdes i farverne sort, brun, rød eller mørkegrå.

Bolig og udhuse skal opføres med saddeltag.

8. Ubebyggede arealer og beplantning

8.1

Belysning

Ad. 8.1 Mængden af lys skal mindskes, idet lys påvirker det omgivende miljø.

Område I og II Belysning

Belysning af område I og II skal ske jf. §5.7.

Område III Belysning

Belysning i område III må etableres i sheltere og overdækning, og der kan ikke etableres yderligere belysning.

Der er i forbindelse med enkelte dags- og weekendarrangementer mulighed for at have midlertidig belysning.

Område IV Belysning

Der må ikke etableres belysning i området.

Der er i forbindelse med enkelte dags- og weekendarrangementer mulighed for at have midlertidig belysning.

8.2

Område IV

Området skal primært beplantes med løvfældende træer f.eks. et udvalg af vintereg, spidsløn, lind, fuglekirsebær, hassel, kvalkved, dunet gedebled, skovfyr, lærk, bøg, eg, el, ahorn, hvidtjørn, røn, fyr eller arter med samme karakter. Der kan etableres stier i skovbeplantningen. Stier skal holde en min. afstand på 10 meter til naboskel.

Stier, der krydser Bøgedal Bæk, skal godkendes jf. vandløbslovens bestemmelser.

Der må etableres mindre lysninger i skovområdet.

Ad. 8.2 De foreslåede arter medfører en robust skov med et større naturindhold - der er i nåleskov et ringe naturindhold.



Eksempel på beplantning

8.3

Fællesbestemmelser
Arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 (beskyttet natur) skal anvendes og drives jf. gældende bestemmelser i loven.

Arealer omfattet af naturbeskyttelseslovens §18 (fortidsmindebeskyttelseslinje) må ikke forandres jf. gældende bestemmelser i loven.

8.4

Fællesbestemmelser
Mere end én større båd, uindregistrerede køretøjer og mere end én campingvogn må ikke opbevares inden for lokalplanområdet.

Ad. 8.3 Det kræver en dispensation fra naturbeskyttelseslovens §18 (fortidsmindebeskyttelseslinje) at anlægge stier og etablere legeredskaber, og praksis er meget restriktiv.

Der kan etableres græsstier, når der ikke sker ændring af tilstanden og forstyrrelse af jordlag.

Ad. 8.4 Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at området fremtræder ordentligt. Opbevaring af større både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne kan derfor kun finde sted i dertil indrettede bygninger.

8.5

Regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet. Der kan ske nedsivning eller håndtering på overfladen. Er nedsivning af regnvandet ikke muligt på grund af jordbundsforholdene, kan der etableres et overløb til søen i område III.

Ad. 8.5 Området er endnu ikke spildevandsplanlagt. I forbindelse med projektet skal der udarbejdes og vedtages et tillæg til spildevandsplanen.

Et projekt for regnvandshåndtering skal inden udførelse godkendes af Silkeborg Kommune, Teknik og Miljø. Inden der indsendes et projekt skal der udføres jordbundsundersøgelser, der kortlægger områdets egnethed til nedsivning.

8.6

Område III etablering af sø

Der kan etableres en sø, således at hældningen af vandhullets bund og bredder ikke er større end 1:5. Hældningen må gerne variere.

Søen må højst være 1.500 m².

Søen skal have en naturlig tilstand.

Der må ikke ske beplantning eller anden aktivitet i en zone af 10 meter omkring vandhullet dog undtaget mindre buske på nordbredden i en afstand af min. 2 meter.

Der kan etableres en bro på 1 x 6 meter.

Ad. 8.6 Krav til søens udformning er stillet for at skabe optimale levemuligheder for områdets fauna.



Ovenstående er et eksempel på sø, der er tilpasset landskabet.

Søens tilstand må ikke påvirkes. Dette betyder, at der ikke kan udsættes fisk og fugle ved vandhullet, ligesom der ikke må fodres andefugle o. lign. Dette er ligeledes begrundelsen for, at der ikke må etableres bebyggelse m.v. omkring vandhullet og plantes træer i en zone på 10 meter. Blade vil således fylde søen op, og vandhullets naturkvalitet bliver bedre, når der er godt lysindfald.

Det kræver en tilladelse fra vandløbsloven, såfremt drænledninger, der afvander andres ejendom afbrydes eller ændres.

Der skal rettes henvendelse til Silkeborg Kommune, når søen er etableret.

8.7

Overskudsjord fra byggemodningen, etableringen af sø og etablering af veje område I, II, III og IV må påfyldes i område III (Primitiv bebyggelse, sø og legepladsredskaber) og IV (Skov), før området tilplantes dog ikke indenfor beskyttet natur og fortidsmindebeskyttelseslinjen. Overskudsjord kan ligeledes anvendes til etablering af amfiteater i område I.

Ad. 8.7 Området skal ikke ændre karakter, hvorfor der ikke skal ske større terrænændringer. I den sydlige del af området stiger terrænet (en skrænt), hvorfor at området her er særligt sårbart overfor terrænændringer.

Overskudsjorden må maksimum udlægges i en højde på 0,3 meter i område IV og i en højde på 1½ meter i område III.

8.8

Bøgedal Bæk

Bøgedal Bæk løber igennem området i nord-sydlig retning se kortbilag 1. Det kræver tilladelse jf. vandløbsloven at ændre bækkens tilstand.

Ad. 8.8 Der skal søges tilladelse til gravearbejder jf. vandløbslovens bestemmelser.

8.10

Fælles bestemmelse

Eksisterende beplantning jf. kortbilag 2 må ikke fjernes. Beplantningen skal plejes og passes, således at beplantningen gives optimale vækstbetingelser.

Beplantningen skal bestå af naturligt hjemmehørende arter primært løvfældende.

8.9

Område I, II og III

Området udenfor veje, bygge- og anlægsefter skal fremstå som en samlet grøn parkbevoksning.

Ad. 8.9-8.10 Hensigten med bestemmelsen er, at understøtte områdets eksisterende karakter (kendetegn). Området er kendetegnet ved få større bebyggelser, skov og hede. Bevoksningen vil bidrage til at fastholde områdets karakter (kendetegn).

Bevoksningen må fjernes og erstattes med ny bevoksning, såfremt den ikke trives.

Området skal opleves som et grønt naturområde med en høj biodiversitet.



9. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

9.1

For område I og II gælder, at rekreations- og ferieboliger og centerbygning først må tages i brug, når de er tilsluttet

- offentlig kloak.
- offentlig elforsyning.
- vandforsyning.

For område IV gælder, at området skal tilplantes efter en godkendt beplantningsplan ved ibrugtagning af område I og/eller II.

Alle nye vejstrækninger A-C, C-B, B-G, C-D og E-F skal være etableret.

10. Miljø

10.1

Fællesbestemmelser

Der må ikke foregå aktiviteter med støjbelastninger, som overstiger Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for støj.

Ad. 10.1 De vejledende grænseværdier for støj fra erhverv er fastsat i Miljøstyrelsens vejledning om "ekstern støj fra virksomheder", Vejledning nr. 5/1984 eller senere udgave.

Det betyder, at der ikke kan anvendes motoriserede redskaber (gokart og knallertkørsel o. lign.), musikanlæg o. lign. Undtaget er landbrugsrelaterede maskiner til betjening af områdets drift.

11. Ophævelse af eksisterende servitutter

11.1

Følgende servitut inden for området er i strid med lokalplanens bestemmelser:

Dokument om færdselsret er tinglyst 23.07.1964 på matr. nr. 1h og 10d begge Roe By, Grønbæk. Deklarationen omhandler adgangsbegrænsning til Århusvej, og den kan være i strid med lokalplanen

Det er Vejdirektortet, der er påtaleberettigede. Det er derfor Vejdirektoratet, der kan aflyse og tinglyse en ny deklaration med et andet indhold.

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, udstykkes 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.

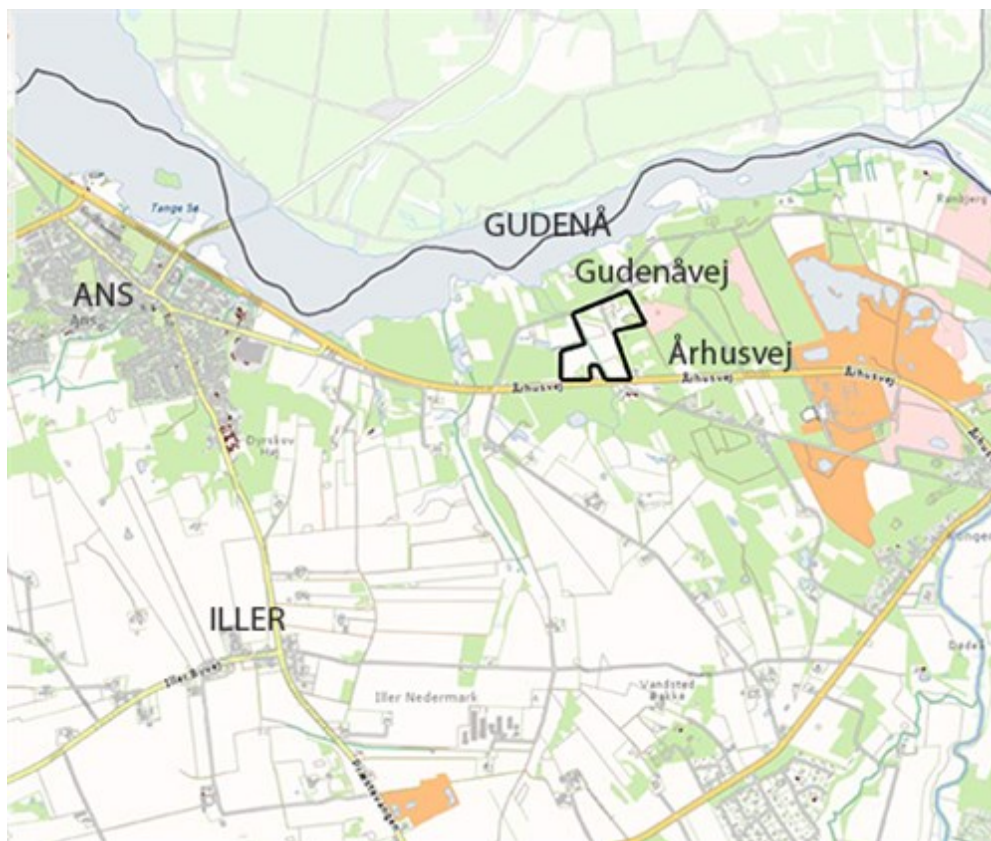
Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jf. ovenfor.

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

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanområdet er på 14,8 ha. Området ligger i landzone 2 km øst for Ans og ca. 300 meter syd for Gudenåen i et område med spredt bebyggelse.

Området afgrænses mod syd af Århusvej og mod nord af Gudenåvej. Øst for lokalplanområdet er der et større hedeområde med 5 gravhøje. Området er mod vest nabo til skov og agerjord.



Lokalplanområdet ligger 2 km øst for Ans

Lokalplanens formål og baggrund

Baggrunden for lokalplanen er et ønske fra en privat non profit organisation om at etablere et rekreativcenter på ejendommen Århusvej 51, Gudenåvej 10 og dele af Århusvej 45. Hele området omfatter matr. nr. 8d, 8e, 8h, 1h, 10d alle Roe By, Grønbæk samt matr. nr. 1h og 1o alle Naderup Gde., Grønbæk.

Organisationen har erhvervet ejendommen Århusvej 45, 8643 Ans med henblik på etablering af et rekreativcenter og med henblik på at rejse fredskov på størstedelen af ejendommen dvs. ca. 6,3 ha på matr. nr. 10d Roe By, Grønbæk og 1o og dele af 1h Naderup Gde., Grønbæk. NaturErhvervsstyrelsen har udtalt sig positivt i forhold til købet, såfremt ejendommen omfattes af planlægning.

Organisationen har modtaget en udtalelse fra Vejdirektoratet, hvor Vejdirektoratet tilkendegiver, at de ser positivt på, at der etableres en ny vejadgang ud mod Århusvej. Omlægningen betyder, at grusvejen vil få et nyt forløb mellem Århusvej og Gudenåvej.

Vejen bliver omlagt for at skabe en mere trafikssikker vejtilslutning til Århusvej for områdets beboere og det fremtidige rekreativcenter. Vejadgangen skal desuden skabe en større sammenhæng og større åbenhed ved friarealerne omkring rekreativcenteret og samtidigt undgå gennemgående trafik indenfor området.



Vejadgang til rekreativcenteret nær Gudenåen

Realisering af lokalplanen vil fremkalde en væsentlig ændring i det bestående miljø, idet området vil ændre karakter fra landbrugsejendom, beboelse og en ejendom med sommerhus til et rekreativcenter med et større parkanlæg og større område med fredskov. Der er derfor pligt - jævnfør Planloven - til at udarbejde en lokalplan forud for byggemodning og andre anlægsarbejder. Der skal desuden udarbejdes en ny kommuneplanramme, idet kun dele af området i dag er omfattet af kommuneplanramme 25-R-92 Feriecenter ved Ans.

Formålet med denne lokalplan er, at området kan anvendes til rekreativcenter i form af feriehuse og lejligheder samt center- og fællesfaciliteter foruden etablering af et større fredskovsområde.

Lokalplanens bestemmelser skal sikre, at bebyggelsen tilpasses områdets natur og landskab herunder særlige hensyn til områdets fortidsminder. Området og omgivelserne er beriget af elementer, som er sikret gennem anden lovgivning. Lokalplanen har derfor også til formål, at området disponeres og bebygges under hensyntagen til disse natur- og kulturhistoriske interesser.

Det er hensigten med lokalplanens bestemmelser, at der skal skabes et velfungerende rekreativcenter samtidig med, at der tages hensyn til områdets beliggenhed og karakter. Lokalplanen fastlægger derfor nogle overordnede krav til områdets disponering, mens organisationen i rimelig stor udstrækning har frihed til at fastlægge bebyggelsens arkitektur dog undtaget farvevalg og højdeforhold.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet består i dag af en landbrugsejendom, en beboelse samt et fritidshus.



Fritidshus

Fritidshus og ejendommen nærmest Gudenåvej ligger i en større parkskov med flere lysninger. Der er mange snoede trædestier med mindre legeredskaber med baggrund i, at ejendommen igennem en årrække har været gæstet af en gruppe børn med kræft og deres familier.



Park med trædestier

Jorden tilhørende landbrugsejendommen nærmest Århusvej har indtil i dag været i omdrift.



Dyrkede arealer sydvest for fritidshus

Mod øst er der et hedeområde med 5 gravhøje. I disponeringen af området er der taget hensyn til de beskyttede gravhøje, og området omkring gravhøjene.



Hedeområde med 3 gravhøje

Området vejbetjenes i dag både fra Århusvej og Gudenåvej.

Området ligger i dag i landzone, og det skal forblive i landzone.

En ejendom er noteret som landbrugsejendom. Landbrugspligten forudsættes ophævet med tilladelse fra NaturErhvervsstyrelsen efter endelig vedtagelse af lokalplanen for området. NaturErhvervsstyrelsen skriver således i brev af 07.04.2014, at hele ejendommen skal være en del af rekreationscenteret, og at området skal

være omfattet af en lokalplan.

Fremtidige forhold

Intentionen bag lokalplanens bestemmelser er at muliggøre etableringen af et rekreativcenter opbygget omkring til sammenhængende enheder:

A) 14 nye rekreative- og ferieboliger i tilknytning til det eksisterende fritidshus og den eksisterende bolig, som i fremtiden skal fungere som servicebygning.

B) En centerbygning med fællesfunktioner og 10 lejligheder til rekreative- og ferieformål. Omkring rekreativcenteret udlægges en akse, hvor omkring området funktioner ligger.

Det nye rekreativcenter skal muliggøre, at familier ramt af sygdom kan mødes i rolige og trygge omgivelser, samt at der kan ske undervisning, udrædningsforløb, rådgivning, støtte, kurser, foredrag, fordybelse og samvær med andre familier i en lignende svær situation - funktioner, der alle har til formål at underbygge det overordnede formål om at skabe et bedre liv for familierne.



Illustration af den fremtidige bebyggelse

Områdets disponering og anvendelse

Lokalplanområdet inddeles i fem områder for at styre den overordnede disponering af området. Bebyggelsen opføres omkring en akse, der indeholder det samlede rekreativcenter. Aksen forbinder ferieboliger, friarealer, centerfunktioner, og der er samtidig adgang til de omkringliggende skove og rekreative arealer.

Område I vil være forbeholdt centerbygning med diverse fællesfunktioner for hele rekreativcenteret inkl. 10 rekreative- og ferielejligheder udearealer, materielbygning og p-plads.

Område II indeholder 14 rekreative- og ferieboliger, en servicebygning for disse boliger samt fællesarealer og parkeringsområder.

Område III indeholder større sammenhængende friarealer med sheltere, legeplads, sol- og læsejl samt festtelt.

Område IV skal fremstå som skov med observationstårn og oplevelsesstier.

Område V skal anvendes til boligformål.

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden.

Intentionen med lokalplanens bestemmelser er, at bebyggelsen holdes samlet omkring ejendommens

eksisterende bebyggelse udenfor gravhøjenes beskyttelseslinjer. Der fastlægges bestemmelser for bygningernes højde, således at bebyggelsen holdes under trækronerne, hvilket dog ikke gælder observationstårnet. Målet er at fastholde områdets karakter.

Udover bestemmelser om anvendelse af farver i gråtoneskalaen f.eks. som drivtømmer, maksimum højde, og at ferieboligerne i grupper skal fremtræde ensartet, så er der ikke fastsat væsentlige bestemmelser omkring bebyggelsens ydre fremtræden. Dette giver mulighed for flere forskellige udtryk i forbindelse med udarbejdelse af et endeligt projekt.

Ubebyggede arealer og beplantning

Intentionen med lokalplanens bestemmelser for ubebyggede arealer er, at området får et højt indhold af natur med oplevelsesmuligheder i både skov og nærområdet med stier, bevægelsesredskaber o. lign.. Dette gøres bl.a. ved, at hele område IV er udlagt til skov med oplevelsesstier, og at der samtidig er krav om, at en stor del af område IV skal tilplantes med skov ved ibrugtagning af rekreationscenteret se kortbilag 2.



Eks. på oplevelsessti udført med stenmel - langs stien er balancebum og bæk

Herudover arbejdes der med bestemmelser om, at den nye bebyggelse i område I, II og III skal etableres i en parkbevoksning med en høj biodiversitet. Færdsel i området skal ske ved en kombination af grusbelagte vejarealer, makadamveje/stier dvs. veje, hvor det øverste muldlag er fjernet og erstattet med skærver eller lignende og efterfølgende afsluttet med et muldlag, der udsås i græs, græsslåede stier eller stier med stenmel.



Græssti i varieret bevoksning i eksisterende "parkskov"

Landskab

Områdets landskab er meget sammensat, idet der i den brede ådal findes en sø (Tange Sø), et bysamfund (Ans By) og spredte beboelser i det åbne land, skov, landbrug, råstofindvinding, rekreation sommerhusbebyggelse samt hovedlandevej 407 (Århusvej). Området er et dallandskab skabt efter den sidste istid. Dallandskabet er meget forskelligartet, og det indeholder store kontraster lige fra åben søflade til de bevoksede arealer (landskabsterrasser), hede, overdrev samt grusgravning.

Trafik

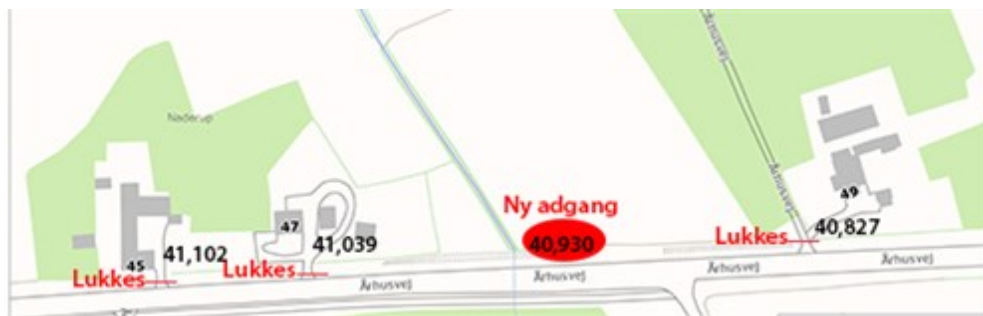
Det forventes, at rekreatiionscenteret i perioder vil øge trafikken nord for hovedlandevej 407 (Århusvej) med 50-100 ture pr. dag.

Hovedlandevej 407 har adgangsbegrænsninger på strækningen syd for lokalplanområdet. Vejdirektoratet har i brev af 9. september 2014 udtalt, at Vejdirektoratet er positivt indstillet i forhold til den ansøgte ændring af adgangsforholdene. Den endelige udformning og godkendelse af projektet bør dog efter Vejdirektoratets vurdering afvente godkendelsen af en lokalplan for området. Herefter vil Vejdirektoratet være indstillet på at godkende en ansøgning som fremsendt på følgende vilkår:

- at den ny private fællesvej med tilslutning i km 40,930 vejens højre side etableres uden udgifter for Vejdirektoratet.
- at den nuværende tilslutning af privat fællesvej Gudenåvej i km 41,593, vejens højre side kun må anvendes som adgangsvej for ejendommene Gudenåvej 1, 2 og 4.
- at Gudenåvej afbrydes mellem Gudenåvej 4 og 8, så ikke andre ejendomme end nr. 1, 2 og 4 har fysisk adgang til at benytte Gudenåvejs nuværende tilslutning til hovedlandevejen.
- at følgende adgange til hovedlandevejen slettes i adgangsfortegnelsen og fjernes i marken:
 - l 40,827 højre vejside. Privat fællesvej for flere landbrugsejendomme
 - l 41,039 højre vejside. Overkørsel til enfamiliehus
 - l 41,102 højre vejside. Overkørsel til landbrug
- at ovennævnte vejtilslutning og overkørsler fjernes umiddelbart efter ibrugtagning af den nye vejtilslutning uden udgifter for Vejdirektoratet.
- at der på begge sider af den ny vejtilslutning sikres fri oversigt i overensstemmelse med gældende vejregler.

Det forventes, at strækningen fra Gudenåvej 4 til Gudenåvej 8 efter omlægning af vejadgang til Århusvej

fungerer som stiadgang til busholdepladserne på Århusvej. Vejen forventes spærret med 2 bomme på strækningen mellem ovennævnte ejendomme.



Lukning ved Århusvej 45, Århusvej 47 og Århusvej 49 samt ny adgang 40,930

En endelig tilladelse vil desuden indeholde krav i forhold til den tekniske udformning og praktiske udførelse af den ny vejtilslutning.

En ansøgning om endelig tilladelse bedes vedlagt skriftlig dokumentation for de berørte lodsejeres accept af de ændrede adgangsforhold. Dialogen og arbejdet med indgåelse af disse aftaler skal foretages af organisationen.

Klima og bæredygtighed

I lokalplanen er der indarbejdet følgende klima- og bæredygtighedstiltag, som medvirker til at minimere belastningen på miljøet og skabe gode rammer for de kommende beboere:

Vand

- I Der gives mulighed for at etablere en sø.
- I Der fastlægges bestemmelser for belægning på stier og veje, hvor vand kan nedsive gennem belægningen.
- I Der fastlægges bestemmelser for, at der kan etableres fastbelægning i umiddelbart tilknytning til ny bebyggelse, terrasser o. lign.

Byggeri og arkitektur

- I Der gives mulighed for at opføre boliger med grønne tage, hvilket vil medvirke til, at regnvand kan fordampe og forsinkes. Grønne tage kan desuden fungere som et rekreativt element og virke lydabsorberende.
- I Der gives mulighed for, at der kan opføres anlæg til udnyttelse af solenergi, hvormed boligens energiforsyning kan ske på et bæredygtigt grundlag med udnyttelse af vedvarende energikilder.
- I Opvarmning af bebyggelsen skal være CO₂ neutral, dvs. at bebyggelsen opvarmes med jordvarmeanlæg, varmepumpe, solceller, solfangere, træpillefyr o. lign..

Natur og grønne områder

- I Der stilles krav om, at ny beplantning skal være egnstypisk beplantning, hvilket medvirker til at skabe sammenhæng med omgivelserne og gode betingelser for områdets dyrearter.
- I Der stilles krav om, at der ved ibrugtagning af rekreationscenteret etableres en skov, der primært består af løvskov med stier, hvilket giver mulighed for biologisk mangfoldighed og spredningskorridorer. Inden for området kan der etableres et udkigstårn med information om selve området og dets fugle, dyre og planteliv.

Offentlig kloak

- I Ejendommen ligger i et område, hvor der er værdifuld natur, og ejendommen har samtidig en afstand på ca. 300 meter til Gudenåen. Dette er baggrunden for, at nedsivning ikke er mulig, hvorfor ejendommen ved ibrugtagning af rekreationscenteret og/eller rekreations- og ferieboligerne skal tilsluttes offentlig kloak.

Sundhed og fællesskab

- I Det nye rekreativcenter skal muliggøre, at familier ramt af sygdom kan mødes i rolige og trygge omgivelser, samt at der kan ske undervisning med udrædningsforløb, rådgivning, støtte, kurser, foredrag, fordybelse og samvær med familier i en lignende svær situation - funktioner, der alle har til formål at underbygge de overordnede formål, om at skabe et bedre liv for familierne.
- I Der etableres en ny skov med oplevelsesstier, hvor der bliver adgang for offentligheden.

Miljøvurdering

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

På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke skal miljøvurderes, idet realiseringen ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger.

Det forudsættes,

- at bebyggelsen holdes lavt (under trækrone) og i farver fra gråtoneskalaen.
- at landbrugsarealerne tilplantes med naturligt hjemmehørende træarter f.eks. eg, bøg, skovfyr, hvidtjørn og røn og lignende nordiske træarter. Ny beplantning af skov må ikke ske på arealer indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen.
- at spildevand ledes til offentligt renseanlæg (dvs. ejendommen kloakeres). Projektet medfører, at der skal laves et tillæg til spildevandsplanen.
- at bebyggelsen holder en afstand på min. 8 meter fra Bøgedal Bæk. De 8 meter måles fra vandløbets kronekant.
- at lavninger friholdes for byggeri.
- at Vejdirektoratet godkender overkørsel til Århusvej, og at de vejberettigede afklarer spørgsmål om vejret.

Påvirkning af Natura 2000 områder og bilag IV-arter

Kommunen må ikke vedtage planer, der kan skade yngle- og rasteområde for dyrearter eller ødelægge plantearter på EU's habitatdirektivs IV (Bek. 408 af 01/05-2007).

Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000 områder eller strengt beskyttede arter på bilag IV.

Relevante bilag IV arter i Silkeborg Kommune er: Arter af Flagermus, Odder, Stor Vandsalamander, Spidssnudet frø, Strandtudse, Grøn Kølleguldsmed, Grøn Mosaikguldsmed og Markfirben.

Lokalplanområdet består i dag af landbrugsareal, blandet beplantning, et fritidshus, en bolig og en landbrugsejendom.

Silkeborg Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området. Arealerne er ret sandede, hvorfor bilag IV arten markfirben muligvis findes her. Hvis den gør, skal der tages hensyn hertil under byggeriet. Der er ikke kendskab til forekomst af rødlistede arter i området.

Silkeborg Kommune vurderer ligeledes, at planen ikke vil påvirke Natura 2000 områder, idet det nærmeste Natura 2000 område er H45 Gudenå og Gjærn Bakker, der ligger ca. 2,8 km øst for arealet.

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 kommunen er i besiddelse af.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Silkeborg Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplanrammer

Lokalplanen ligger delvist indenfor kommuneplanens rammeområde 25-R-92, der udlægger området til feriecenter ved Ans.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet yderligere et område mod sydvest ønskes omfattet af planen.

De eksisterende rammebestemmelser fastholdes delvist, og kommuneplanrammen udvides mod sydvest. Det nye areal ønskes tilplantet med skov, der ønskes pålagt fredskovspligt. Der ønskes etableret rekreative oplevelsesstier, en sø, sheltere, bålhytte, et legeområde og et udkigstårn med naturvejledning. Den eksisterende bolig med bygninger ønskes fastholdt, og der ønskes etableret en ny vejadgang til erstatning for den eksisterende fra Århusvej.

Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 9, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget omfatter det samme område som lokalplanen.

Kommuneplantillæg nr. 9 offentliggøres samtidig med lokalplanen Rekreationscenter nær Gudenåen øst for Ans.

Kommuneplanens temaer - overensstemmelse med retningslinjer

Ferie og oplevelser

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje L2 Hoteller og feriebyer.

Natur og landområder

Hele arealet er udlagt som muligt naturområde i KP 2013-25, hvorfor det er omfattet af kommuneplanens retningslinje N1-N2 om, at naturområder og de mulige naturområder skal bevares som gode levesteder for vilde dyr og planter og om muligt forbedres.

Dette sker ikke indenfor område I-II og III, idet det er her bebyggelsen til rekreationscenteret opføres. Det vurderes dog, at det ikke er i modstrid med retningslinjen, idet der med lokalplanbestemmelser sikres en beplantning med en høj biodiversitet rundt om bebyggelsen samt en sø i område III.

Det bemærkes, at område IV udenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen dvs. en del af matr. nr. 1h og 1o begge Naderup Gde., Grønbæk og matr. 10d Roe By, Grønbæk overgår fra at være dyrket landbrugsjord til primært at være lysåben skov med fredskovspligt og med naturligt hjemmehørende træarter f.eks. eg, bøg, skovfyr, hvidtjørn, røn og lignende nordiske træarter med stier, hvilket også sikres med lokalplanbestemmelser.

Fredskov

Arealet grænser mod vest op til matr. nr. 1b Naderup Gde., Grønbæk, der er fredskov. Der opføres ikke ny bebyggelse nær den eksisterende fredskov.

Den nye skov ønskes noteret med fredskovspligt.

Landskab

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje N11 for landskabsinteresseområder, idet de landskabelige værdier er tillagt stor vægt. Der er således særlige bestemmelser for placering, farve og højden af den fremtidige bebyggelse, således at den ligger under trækroneerne.

Beskyttet natur

Arealet støder mod øst op til et område, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 som hede. Den fremtidige bebyggelse ligger ca. 60 meter fra heden se kortbilag 1.

Særlige drikkevandsinteresser

Lokalplanområdet ligger i et område med drikkevandsinteresser. Grundvandet strømmer mod nordøst ned mod Tange Sø/Gudenå. Der ligger ingen indvindingsboringer til almene vandværker eller ejendomme med egen drikkevandsindvinding i umiddelbar nærhed af lokalplanområdet.

Lokalplanen er i overensstemmelse med retningslinje V4 samt kommunens mål for grundvand og drikkevand, idet der er bestemmelser om, at der ikke må etableres nye nedsivningsanlæg inden for lokalplanområdet.

Trafik

Rekreationscenteret vil i perioder generere 50-100 ture pr. dag – dvs. lavt støjniveau. Eksisterende bebyggelse nærmest Århusvej vil primært være påvirket af vejstøj fra Århusvej.

Ny bebyggelse og de primære opholdsarealer ligger ca. 400 meter nord for Århusvej, og de vil derfor ikke blive påvirket af vejstøj.

Vand

Bøgedal Bæk løber igennem området i retning nord-sydlig retning se kortbilag 1. Der er i lokalplanen bestemmelser om, at ny bebyggelse og anlæg skal holde en afstand på min. 8 meter fra vandløbets kronekant. Nærmeste byggefelt er min. 25 meter fra vandløbet, ligesom udlæg af ny vej ligger ca. 8 meter fra vandløbet.

Der kan dog etableres en adgangsvej og stier, der krydser Bøgedal Bæk. Det kræver en godkendelse.

Regnvand skal håndteres på egen grund, eksempelvis ved nedsivning, såfremt det er muligt. Alternativt kan der etableres andre løsninger som grønne tage, regnbede og synlige vandrender.

Regnvand må som udgangspunkt ikke udledes til Bøgedal Bæk. Såfremt regnvand ønskes udledt til vandløbet, vurderes dette at have en væsentlig negativ påvirkning.

Sundhed

Rekreationscenteret henvender sig til en særlig gruppe borgere og deres familier, der er ramt af sygdom. Rekreationscenteret er fremmende for folkesundheden.

Servitutter

Der er tinglyst et dokument om adgangsbegrænsning (23-07-1964) på matr. nr. 1h og 10d, begge Roe By, Grønbæk. Der er hermed fast begrænsninger for antallet og anvendelsen af adgange til hovedlandevejen. Etablering af nye adgange til hovedlandevejen kræver dispensation fra adgangsbestemmelserne i henhold til Vejlovens §80.

Der er tinglyst et dokument om vejbyggelinjer langs hovedlandevejen (04-03-1969) på matr. nr. 1h og 10d, begge Roe By, Grønbæk. Byggelinjen langs hovedlandevej 407 er 18½ målt fra vejmidten + højdeforskelstillæg på 1½ gange højdeforskellen mellem kørebane og terræn + 1 meter passagetillæg. På det byggelinje pålagte areal må der ikke opføres bygninger eller andre faste anlæg. Dispensation fra vejbyggelinjen kan søges hos Vejdirektoratet.

Anden sektorplanlægning

Spildevandsplan

Ejendommen er ikke omfattet af spildevandsplan 2011-2021. Der vil blive udarbejdet et tillæg til spildevandsplan sideløbende med lokalplanforslaget, mhp. at området vil kunne tilsluttes offentlig kloak indenfor 2-3 år.

Vej- og trafikplanlægning

Trafikplan

Vejdirektoratet skal godkende rekreationscenterets vejadgang til Århusvej.

Vejdirektoratet har udtalt, at de er positive overfor en tilladelse til en ny privat fællesvej på en række vilkår ved lokalplanens endelige godkendelse. Tilslutningsvejen vil på strækningen nærmest Århusvej 10-12 meter være asfalteret og udlagt i 10 meters bredde og anlagt i 7 meters bredde. Vejen vil på den efterfølgende strækning smalle ind til et udlæg på 8 meter og et anlæg på 6 meter.

Det nye vejstykke fra Århusvej tilsluttes Gudenåvej i en bue mod øst, og vejstykket fra Gudenåvej 5 og 8 tilsluttes den nye vej i svinget.

Vejstykket fra Gudenåvej 4 til Gudenåvej 8 vil med de vejberettigedes godkendelse blive lukket for bilkørsel, men opretholdt for cykler og gående ikke mindst på baggrund af busstoppestedet ved vejens udmunding til Århusvej se kortbilag 1.

Kollektiv trafik

Området betjenes af busrute 114 Aarhus-Hammel-Viborg og retur. Busstoppestederne er ved Gudenåvejs udmunding til Århusvej se kortbilag 1.

Varmeplan

Området ligger udenfor de kollektive varmforsyningsområder. Der skal derfor ikke medtages bestemmelse om tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning. Bygningerne skal således varmforsynes ved en individuel løsning. Det fremgår af lokalplanens bestemmelser, at varmforsyningen skal være CO2 neutral

Det anbefales, at ny bebyggelse opføres som lavenergibyggeri. Lavenergibyggeri betyder, at byggeriet opfylder de klassifikationskrav til lavenergibyggeri i Bygningsreglementet, der er gældende på byggetidspunktet.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor et område, der vandforsynes fra Roe 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

Støjforhold

Et rekreationscenter kan give anledning i støj i forbindelse med:

- Ophold i rekreations- og ferieboliger, rekreations- og ferielejligheder samt centerbygningen.
- Aktiviteter i området med oplevelsesstier, sheltere og fælles arrangementer i sammenhæng med rekreationscenteret.

Støj i forhold til de omkringliggende bebyggelser er reguleret i miljøbeskyttelsesloven. I henhold til Miljøstyrelsens vejledning nr. 5/1984 er der fastsat vejledende grænseværdier for støj fra virksomheder. Ligger virksomheden i det åbne land, bør der foretages en konkret vurdering af forholdet.

Natur- og fortidsmindebeskyttelse m.m. (Naturbeskyttelsesloven og Museumsloven)

Områder omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3

Inden for området findes et beskyttet vandløb (Bøgedal Bæk), der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 se kortbilag 1. Der må ikke foretages ændring i områdernes tilstand uden dispensation. Silkeborg Kommune er myndighed efter Naturbeskyttelsesloven. Kommunen vurderer, om der kan gives dispensation til de anlæg/det byggeri, som lokalplanen åbner mulighed for. Afgørelser kan påklages til Naturklagenævnet.

Fortidsmindebeskyttelse (Museumslovens § 29 og naturbeskyttelseslovens § 18)

Inden for området findes 1 gravhøj, og 1 gravhøj grænser op til lokalplanområdet umiddelbart syd for ejendommen Århusvej 51 og yderligere 3 umiddelbart øst for lokalplanområdet se kortbilag 1. Gravhøjene er omfattet af Museumslovens § 29 e samt Naturbeskyttelseslovens § 18.

Der må ikke opføres bebyggelse, beplantes, ændres i terrænet eller på anden måde foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 m fra fortidsminder, der er beskyttet efter bestemmelserne i museumsloven, med mindre der meddeles dispensation.

Silkeborg Kommune er myndighed efter Naturbeskyttelsesloven. Kommunen vurderer, om der kan gives dispensation på baggrund af konkret projektansøgning. Bestemmelsen skal administreres restriktivt, og der meddeles derfor kun dispensation i særlige tilfælde.

Arkæologiske og naturhistoriske bevaringsværdier (Museumsloven)

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

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

Skovbyggelinie (Naturbeskyttelseslovens § 17)

Lokalplanområdet er omfattet af 300 meter skovbyggelinje. Bebyggelse indenfor skovbyggelinjen forudsætter dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17. Områder omfattet af skovbyggelinjen er vist på kortbilag 1.

Formålet med naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinje) er at sikre skovenes værdi som landskabselementer, opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr, samt beskytte skovene mod blæst.

Bestemmelsen omfatter et forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master mv.) i en afstand af 300 m fra de omfattede skvområder.

Silkeborg Kommune er myndighed. Kommunen vurderer, at der kan gives dispensation på baggrund af en konkret projektansøgning til nyt byggeri jf. lokalplanens bestemmelser, idet det dog altid er afhængig af en konkret vurdering af det ansøgte. Afgørelser kan påklages til Naturklagenævnet.

Landbrugspligt (Landbrugsloven)

Matriklerne indenfor lokalplanområdet er pålagt landbrugspligt undtaget er matr. nr. 8h og 8d begge Roe By, Grønbæk (fritidshus og beboelse med div. bygninger). Realiseringen af lokalplanens byggemuligheder forudsætter derfor, at NaturErhvervsstyrelsen ophæver landbrugspligten. Ophævelse af landbrugspligten forventes at kunne ske ved lokalplanens endelige godkendelse.

Anlæg i søer og vandløb (vandløbsloven)

Etablering af broer og andre anlæg i søer og vandløb kræver tilladelse efter vandløbsloven inkl. tilladelse efter bekendtgørelse om vandløbsregulering og -restaurering mv. samt efter regulativet for det pågældende vandløb. Der kræves desuden dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 3 (beskyttet natur). Silkeborg Kommune er myndighed efter Vandløbsloven samt efter Naturbeskyttelsesloven.

Kommunen vurderer, at der kan gives tilladelse til de anlæg, som lokalplanen åbner mulighed for, idet det dog altid er afhængig af en konkret vurdering af det ansøgte. Tilladelser efter vandløbsloven kan påklages til Naturstyrelsen. Dispensationer fra naturbeskyttelsesloven kan påklages til Naturklagenævnet.

Afvandingsforhold

Vandløb, grøfter, dræn, rørledninger, lavninger i terrænet hvor vand opsamles m.v. skal i forbindelse med byggeri og anlægsarbejde reetableres, således at afvanding sikres. Ændres placering, bredde, dybde, rørdiameter kræves en godkendelse i forhold til Vandløbsloven.

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.

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

Etablering af ny vejtilslutning til hovedlandevej 407 Aarhus – Viborg forudsætter Vejdirektoratets godkendelse i henhold til vejlovens adgangsbestemmelser.

Forsyning

Silkeborg Kommune har ikke kendskab til, at der er el-anlæg og/eller fiberbredbåndsrør i området. TDC og Energi Midt har imidlertid udlagt blænderør til fiberbredbånd langs både Århusvej og Gudenåvej.

Udgiften ved evt. flytning eller omlægning af disse i forbindelse med lokalplanens realisering, skal bekostes af organisationen.

Hvad er en lokalplan?

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

- I Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.
- I Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.
- I 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:

- I Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- I 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.

Status for udarbejdelse

27. maj 2015 Endelig vedtagelse af lokalplan 25-006 Rekreationssenter øst for Ans og kommuneplantillæg 9

Byrådet har 26. maj 2015 vedtaget ovennævnte lokalplan og kommuneplantillæg endeligt. Planerne træder i kraft 29. maj 2015. Fra denne dato må ingen grundejere i lokalplanområdet foretage ændringer af ejendommen i strid med lokalplanen.

Byrådet vedtog at godkende planerne med en mindre rettelse til lokalplanforslaget §5.3 og §5.4 anbefalet af vejdirektoratet: Indkomne hørings svar til Teknik- og Miljøafdeling kan ses i notat herom i menuen til venstre under "kommentarer".

Klagevejledning

Efter planlovens § 58, stk. 1, pkt. 4 kan kun retlige spørgsmål påklages. 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, at kommunen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Efter planlovens § 60 skal en klage være indgivet skriftlig inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort regnes klagefristen fra bekendtgørelsen. På hjemmesiden nmkn.dk finder du "Klageportalen". Du logger på med NEM-ID, og klagen sendes så automatisk til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videregiver herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes. Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

23. februar 2015

Byrådet har vedtaget lokalplanforslag og forslag til kommuneplantillæg, som fremlægges i offentlig høring frem til 24. april 2015

Lokalplanens formål er:

- At der kan indrettes et rekreationssenter med tilhørende ferieboliger, lejligheder og kontor og fællesfaciliteter
- At faciliteter til understøtning af rekreationssenteret kan etableres herunder naturformidling, legepladser, oplevelsesstier o. lign.
- At områdets præg af skov og åbne områder, lysninger bevares uafhængig af aktiviteterne.
- At der rejses skov.
- At der kan afholdes kurser og foregå undervisning indenfor rekreatiomsområdet.
- At rekreationssenteret etableres med respekt for områdets natur og landskab uden mekanisk kørende forlystelser.
- At rekreationssenteret med bygninger, skov og parkanlæg betragtes som én samlet helhed.

Kommuneplantillæg 9

Silkeborg Kommune har udarbejdet et forslag til kommuneplantillæg 9, som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen. Kommuneplantillægget omfatter hele rammeområde 25-R-92 Feriecenter ved Ans samt et område uden rammebestemmelser.

kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Kommuneplantillæg 9 til Silkeborg Kommuneplan 2013-2025 omfatter følgende ændringer af Kommuneplan 2013-2025

- at rammen udvides mod syd mhp. etablering af skov ca. 9,8 ha undtaget materialebygning og udkigstårn.
- at der er tale om et rekreationssenter og ikke et feriecenter.
- at screeningen har påvist, at der ikke skal foretages miljøvurdering.
- der fortsat kan etableres bebyggelse på maks. 7½ meter men at der herudover også kan etableres en opvarmningsenhed og udkigstårn som kan være højere.

Dine bemærkninger

Har du bemærkninger til de fremlagte forslag, kan du skrive dem direkte ind via "Din kommentar" på lokalplansiden. Du kan også skrive til teknisk@silkeborg.dk eller til Silkeborg Byråd, Rådhuset, Søvej 1, 8600

Silkeborg. Bemærkningerne skal være modtaget senest 24. april 2015. Svar vil blive udsendt efter byrådets endelige vedtagelse af planen.

Miljøvurdering

Lokalplanen og tillægget til kommuneplan er screenet i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer". Det vurderes, at lokalplanen og kommuneplantillægget ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger, og at de derfor ikke skal miljøvurderes.

Klagevejledning – miljøvurdering

Hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen, eller at kommunen ikke har overholdt de gældende procedure- og kompetenceregler, kan du klage over afgørelsen til Natur- og Miljøklagenævnet. En klage skal være skriftlig og skal mailes til teknisk@silkeborg.dk eller sendes pr. brev til Silkeborg Kommune, Teknik- og Miljøafdelingen, Søvej 3, 8600 Silkeborg senest 27. marts 2015.

På hjemmesiden nmkn.dk finder du "Klageportalen". Du logger på med NEM-ID, og klagen sendes så automatisk til den myndighed, der har truffet afgørelsen.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt. Udførlig klagevejledning kan ses på Natur- og Miljøklagenavnets hjemmeside <http://www.nmkn.dk/>

Lokalplanforslagets midlertidige retsvirkninger

Indtil forslaget er endeligt vedtaget af Byrådet, må de ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke udnyttes på en måde, der kan foregribe indholdet af den endelige plan. Der gælder efter lov om planlægning § 17, stk. 1 et midlertidigt forbud mod udstykning, bebyggelse og ændring af anvendelsen. Den eksisterende lovlige anvendelse kan fortsætte som hidtil.

Når fristen for fremsættelse af indsigelser og ændringsforslag er udløbet, kan byrådet give tilladelse til udnyttelse af en ejendom i overensstemmelse med forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen, og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde m.v.

Disse midlertidige retsvirkninger gælder fra 27. februar 2015 og indtil den endeligt vedtagne lokalplan er offentliggjort, dog højst indtil 27. februar 2016.
Se dagsorden fra byrådsmødet.

Dine bemærkninger

Har du bemærkninger til det fremlagte, skal du anvende linket "din kommentar" som ses med rød farve øverst på denne side, eller skrive til teknisk@silkeborg.dk

02.02.2015

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget har videresent forslag til lokalplan 25-006 og kommuneplantillæg til økonomiudvalget og byrådet med henblik på vedtagelse og efterfølgende fremlæggelse i offentlig høring i 8 uger.

Sagen behandles i økonomiudvalget 16. februar 2015.

24.02.2014

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget for et rekreativcenter øst for Ans

Plan-, Miljø- og Klimaudvalget igangsætter lokalplanlægning for et rekreativcenter øst for Ans.

15.01.2014

Har du ideer til et feriecenter mellem Århusvej og Gudenåvej?

Der skal laves en lokalplan og et tillæg til kommuneplanen for et feriecenter mellem Århusvej og Gudenåvej.

Inden kommunen laver et forslag til lokalplan og tillæg indkaldes hermed ideer og bemærkninger om emnet.

Svar f.eks. på spørgsmålet: Hvordan kan man bedst muligt etablere et feriecenter i området

Send os dine bemærkninger senest 30. januar 2014 på teknisk@silkeborg.dk

Læs mere

Ansvarlig planlægger



Gry Bruhn Hansen
Tlf.: 89 70 14 52
E-mail: gry.bruhnghansen@silkeborg.dk

