



## LOKALPLAN 32-005

BOLIGER PÅ MARGRETHESVEJ I VOEL

Silkeborg Kommune

### *Vedtaget*

Vedtaget i Silkeborg Byråd den 23. marts 2015.

Ikrafttrædelse den 26. marts 2015

# Indholdsfortegnelse

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

## Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er at fuldende parcelhusområdet, Margrethesvej i Voel. Lokalplanen giver mulighed for 8 nye parcelhuse.

Bestemmelserne i lokalplanen skal sikre, at området får karakter som det eksisterende område omkring. Lokalplanen har også til formål at sikre, at der forsat er en rekreativ adgang omkring boligområdet og at arealet er attraktivt.

Lokalplanen ophæver lokalplan nr. 5.23 for det område nærværende lokalplan omfatter.



# 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- | At udlægge området til boligformål i form af åben-lave boligbebyggelse
- | At ny bebyggelse opføres som lavenergibebyggelse
- | At sikre en stiforbindelse vest for boligområderne på Gormsvej og Margrethesvej
- | At der etableres gode rekreative fællesarealer syd og vest for den nye udstykning

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

## 2. Områdets afgrænsning og zonestatus

### 2.1

Lokalplanen afgrænses vist på kortbilag 1, og omfatter en del af matr.nr. 7c Voel By, Voel samt parceller der efter den 1. september 2014 udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

### 2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone og landzone. Området i landzone overføres til byzone ved planens endelige vedtagelse.

### 2.3 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag 2.

## 3. Områdets anvendelse

### 3.1 Delområde I

Delområde I må kun anvendes til åben/lav boligformål i form af fritliggende enfamiliehuse opført som lavenergibyggeri, samt til vej og færdselsareal.

På hver grund må der kun opføres og indrettes én bolig.

*Ad. 3.1: Området er udlagt til individuel varmforsyning. Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri. Lavenergibyggeri betyder, at byggeriet opfylder de klassifikationskrav til lavenergibyggeri i Bygningsreglementet, der er gældende på byggetidspunktet.*

### 3.2 Delområde II

Delområde II må kun anvendes til rekreativt, grønt fællesareal.

Området må ikke bebygges - dog kan der opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o. lign. der understøtter anvendelse til leg og ophold.

### 3.3 Byggefelt til mast

Der kan på det skraverede areal på kortbilag 2 opstilles en mast for mobilantenner mm. med tilhørende tekniskskabe.

*Ad. 3.3: Placering af antennemast skal godkendes af Silkeborg kommune. Anlægget skal omkranses af beplantning jf. § 8.6.*

### 3.4 Delområde III

Delområde III må kun anvendes som stiforbindelse.

*Ad. 3.4: Stiforbindelsen skal sikre den fremtidige forbindelse nord-syd langs Voels vestlige bygrænse. Stien er både tiltænkt gående og ridende mf.*

### 3.5 Generelt

Der kan i lokalplanområdet drives virksomhed til liberale erhverv, som er forenelig med områdets karakter af boligområde, hvis:

- I virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom,
- I virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres,
- I virksomheden ikke medfører ulempe for områdets øvrige beboere,
- I virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom,
- I reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå som almindeligt navne- og nummerskilt.

### 3.6

Indenfor lokalplanområdet kan der opføres anlæg 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 omgivende bebyggelse.

## 4. Udstykning

### 4.1 Delområde I

Delområde I må i princippet kun udstykkes som angivet på kortbilag 2. Der kan dog foretages mindre skeljusteringer.

Ingen grunde må udstykkes med et mindre areal end 700 m<sup>2</sup> og større end 1399 m<sup>2</sup>.

### 4.2 Delområde II og III

Delområde II, der er udlagt til grønt fællesareal og delområde III, der er udlagt til en rekreativ stiforbindelse, må ikke udstykkes.



## 5. Veje, stier og parkering

### 5.1 Vejadgang

Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Margrethesvej.

Ved vejtilslutninger skal der etableres hjørneafskæringer, jf. § 39 i lov om offentlige veje (samt §§70 og 71 jf. lovbek. nr. 1048 af 3. november 2011). Endvidere skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

### 5.2 Veje og stier

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

- I Vejen A-B, udlægges med en samlet bredde på min. 10 m, hvoraf vejens befæstede flade skal have en bredde på min. 5,5 m.
- I Sti parallelt med vej A-B udlægges med en bredde på min. 5 m, hvoraf stiens befæstede flade skal have en bredde på min. 2 m.
- I Boligvejene A-a og B-b udlægges med en bredde på min. 10 m, hvoraf vejens befæstede flade skal have en bredde på min. 5 m. Begge veje afsluttes med befæstet vendeplads på minimum 12x12 m.
- I I forlængelse af boligvejene udlægges stiforbindelse på min. 5 m bred til de grønne fællesarealer mod syd.
- I Delområde III er et 8 meter bredt stiudlæg. Stiudlægget skal blot henligge som græs.

*Ad. 5.2: Veje, stier og manøvrearealer udlægges og anlægges efter vejlovgivningens regler, herunder vedr. hjørneafskæringer m.m.*

### 5.3

Der må kun etableres én overkørsel fra vej til hver ejendom.

### 5.4 Parkering

Der skal anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig på hver grund.

*Ad. 5.4: Garager, carporte o. lign. medregnes som p-pladser. Det skal ved ansøgning om byggetilladelse vises på situationsplan/beliggenhedsplan, hvor p-pladserne placeres.*

### 5.5 Belysning

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

*Ad 5.5: Bestemmelsen skal forhindre unødigt lysforurening og i stedet sikre, at belysningen fremstår diskret og afdæmpet.*

### 5.6 Generelt

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

- I biler med tilladt totalvægt over 3.500 kg.
- I større anhængere såsom sættevogne, campingvogne, både og lignende.

*Ad 5.6: Bestemmelsen kan dog fraviges ved særlige arrangementer efter tilladelse fra Silkeborg Kommune.*

*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.*

## 6. Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1 Bebyggelsesprocent

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

*Ad 6.1: Bebyggelsesprocenten angiver etagearealets procentvise andel af grundens areal.*

### 6.2 Byggelinjer

Al bebyggelse skal respektere de fastlagte byggelinjer som vist på kortbilag 2. Byggelinjen er fastlagt til 2,5 m fra skel mod veje og stier.

### 6.3 Bygningshøjder

Bebyggelsen må ikke opføres med mere end én etage med udnyttet tagetage. Bygningshøjden må ikke overstige 7 m og facadehøjden må ikke overstige 3,5 m målt fra terræn efter byggemodning.

### 6.4 Tag

Ny bebyggelse skal opføres med symmetrisk saddeltag. Dette gælder også for garager og carporte.

### 6.5 Lavenergibyggeri

Bebyggelsen skal opføres som lavenergibyggeri.

*Ad 6.5: Området er udlagt til individuel varmforsyning. Lavenergibyggeri betyder, at byggeriet opfylder klassifikationskravene til lavenergibyggeri i Bygningsreglementet, der er gældende på byggetidspunktet.*

### 6.6 Sikring mod støjgener

Boligbebyggelse 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 vinduer 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.*

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".

### 6.7 Tilslutning til fællesanlæg

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv vand og spildevandskloakering efter de enkelte forsyningsvirksomheders til enhver tid gældende regler. Regnvand skal håndteres på egen grund ved nedsivning.

*Ad 6.7: Undersøgelser af jorden i området har vist, at jorden er velegnet til nedsivning. Eksempler og forklaringer på forskellige måder at håndtere regnvand kan ses i Silkeborg Kommunes sektorplan 'Bæredygtighedsværktøj'.*

## 7. Bebyggelsens ydre fremtrædende

### 7.1 Materialer

På tagfladen må der ikke anvendes blanke, reflekterende tagmaterialer. Dog må der opsættes solfangere, solcelleanlæg og tagvinduer såfremt disse placeres parallelt med tagfladen eller inddækkes.

*Ad. 7.1: Materialer betegnes som blanke og reflekterende, når de har en glans, som svarer til en malet overflade med et glanstal over 20.*

Der kan på drivhuse, udestuer og lignende anvendes glas.

### 7.2

Udvendige bygningssider, der udføres i træ, skal fremtræde i farver dannet af hvidt, sort eller jordfarver herunder træets naturlige farve.

*Ad. 7.2: Bestemmelsen skal sikre at bebyggelsen fremstår afdæmpet i forhold til omgivelserne.*

### 7.3 Skiltning

I området må ingen form for kommerciel skiltning eller reklamering finde sted.

### 7.4 Antenner

Individuelle antenner herunder parabolantener må ikke placeres, så overkant antenne/parabol er højere end 0,5 m over tagryg. Parabolantener må maksimalt have en diameter på 1 meter.

### 7.5 Antennemast

Der kan inden for det på kortbilag II viste byggefelt opføres en mast for mobilantener mv. med en højde på maks. 24 m med tilhørende tekniskabe. Mast og tekniskabe skal opføres som en samlet enhed og omkranses af beplantning jf. § 8.6.

## 8. Ubebyggede arealer og beplantning

### 8.1 Delområde I

Hegning mod veje, stier og naboer må kun etableres som levende hegn. Levende hegn mod færdselsarealer og fællesarealer skal plantes mindst 0,4 m inde på egen grund.

*Ad 8.1: Levende hegn kan suppleres med trådhegn der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.*

### 8.2

Efter byggemodning må der højst foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 meter. Terræn indenfor 0,5 meter fra naboskel må ikke ændres.

### 8.3

Eventuelle støttemure må max. have en højde på 0,5 m.

Støttemure skal begrønnes med f.eks. cotoneaster, vedbend, vinca, så de fremstår grønne hele året.

### 8.4

Der skal til hver ejendom udlægges areal til indretning af plads til opsamling af affald herunder genanvendeligt affald. Placering, indretning og adgang til pladsen skal ske i henhold til gældende regulativer.

*Ad 8.4: Der kan alternativt indrettes en fælles plads for flere ejendomme. Placering og indretning af en sådan fælles plads skal aftales med Silkeborg Forsyning A/S.*

### 8.5 Delområde II

Delområde II skal anlægges som grønt fællesareal. Arealet tilsås med græs og der plantes 2-3 grupper af frugttræer.

### 8.6 Delområde III

Delområde III tilsåes med græs. Det eksisterende læhegn langs lokalplanens vestlige afgrænsning bevares.

### 8.7

Opstilles der en mast inden for det viste byggefelt på kortbilag 2, skal denne omkranses af beplantning i form af buske og mindre træer. Det kan fx. være hyld, tjørn, røn og sargentæble.

*Ad. 8.7: Hensigten med denne bestemmelse er mindske synligheden af teknikskabene.*

### 8.8 Generelt

Større både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne må ikke opbevares inden for lokalplanområdet.

*Ad. 8.8: 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.*

## 9. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

### 9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- I Bebyggelsen er tilsluttet fælles forsynings- og ledningsanlæg jf. § 6.7,
- I Veje, stier samt fælles adgangs- og parkeringsarealer er etableret jf. § 5.2.
- I Fælles grønne friarealer er anlagt og beplantet jf. § 8.5, eller der foreligger en godkendt plan for områderne med tidsfrister for etablering.

## 10. Grundejerforening

### 10.1

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende grundejerforening "GF Gormsvej (ulige numre) + Margrethesvej".

*Ad. 10.1: Grundejerforeningen består af lokalplanområderne for fire gældene lokalplaner - lokalplan 5.15, 5.16, 5.22 og 5.23. Med vedtagelse af nærværende lokalplan skal grundejerforeningens vedtægter revideres.*

### 10.2

Grundejerforeningen skal kunne udvides til også at omfatte andre områder, beliggende udenfor lokalplanområdet.

### 10.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje og grønne fællesarealer (delområde II)

*Ad. 10.3: Grundejerforeningen skal ikke overtage driften af delområde III.*

### 10.4

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 8.5 nævnte fællesarealer og fællesanlæg (delområde II).

### 10.5

Grundejerforeningen skal stedse underrette Silkeborg Kommune om sin adresse.

### 10.6

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

## 11. Ophævelse af eksisterende planer

### 11.1

Lokalplan nr. 5.23 vil blive ophævet, på de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan nr. 32-005. Ophævelsen sker ved den endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf.

## 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 udgør Voels vestligste bydel og omfatter et ca. 1,8 ha. stort areal. Området er beliggende med direkte kontakt mod nord og øst til det eksisterende boligområde på Margrethesvej. Mod vest afgrænses lokalplanområdet af et beplantningsbælte, som danner grænsen til markerne. Mod syd er skellet ikke markeret og græsarealerne går direkte over i mark. Ca. 100 meter vest for lokalplanområdet ligger to gravhøje.

## Lokalplanens formål og baggrund

Lokalplanen følger op på den oprindelige plan forud for lokalplan nr. 5.23 for det eksisterende boligområde på Margrethesvej fra 2001. På daværende tidspunkt var der stor usikkerhed om, hvor motorvejen ville blive placeret, og der lå et forslag, med en linjeføring vest om Voel. Det resulterede i at det sydvestlige hjørne af lokalplanen på i alt 8 parcelhusgrunde blev droppet.

Motorvejen er i dag under anlæggelse og boligområdet på Margrethesvej udbygget. Strukturen på Margrethesvej fremstår dog uafsluttet. Det er tydeligt, at det oprindelig har været planen at fortsætte strukturen med stikveje, som kendetegner parcelhuskvarteret på Margrethesvej. Formålet med nærværende lokalplan er at fuldende den oprindelige plan så Voels afgrænsning mod vest afsluttes på en fornuftig måde.

Lokalplanen erstatter lokalplan 5.23, for det område nærværende lokalplan omfatter. Det svarer omtrent til det areal der i lokalplan 5.23 var udlagt til grønt område.

Nærværende lokalplan skal give mulighed for, at der kan opføres 8 nye parcelhuse. Ca. halvdelen af lokalplanområdet udlægges forsat til grønt fællesareal. Bebyggelsen skal afslutte det eksisterende omkringliggende boligområde. Bestemmelserne for bebyggelsens omfang, placering og ydre fremtræden svarer derfor til bestemmelserne i lokalplan 5.23.

## Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er i lokalplan nr. 5.23 udlagt til grønt område og henligger i dag som græsareal til fælles benyttelse for boligområdet omkring Margrethesvej. Arealet indgår i en rekreativ forbindelse, som danner buffer mellem landbrugsarealer/marker og boligbebyggelserne på Gormsvej og Margrethesvej i Voel.

Vest for området ligger to gravhøje. Den ene ligger i det markante læhegn, som løber nord-syd i lokalplanområdets vestlige afgrænsning. Denne høj er let tilgængelig for områdets beboere og indgår som en naturlig del af den store rekreative forbindelse nord-syd.

Øst-vest igennem lokalplanområdet er et gammelt levende hegn, som er et fragment af et engang meget længere hegn. Hegnet har i sig selv ikke den store værdi.

Størstedelen af lokalplanområdet er allerede beliggende i byzone, men en mindre trekant i områdets sydvestlige hjørne er beliggende i landzone.

Voel er kendt for at være en "hesteby". Tidligere lå rideskolen vest for Margrethesvej og byen bar præg heraf ved at have mange riddestier. I dag er Gjern Rideklub flyttet til en ejendom nord for Resenbrovej. Rideklubben har benyttet de store græsarealer vest for Margrethesvej og Gormsvej til høslæt og hubertusjagt.

# Fremtidige forhold

## Anvendelse

Intentionen med lokalplanens bestemmelser om udstykning er at sikre, at området udstykkes i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan, der fremgår af kortbilag 2. Lokalplanområdet opdeles i tre delområder til henholdsvis boligformål, grønt fællesareal og en rekreativ stiforbindelse.

Planen giver mulighed for udstykning af 8 parcelhusgrunde på min. 700 m<sup>2</sup> og max. 1.399 m<sup>2</sup>. Områdets disponering med udstykning, veje og stier efterligner det eksisterende parcelhuskvarter på Margrethesvej og afslutter på en naturlig måde den struktur, som allerede er.

## Fællesarealer

Udstykningsplanen er udarbejdet således, at der forsat er et fælles rekreativt areal syd og vest for grundene. For at sikre den rekreative tilgængelighed, som byen er kendt for, er der udlagt et 8 meter bredt stiareal langs det nord-syd gående læhegn i lokalplanens vestlige afgrænsning. Stiuclægget skal blot henligge som græs, og kan benyttes af både ryttere, hundeluftere, motionister mv.

På fællesarealet mod syd plantes grupper af frugttræer.

## Klima

Boligerne opføres som lavenergibyggeri og placeres i tilknytning til det eksisterende parcelhusområde på Margrethesvej. Der er adgang til etableret infrastruktur og mulighed for at benytte kollektiv trafik samt benytte det veludbyggede stinet i Voel.

# 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 der ikke vurderes at være væsentlige miljøpåvirkninger ved realiseringen af lokalplanen.

## 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 et grønt fællesareal og henligger som græs, der slås nogle gange om året.

Silkeborg Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse er det kommunens vurdering, at området ikke er et velegnet levested for bilag IV arter. Silkeborg Kommune vurderer ligeledes, at planen ikke vil påvirke Natura 2000 områder.

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

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 32-B-01 og 32-R-01 og er i overensstemmelse hermed.

Kommuneplanens rækkefølgebestemmelser

Området er ikke omfattet af kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Bolig- og befolkningsprognose

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 8 nye parcelhuse.

Eksisterende lokalplan 5.23

Lokalplan 5.23 ophæves ved byrådets endelige vedtagelse af lokalplan 32-005, på de arealer, der er omfattet af lokalplanen.

Vejadgang

Lokalplanområdet får afgang fra Margrethesvej og vejbetjenes af interne boligveje.

Kollektiv trafik

Området betjenes af regional busrute 112, som kører mellem Aarhus og Silkeborg. Bussen kører ad Sorringvej.

Stiplaner

Boligområdet på Margrethesvej og Gormsvej har et godt stisystem. Lokalplanområdet kobles sammen med det eksisterende stinet.

Varmeplan

Området er udlagt til individuel varmforsyning. Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri. Lavenergibyggeri betyder, at byggeriet opfylder de klassifikationskrav til lavenergibyggeri i Bygningsreglementet, der er gældende på byggetidspunktet.

Spildevandsplan

Området er omfattet af Silkeborg Kommunes spildevandsplan 2011 – 2021 som planopland. Det er angivet i spildevandsplanen, at regnvand skal håndteres ved nedsivning, såfremt dette er muligt.

Der er lavet infiltrationsundersøgelser i området der viser, at jorden er velegnet til nedsivning. Regnvand skal håndteres på egen grund ved nedsivning. Vejvand må ledes til forsyningens kloaksystem.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger indenfor område, der vandforsynes fra Voel 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

## Fredede fortidsminder

Der ligger fire overpløjede rundhøj (ikke-fredet fortidsminde) inden for lokalplanområdet. Der er derfor store chancer for fund af fortidsminder på arealet.

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 Museum Silkeborg.

## Skovbyggelinje

Det meste af lokalplanområdet er omfattet af 300 meter skovbyggelinje. Bebyggelse indenfor områder omfattet af skovbyggelinje forudsætter enten at skovbyggelinjen reduceres, eller at Silkeborg Kommune meddeler dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17. Silkeborg Kommune vil give en dispensation fra skovbyggelinjen til det samlede byggeri.

Kommunen vurderer, at byggeriet ikke vil ødelægge skovbrynets funktion som spredningskorridor eller landskabselement. Dette skal ses med baggrund i afstanden til skovbrynet samt at husene opføres i sammenhæng med stedets øvrige bebyggelse. Afgørelser kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

## 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.

Området er ikke pt. omfattet af jordforureningsloven § 50a om områdeklassificering. Flytning af jord skal følge jordforureningslovens § 50.

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

Anlæggelse af veje, stier og parkeringsarealer skal ske efter vejlovgivningens regler herom.




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




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







Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Fredet fortidsminde
-  Beskyttelseslinje om fortidsminde

-  Skovbyggelinje
-  Matrikelnummer
-  Byzone

-  Matrikelflade
-  Eksisterende læhegn



**Silkeborg Kommune**

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

Lokalplan 32-005  
Eksisterende forhold

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

Mål	1:1.000
Dato	XX.XXX.XXXX
Konstr.	XX
Tegn.	XX

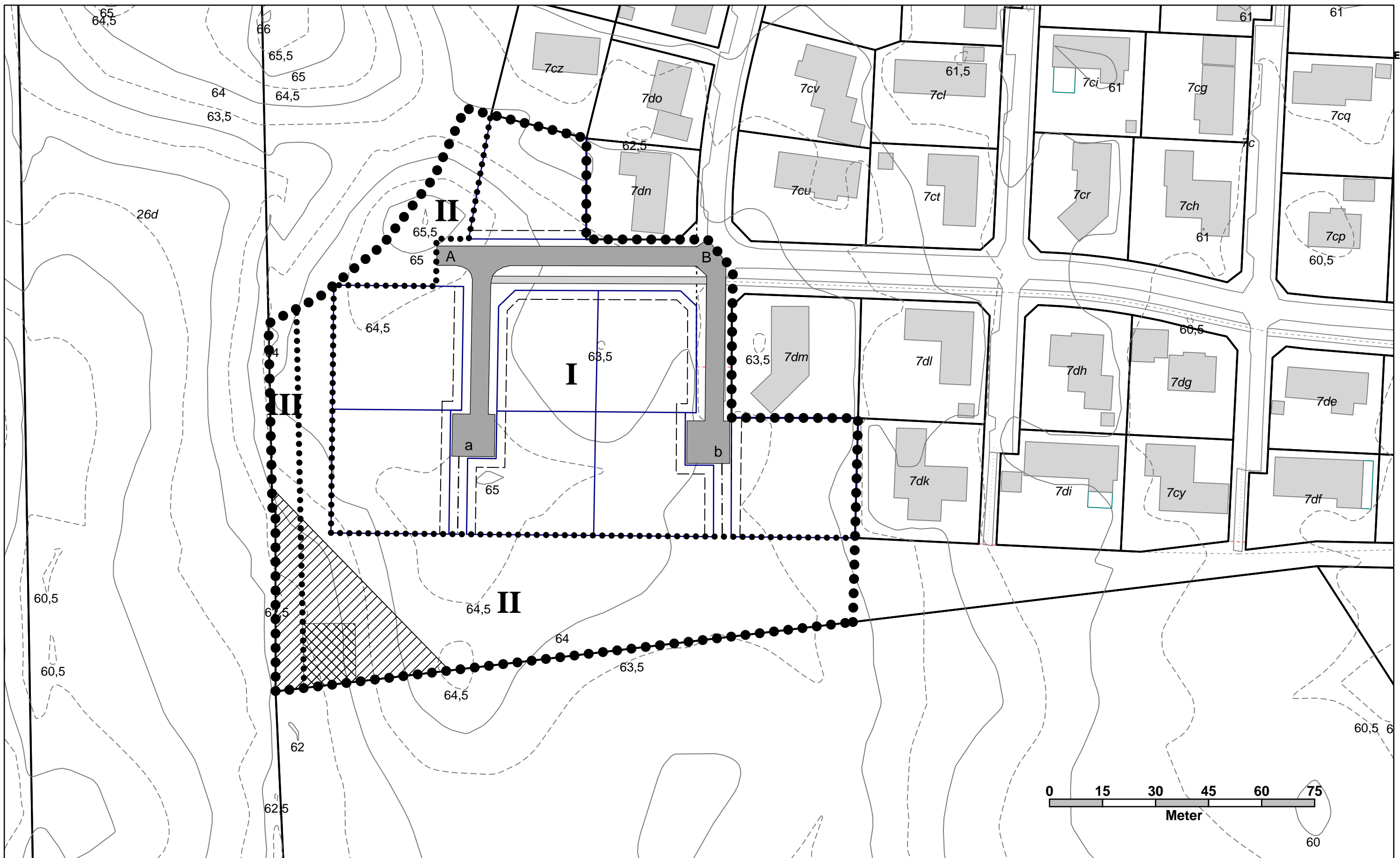
Rev.dato

Sag nr.

Tg.nr.

**Kortbilag 1**

Copyright Silkeborg Kommune



Signaturforklaring

	Lokalplangrænse	<b>A</b>	Matrikelnummer		Udstykningsprincip		Sti
	Delområdegrænse	<b>A</b>	Vejstykker		Byggelinie 2,5 meter	<b>A</b>	Højdekoter
<b>A</b>	Delområdenummer		Vej		Byggefelt til mast		Overføres til byzone
			Sti				



**Silkeborg Kommune**

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

Mål	1:1.000
Dato	XX.XXX.XXXX
Konstr.	XX
Tegn.	XX

Rev.dato 20.02.2015

Sag nr.

Lokalplan 32-005

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:

- 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.