

BALLEVEJ OG NAVERVEJ

LOKALPLAN NR. 131.08

REDEGØRELSE:

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD	2
Illustrationsplan	4

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET	5
--	---

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	7
---	---

LOKALPLANEN:

Afsnit 1. Lokalplanens formål	8
-------------------------------------	---

Afsnit 2. Områdets afgrænsning og zonestatus	8
--	---

Afsnit 3. Områdets anvendelse	8
-------------------------------------	---

Afsnit 4. Udstykning	9
----------------------------	---

Afsnit 5. Veje, stier, parkering og byggelinier	10
---	----

Afsnit 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	11
---	----

Afsnit 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	12
--	----

Afsnit 8. Ubebyggede arealer og beplantning	13
---	----

Afsnit 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny be- byggelse	15
---	----

Afsnit 10. Ophævelse af ældre lokalplan	15
---	----

Afsnit 11. Lokalplanens retsvirkninger.....	15
---	----

VEDTAGELSESPÅTEGNING	17
-----------------------------------	----

Kortbilag 1 Tegning nr. 1.313.025 af 01.08.2003
Eksisterende forhold

Kortbilag 2 Tegning nr. 3.313.026 af 19.02.2004
Lokalplankort



Oversigtskort

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Lokalplanen omfatter et ca. 33000 m² stort område. Området er beliggende nord for Nordre Ringvej. Det afgrænses mod sydvest og nordvest af parcelhusområde ved Ballevej og I.P. Jacobsensvej. Mod nordøst og sydøst grænser området direkte til henholdsvis Navervej og Ballevej.

Lokalplanområdet er vist på oversigtskortet til venstre.

Lokalplanens formål er

- at sikre områdets karakter af haveby.

Baggrund for udarbejdelse af ny lokalplan

Baggrunden for udarbejdelse af lokalplanen er et ønske om, at der gives mulighed for opførelse af boligbebyggelse på en del af området.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er på ca. 33.000 m² og berører 5 ejendomme. De 3 ejendomme er bebygget med erhvervsjendomme.

Mod nordøst på matr.nr. 497d Silkeborg Markjorder er der opført en lagerhal med ca. 3000 m² bebygget areal. Lagerhallen agtes nedrevet.

Mod sydøst på matr.nr. e 497b og 497bs Silkeborg Markjorder er der opført 2 sammenhængende kontorejendomme med tilsammen ca. 1350 m² bebygget areal.

Matr.nr. 497bt Silkeborg Markjorder er ubebygget og henligger som parkareal for matr.nr. 497b og 497bs Silkeborg Markjorder.

Matr.nr. 497ai Silkeborg Markjorder er en ubebygget "jordstrimmel", hvor der i den nordvestlige del ligger en større regnvandsledning, og hvor der i den sydvestlige del løber en åben afvandringsgrøft "Frøbækken".

Mellem de 2 bygninger i lokalplanområdet er der et åbent parklignende friareal med enkeltstående træer og busketter. Midt i området ligger en mindre sø.



Eksisterende erhvervsbebyggelse set fra Ballevej



Del af delområde II set fra Ballevej



Eksisterende parkeringsplads og lagerhal set fra Navervej

Ved anlæg af lagerhal og p-plads på matr.nr. 497d Silkeborg Markjorder er denne ejendom planeret således, at der midt i lokalplanområdet er et niveauspring på ca. 1.5 meter. Det oprindelige terræn har et jævnt fald fra nord til syd på ca. 9 meter over en længde på ca. 280 meter.

Lokalplanens indhold

Lokalplanen opdeles i 3 delområder.

Delområderne I og II kan anvendes til opførelse af boliger i 1 eller 2 etager. For hvert af delområderne som helhed fastlægges en bebyggelsesprocent på maksimum 30.

I delområde I giver det eksempelvis mulighed for at opføre ca. 30 boliger med en størrelse på ca. 150 m² eller ca. 50 boliger med en størrelse på ca. 90 m².

I delområde II giver det eksempelvis mulighed for at opføre ca. 15 boliger med en størrelse på ca. 100 m² eller ca. 25 boliger med en størrelse på ca. 60 m².

For at sikre områdets karakter af haveby fastsættes det maksimale boligantal til 50 i delområde I og 25 i delområde II.

Boligerne skal opføres i de angivne byggefelter og kan opføres i maksimalt 8,5 meters højde. For delområderne I og II gælder et krav om 1½ parkeringsplads pr. bolig.

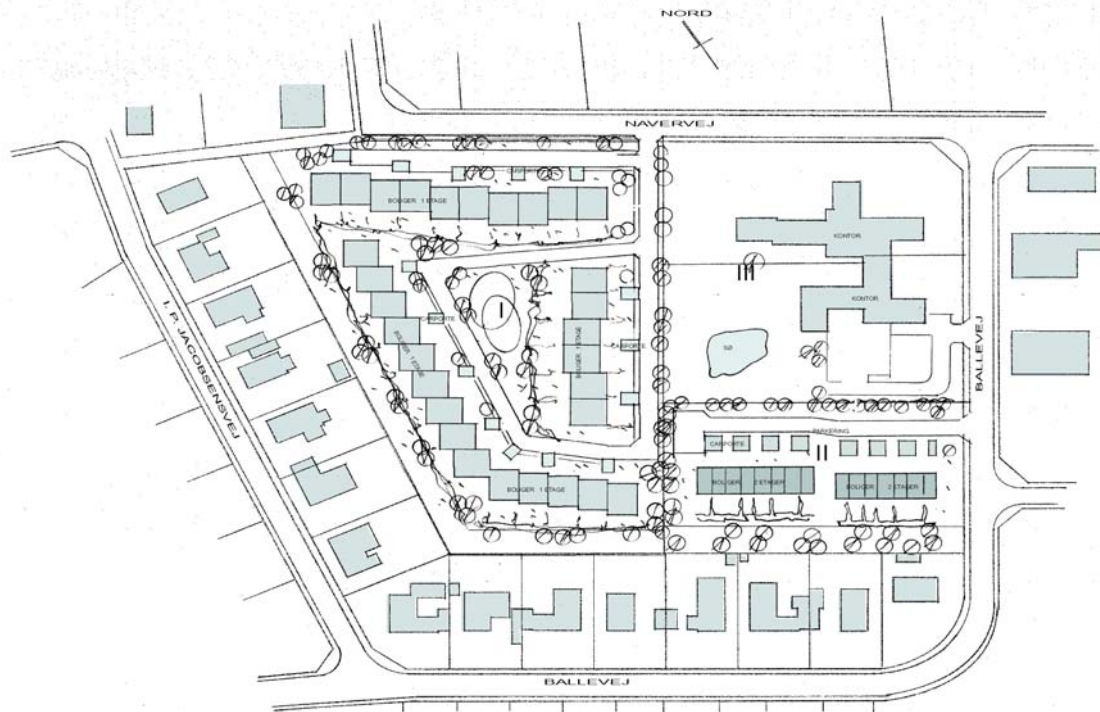
Et bælte på ca. 10 meter mod eksisterende parcelhusgrunde ved I.P. Jacobsensvej og Ballevej udlægges som friareal. Gennem bæltet forløber en rørlagt regnvandsledning og den åbne grøft "Frøbækken". Der udlægges et 5,0 meter bredt "arbejdsbælte" langs "Frøbækken".

Delområde III skal fortsat benyttes til erhvervsformål, som ikke omfatter produktionsvirksomhed, detailhandel m.v.

For delområdet som helhed fastlægges en bebyggelsesprocent på maksimum 50.

Planen åbner mulighed for, at eksisterende bygninger kan udvides, herunder forøges til 2 etager indtil en højde af 8,5 meter.

Adgangen til delområde III skal ske ad eksisterende overkørsler til Navervej og Ballevej.



SITUATIONSPLAN MAAL 1:1000



PERSPEKTIVTEGNING AF BEBYGGELSEN SET FRA HAVESIDEN

Med Kommuneplantillæg nr. 10 vil kommuneplanens rammebestemmelser for nyt rammeområde 3182 blive fastsat til følgende:

Områdets anvendelse:

BOLIGFORMÅL. Byrådet kan give særlig tilladelse til indretning af mindre privat virksomhed og til indretning af erhverv i boligen (ikke butikker), hvor denne beboes af virksomhedens indehaver, og når det kan ske uden genevirkninger i forhold til omgivelserne.

Bebyggelsens art:

Tæt-lav og etagebebyggelse.

Bebyggelsens omfang og placering:

Bebyggelsesprocent maks. 30 for området som helhed.

Bebyggelsens etageantal og højde:

Maks. 2 etager.
Maks 8,5 meter.

Byrådet kan ændre kravet hvor helhedssyn taler for det.

Varmeforsyning:

Kollektiv varmforsyning.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

Regionplan 2001

Lokalplanområdet berøres ikke af regionplanens områder med særlige drikkevandsinteresser. ”Frøbækken” gennem området er betegnet som vandløb med lempet målsætning C (kun afledning af vand).

Kommuneplan 2001-2012

Lokalplanområdet ligger i byzone.

Der er sideløbende med lokalplanen udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 10.

Kommuneplantillægget har til formål at ændre områdets anvendelse, bebyggelsens omfang og etageareal.

Med kommuneplantillægget fastlægges bestemmelserne til venstre i nyt rammeområde, som betegnes nr. 3182.

Vejplanlægning

På tidspunktet for lokalplanens udarbejdelse er der ikke taget endelig stilling til linieføringen for en evt. motorvej ved Silkeborg. Ringvejens tracé indgår i de muligheder, som er undersøgt. De foreliggende linieføringer vil ikke ændre adgangen til lokalplanområdet fra Navervej og Ballevej.

Kollektiv trafik

Lokalplanområdet betjenes af bus nr. 13. Nærmeste stoppested ligger på Navervej.

Støjforhold

Årsdøgntrafikken for Nordre Ringvej er opgjort til 13200 køretøjer i år 2001. Ringvejen ligger i en afstand af ca. 100 meter fra de nærmeste byggefeltter til boliger. Det skønnes, at trafikken på Ringvejen eller de omgivende veje

ikke vil medføre støj, som overstiger normen for særlig følsom anvendelse. Der stilles derfor ikke krav om særlige støjdæpende foranstaltninger mod trafikstøj for lokalplanområdet.

Det forudsættes, at der udføres nødvendig støjbeskyttelse, såfremt en kommende motorvej anlægges i Ringvejens tracé.

Støjniveauet, der påføres fra trafik, må ikke overstige

55 dB(A) på udendørs opholdsarealer og

30 dB(A) indendørs i beboelsesrum.

Varmeforsyning

Ifølge den kommunale varmeplan skal lokalplanområdet være tilsluttet fjernvarmenettet i Silkeborg. Det er derfor i afsnit 9.1 fastsat, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er foretaget tilslutning til Silkeborg Kommunale Fjernvarmeforsyning.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Silkeborg Kommune.

Langs områdets nordvestlige grænse er beliggende en større regnvandsledning i kommende friareal.

Langs områdets sydvestlige grænse løber det åbne vandløb ”Frøbækken”, som er klassificeret som vandløb med lempet målsætning. Det vil sige, at vandløbet alene tjener som afledningskanal.

Regnvand fra tage og befæstede opholdsarealer skal i videst muligt omfang nedsives.

Vandforsyning

Området skal tilsluttes Silkeborg Kommunale Vandforsyning.

Affaldsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Silkeborg Kommunes affaldsplan, hvorefter al affald skal bortskaffes i henhold til gældende regulativer. Der er i lokalplanens afsnit 8.8 fastsat bestemmelse herom.

Forsyningsforhold i øvrigt

Henvendelse vedrørende varmforsyningsplan, spildevandsplan, affaldsplan samt vandforsyning kan ske til :

Silkeborg Kommunes Forsyningsafdeling
Tietgensvej 3
8600 Silkeborg
tlf.: 89 20 89 00

Henvendelse vedrørende elforsyning kan ske til:

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

Miljøforhold i øvrigt

Der er ingen kortlagte ejendomme indenfor lokalplanområdet, jf. ”Lov om forurenede jord”.

Der er ikke kendskab til forurening eller aktiviteter, der kan have medført forurening af jorden.

Såfremt der i øvrigt i forbindelse med anlægsarbejderne opstår mistanke om jordforurening, skal arbejdet standses, og anmeldelse indgives til Silkeborg Kommunes Miljø- og Planafdeling.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

”Frøbækken” er omfattet af bestemmelser i vandløbsregulativet. Ifølge regulativet skal der friholdes et ”arbejdsbælte” langs vandløbet på 8 meter fra vandløbets øverste kant. Reduktion af arbejdsbæltets bredde eller dispensation kræver særlig tilladelse fra Silkeborg Kommune som vandløbsmyndighed.

LOKALPLAN NR. 131.08 for et erhvervs- og boligområde ved Ballevej og Navervej.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 763 af 11. september 2002 fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2.1 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er

- at sikre områdets karakter af haveby.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 2, tegning nr. 1.313.026 af juni 2003, og omfatter følgende matrikelnre. *497b, 497d, 497ai, 497bs, 497bt Silkeborg Markjorder* samt alle parceller der efter den 1. august 2003 udstykkes fra de nævnte ejendomme.

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

3. Områdets anvendelse**Delområde I og II**

3.1 Områderne må kun anvendes til boligformål, med tilhørende kollektive anlæg og institutioner.

3.2 Der skal inden for områderne opføres tæt-lav boligbebyggelse eller etageboligbebyggelse.

Ad 2.1: Området ligger i byzone

Ad 3.3: Selv om anvendelsen fastlægges til helårsbeboelse kan der drives visse former for erhverv i boligerne (f.eks. lægepraksis, frisørvirksomhed, dagpleje) når erhvervet udøves af beboerne uden fremmed medhjælp, og ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes. Den type erhvervsvirksomhed er umiddelbart tilladt.

3.3 Der kan inden for områderne drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af

- at virksomheden drives af den, som beboer den pågældende ejendom,
- at virksomheden ikke beskæftiger fremmed medhjælp,
- at virksomheden efter byrådets skøn drives på en sådan måde, at ejendommens karakter af beboelsesejendom ikke forandres (herunder ved skiltning og lignende) og at områdets karakter af boligområde ikke brydes,
- at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende og
- at virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Delområde III

3.4 Området må kun anvendes til erhvervsformål af følgende typer:
Liberale erhverv og servicevirksomheder.

Der må i området ikke indrettes virksomheder med produktionsformål eller med udenørs oplag, ligesom der ikke må etableres detailhandel.

Fællesbestemmelser

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

4. Udstykning

Ad 4.1: Ved opførelse af almene boliger og andelsboliger vil der ikke ske udstykning. Muligheden for udstykning er medtaget for at tilgode udstykningslovgivningen jf. §10a i byggeloven.

4.1 Udstykning må kun finde sted på grundlag af en samlet plan for område I og II hver for sig. Ingen grund må dog udstykkes med mindre areal end 200 m² ekskl. vejareal og fælles friareal.

4.2 Inden for område III må ingen grund udstykkes med mindre areal end 700 m². Mindre skeljusteringer kan dog tillades.

Ad 5.1 m.fl.: Før veje /stier anlægges, skal Silkeborg Kommune godkende projektet. I visse tilfælde skal godkendelsen offentligt annonceres med en indsigelsesfrist på 4 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.

5. Veje, stier, parkering og byggelinier

5.1 Adgangen til delområderne skal ske således:

Til delområde I fra Navervej

Til delområde II fra Ballevej

Til delområde III fra Navervej og Ballevej

Overkørsler skal i princippet anlægges med en placering som vist på kortbilag 2.

Interne vej i delområderne I og II udlægges med en principiel placering som vist på bilag 2 og en minimumsbredde på 8 meter.

I delområde II skal der etableres vendeplads for lastbiler.

Oversigtsforhold ved vejtilslutninger til Navervej og Ballevej skal etableres i henhold til gældende regler.

Der må ikke etableres mulighed for bilkørsel mellem delområde I og delområderne II og III.

Veje og stier udlægges og anlægges efter vejlovgivningens regler herom.

5.2 Der skal inden for delområde I og II anlægges mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig. Den ene plads kan være beliggende i carport/garage. Ved bebyggelse med ungdomsboliger og ældreboliger skal der dog kun anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. bolig.

Der skal inden for delområde III anlægges mindst 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

5.3 Ved etablering af parkeringsanlæg på mere end 25 p-pladser skal mindst 1 p-plads pr. påbegyndt 25 p-pladser anlægges som handicap-p-plads.

5.4 I tidsrummet kl. 20 – 06 er det ikke tilladt at parkere følgende køretøjer på veje, stier og fælles opholdsarealer:

- biler med tilladt totalvægt på over 3.500 kg.

- biler med et tilladt antal passagerer på over 8
- større anhængere (sættevogne, campingvogne og lign.)

5.5 Der pålægges byggelinier 5.0 meter fra vej-skel mod Navervej og Ballevej således som vist på kortbilag 2.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I og II

Ad 6.1: Uden for byggefelt kan opføres mindre bygninger, som f.eks. carporte og redskabsskure med et maksimalt areal svarende til 20 m² pr. boligenhed. Bebyggelsen reguleres af Byggelov og Bygningsreglement.

- 6.1 Bebyggelse skal placeres inden for de på kortbilag 2 angivne byggefeltter.
- 6.2 Bebyggelsesprocenten for hvert delområde som helhed må ikke overstige 30. Arealet af matr.nr. 497ai Silkeborg Markjorder vil ikke kunne medregnes ved beregning af bebyggelsesprocenten for det enkelte delområde med mindre det integreres i området. Endvidere skal Frøbækken rørlægges for at arealet af matr.nr. 497ai Silkeborg Markjorder kan medregnes i bebyggelsesprocenten i fuldt omfang. Det maksimale boligantal for delområde I må ikke overstige 50 og for delområde II 25.
- 6.3 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager og højden må ikke overstige 8,5 meter.
- 6.4 Carporte og udhuse skal respektere bygningsreglementets bestemmelser for mindre bygninger om størrelse, højde og afstand til skel. Der må ikke placeres bebyggelse nærmere skel mod vejene Navervej og Ballevej end 5.0 meter og nærmere skel mod andre delområder og matr.nr. 497ai Silkeborg Markjorder end 2,5 meter jf. kortbilag 2.
- 6.5 For sikring af foranstående regulerende bestemmelser må bebyggelse kun opføres på grundlag af en godkendt udstyknings- og bebyggelsesplan for det enkelte delområde. Der skal redegøres for:
- Placeringen af boligbebyggelsen og evt. fællesbygninger og tilhørende private og fælles opholdsarealer.

Ad 6.6: Tilladelse til at bygge højere end 0,4 x afstanden til samme bebyggelse på samme grund kan gives, såfremt følgende er opfyldt:

1. *Kun ud for den ene facade må der bygges højere end 0,4 x afstanden til anden bebyggelse, og*
2. *alle beboelsesrum skal have lysadgang til den facade, hvorudfor der bygges højt. Beboelsesrum kan eventuelt gøres gennemgående fra facade til facade. Herved opnås, at der kan komme lys til den del af boligen, der ligger ved en facade med mindre lys.*

- Placeringen af tilbygningsmuligheder set i sammenhæng med en udnyttelse af det maksimale etageareal.
- Placering af garage/carporte og småbygninger.
- Terrænreguleringer.
- Delområdets interne vej-, parkerings- og stiforhold herunder tilslutning til de tilgrænsende adgangsveje
- Bygningsprofiler, facader og materialevalg.

6.6 Ingen del af en bebyggelse må have en højde der overstiger 0,4 x afstanden til anden bebyggelse på samme grund. Højden kan i særlige tilfælde øges til 0,7 x afstanden til anden bebyggelse.

På samme grund kan gavle dog placeres ned til 2,5 meter fra hinanden, såfremt der ingen vinduer er i gavlene. Der kan også ske sammenbygning af gavle uden vinduer.

Delområde III

- 6.7 Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 50.
- 6.8 Bebyggelsen må maksimalt opføres i 2 etager og kælderetage og højden må ikke overstige 8,5 meter.
- 6.9 Ingen bebyggelse må placeres nærmere skel mod vej end 5.0 meter, og nærmere skel mod tilstødende delområder end 2,5 meter. Carporte og udhuse skal respektere bygningsreglementets bestemmelser for mindre bygninger om størrelse, højde og afstand til skel.

Fællesbestemmelser

6.10 Boligbebyggelse og anden støjfølsom bebyggelse skal støjmæssigt sikres, så det indendørs støjniveau ikke overstiger 30 dB(A).

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Ad 7.1: Hensigten med bestemmelsen er at sikre områdets karakter af boligområde.

7.1 I delområderne I og II må ingen form for erhvervsmæssig skiltning eller reklamering

- finde sted.
I delområde III må skiltning dog finde sted i henhold til Silkeborg Kommunes skilte- og facadevejledning.
- Ad 7.2: Alternativet til en fælles antennemast er tilslutning til et større fællesantenneanlæg eller netværk.*
- 7.2 Der skal etableres et fælles TV- og radioantenneanlæg. Byrådet vil kunne give tilladelse til opsætning af en fælles antennemast.
- Ad 7.3: Bestemmelsen skal sikre at området fremtræder æstetisk harmonisk.*
- 7.3 Opsætning af individuelle antenner, herunder parabolantener, kræver byrådets tilladelse. Parabolantener må maksimalt have en diameter på 1 meter. Parabolantennen må ikke placeres højere end bygningen. Der skal ved placering, størrelse og farvevalg desuden tages hensyn til den omgivende bebyggelse, så parabolantenerne skæmmer mindst muligt.
- Ad 7.4-7.6: Hensigten med bestemmelserne er at skabe en arkitektonisk helhedsvirkning i området.*
- 7.4 Til udvendige bygningssider skal som hovedvægt anvendes murværk, som eventuelt kan pudses eller vandskures. Der kan tillades partier beklædt med træ eller metalplader, ligesom garager, carporte og udhuse m.m. kan udføres i disse materialer.
- 7.5 Til tagbeklædning må kun anvendes tegl, skifer eller tjærepap i farverne rød eller sort eller blandinger af disse. Der må ikke anvendes reflekterende materialer.
- 7.6 Inden for hvert delområde skal bebyggelsen opføres med et ensartet arkitektonisk præg.
- 7.7 Solfangere skal nedfældes i tagfladen, og må maksimalt udgøre 25% af tagfladen. Solfangere må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
- 8. Ubebyggede arealer og beplantning**
- Ad 8.1: Opholdsarealerne skal være velbeliggende med gode solforhold. Opholdsarealerne skal først og fremmest have tilknytning til den enkelte bolig.*
- 8.1 Ved opførelse af ny bebyggelse skal der tilvejebringes et velbeliggende udendørs opholdsareal svarende til min. 100 % af boligarealet og min. 10 % af erhvervsarealet.
- Opholdsarealet skal tilvejebringes indenfor det delområde den pågældende ejendom ligger i.
- 8.2 Det skal sikres, at det beregnede ækvivalen-

- te udendørs støjniveau på udendørs opholdsarealer ikke overstiger 55 dB(A).
- Ad 8.4: Når der indgås aftaler om byggemodning skal der samtidigt laves aftaler om tidspunkt og økonomi for anlæg af fællesarealer. Hvis plantetidspunktet er uheldigt, kan dette udskydes til efteråret, mod sikkerhedsstillelse i form af indbetaling af et nærmere aftalt beløb, der indsættes på en spærret konto.*
- Ad 8.5: Plan for anlæg og vedligeholdelse af friareal i arbejdsbælte skal desuden tilgodese arealets anvendelse for vandløbsmyndigheden.*
- Ad 8.6: Som alternativ til at indrette en plads ved hver enkelt ejendom kan der efter aftale med Silkeborg Kommunes Forsyningsafdeling gives tilladelse til indretning af en fælles plads til opsamling af affald.*
- Ad 8.7: Hensigten med bestemmelsen er at sikre at området fremtræder ordentligt. Opbevaring af den nævnte type genstande kan derfor kun finde sted i dertil indrettede bygninger.*
- Ad 8.9: Bestemmelsen skal sikre at en evt. træbeplantning ikke medfører skyggegener for naboer m.v.*
- 8.3 De på kortbilag 2 med priksignatur viste arealer må ikke bebygges.
- 8.4 Ubebyggede arealer skal anlægges efter en samlet plan, som beskriver arealernes anvendelse, indretning, beplantning, udstyr, belysning og evt. indhegning.
- Planen skal herudover indeholde en plejeplan for beplantningen for de første 5 år.
- Planen skal godkendes af Silkeborg Kommune, som kan stille nærmere krav om indhold og udførelse.
- 8.5 Der udlægges areal til arbejdsbælte langs vandløbet "Frøbækken" som vist på kortbilag 2. I arbejdsbæltet, som er 5.0 meter fra vandløbets øverste kant, må der ikke foretages terrænændring eller etableres nogen form for bebyggelse, anlæg eller belægning.
- Beplantning og arealpleje i arbejdsbæltet skal godkendes af Silkeborg Kommune som en væsentlig del af den samlede plan for områdets friarealer.
- 8.6 Der skal til hver ejendom eller samlede bebyggelse udlægges areal til indretning af fælles plads til opsamling af affald.
- Placering og indretning skal ske i henhold til gældende regulativ, hvor bl.a. krav til standplads og adgangsvej er oplyst.
- 8.7 Større både, campingvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke opbevares på ubebyggede arealer.
- 8.8 Hegn mod vej og naboskel skal fremtræde som levende hegn og skal gives et ensartet præg.
- 8.9 Skyggegivende træer som kastanie, pil, poppel, lind og lignende må kun plantes i begrænset omfang.

Ad 8.10: Til brug for bygningsmyndighedens bedømmelse af et konkret projekt skal oplyses koter på eksisterende og fremtidigt terræn. Koter skal angives i D.N.N. (Dansk Normal Nul) Skæringslinier mellem bygning og eksisterende og fremtidigt terræn skal indtegnes på facade-tegninger.

8.10 Indenfor lokalplanens område gælder at terrænreguleringer på +/- 0,5 meter umiddelbart kan tillades, dog ikke nærmere naboskel end 0,5 meter.. Yderligere terrænreguleringer forudsætter dispensation.

9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

9.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet Silkeborg Kommunale Fjernvarmeforsyning og et fælles TV- og radioantenneanlæg.

9.2 Inden for hvert delområde gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før parkeringsarealer og opholdsarealer er etableret.

9.3 Inden for hvert delområde gælder, at ny bebyggelse ikke må tages i brug før evt. fælles friarealer er anlagt og beplantet.

Såfremt en bebyggelse ikke opføres under ét skal der til hver udbygningsetape være anlagt en tilsvarende del af fællesarealerne.

10. Ophævelse af ældre lokalplan og servitutter

10.1 Den af byrådet den 25.10.1998 vedtagne lokalplan nr. 20.09 for et område ved Håndværkervej ophæves for så vidt angår nærværende lokalplans område.

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 planlovens 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.

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er i henhold til § 27 i lov om planlægning vedtaget endeligt af Silkeborg Byråd den 22. marts 2004.

Silkeborg Byråd, den 23. marts 2004

Jens Erik Jørgensen / Asger Mikkelsen
Borgmester Ordførende direktør

Lokalplanens endelige vedtagelse er offentliggjort i Midtjyllands Avis den 27. marts 2004.

Lokalplanen gælder fra denne dato.

Retten i Silkeborg
Tinglysningsafdelingen

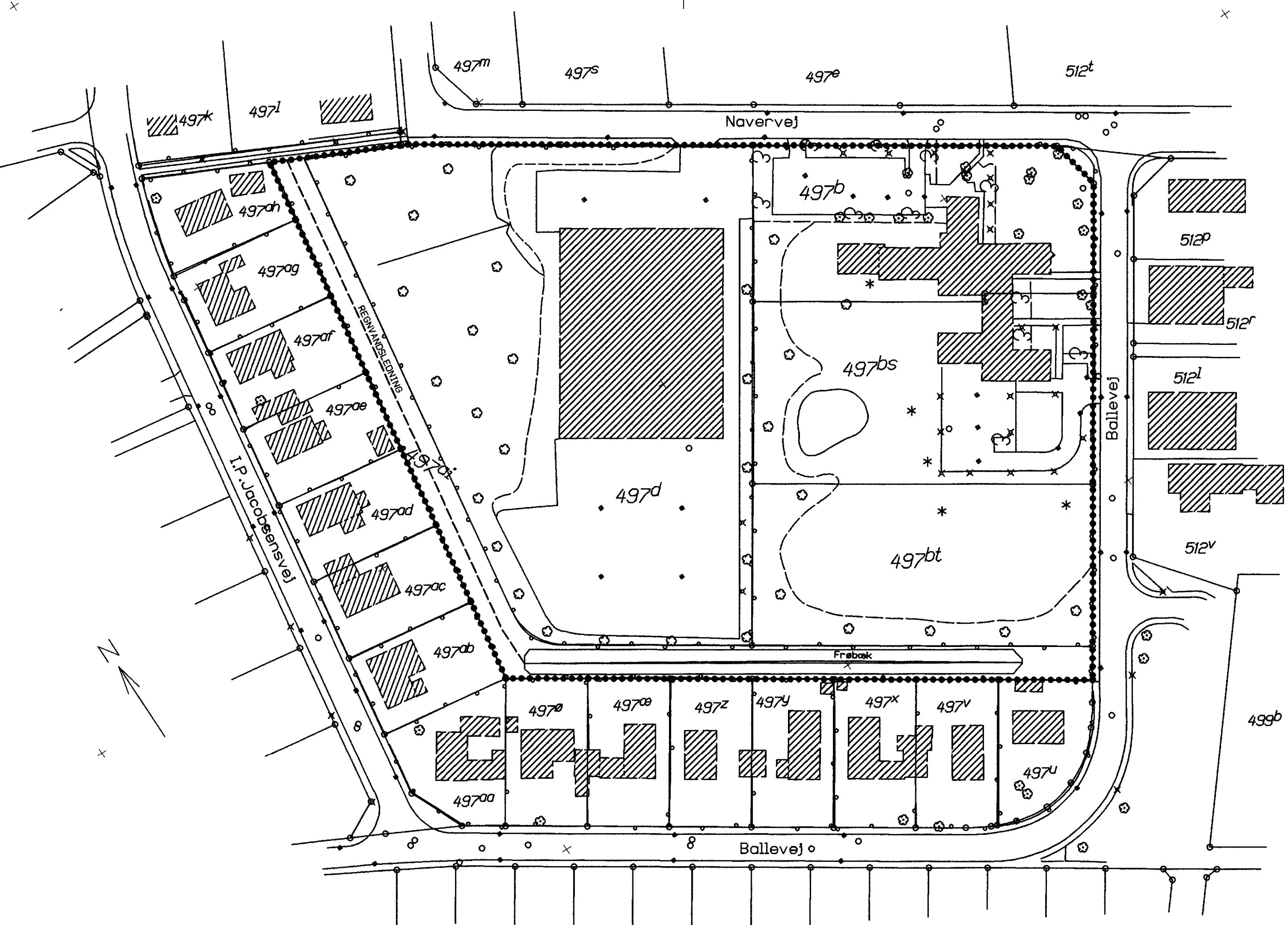
Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 497b Silkeborg Markjorder
Ejendomsejer: Fonden ~~Dak~~ Arkitekt- & Inge-
niørkontor

Lyst første gang den: 25.06.04 under nr. 21207
Senest lyst den : 25.06.04 under nr. 21207


Lyst på de i punkt 2.1 nævnte matrikelnr.

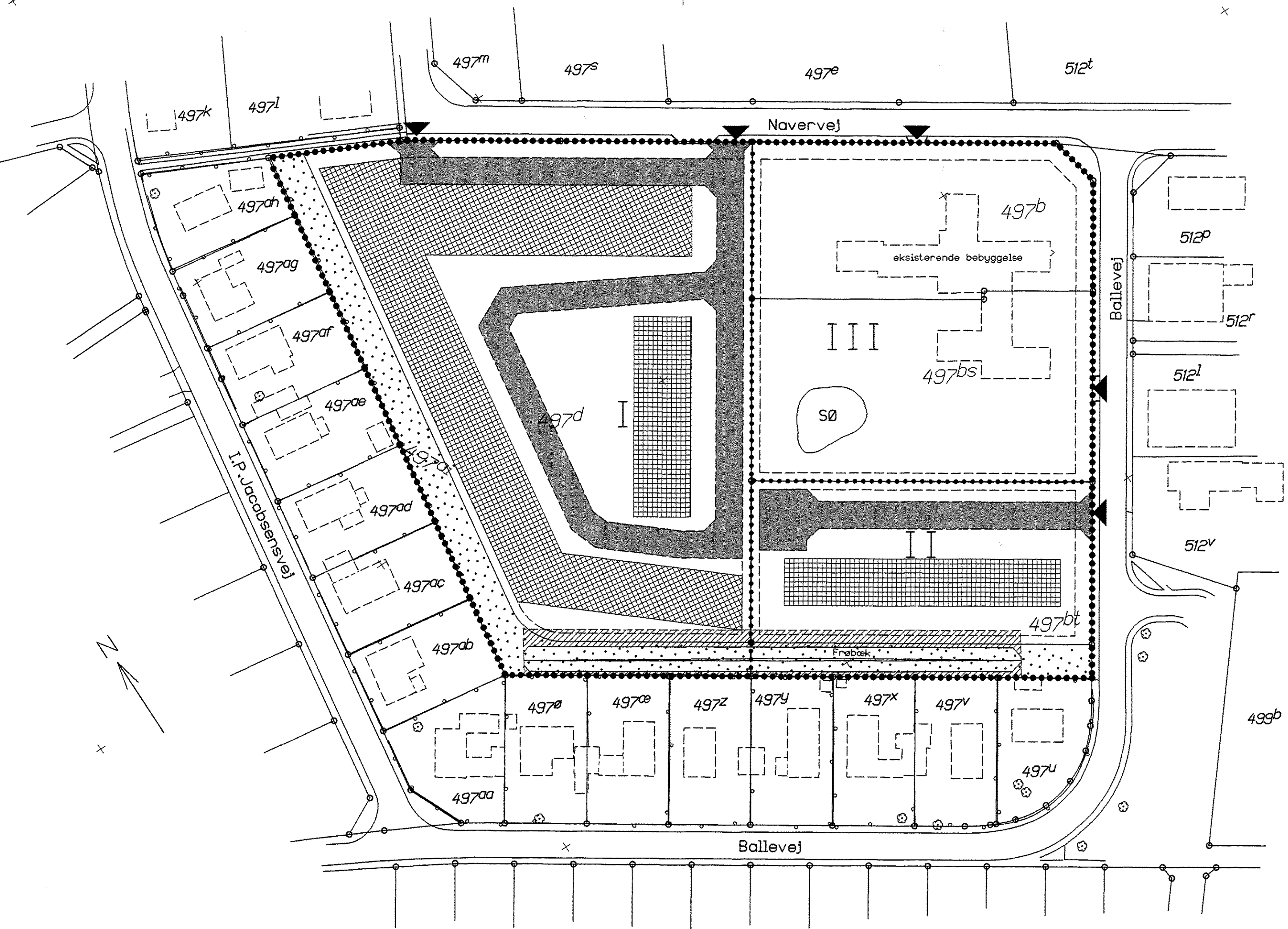
Retten i Silkeborg, den 30.06.2004

Karin Holm




●●●●●● LOKALPLANGRÆNSE
 - - - - - REGNVANDSLEDNING

 Silkeborg kommune Miljø- og Planafdelingen Søvej 1, 8600 Silkeborg, Tlf 8920 8000	MÅL 1:1000	REV. DATO
	DATO 01.08.2003	SAG NR.
	KONSTR.	TEGN.
Lokalplan nr. 131.08 - Kortbilag nr. 1 Eksisterende forhold		TG. NR. 1.313.025 Copyright Silkeborg Kommune



- LOKALPLANGRÆNSE
- DELOMRÅDEGRÆNSE
- - - - - BYGGELINJE
- BYGGEFELT
- FRIAREAL
- ▨ ARBEJDSBÆLTE
- VEJUDLÆG
- ▲ ADGANG TIL OMRÅDET

 Silkeborg kommune Miljø- og Planafdelingen Søvej 1, 8600 Silkeborg. Tlf 8920 8000	MÅL 1:1000	REV. DATO 19.02.2004
	DATO 01.08.2003	SAG NR.
	KONSTR. TEGN.	TG. NR. 1.313.026
Lokalplan nr. 131.08 - Kortbilag nr. 2 Lokalplankort		Copyright Silkeborg Kommune