



LOKALPLAN 12-008

FOR ET OMRÅDE TIL CENTERFORMÅL VED
HÅNDVÆRKERVEJ

Silkeborg Kommune

Balle, Silkeborg

Vedtaget

Vedttaget af Silkeborg Byråd 27-10-2014

Lokalplanen er offentliggjort 31-10-2014

Indholdsfortegnelse

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

1. Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanens formål er:

- at udlægge området til centerformål,
- at sikre byggeri og anlægs indpasning i bymiljøet.

Ad. 1.1: Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanens grænse er vist på kortbilag 1 og omfatter matrikelnr. 509i, Silkeborg Markjorder, samt alle parceller, der efter den 02.06.2014 udstykkes fra den omfattede ejendom.

Ad. 2.1: Lokalplanområdet er ca. 3.800 m².

2.2

Lokalplanområdet ligger i byzone. Lokalplanområdet forbliver i byzone efter planens vedtagelse.

3. Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til centerformål som butikker, kontorer, liberalt erhverv, servicevirksomheder, tankstation, udstillingsfaciliteter, forsamlings- og foreningsaktiviteter, engrossalg, motionscenter, café, restauranter samt lignende anvendelser, der naturligt finder plads i et centerområde.

3.2

Der kan etableres dagligvarebutikker, udvalgswarebutikker samt butikker, der forhandler særligt pladskrævende varegrupper.

Det samlede bruttoetageareal til butikker inden for lokalplanens område må ikke overstige 1.500 m².

Bruttoetagearealet for den enkelte butik må ikke overstige 1.500 m².

Bruttoetagearealet for den enkelte butik skal være mindst 500 m².

Ad. 3.2: En butik defineres som et fast fysisk sted, hvorfra der sker direkte salg/udlejning/udlevering af varer til private.

Ved lokalplanens vedtagelse er der ikke registreret butikker i lokalplanområdet.

Beregning af bruttoetagearealet til butikksformål sker efter bygningsreglementets bestemmelser om beregning af bebyggelsens etageareal, idet dog den del af kælderen, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kælderen, skal medregnes. Ved beregning af bruttoetagearealet kan fradrages arealer til personalekantine, personaletoiletter, personalefitnessfaciliteter og personalepauserum, dog maksimalt i alt 200 m².

3.3

Der må ikke etableres nogen form for boliger eller lignende forurenings- og støjfølsomme anvendelser.

3.5

I lokalplanområdet kan kun etableres anvendelser og funktioner, der påvirker omgivelserne i ubetydelig grad i form af støj, rystelser, lugt, støv og lignende miljøgener.

Ad. 3.5: Den konkrete miljøbelastning skal vurderes af Silkeborg Kommune.

3.4

Der kan uden for byggefeltet opføres mindre bygninger og anlæg til nødvendige forsyningstekniske formål, såsom pumpestation, energiforsyningsanlæg og lignende.

Ad. 3.4: Placering af disse skal overholde byggelinjerne, som vist på kortbilag 2.

Uden for byggefeltet kan der endvidere opføres mindre skure, som eksempelvis redskabsskur og cykelskur.

Disse bygninger/skure må maks. være 15 m².

4. Udstykning

4.1

Ingen grund må udstykkes med et mindre areal end 1.500 m².

Grunde skal have en sådan form, at der kan indlægges et kvadrat med sidelinjen 25 m.

4.2

Der kan tillades udstykning til forsyningstekniske formål i mindre omfang.

5. Veje, stier og parkering

5.1

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Håndværkervej, i princippet som vist på kortbilag 2.

5.2

Der skal udlægges areal til færdsels- og parkeringsareal, som vist på kortbilag 2.

Ad. 5.2: Der kan ske mindre ændringer i forhold til det viste på kortbilag 2.

Vej, parkeringspladser og manøvrearealer udlægges og anlægges efter vejlovgivningens regler.

5.3

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

5.4

Der skal som minimum anlægges 1 p-plads pr. 50 m². Herudover skal der som minimum anlægges 1 cykel p-plads pr. 50 m² bebyggelse.

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

5.5

Vej, færdsels- og parkeringsareal skal etableres med fast belægning som fliser, asfaltbelægning og lignende.

De enkelte p-pladser kan anlægges med en belægning, som regnvand kan trænge igennem.

5.6

Vareindlevering skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

Ad. 5.6: Hensigten med bestemmelsen er at adskille vareindlevering og kunder.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelse skal placeres inden for det fastlagte byggefelt, som vist på kortbilag 2.

Mod parkerings- og manøvreareal som vist på kortbilag 2 kan det tillades, at byggefeltet enkelte steder overskrides med maksimum 2 m ved etablering af indgangs- og trappepartier eller lignende.

Såfremt dele af byggefeltet ikke anvendes til bebyggelse, kan dette anvendes til vej-, vareleverings-, parkerings- og manøvreareal og/eller opholdsarealer.

6.2

Al bebyggelse skal overholde de på kortbilag 2 viste byggelinjer.

6.3

De i § 3.4 nævnte bygninger må højst opføres i 1 etage og i en højde af maksimum 3 m.

6.4

Varegårde og lageroplag i lokalplanområdet skal være afskærmede og skal fremstå som en integreret del af bebyggelsen.

6.5

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 40.

Befæstelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 60.

6.6

Bebyggelse i det på kortbilag 2 viste byggefelt må højst opføres i 2 etager og med en bygningshøjde på maksimum 8,5 m.

6.7

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

Ad. 6.1: De mindre skure og bygninger til forsynings tekniske formål som nævnt i § 3.4 kan placeres uden for byggefeltet.

Byggefeltet er fastsat med 2,5 m til naboskel.

Ad 6.2: Der er fastlagt byggelinjer i en afstand af 10 m mod vejskel til Håndværkervej og 17,5 m fra Nordre Ringvejs vejmidte, som vist på kortbilag 2.

Bestemmelsen gælder al bebyggelse i lokalplanområdet.

Ad. 6.5: En højere bebyggelsesprocent kan tillades under forudsætning af, at parkering etableres under terræn, og at der etableres attraktive friarealer.

Kravet vedrørende befæstelsesgrad stammer fra Spildevandsplan 2011-2021. Baggrunden for kravet er, at de fleste regnvandssystemer er dimensioneret efter en samlet befæstelse/bebyggelse på 60 %. Befæstes området yderligere, er der risiko for oversvømmelser andre steder på systemet.

Ad. 6.7: Såfremt bebyggelse opføres som lavenergibyggeri, fritages denne fra tilslutningspligten til den kollektive varmforsyning jf. Planlovens § 19, stk. 4. Lavenergibyggeri betyder, at byggeriet opfylder klassifikationskravene til

*lavenergibyggeri i
Bygningsreglementet, der er
gældende på byggetidspunktet.*

*Tilslutningspligt til kollektiv
varmeforsyning er betinget af, at
Silkeborg Kommune efterfølgende
godkender et projektforslag efter
varmeforsyningsloven, og at der kan
opnås forsyning fra
forsyningsanlægget ved byggeriets
ibrugtagning.*

6.8

Bebyggelse skal støjmæssigt sikres, så det indendørs støjniveau i opholdsrum opfylder kravene fastsat i Bygningsreglementet.

7. Bebyggelsens ydre fremtrædende

7.1

Bebyggelsen skal udformes, så den fremtræder med et helhedspræg ved valg af materialer, konstruktion og detaljer og således, at bebyggelsen fremstår med et sammenhængende arkitektonisk formsprog og helhedsvirkning.

7.2

Der må ikke anvendes blanke, reflekterende tagmaterialer. Dog må der opsættes solfangere, solcelleanlæg og tagvinduer.

Ad. 7.2: Materialer betegnes som blanke og reflekterende, når de har en glans, som svarer til en malet overflade med et glanstal over 20, eksempelvis glaserede tagsten.

7.3

På udvendige bygningssider må blanke og reflekterende materialer kun anvendes til vinduer, solfangere og solceller.

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.

7.4

Skiltning og reklamering må finde sted på bygningens facader, hvis de udføres som et arkitektonisk element og skal holdes indenfor bygningens afgrænsninger.

Ad. 7.4: Der henvises til, at skiltning og reklamer i øvrigt skal være i overensstemmelse med kommunens til en hver tid gældende skilte- og facadevejledning.

Der kan opsættes 1 skiltepylon ud mod Håndværkervej i princippet som vist på kortbilag 2.

Pyloner må etableres med en maks. højde på 7 m. Pyloner må ikke placeres i oversigtsarealer ved overkørsler.

Skiltning, pylon og anden reklamering skal godkendes af Silkeborg Kommune.

Der må ikke opstilles flag i lokalplanområdet.

7.5

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

7.6

Tekniske installationer som ventilationsanlæg, kompressorer og lignende skal enten være skjult i bygninger eller udformes således, at de inddækkes eller fremtræder som en integreret del af bygningens arkitektur.

Ad. 7.6: Bestemmelsen skal sikre, at tekniske installationer ikke fremstår synlige for forbipasserende.

7.7

Der kan opsættes mobilmast/antenne på taget af bebyggelsen i det på kortbilag 2 viste byggefelt. Mobilmast/antenne må etableres i en højde på maks. 5,0 m over bebyggelsens tag.

8. Ubebyggede arealer og beplantning

8.1

Der udlægges grønt areal i princippet som vist på kortbilag 2.

Det grønne areal skal fremstå tilsået med græs. Der kan endvidere etableres hækbeplantning og solitære træer.

Der skal etableres udendørs opholdsareal svarende til minimum 10 % af bruttoetagearealet. Opholdsarealer skal have en placering og indretning, som er egnet til formålet.

8.2

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse og lignende gives et ordentligt udseende.

8.3

Indenfor området må der højst foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 m. Terræn indenfor 0,5 m fra naboskel må ikke ændres.

8.4

Der kan etableres støjafskærmende foranstaltninger i form af hegn.

Ad. 8.4: Ved støjafskærmende foranstaltninger forstås f.eks. støjskærm/mur.

8.5

Udendørs oplag skal afskærmes af hegn.

8.6

Der må ikke opsættes solceller eller solfangere på terræn.

8.7

Der må ikke opstilles husstandsvindmøller i lokalplanområdet.

9. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Den i § 5.1 nævnte vejadgang er etableret.
- Parkerings- og manøvreareal er anlagt i henhold til § 5.2 og § 5.4
- Bebyggelsen er tilsluttet fælles forsynings- og ledningsanlæg jf. § 6.7.

10. Ophævelse af eksisterende planer

10.1

Lokalplan nr. 20.09 vil blive ophævet på de arealer, der er omfattet af nærværende Lokalplan nr. 12-008. Ophævelsen sker ved den endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf.

11. Lokalplanens retsvirkninger

11.1

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 omfatter et areal på ca. 3.800 m² mellem Håndværkervej og Nordre Ringvej i bydelen Balle, Silkeborg. Lokalplanområdet er ved planens udarbejdelse i byzone og vil med planens vedtagelse forblive i byzone.

Området er afgrænset af Håndværkervej og Nordre Ringvej samt eksisterende erhvervsbebyggelse. Lokalplanområdet og omkringliggende arealer fremstår i dag fuldt udbyggede.

Lokalplanområdet er vist på nedenstående oversigtskort.



Oversigt over lokalplanområdet.

Lokalplanens formål og baggrund

Ejendommen har tidligere været anvendt til kontorvirksomhed i form af en landinspektørvirksomhed. For området gælder Lokalplan nr. 20.09, der udlægger området til blandet bolig og erhverv. I forbindelse med kommuneplanrevisionen i 2013 blev området mellem Håndværkervej og Nordre Ringvej omdannet fra erhvervsområde til regulært centerområde.

Lokalplanens formål er således at udlægge et område til centerformål med en bred vifte af anvendelsesmuligheder, herunder liberalt erhverv, detailhandel, foreningsaktiviteter og lignende.



Skråfoto af lokalplanområdet og omgivelserne.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet fremstår i dag som bebygget med en hovedbygning og garageanlæg i røde mursten. Hovedbygningen er placeret centralt på grunden. Arealet mellem bygning og Nordre Ringvej fremstår som ubebyggede, græsklædte arealer. Arealet mellem bygning og Håndværkervej fremstår som parkerings- og færdselsareal. Vejadgangen til området sker fra Håndværkervej.

Området fremstår jævnt med enkelte større træer og lavere hækbeplantning.

Naboejendommene er i dag bebyggede og bruges til forskellige erhvervsformål, herunder butikker med særligt pladskrævende varegrupper.

Fremtidige forhold

Anvendelse

Hensigten med lokalplanens anvendelsesbestemmelser er at give mulighed for en bred vifte af anvendelsesmuligheder indenfor den overordnede anvendelse til centerformål.

Ændring af områdets anvendelse fra erhverv til centerformål vil medvirke til at sikre et levende område omkring Nordre Ringvej, som er en af de større forbindelsesveje i Silkeborg.

Bebyggelse

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for bebyggelsens placering og omfang. Bebyggelse skal placeres indenfor et nærmere angivet byggefelt, der er sammenfaldende med eksisterende bebyggelse, men som samtidig giver mulighed for at udvide eksisterende bebyggelse. En mulighed er også at opføre helt ny bebyggelse, som skal placeres indenfor byggefeltet.

Lokalplanens bestemmelser giver mulighed for, at mindre sekundære bygninger placeres udenfor byggefeltet. Disse skal dog placeres inden for byggelinjerne.

Lokalplanen indeholder byggelinjer mod henholdsvis Nordre Ringvej og Håndværkervej. Byggelinjerne skal sikre at bebyggelse ikke kommer for tæt på vejene blandt andet med henblik på trafiksikkerhed og oversigtsforhold.

Omfangsmæssigt må bebyggelse opføres i op til 2 etager og med en højde på op til 8,5 m. Højest 40 % af grunden må bebygges, og højest 60 % af grunden må befæstes. Sidstnævnte befæstelsesgrad tager udgangspunkt i spildevandsplanen.

Trafik

Der udlægges arealer til vej, parkering og varelevering for at sikre en hensigtsmæssig trafikafvikling internt i området. Lokalplanen fastlægger, at vejadgang skal ske fra Håndværkervej.

Landskab og beplantning

Lokalplanen udlægger et grønt areal ud mod Nordre Ringvej og bestemmelser om, at ubebyggede arealer skal fremstå som tilsæede med græs og med beplantning. Hensigten er at fastholde et grønt præg ud mod Nordre Ringvej.

Miljøvurdering

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

På baggrund af screeningen vurderes det, at planen ikke skal miljøvurderes, idet planens realisering ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

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 fremstår i dag som bebygget med liberalt erhverv.

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 12-C-20 (Centerområde ved Håndværkervej, Balle) og er i overensstemmelse hermed.

Lokalplanen er endvidere i overensstemmelse med kommuneplanens målsætninger for Silkeborgs centrale centerområde.

Eksisterende Lokalplan nr. 20.09

Lokalplanområdet er omfattet af Lokalplan nr. 20.09 for et område ved Håndværkervej. Lokalplanområdet ligger indenfor delområde B₂, der forbeholdes bebyggelse til bolig- og erhvervsformål.

I forbindelse med Byrådets endelige vedtagelse af Lokalplan nr. 12-008 ophæves den del af Lokalplan nr. 20.09, som nærværende lokalplan omfatter.

Servitutter

Der er foretaget en servitutundersøgelse af lokalplanområdet.

På den omfattede ejendom, er der i alt tinglyst seks servitutter. Ingen af servitutterne er i strid med lokalplanens formål eller indhold, og de forudsættes derfor ikke aflyst forudfor lokalplanens realisering.

Anden sektorplanlægning

Detailhandel

Rammeområde 12-C-20 - som lokalplanens område ligger indenfor - er i Kommuneplanens detailhandelsstruktur udlagt som en del af Silkeborgs centrale butiksområde, herunder som en del af Center Nord. I Center Nord må der alene udlægges butikker større end 500 m² for at opretholde Bymidten som det helt overordnede udgangspunkt for den mere specialiserede og varierede handel. Center Nord udlægges som et funktionelt center, hvor der kan placeres større dagligvarebutikker og butikker, der sælger større varer som ikke falder ind under kategorien særligt pladskrævende varer. I Center Nord vil en væsentlig del af kunderne komme i bil, og kun gå mellem de butikker, der er placeret i nærheden af hinanden.

I lokalplanen fastlægges det, at det samlede bruttoetageareal til butikker inden for lokalplanens område ikke må overstige 1.500 m². Bruttoetagearealet for den enkelte butik skal være mindst 500 m², mens det maksimale bruttoetageareal højst må være 1.500 m² for den enkelte butik.

Lokalplanen fastlægger bestemmelser for placering, omfang og ydre fremtræden af bebyggelse, med henblik på blandt andet at indpasse bebyggelse mm. til omgivelserne og bymiljøet. Bestemmelser om skiltning medvirker til, at skiltning mod Nordre Ringvej ikke vil være til gene for trafikken.

Lokalplanen fastlægger desuden bestemmelser om tilvejebringelse af friarealer, som medvirker til at skabe opholdsarealer for såvel ansatte som besøgende.

Der vil blive etableret tilkørselsforhold fra Håndværkervej og parkeringspladser, herunder til cykler. Det vurderes, at den eksisterende infrastruktur, herunder Håndværkervej, er egnet til håndteringen af den forventede trafikmængde fra lokalplanområdet.

Vej- og trafikplanlægning

Adgang til lokalplanområdet sker fra Håndværkervej via Navervej og Nordre Ringvej. Silkeborg Kommune kan kræve, at bygherre afholder udgifter til vejtekniske ændringer på Håndværkervej i forbindelse med tilladelse til ændret anvendelse eller placering af vejadgang.

Kollektiv trafik

Området betjenes af busrute 6 (Nørrevænget - Balle Kirkevej - Hvinningdal).

Varmeplan

Lokalplanområdet er omfattet af varmeplanen for Silkeborg Kommune, hvori det er udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning, med mindre bebyggelsen opføres som lavenergibyggeri.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Silkeborg Kommune, hvori det er udlagt i et område

med separat kloakering. I erhvervs- og centerområder må ejendomme maksimalt befæstes 60 %. Befæstelse, der overstiger 60 %, skal enten håndteres internt på ejendommen eller forsinkes inden udledning til regnvandssystemet. Baggrunden for kravet er, at de fleste regnvandssystemer er dimensioneret efter en samlet befæstelse på 60 %. Befæstes en ejendom yderligere, er der risiko for oversvømmelser andre steder på systemet.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet er omfattet af vandforsyningsplanen for Silkeborg Kommune, hvori det er udlagt i forsyningsområdet for Silkeborg Forsyning.

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

Støj

Med lokalplanens realisering kan der forekomme støj fra ventilation, varelevering og parkering. Nærmeste boligområde ligger mere end 100 m fra lokalplanområdet, og det vurderes på denne baggrund, at evt. støjgener er mindre væsentlige og kan overholde Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser.

Lokalplanområdet ligger nær Nordre Ringvej, hvor trafikbelastningen er relativt stor. Bestemmelser om placering af bebyggelse indenfor byggefelt og bag byggelinje mod Nordre Ringvej medvirker til, at bebyggelse "trækkes" væk fra støjen. Dog bør bebyggelse til kontor el.lign. sikres indvendigt mod støj.

Arkæologiske og naturhistoriske bevaringsværdier (Museumsloven)

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 m skovbyggelinie. Bebyggelse indenfor skovbyggelinie forudsætter dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17. Silkeborg Kommune er myndighed. Kommunen vurderer, om der kan gives dispensation på baggrund af konkret projektsøgning. Afgørelser kan påklages til Natur- og Miljøklagenævnet.

Jordforurening (Jordforureningsloven)

Der er i området pt. ikke registreret kortlagte arealer. Hvis bygherre i forbindelse med bygge- eller jordarbejde støder på en forurening, skal arbejdet standses ifølge § 71 i Lov om forurennet jord. Forureningen skal anmeldes til Silkeborg Kommune, og arbejdet må først genoptages efter fire uger, eller når kommunen har taget stilling til, om der skal fastsættes vilkår for arbejdet.

Områdeklassificering

Området er 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 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.

Forsyning

I lokalplanområdet er der el-anlæg og/eller fiberbredbåndsrør. Udgiften ved evt. flytning eller omlægning af disse i forbindelse med lokalplanens realisering skal bekostes af den, der udstykker ejendommene.

Som vist på kortbilag 1 ligger der desuden et 60 kV jordkabel uden for lokalplanområdet. Kablet ligger i den nordlige cykelsti langs Nordre Ringvej og støder op til lokalplanområdet. Lokalplanens byggelinje 17,5 m mod Nordre Ringvejs vejmidte sikrer, at der ikke kommer nogen form for bebyggelse i nærheden af kablet. Der kan ikke ske nogen form for bebyggelse, terrænregulering, gravearbejde eller lignende i en zone på 2 m på hver side af ledningens midterlinie - altså i et bælte på 4 m i hele ledningens længderetning.

Inden der påbegyndes nogen form for bebyggelse, anlæg, terrænregulering, gravearbejde og lignende i nærheden af ledninger mm., skal EnergiMidt eller den pågældende ejer kontaktes.

Hvad er en lokalplan?

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

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

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

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

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

Offentlig høring

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

Når lokalplanen er vedtaget

Når en lokalplan er vedtaget må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret. En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. For eksempel, hvis du ønsker at bygge om på din ejendom eller ønsker at bruge din ejendom til andre formål.

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









Læsevejledning

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

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



Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Matrikel
-  Eksisterende vejadgang
-  60 KV linje
-  A
-  Bygning
-  Vejnavn
-  Bygning



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

Lokalplan 12-008
 Eksisterende forhold

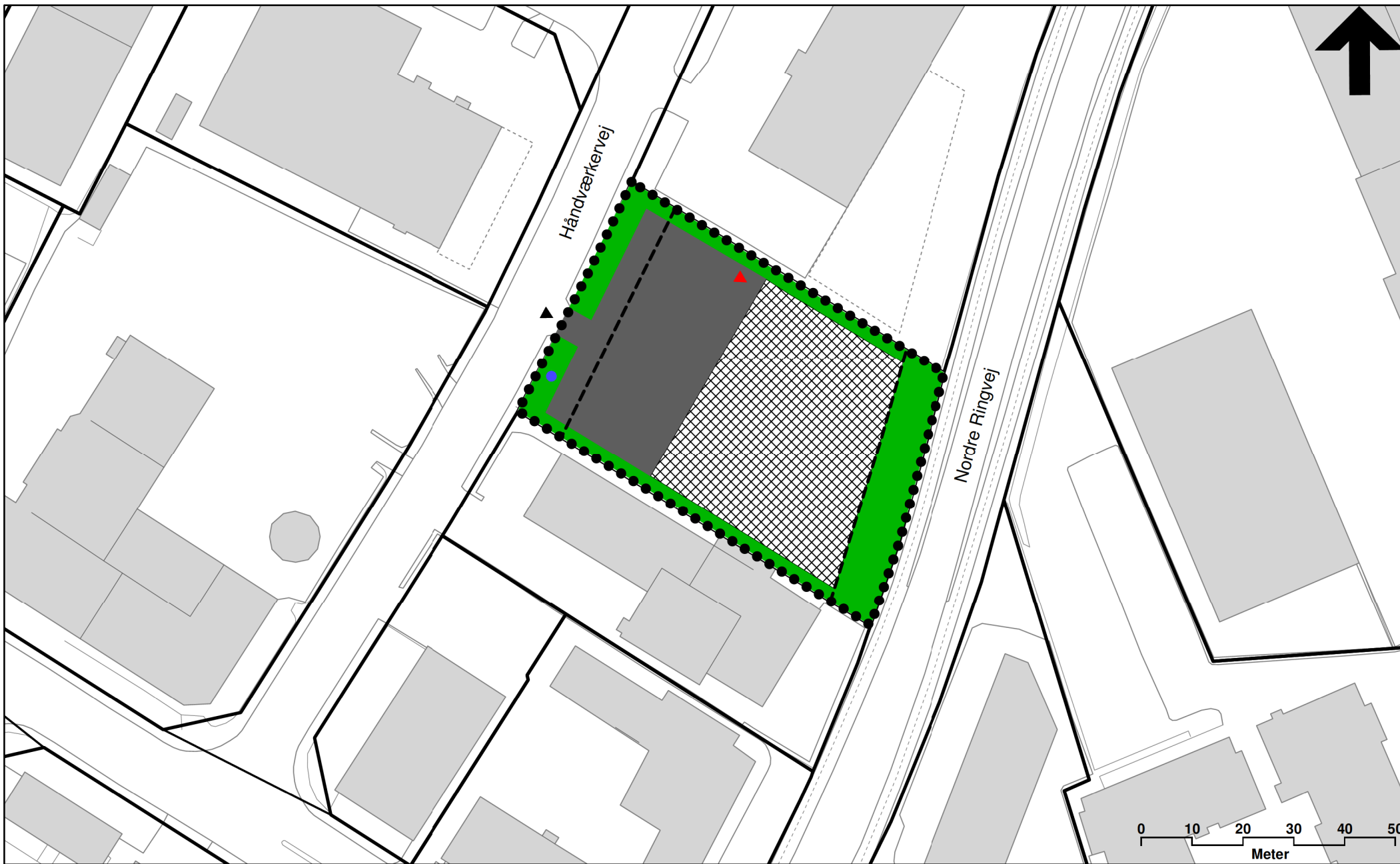
Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Mål	1:700
Dato	14.05.2014
Konstr.	
Tegn.	

Rev.dato	
Sag nr.	

Tg.nr.
Kortbilag 1

Copyright Silkeborg Kommune



Signaturforklaring

- | | | | |
|---|----------------------|---|----------------------|
|  | Lokalplangrænse |  | Vejadgang |
|  | Byggefelt |  | Vareindlevering |
|  | Færdsel og parkering |  | Matrikel |
|  | Grønt friareal |  | Eksisterende bygning |
|  | Byggelinie |  | Pylon |



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

Lokalplan 12-008
 Lokalplankort

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

Mål	1:700
Dato	14.05.2014
Konstr.	
Tegn.	

Rev.dato	
Sag nr.	

Tg.nr.	Kortbilag 2
Copyright	Silkeborg Kommune