Silkeborg Kommune

BOLIGOMRÅDE VED BRORSONSVEJ

LOKALPLAN NR. 12-001

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger retningslinierne for, hvordan et areal må anvendes, hvordan bygninger, veje og stier placeres og udformes, hvor friarealer skal placeres og indrettes, og hvilke huse og bymiljøer, som er bevaringsværdige mv.

Bestemmelserne skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Silkeborg Kommune udarbejder derfor 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.

Udarbejdelsen af lokalplaner er underlagt reglerne i planloven. Den regulerer helt overordnet, hvordan arealer bliver anvendt i Danmark, og loven sikrer, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer derfor også, hvordan en lokalplan skal udarbejdes og offentliggøres.

Inden Silkeborg Byråd kan vedtage en lokalplan, skal forslaget offentliggøres i otte uger, så borgerne kan sætte sig ind i forslaget og får mulighed for at kommentere det og komme med forslag til ændringer.

Når Byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Paragrafferne i lokalplanen bliver herefter tinglyst og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

En lokalplan betyder ikke et forbud mod at fortsætte en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, og en lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder.

Derimod skal ændringer af de eksisterende forhold være i overensstemmelse med lokalplanen. Det gælder f.eks. ved ombygning og nybyggeri eller ved ændret anvendelse af eksisterende ejendomme.

Når en lokalplan er vedtaget, kan byrådet senere give dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

Lokalplan nr. 12-001 Boligområde ved Brorsonsvej

INDHOLDSFORTEGNELSE Side

INDLEDNING
Baggrund 2
Lokalplanens formål 2
Illustrationer 3

LOKALPLANENS BESTEMMELSER
§ 1. Lokalplanens formål 4
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus 4
§ 3. Områdets anvendelse 4
§ 4. Udstykning 4
§ 5. Veje, stier og parkering 5
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering 5
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden 7
§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning 8
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse… 9
§ 10. Grundejerforening 9
§ 11. Lokalplanens retsvirkninger 10

VEDTAGELSESPÅTEGNING 12

REDEGØRELSE 13

EKSISTERENDE FORHOLD 13
LOKALPLANENS INDHOLD 13

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLAN-LÆGNING FOR OMRÅDET 15
Regionplan 2005 15
Kommuneplan 15
.....
.....
FORSYNINGSFORHOLD 16

MILJØVURDERING/SCREENING 17
Natur og landskab 17
Ressourcer 17
Forurening 17
Levevilkår 18

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER 19

Kortbilag 1 Tegning nr. 1.313.027 af 5. januar 2007
Eksisterende forhold

Kortbilag 2 Tegning nr. 1.313.028 af 5. januar 2007
Lokalplankort

Kortbilag 3 Tegning nr. 1.313.029 af 5. januar 2007
Vejledende illustrationsplan

Udarbejdet af:
Silkeborg Kommune
Teknik- og Miljøafdelingen
April 2007

Til internt brug ved Silkeborg Kommune med Kort- og Matrikelstyrelsens tilladelse (1992/KD.086.743)

Oversigtskort

INDLEDNING

Lokalplanen omfatter et område mellem Brorsonsvej og Kaj Munks Vej.
Området er vist på oversigtskortet til venstre.

Grunden, der er på ca. 9300 m^2, er den sidste rest af en gammel landbrugsejendom. Lokalplanen åbner mulighed for, at der kan opføres boliger på arealet.

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet med henblik på realisering af et konkret byggeprojekt. Projektet omfatter opførelsen af 16 boliger i to etager fordelt på 8 dobbelthuse.

Bebyggelsen vil bidrage til at imødekomme den store efterspørgsel på velbeliggende boliger i Silkeborg.

Lokalplanens formål

Formålet med lokalplanen er, at der opføres en boligbebyggelse med gode indbyrdes sammenhænge og med høje arkitektoniske og landskabelige kvaliteter.

Eksisterende forhold. Kig ind i gårdspladsen med "lagerhaller".

Et eksempel på hvordan en ny bebyggelse kunne se ud. Bebyggelsen tilpasses det omkringliggende parcelhusområdes skala og struktur.

Illustrationen af bebyggelsens "fællestorv". I baggrunden blodbøgen.

LOKALPLAN NR. 12-001 BOLIGOMRÅDE VED BRORSONSVEJ.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2.1 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er

- at der opføres en boligbebyggelse med gode indbyrdes sammenhænge og med høje arkitektoniske og landskabelige kvaliteter.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

Ad 2.1: Området ligger i byzone.

2.1 Lokalplanområdet afgrænses som vist på vedhæftede bilag 1, tegning nr. 1.313.027 og omfatter matrikel nr. 21a, Balle By, samt alle parceller, der efter den 6. december 2006 udstykkes fra ejendommen.

3. Områdets anvendelse

3.1 Området må anvendes til boligformål med tilhørende fællesfaciliteter.

Ad 3.2 Ved tæt-lav bebyggelse forstås helt eller delvist sammenhængende bebyggelse f.eks. rækkehuse eller kædehuse.

3.2 Området må bebygges med tæt-lav boligbebyggelse. Der kan maksimalt opføres 16 boliger.

3.3 Inden for lokalplanområdet kan der opføres energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.m., når placering og udformning tilpasses den omgivende bebyggelse.

4. Udstykning

4.1 Udstykning må kun finde sted i overensstemmelse med en samlet plan for området i princippet som vist på kortbilag 2. Ingen grund må dog udstykkes med et areal mindre end 275 m^2.

5. Veje, stier og parkering

Ad. 5.1 m.fl.: De på kortbilag 2 viste placeringer af veje og stier er retningsgivende.

5.1 Der udlægges areal til veje, stier og parkering, - i princippet med en placering som vist på kortbilag 2.

Ad. 5.2: Generelt skal anlæggelse af veje og stier ske efter vejlovgivningens regler herom.
Før veje og stier anlægges skal Silkeborg Kommune godkende projektet, når der er tale om private fællesveje. I visse tilfælde skal godkendelse offentligt annonceres med en indsigelsesfrist på 6 uger.
Det fremsendte projekt skal omfatte plan, længdeprofil samt tværsnit, der viser opbygningen 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 en realisering af lokalplanen, forudsættes gennemført i henhold til vejlovgivningens regler herom.

5.2 Området får vejadgang fra Brorsonsvej i princippet placeret som vist på kortbilag 2.

Eksisterende vejadgang fra Kaj Munks Vej nedlægges.

Ved vejtilslutningen skal der etableres hjørneafskæringer jf. § 39 i Lov om offentlige veje (lovbekendtgørelse nr. 671). Endvidere skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer jf. gældende vejregler.

5.3 Stamvejen/vejadgangen fra Brorsonsvej skal udlægges med en bredde på minimum 8 m jf. kortbilag 2.

Ad. 5.4: Stien skal sammen med adgangen til området sikre en passage gennem området, som også kan benyttes af beboere udenfor lokalplanområdet.

5.4 Der etableres stiforbindelse, a-b, fra det fælles opholds/ankomstareal til Kaj Munks Vej jf. kortbilag 2. Stien skal udlægges med en bredde på minimum 2 m.

Ad. 5.5: Ved udformning af vendepladser henvises til Vejdirektoratets publikation: "Byernes trafikarealer, hæfte 9. Anlæg for parkering og standsning m.v."

5.5 For enden af blinde veje skal der etableres vendemulighed for renovationsvogne, lastvogne o.lign.

5.6 Veje, stier og manøvrearealer skal udlægges og anlægges efter vejlovgivningens regler.

Parkering

5.7 Der skal anlægges mindst 2 parkeringspladser pr. bolig. Parkering skal etableres på egen grund.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelse skal opføres efter en samlet plan og placeres indenfor de på kortbilag 2 angivne byggefelter.

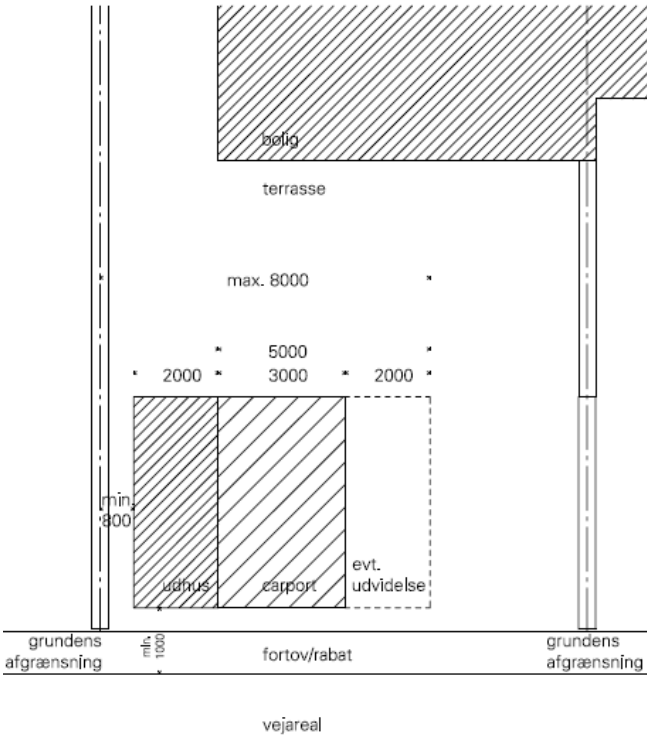
6.2 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30.

6.3 Bebyggelse kan opføres som maks. 8 dobbelthuse i maks. 2 etager, maks. 7,5 meters højde.

Ad. 6.4: Bestemmelsen gælder ikke de steder, hvor bebyggelsen er sammenbygget til dobbelthus.

6.4 Boligerne skal placeres med en afstand på minimum 2,5 m til naboskel jf. kortbilag 2.

6.5 Carporte og udhuse skal placeres indenfor byggefelterne jf. kortbilag 2 og illustrationen til venstre. Carporte og udhuse skal således placeres med en afstand til kørebaneareal på minimum 1m og en afstand til skel på minimum 0,8 m.



Ad. 6.5-6.6: Illustration af placering af udhus og carporte, enten som enkelt- eller dobbeltcarporte.

6.6 Carporte og udhuse må opføres i maks.1 etage eller 2,5 m højde. Det samlede areal for carporte og skure må ikke overskride 35 m^2 for den enkelte grund. Arealet indregnes ikke i bebyggelsesprocenten.

Carporte skal udføres i sortmalet træ og stål. Materialer og udførelse skal være enslydende for hele bebyggelsen. Carporte skal afsluttes af sortmalede træespalier mod boligen og terrassen.
Carporte kan opføres som enkelt- eller dobbeltcarport med en bredde på enten 3 m eller 5 m jf. illustrationen til venstre.

Ad. 6.5-6.6: Illustration af mulig dobbeltcarport. Udvidelsen skal fremstå som en let konstruktion, således at den samlede bebyggelse fremstår ensartet og helstøbt.

Ved eventuel udvidelse fra enkelt- til dobbeltcarport, skal der søges om godkendelse hos Silkeborg Kommune. Udvidelsen skal overholde ovennævnte krav om materialer og udførelse.

Udhuse skal udføres i sortmalet træ med lister. Udhusenes materialer, udførelse og omfang skal være enslydende for hele bebyggelsen og kan ikke efterfølgende ændres eller udvides.

6.7 Der kan ikke opføres overdækkede terrasser og udestuer inden for lokalplanområdet.

Tekniske anlæg

6.8 Grundejerne har pligt til at lade bebyggelsen tilslutte det lokale fjernvarmenet, el, vand og kloakering på de enkelte forsyningsvirksomheder til enhver tid gældende betingelser.

Ad 6.8:Til brug for bygningsmyndighedens bedømmelse af et konkret projekt skal oplyses koter på eksisterende og fremtidig terræn. Koter skal angives i DVR90 (Dansk Vertikal Reference). Skæringslinier mellem bygning og eksisterende og fremtidigt terræn skal indtegnes på facadetegninger.

Terrænregulering

6.8 Terrænet kan i forbindelse med byggemodning reguleres, hvor det er nødvendigt for etablering af vejforløb og adgang til de enkelte boliger.

Der skal udfærdiges et revideret kotekort, der skal godkendes af Silkeborg Kommune, inden der søges byggetilladelse.

Efter byggemodning må der højst foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 m. Yderligere terrænregulering kræver dispensation.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Ad. 7.1: Bestemmelsen skal sikre en god arkitektonisk helhedsvirkning og betyder ikke, at alle bygninger eller delelementer skal være ens.

7.1 Området skal fremstå som en harmonisk helhed med overensstemmelse i byggestil, farveholdning og materialevalg.

Ad. 7.2: Facadematerialer må ikke medføre blændingsgener for omkringboende eller forbipasserende.

7.2 Boligbebyggelsen skal udføres med facadepuds, i tegl eller facadetegl som eventuelt kan pudses. Boligbebyggelsens facader skal fremstå hvide.

7.3 Mindre partier samt carporte kan udføres i andre farver og materialer så som træ, metalplader m.v. Disse elementer skal fremstå ensartet i hele bebyggelsen og må kun skifte farve og materiale, hvis alle i grundejerforeningen er enige herom.

Ad. 74: Tagudformningen sikre, at bebyggelseshøjden ikke overstiger højden af den eksisterende bebyggelse i området, selvom bebyggelsen opføres i 2 etager.

7.4 Bebyggelsen incl. carporte skal opføres med fladt tag eller ensidig taghældning beklædt med tagpap. Tagene kan forsynes med ovenlysvinduer.

Ad 7.5: Hensigten med bestemmelsen er at sikre områdets karakter af boligområde.

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

7.6 Der skal etableres et fælles TV- og radioantenneanlæg eller ske tilslutning til et større fælles netværk.

Ad. 7.7 og 7.8: Bestemmelserne skal sikre, at disse anlæg ikke skæmmer området eller generer de omkringboende.

7.7 Parabolantenner må maksimalt have en diameter på 1 meter og må ikke placeres højere end bebyggelsens tagfod.

Parabolantenner må ikke kunne ses fra offentlig vej.

Der skal generelt ved placering, størrelse og farvevalg desuden tages hensyn til den omgivende bebyggelse, så parabolantenner skæmmer mindst muligt.

7.8 Eventuelle solfangere skal indarbejdes som en fysisk og arkitektonisk integreret del af bebyggelsens overflader.

Det skal dokumenteres, at solfangere ikke medfører blændingsgener for omkringboende eller forbipasserende.

8. Ubebyggede arealer og beplantning

Ad. 8.1: Opholdsarealerne skal være velbeliggende med gode lys og solforhold.

8.1 Der skal indenfor området etableres udeopholdsareal svarende til 100 % af boligetagearealet. En del af arealet kan etableres som fælles opholdsareal.

8.2 Til den enkelte tæt-lave bolig skal en andel af udeopholdsarealet, der mindst svarer til 50 % af boligens etageareal, etableres i direkte tilknytning til boligen.

8.3 Inden for lokalplanområdet skal belysningsarmaturer samt skilte, fast hegn, bænke, affaldsspande o.lign. udeinventar på fællesarealer være ensartet i udformning, materiale- og farvevalg.

Beplantning

8.4 Den gamle blodbøg skal så vidt muligt bevares og indgå som en del af bebyggelsens fællesareal. Træet må ikke fældes uden forudgående tilladelse fra Silkeborg Byråd.

Ad 8.5: Bestemmelsen sikrer, at bebyggelsen tilpasses det omkringliggende parcelhuskvarters struktur og udtryk.

8.5 Alle bolighaver skal i skel afgrænses af en hækbeplantning med en minimumshøjde på 1 meter i et omfang jf. kortbilag 2.

Oplag

8.6 Der må ikke etableres udendørs oplag eller opbevares større både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne på ubebyggede arealer.

Affald

Ad 8.8: Der kan alternativt indrettes en fælles plads for flere ejendomme.
Placering og indretning af en sådan fælles plads skal aftales med Silkeborg Kommune – Forsyningsafdelingen.

Den visuelle afskærmning skal respektere kravet om let og uhindret adgang til pladserne

8.7 Der skal til hver ejendom udlægges areal til indretning af pladser til opsamling af affald herunder genanvendeligt affald.

Placering, indretning og adgang til pladsen skal ske i henhold til gældende regulativer.

Affaldspladserne skal afskærmes visuelt med beplantning eller med et fast og tæt hegn, som i udformning, materiale- og farvevalg tilpasses områdets bebyggelse.

9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- der er etableret de til bebyggelsen hørende stier, parkeringspladser og tilkørselsanlæg jf. § 5
- der er etableret de til bebyggelsen hørende friarealer jf. § 8
- bebyggelsen er tilsluttet de i § 6 tekniske anlæg
- der er anlagt de i § 8 nævnte affaldspladser.

10. Grundejerforening

Ad. 10.1: Det forudsættes, at udstykkerne i samarbejde med områdets beboere/grundejere i øvrigt tager initiativ til oprettelse af grundejerforeningen.

10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for lokalplanens område.

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

10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private veje, stier, fællesarealer og fællesantenneanlæg m.v.

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

10.5 Det skal fremgå af grundejerforeningens vedtægter, at grundejerforeningen har ansvaret for at inventar på fællesarealer fremstå ensartet jf. § 8.3.

10.6 Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes at Silkeborg Byråd.

10.7 Udstykkerne af lokalplanområdet (ejeren af ejendommen) skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer og fællesantenneanlæg m.v. indtil grundejerforeningen er oprettet og har overtaget forpligtigelserne.

11. Lokalplanens retsvirkninger

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.

Anvendelsen af en del af lokalplanområdet er fastlagt til offentlige formål i form at vej-, sti- og parkeringsformål. Det betyder, at ejere efter § 48 i planlægningsloven under visse omstændigheder kan kræve ejendommene overtaget af kommunen mod erstatning.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er vedtaget af Silkeborg Byråd den 21. maj 2007.

Silkeborg Byråd, den 22. maj 2007

P. b. v.

Jens Erik Jørgensen / *Jann Hansen*
Borgmester *Ordførende direktør*

Lokalplanens endelige vedtagelse er offentliggjort i de lokale aviser.

Lokalplanen gælder fra den 31. maj 2007.

REDEGØRELSE

Eksisterende forhold

Gårdspladsen med villaen i 1 ½ etage. I baggrunden" lagerhallerne".

Lokalplanen omfatter matr. nr. 21a, Balle By. Lokalplanområdet udgør et areal på ca. 9300 m^2. Området omfatter et plateau, der mod øst afgrænses af et stærkt skrånende terræn. Fra grunden er der udsigt mod øst ind over Silkeborg by.

Oprindeligt er projektområdet en gammel landbrugsejendom, som i sin tid har udstykket de omgivende parcelhusgrunde. I dag rummer området en villa i 1 ½ etager samt en del større "lagerhaller" i én etage. Til ejendommen hører en større have domineret af en markant blodbøg.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen forudsætter, at eksisterende bebyggelse nedrives.

Villahaven domineret af den markante blodbøg.

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 8 dobbelthuse i to etager med en maks. højde på 7,5 m. Til hver bolig hører en grund med et areal på mellem ca. 275 m^2 og ca. 700 m^2.

Der fastlægges en bebyggelsesprocent på maks. 30 for lokalplanområdet som helhed..

Bebyggelsens placering reguleres ved udlæg af byggefelter og byggelinier jf. kortbilag 2.

Bebyggelsen placeres omkring et fællesareal, hvis omdrejningspunkt er en stor blodbøg.

Indkørslen fra Kaj Munksvej til lokalplanområdet har ikke været benyttet i en længere årrække.

Den samlede bebyggelse skal fremstå som en sammenhængende arkitektonisk helhed tilpasset det omgivende landskab.

Bebyggelsen kan opføres i to plan med fladt tag. Facaderne skal fremstå hvidmalede, enten på facadepuds eller på teglsten.
Mindre partier, eksempelvis skodder for sol afskærmning, kan udføres i andre materialer. Disse elementer skal fremstå ensartet i hele bebyggelsen og må kun skifte farve og materiale, hvis alle i grundejerforeningen er enige herom.

Boligerne forsynes med mindre ovenlysvinduer.

Der skal etableres udeopholdsareal svarende til mindst 100 % af boligernes etageareal.

Mindst 50 % heraf skal etableres i direkte tilknytning til den enkelte bolig.

Eksempel på ny bebyggelse. I forgrunden ses en del af fællesarealet.

Alle private bolighaver afgrænses af en hækbeplantning med en minimumshøjde på 1 m, således at bebyggelsen tilpasses det omkringliggende parcelhuskvarters struktur og udtryk.

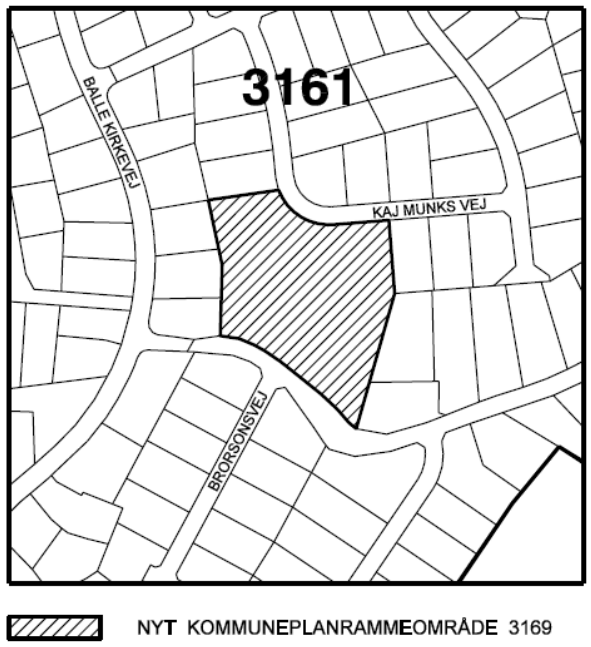
Der etableres vejadgang til området fra Brorsonsvej jf. kortbilag 2. Eksisterende vejadgang fra Kaj Munksvej nedlægges og erstattes af en stiforbindelse.

På de enkelte grunde placeres carporte og skure ved boligens ankomstside. Der disponeres med 2 p-pladser pr. bolig. Carporte kan opføres enten som enkelt eller dobbelt carport.

Carporte og skure placeres ved boligens ankomstside.

Eksempel på muligt byggeri set fra havesiden.

Tillæg nr. 41 til Kommuneplan for Silkeborg Kommune 2001-2012.



Kommuneplanens rammebestemmelser for område 3169.

Områdets anvendelse:
Boligformål med tilhørende kollektive anlæg og institutioner. Byrådet kan give særlig tilladelse til indretning af mindre privat virksomhed og til indretning af erhverv i boligen (ikke butikker), hvor denne bebos af virksomhedens indehaver, og når det kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne

Bebyggelsens art:
Tæt-lav

Bebyggelsens omfang og placering:
Maks. bebyggelsesprocent for området som helhed: 32. Boligens opholdsarealer skal mindst svare til etagearealet.

Bebyggelsens etageantal og højde:
Maks. 2 etager. Maks. 8,5 meter.

Trafikale forhold:
Området skal vejbetjenes fra Brorsonsvej.

Varmeforsyning:
Kollektiv varmeforsyning

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET.

Regionplan 2005

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen for Århus Amt.

Området ligger i byzone.

Kommuneplan 2001-2012

Lokalplanområdet ligger i rammeområde 3161 i Kommuneplan for Silkeborg Kommune 2001-2012. Kommuneplanen fastlægger områdets anvendelse til boligformål med en maks. bebyggelsesprocent på 25 for området som helhed. Bebyggelse må opføres i én etage med udnyttelig tagetage og en maks. højde på 8,5 m.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer for området hvad angår etageantal og bebyggelsesprocent. Der er derfor sideløbende med lokalplanen udarbejdet et tillæg nr. 41 til Kommuneplanen. Tillægget omfatter matrikel nr. 21a, Balle By og rammeområdet benævnes 3169.

Indenfor rammeområde 3169 kan der opføres byggeri svarende til en maksimal bebyggelsesprocent på 32 for området som helhed.

Tillægget giver mulighed for, at der kan opføres byggeri i 2 etager svarende til en maks. højde på 8,5 meter.

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Brorsonsvej

FORSYNINGSFORHOLD

Varmeforsyning
Ifølge Silkeborg Kommunes Varmeplan skal lokalplanområdet være tilsluttet fjernvarmenettet i Silkeborg. Det er derfor i § 9 fastsat, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er foretaget tilslutning til de tekniske anlæg.

Spildevandsplan
Kloakering af lokalplanområdet skal følge Silkeborg Kommunes Spildevandsplan.
Vilkår for afledning af regn- og spildevand til offentlig kloak skal afklares nærmere med kloakforsyningen.

Vandforsyning
Området skal tilsluttes Silkeborg Kommunale Vandforsyning.

Affaldsplan
Lokalplanområdet er omfattet af Silkeborg Kommunes Affaldsplan, hvorefter alt affald skal håndteres i henhold til gældende regulativer.

I § 8 fastsættes bestemmelser for indretning og placering af standplads til opsamling af affald.

Forsyningsforhold i øvrigt
Henvendelse vedrørende varmeforsyningsplan, spildevandsplan, affaldsplan samt vandforsyning kan ske til:

Silkeborg Kommunes Forsyningsafdeling
Tietgensvej 3
8600 Silkeborg
tlf.: 89 705900

Henvendelse vedrørende elforsyning kan ske til:

EnergiMidt
Tietgensvej 2-4
8600 Silkeborg
tlf. 70 15 15 60

MILJØVURDERING/SCREENING

Lokalplanen er omfattet af § 3 stk. 1 nr. 3 i "Lov om miljøvurdering af planer og programmer". Sideløbende med udarbejdelsen af lokalplanforslaget er der derfor gennemført en screening af lokalplanen, hvor en række forhold er vurderet.

På baggrund af screeningen vurderes det, at lokalplanen kun vil påvirke omgivelserne i mindre grad, og derfor ikke skal miljøvurderes.

Følgende forhold i screeningen har givet anledning til bemærkninger:

Natur og landskab

Landskab og beplantning
Projektområdet er højt beliggende med udsigt ind over Silkeborg by. Grunden er karakteristisk ved at udgøre et plateau, der mod øst afgrænses af et stærkt skrånende terræn. Grunden er omkranset af villagrunde med opvoksede haver og træer.

Indenfor lokalplanområdet findes en stor og meget gammel blodbøg med en alder på ca. 150 år. Bebyggelsesplanen for området er udformet således, at blodbøgen bevares og indgår i boligområdets fællesareal. Bøgen vil være med til at give det nye boligområde karakter.

Beskyttelseslinier
Projektområdet er omkranset af eksisterende bebyggelse. På den baggrund vurderes det, at skovbyggelinien ikke er gældende indenfor lokalplanområdet.

Ressourcer
Arealanvendelse
Boligbebyggelsen placeres i et eksisterende parcelhusområde.

Lokalplanområdet ligger derfor godt i forhold til en boligmæssig udnyttelse af arealet.

Forurening
Jord
Forureningsmyndigheden har på matr.nr. 21a kortlagt en jordforurening på vidensniveau 1. For ejendommens vedkommende betyder dette, at byggeriet skal have forureningsmyndighedens tilladelse efter Jordforureningslovens § 8.

Da arealanvendelsen ændres fra erhverv til bolig skal der foretages en forureningsundersøgelse og evt. efterfølgende oprydning før arealet kan frigives til boligformål.

Jordflytning fra arealet skal anmeldes til Silkeborg Kommune.

Hvis der i øvrigt i forbindelse med anlægsarbejderne opstår mistanke om jordforurening, skal arbejdet standses, og anmeldes til Teknik- og Miljøafdelingen, Silkeborg Kommune.

Nære omgivelser
Bygge og anlægsarbejde, herunder nedbrydning af eksisterende bygninger, der er nødvendige for at gennemføre lokalplanen, kan give anledning til gener i lokalområdet.

Grundvand
Arealet ligger ikke indenfor område med særlige drikkevandsressourcer (OSD).

Overfladevand
Overfladevand afledes via det offentlige regnvandssystem til Eidervejsgrøften. Oplandet er kloakeret som statusopland i spildevandsplanen. Den ændrede anvendelse vil give en begrænset øget afledning af overfladevand til Eidervejsgrøften.

Miljømyndigheden skal søges om ny udledningstilladelse for regnvand.

Spildevand
Spildevandet ledes via eksisterende spildevandsledninger til Søholdt Renseanlæg.

Oplandet er spildevandskloakeret som statusopland i spildevandsplanen. Den ændrede anvendelse vil give en begrænset øget spildevandsafledning fra området.

Levevilkår
Befolkning
Bygherre vurderer, at bebyggelsen vil dække det stigende behov for mindre arbejds- og vedligeholdelseskrævende boliger. Målgruppen er generationer som ønsker at fraflytte parcelhuset men som ønsker at blive boende i nærområdet, samt travle børnefamilier som prioriterer fritid og fæl-

lesaktiviteter, og samtidig ønsker at bo i villakvarterets trygge og grønne sammenhæng.

Trafik
Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Brorsonsvej. Eksisterende vejadgang fra Kaj Munksvej nedlægges og erstattes af en stiforbindelse.

Kollektiv trafik
Busrute 2 har stoppested på Balle Kirkevej få minutters gang fra lokalplanområdet.

Kulturhistorie - Kulturarv
Der er ingen bygninger indenfor lokalplanområdet, som er registreret som bevaringsværdige.

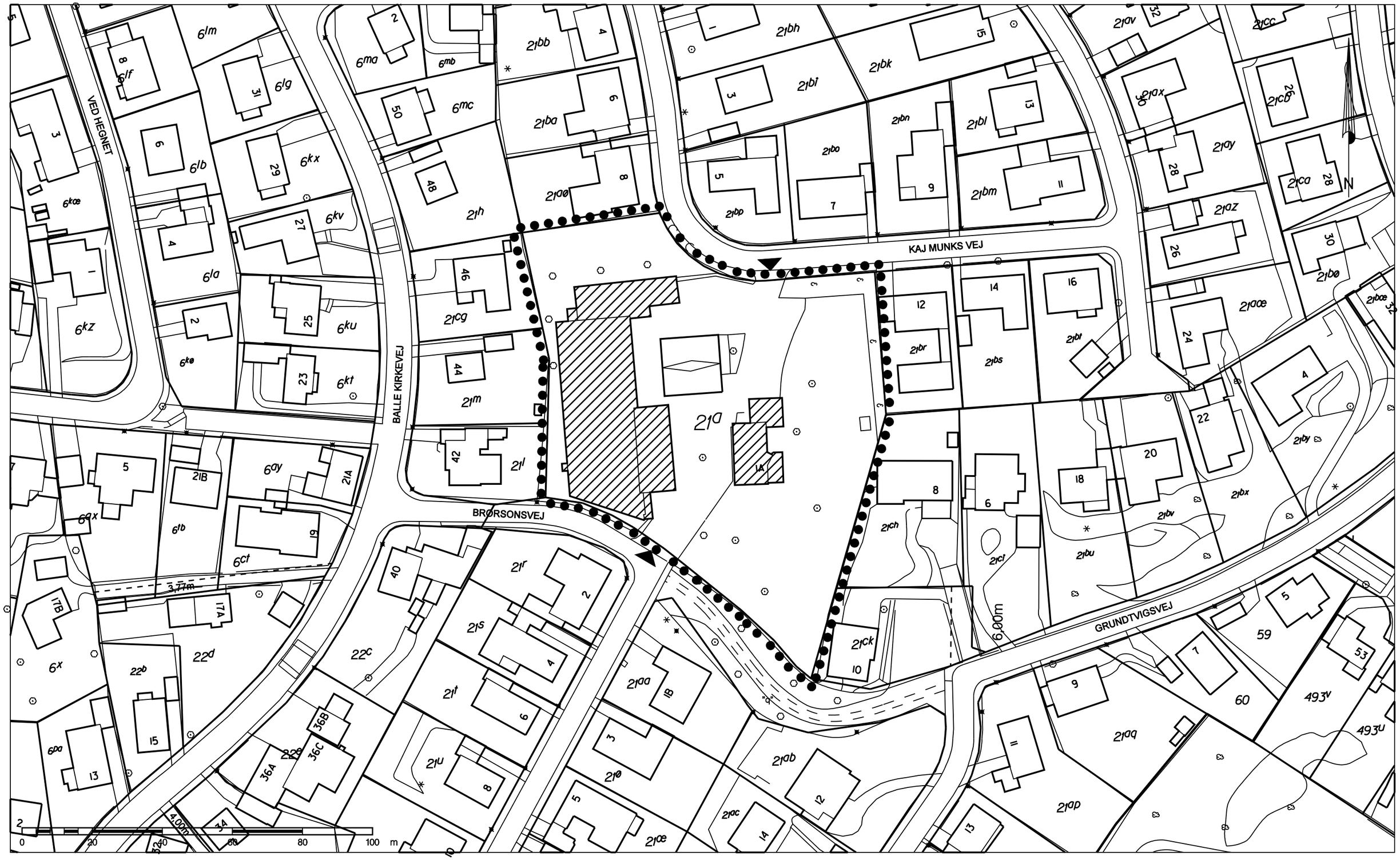
Arkæologiske forhold
Der er ikke kendskab til arkæologiske fund i området. Hvis der i forbindelse med anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsminder, bo- og gravpladser, kulturlag eller lignende, skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Silkeborg Museum jf. museumslovens § 27.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Kommuneplantillæg
Lokalplanens endelige vedtagelse forudsætter, at den statslige planmyndighed ikke har bemærkninger til kommuneplantillæg nr. 41.

Jordforurening
Man har på matr.nr. 21a kortlagt en jordforurening på vidensniveau 1. Der skal søges tilladelse til ændret anvendelse af ejendommen når der foreligger et konkret projekt.

Jordflytning fra arealet skal anmeldes til Silkeborg Kommune.



Lokalplangrænse

Vejadgang (Eksisterende)

Eksisterende bebyggelse

Silkeborg Kommune
Teknik- og Miljøafdelingen
Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 8970 1000

MÅL	1 : 1000
DATO	5. jan. 2007
KONSTR.	DFM
TEGN.	EF

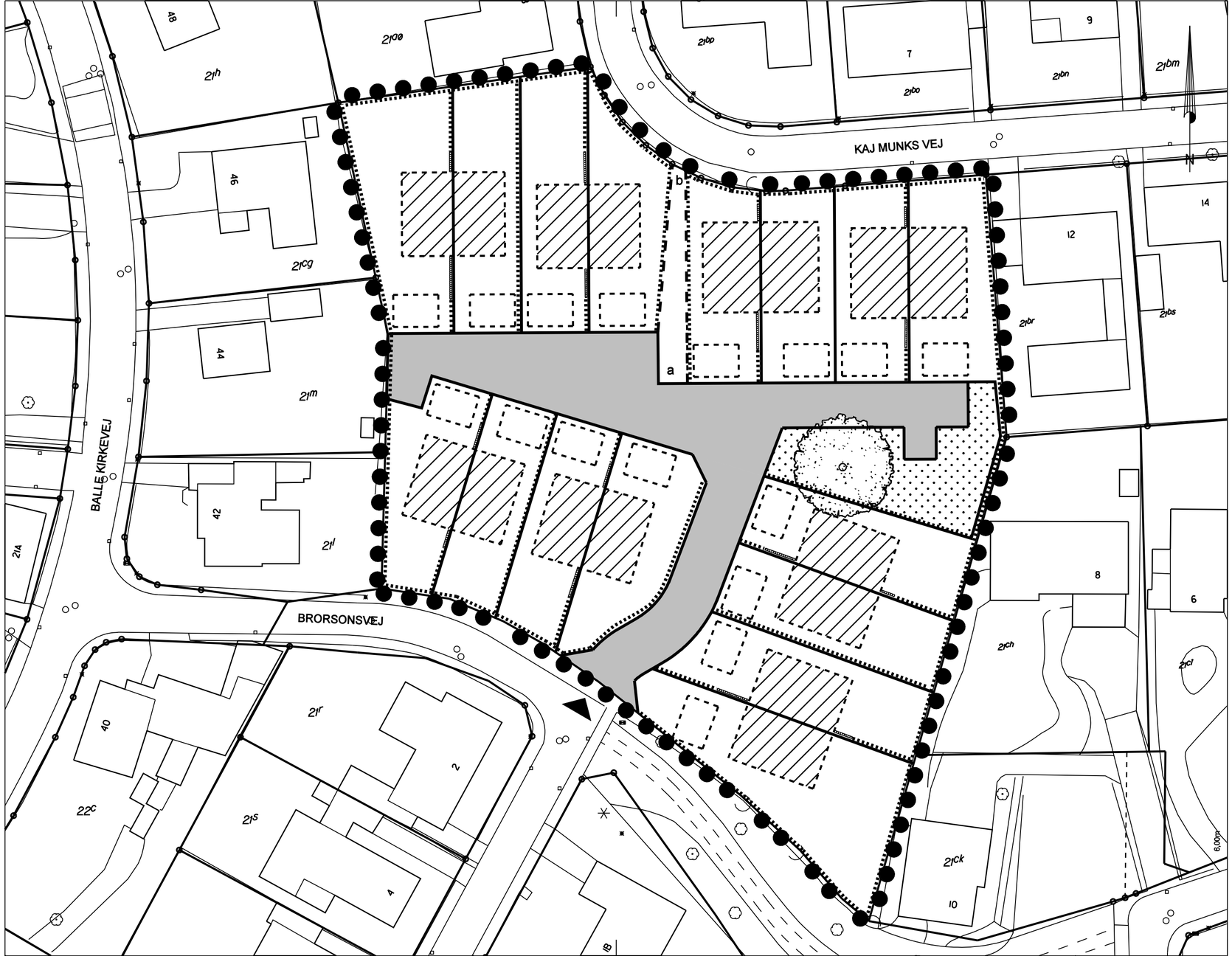
REV. DATO

SAG NR.

Lokalplan nr. 12-001 - Bilag 1
Eksisterende forhold

TG. NR. 1.313.027

Copyright Silkeborg Kommune



Lokalplangrænse

Vejudlæg

Fællesareal

Byggefelter

Byggefelt carport / skur

Skel

Sti

Vejadgang

Bevaringsværdigt træ

Hækbeplantning

Mur

0 10 20 30 40 50 m

Silkeborg Kommune
Teknik- og Miljøafdelingen
Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 8970 1000

MÅL	1 : 500	REV. DATO
DATO	5. jan. 2007	
KONSTR.	DFM	SAG NR.
TEGN.	EF	

Lokalplan nr. 12-001 - Bilag 2
Lokalplankort

TG. NR. 1.313.028

Copyright Silkeborg Kommune

Silkeborg Kommune
Teknik- og miljøafdelingen
Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 8970 1000

MÅL	
DATO-	5. jan. 2007
KONSTR.	
TEGN.	

REV. DATO
SAG NR.

Lokalplan nr. 12-001 - Bilag 3
Illustrationsplan

TG. NR.
1.313.029

Copyright Silkeborg Kommune