



Silkeborg Kommune



BOLIGOMRÅDE VED TURKUVEJ I GØDVAD

LOKALPLAN NR. 13-003

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. 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.

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. 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.

REDEGØRELSE

Områdets afgrænsning	3
Baggrund for lokalplanens udarbejdelse	3
Lokalplanens formål	3
Strukturplan.....	4
Illustrationsplan	5

BESTEMMELSER

Lokalplanens bestemmelser

§ 1. Lokalplanens formål	6
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus	6
§ 3. Områdets anvendelse	7
§ 4. Udstykning	8
§ 5. Veje, stier og parkering	8
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	10
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	11
§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning	13
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	15
§ 10. Grundejerforening	16
§ 11. Ophævelse af ældre lokalplan og servitut.....	16
§ 12. Lokalplanenes retsvirkninger	16

Vedtagelsespåtegning	18
-----------------------------------	-----------

REDEGØRELSE

Lokalplanens indhold

Eksisterende forhold	19
Lokalplanens indhold	19
Regionplan 2005	21
Kommuneplan 2001-2012.....	21
Strukturplan Gødvad Syd.....	21
Anden planlægning	21

Miljøscreening

Natur og landskab	23
Ressourcer	23
Forurening	24
Levevilkår	24

Tilladelser fra andre myndigheder	25
--	-----------

KORTBILAG

Kortbilag 1	Tegning nr. 1.133-001 af 22. nov. 2007 Eksisterende forhold
Kortbilag 2a	Tegning nr. 1.133-002 af 22. nov. 2007 Lokalplankort
Kortbilag 2b	Tegning nr. 1.133-003 af 22. nov. 2007 Lokalplankort og illustrationsplan for tæt-lav byggeri
Kortbilag 3	Tegning nr. 1.133-004 af 22. nov. 2007 Vejledende illustrationsplan

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

INDLEDNING

Områdets afgrænsning

Lokalplanen omfatter et areal på ca 9 hektar i Gødvad som udlægges til nyt boligområde.

Området afgrænses af et åbent areal mod sydøst, boliger ved Gødvad Bygade mod syd og eksisterende parcelhusområder mod nord og øst. Mod vest danner et lavere beliggende grønt område overgangen til et parcelhusområde. Lokalplanen medtager et tidligere udlagt vejareal i lokalplan 142.09 for at omdanne det til grønt område. Lokalplanområdet er placeret omkring Villumgårdvej. Villumgårdvej bliver erstattet af Turkuvej, som navngiver det nye boligområde fremover.

Lokalplanområdet er vist på oversigtskortet til venstre.

Baggrund for lokalplanens udarbejdelse

Lokalplanen udarbejdes med henblik på at udstykke flere parcelhusgrunde i Silkeborg samt give mulighed for tæt-lav byggeri. Det nye boligområde ligger i naturlig forlængelse af et eksisterende nyt boligområde og et plejecenter, der netop er blevet etableret. Den største del af arealet ejes af Silkeborg Kommune.

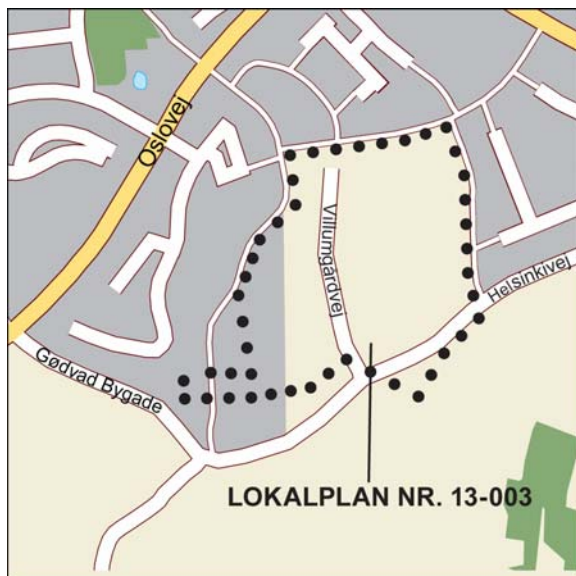
Lokalplanens formål

Formålet er at udstykke nye parcelhusgrunde samt at give mulighed for opførelsen af tæt-lav boliger i den vestlige del af arealet. Der kan opføres op til 49 boliger.

Boligerne skal omgives af gode og varierede rekreative grønne arealer, både nære opholdsarealer i tilknytning til de enkelte boliggrupper og opholdsarealer for hele området.

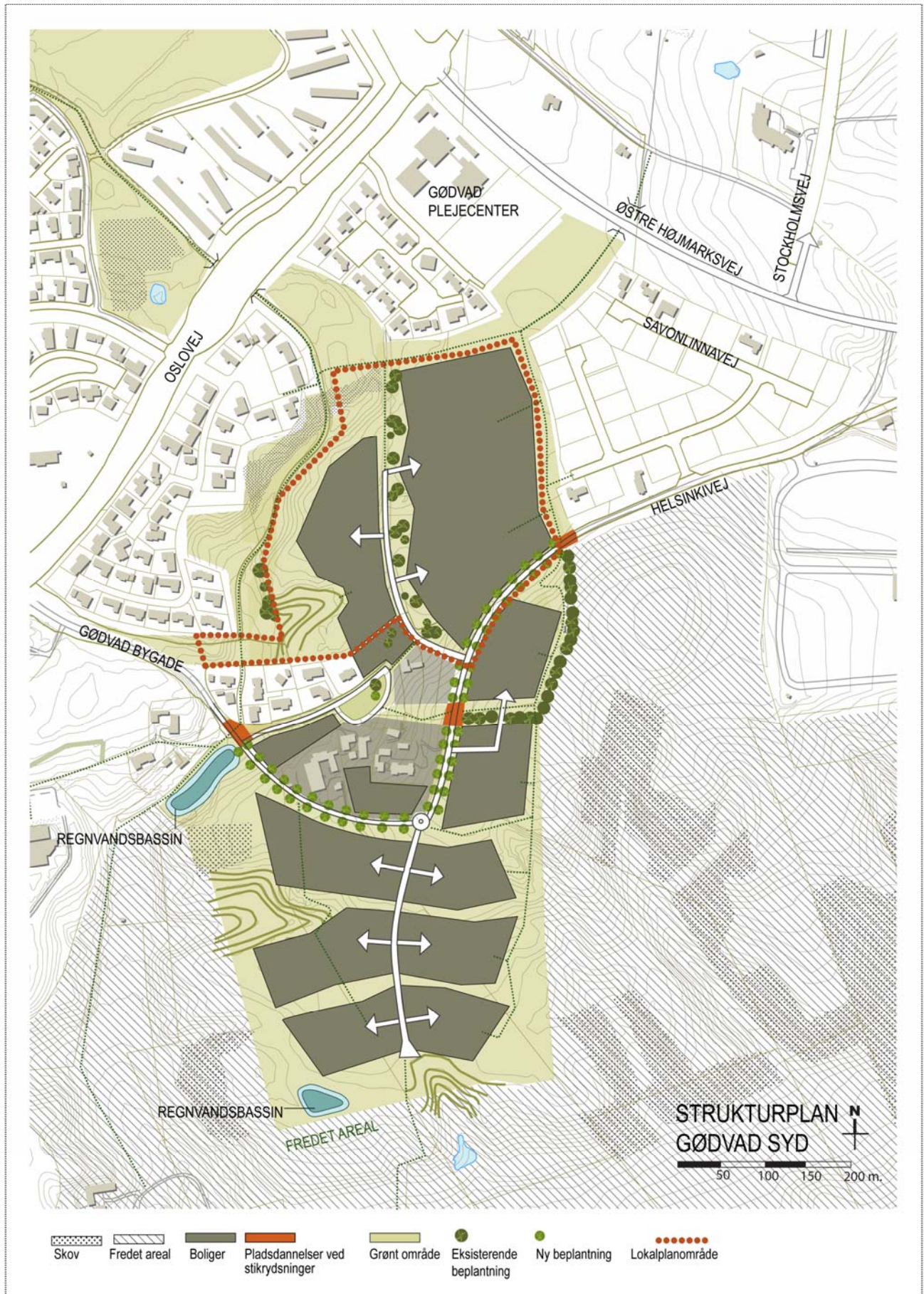
Det karakteristiske terræn og de landskabelige træk skal bevares og understreges.

Der skal desuden etableres et godt stisystem med forbindelse til de omkringliggende stisystemer og til den eksisterende tunnel under Vestre Højmarksvej og Oslovej.



Oversigtskort

Strukturplan for Gødvad Syd



Illustrationsplan for åben-lavt byggeri



Illustrationsplan for åben-lavt byggeri og tæt-lavt byggeri i den vestlige del



LOKALPLAN NR. 13-003 FOR ET BOLIG-OMRÅDE VED TURKUVEJ I GØDVAD

I henhold til lov om planlægning (Lov om planlægning, lovbekendtgørelse nr. 813 af 21. juni 2007) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at give mulighed for åben-lav og tæt-lav byggeri i området,
- at alle boliger omgives af gode og varierede rekreative grønne arealer, både nære opholdsarealer i tilknytning til de enkelte boliggrupper og opholdsarealer for hele området,
- at bevare og understrege det karakteristiske terræn og de landskabelige træk, så som fredskov og karakteristisk beplantning samt
- at etablere et godt stisystem med forbindelse til de omkringliggende stisystemer og til den eksisterende tunnel under Østre Højmarksvej og Oslovej.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr.1, tegning nr. 1.133-001 og omfatter del af matr.nr. 1a, 6n, 6q, 8g, 10a, , 26b, 28a, 28b samt del af vejlitra "ax", Gød-vad By, Gødvad samt alle parceller, der efter den 1. januar 2008 udstykkes fra de nævnte ejendomme.
- 2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres det på kortbilag 1 viste lokalplanområde til byzone. Undtaget er det viste areal som overføres fra lokalplan 142.09 til nærværende lokalplan.
- 2.3 Der er landbrugspligt på matr.nr.10a Gød-vad By, Gødvad.
Arealerne skal drives landbrugsmæssigt ef-

ter landbrugslovens regler, indtil arealerne tages i brug til det i lokalplanen fastlagte formål.

- 2.4 Lokalplanområdet opdeles i områderne I, II, III og IV som vist på kortbilag 2a og 2b.

3. Områdets anvendelse

Delområde I

- 3.1 Området må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse til helårsbeboelse. På hver grund må der kun opføres eller indrettes én bolig.

Ad. 3.2: Ved tæt-lav bebyggelse forstås helt eller delvist sammenhængende bebyggelse som f.eks. rækkehuse eller kædehuse med lodret lejligheds-skel.

Delområde II

- 3.2 Området må kun anvendes til boligformål som helårsbeboelse. Bebyggelsen må kun bestå af åben-lav bebyggelse eller tæt-lav bebyggelse.

Ad 3.3: Fællesarealerne skal være tilgængelige for alle. Der må ikke bygges i området men der kan dog etableres master for mobilantenner i henhold til kortbilag 2a. Der vil desuden med særlig godkendelse kunne etableres mindre bygninger beregnet for områdets drift.

Delområde III

- 3.3 Området må kun anvendes til rekreativt grønt fællesareal. Dog kan enkelte områder anvendes til mast for mobiltelefoni og fællesantenne (se kortbilag 2a).

Ad. 3.4: Selv om anvendelsen fastlægges til beboelse kan der drives visse former for erhverv i boligerne (f.eks. kontor, frisør, dagpleje o.l. liberale erhverv) når ejendommens og kvarterets præg af boligområde i øvrigt fastholdes.

Delområde IV

- 3.4 Området må kun anvendes til skovområde.

Fællesbestemmelse for delområde I og II

- 3.5 Der kan inden for området drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af
- at virksomheden maksimalt optager 25% af etagearealet for den enkelte bolig,
 - at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende
 - at ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelsesejendom og
 - at parkering kan etableres på egen grund.

Fællesbestemmelser for hele lokalplanområdet

- 3.6 Inden for lokalplanområdet kan der opføres energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation

o.l. forsyningstekniske anlæg, når placering og udformning tilpasses den omgivende bebyggelse.

4. Udstykning

Delområde I

- 4.1 Udstykning til åben-lav bebyggelse må kun ske i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan, som vist på kortbilag 2a. Ingen grunde må udstykkes med et mindre areal end 700 m².

Delområde II

- 4.2 Udstykning til åben-lav bebyggelse må kun ske i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan, som vist på kortbilag 2a. Ingen grunde må udstykkes med et mindre areal end 700 m².

Ad. 4.3.: Muligheden for udstykning er medtaget for at tilgodese udstykningslovgivningen jf. § 10A i Byggeloven.

Ved opførelse af almennyttige - eller andelsboliger på arealet vil der ikke ske udstykning.

Ved udstykning skal det til rådighed værende etageareal fordeles på de enkelte grunde og dette skal tinglyses på ejendommene.

- 4.3 Ved udstykning til tæt-lav bebyggelse må ingen grund udstykkes med et mindre areal end 400 m². Udstykning til tæt-lav bebyggelse må kun ske i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan, som vist på kortbilag 2b og kun såfremt arealet som helhed udstykkes til tæt-lav byggeri.

Delområde III og IV

- 4.4 Området må ikke udstykkes.

5. Veje, stier og parkering

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 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.

Grundejerforeningen skal stå for vedligehold af alle private veje og stier. (Se endvidere § 10.3)

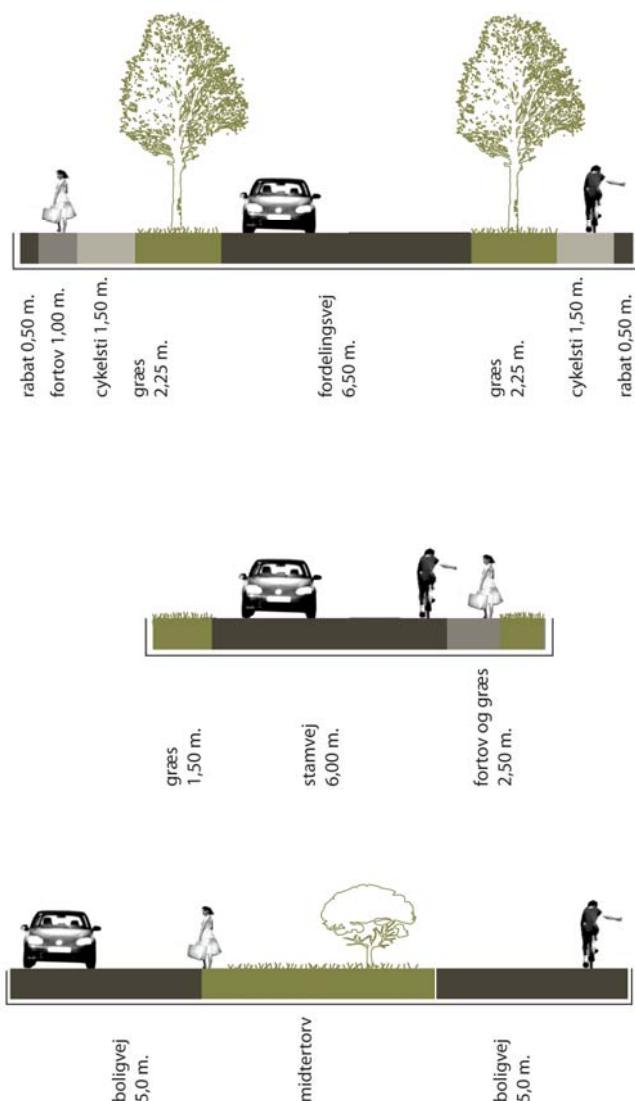
- 5.1 Veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 2a og 2b og skal tillige udlægges og anlægges efter vejlovgivningens regler.

- 5.2 Ved vejtilslutninger 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 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes som vist på lokalplankortet, bilag 2a og 2b.

- 5.4 På lokalplankortet, bilag 2a, er der vist de arealer, der er udlagt til:

Ad 5.4: Princip for vejprofiler



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

A-B, fordelingsvej med en bredde på min. 15,5 m.

B-C-D-E, stamvej med en bredde på min. 10,0 m.

C-G, E-F og D-H-I, boligveje med en bredde på min. 10 m. samt en bredde på min. 5 meter omkring midtertorvene.

a-b, sti med en bredde på min. 5,0 meter.

c-d og e-f, sti med en bredde på min. 3,0 meter.

5.5 Der skal være vendemulighed for lastvogne på boligvejene.

5.6 Der skal fra stamvejen, som vist på kortbilag 2a, etableres en midlertidig adgang til Gødvad Bygade indtil Helsinkivejs forlængelse syd om Gødvad Bygade er etableret ifølge strukturplanen.

Parkering

5.7 For delområde I skal der anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig.

5.8 Ved benyttelse af område II til åben-lav bebyggelse skal der anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig.

Ved benyttelse af område II til tæt-lav boliger skal der anlægges mindst 1½ p-plads pr. bolig. Ved særlige forhold kan byrådet ændre kravene til parkering. Mindst 1 p-plads pr. påbegyndt 20 p-pladser skal anlægges som handicap p-plads.

Fælles for hele området

5.9 I tidsrummet kl. 20 – 06 er det ikke tilladt at parkere følgende køretøjer på veje, parkeringspladser og fællesarealer:

- biler med tilladt totalvægt på over 3.500 kg.
- biler med et tilladt antal passagerer på over 8.
- større anhængere (sættevogne, campingvogne og lign.).

6. Bebyggelsens omfang og placering

Delområde I

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25. Bygninger må ikke opføres i mere end 2 etager med en højde på max 7,0 m. Al bebyggelse skal respektere den fastlagte byggelinie på 2,5 m som vist på kortbilag 2a.

Delområde II (ved åben-lav bebyggelse)

- 6.1 Ved benyttelse til åben-lav bebyggelse må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25. Bygninger må ikke opføres i mere end 2 etager med en højde på max 7,0 m. Al bebyggelse skal respektere den fastlagte byggelinie på 2,5 m i den østlige del og 8 m i den vestlige del som vist på kortbilag 2a.

Delområde II (ved tæt-lav bebyggelse)

- 6.2 Ved benyttelse til tæt-lav bebyggelse skal ny bebyggelse placeres inden for de fastlagte byggefelter, som vist på kortbilag 2b. Carporte og udhuse skal opføres inden for byggefeltet og fremstå som en integreret del af bebyggelsen.

Ny bebyggelse skal opføres efter en samlet plan, som i princippet skal være i overensstemmelse med den vejledende illustrationsplan på kortbilag 2b.

Ad 6.2: I bebyggelsesplanen skal der redegøres for:

- placering af boligbebyggelsen og evt. fællesbygninger og tilhørende private- og fælles opholdsarealer,
- placering af tilbygningsmuligheder, set i sammenhæng med en udnyttelse af det maksimale etageareal,
- placering af carporte/garager og småbygninger,
- terrænreguleringer,
- udstykningsplan (§10a i byggeloven),
- bygningsprofiler, facader og materialevalg.

Ad 6.3: Boligantallet er fastsat på baggrund af boliger med et bruttoetageareal på 110-120 m². Ved opførelse af det maks. boligantal skal en del af boligerne opføres i 2 etager, for at sikre det grønne princip i planen.

- 6.3 For tæt-lav bebyggelse kan der maks. opføres et antal boliger svarende til 25.

- 6.4 Bebyggelsesprocenten inden for delområdet må ikke overstige 25.

1. *Ad 6.5: Ud for vinduer til beboelsesrum og køkken må højden af modstående bebyggelse ikke overstige 0,4 x afstanden til bebyggelsen. Kravet kan fraviges, når rummene får deres primære lysadgang gennem andre vinduer.*

- 6.5 Inden for hver grund kan der opføres bebyggelse med et maks. etageareal på 150 m². Byggeri må ikke opføres i mere end 2 etager og højden må ikke overstige 7,0 m.

Ny bebyggelse kan opføres helt eller delvist sammenbygget i skel.

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 2,5m fra hinanden, såfremt der ingen vinduer er i gavlene. Der kan også ske sammenbygning af gavle uden vinduer.

Fælles for hele lokalplanområdet

- 6.6 Boligbebyggelse og anden støjfølsom bebyggelse skal støjmæssigt sikres, så det indendørs støjniveau i opholdsrum opfylder kravene fastsat i Bygningsreglementet.
- 6.7 Grundejerne har pligt til at lade bebyggelsen tilslutte det lokale fjernvarmenet, el, vand og kloakering på de enkelte forsyningsvirksomheders til enhver tid gældende regler.
- 6.8 Ved byggemodning af lokalplanområdet skal det tilstræbes at jordbalancen opretholdes. Dvs. at jord, der flyttes pga. anlæg, skal placeres et andet sted inden for området.
- 6.9 I forbindelse med byggemodningen skal udstykker udfærdige et revideret kotekort, der skal godkendes af Silkeborg Kommune.
- 6.10 Efter byggemodning må der højst foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 meter. Terræn indenfor 0,5 meter fra naboskel må ikke ændres. Yderligere terrænreguleringer kræver dispensation.

Ad. 6.9: Til brug for bygningsmyndighedens bedømmelse af et konkret projekt skal oplyses koter på eksisterende og fremtidigt terræn. Koter skal angives i D.V.R. 90 (Dansk Vertikal Reference). Skæringslinier mellem bygning og eksisterende og fremtidigt terræn skal indtegnes på facadetegninger.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

Fællesbestemmelser

Ad. 7.1: Den omtalte hustype harmonerer oftest ikke med traditionelle danske parcelhusområder.

Ad 7.2: Herunder glaserede teglsten og lign. reflekerende materialer.

Ad. 7.1-7.6: Hensigten med bestemmelserne er at

- 7.1 Træhuse til beboelse må ikke have udseende af bjælkehus med udvendige synlige hjørnesamlinger.
- 7.2 På tagfladen må blanke, reflekerende tagmaterialer ikke anvendes. Solfangeranlæg og tagvinduer er undtaget herfra. (se også 7.6)

sikre områdets karakter af boligområde under hensyntagen til de arkitektoniske kvaliteter.

- 7.3 I området må ingen form for erhvervsmæssig skiltning eller reklamering finde sted.
- 7.4 Der skal etableres et fælles TV- og radioantenneanlæg som kan tilsluttes et større fælles netværk.
- 7.5 Antenner herunder parabolantener må ikke placeres højere end bygningen.
Parabolantener må maksimalt have en diameter på 1 meter.
Der skal ved placering, størrelse og farvevalg desuden tages hensyn til den omgivende bebyggelse, så parabolantenerne skæmmer mindst muligt.
- 7.6 Opsætning af solfangere og solceller kan finde sted med Kommunens tilladelse.
Solfangere skal enten indarbejdes som mindre elementer i ydermuren eller som en integreret del af tagfladen og må maksimalt udgøre 30 % af mur- / tagflade.
Solfangere må ikke medføre blændingsgener for naboer, genboer eller forbipasserende.
- 7.7 Der skal som angivet på kortbilag 2a være mulighed for indplacering af op til to master for mobilantener i en maksimal højde på 24 m. med tilhørende teknikskabe. Antennen bør udformes som rørmast og skal placeres mellem eksisterende træer og beplantning. Teknikskab skal placeres i tilknytning til antennen og afskærmes med beplantning. Antennerne skal fjernes såfremt de ikke længere er i brug.
- 7.8 Område II
Ny bebyggelse skal inden for delområdet gives et arkitektonisk helhedspræg. F.eks. benyttelse af ens materialer og ens taghældninger.

Mindre bygninger såsom udhuse og carporte kan udføres med andre materialer/anden taghældning under forudsætning af, at der på anden måde sikres et arkitektonisk helhedspræg.

8. Ubebyggede arealer og beplantning

Generelt

- 8.1 For ubebyggede arealer, som ikke er udlagt til fællesareal gælder, at arealerne kun må anvendes til vej, parkering, have, legeplads og fælles opholdsareal. Arealerne skal beplantes eller befæstes for at opnå et ordentligt udseende.
- 8.2 Der skal på begge sider af fordelingsvej A-B plantes vejtrær.

Ad 8.3: Generelle støjdæmpende foranstaltninger, som er etableret i forbindelse med byggemodning af området, kan ikke påregnes at sikre overholdelse af støjkravet på eventuelle opholdsarealer mod syd.

- 8.3 Ved placering og udformning af udendørs opholdsarealer skal det sikres, at det beregnede ækvivalente støjniveau påført fra trafik overholder de generelle rammebestemmelser i Kommuneplan 2001-2012.

Ved lokalplanens udarbejdelse må støjniveauet således ikke overstige 55 dB(A), medmindre særlige forhold efter kommunens vurdering taler for en lempelse.

- 8.4 Delområde I og II (ved åben-lav bebyggelse)
For at give hvert parcelhusområde sin egen grønne identitet skal der anlægges et grønt fælles areal, omkranset af boligvej, i princippet som vist på vejarealet på kortbilag 2a. Inden for dette areal kan der etableres mindre legepladser og beplantninger.

Ad 8.5: Store niveauforskelle mellem boligveje og boligparceller skal fjernes i forbindelse med byggemodning af lokalplanområdet.

- 8.5 Terræn ved boligveje reguleres mellem byggelinie og vejskel, så store niveauforskelle mellem boligparceller og vejareal fjernes.

Ad. 8.6: Levende hegn kan suppleres med trådhegn der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.

- 8.6 Langs den enkelte grunds skel mod veje, stier og fællesarealer skal der plantes levende hegn. I hegn mod stier og fællesarealer må der, for den enkelte grund, kun være én åbning med en bredde på max. 1 m. Levende hegn mod færdselsarealer og fællesarealer skal plantes 0,3 m inde på egen grund.

Ad. 8.7: 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.

- Delområde II (ved tæt-lav bebyggelse)
8.7 Der skal tilvejebringes udendørs opholdsarealer som minimum svarer til etagearealet for delområdet.
8.8 Der skal som angivet på kortbilag 2b etableres et fælles friareal i midten af delområdet

8.9 Et eventuelt fælleshus skal placeres i det på kortbilag 2b viste byggefelt. Fælleshuset skal fremstå som en integreret del af bebyggelsen.

8.10 De ubebyggede arealer skal anlægges efter en samlet plan. Planen skal redegøre for arealernes anvendelse, disponering, nuværende og fremtidigt terræn, indretning, beplantning, udstyr, belysning og evt. indhegning.

8.11 Skyggegivende træer som kastanie, bøg, lind, pil, poppel, gran og lignende må kun plantes i begrænset omfang. Beplantningen må ikke medføre skyggegener i beboelsesrum og på opholdsarealer.

Ad 8.12: Der forudsættes, at Silkeborg Kommune anlægger fællesarealerne. Når der er etableret en grundejerforening overgår drift og vedligeholdelse af fællesarealerne til denne.

Ad. 8.12 – 8.13: Der skal til beplantning fortrinsvis anvendes robuste arter af træer / buske / slyngplanter, - gerne frugtsættende, - som ikke behøver særlige gødsknings- eller bekæmpelsesforanstaltninger for at trives, og som kan give næring og levesteder til mindre dyr. Støjafskærmning, beplantningsbælter og hegn, skal anlægges af udstykkerne. Drift og vedligehold af beplantningsbælterne overgår til grundejerforeningen.

Ad 8.14: Skovloven § 2 stk.1:” I offentligt ejede skove skal der lægges vægt på at bevare og øge skovenes biologiske mangfoldighed og sikre at hensynet til landskab, naturhistorie, kulturhistorie, miljøbeskyttelse og friluftsliv kan tilgodeses.”

Fredskoven må kun fjernes hvis Silkeborg Statsskovdistrikt giver tilladelse til det.

Delområde III

8.12 Der skal anlægges fællesarealer i princippet som vist med åben priksignatur på kortbilag 2a.

Arealerne skal bruges som fælles opholdsarealer for områdets beboere.

8.13 Arealerne skal fremstå grønne - hovedsageligt græsklædte med mulighed for enkelte grupper af træer eller buske.

Arealerne skal anlægges efter en samlet plan, som beskriver arealernes anvendelse, indretning, beplantning, udstyr, belysning og indhegning. Planen skal godkendes af Silkeborg Kommune.

Delområde IV

8.14 Fredskoven skal fastholdes som skovområde.

Skoven skal bevares efter hensigten i Skovlovens § 2, stk. 1.

Beplantningsbælter

8.15 Eksisterende beplantningsbælte langs stamvejen, vist på kortbilag 1 og 2a, bevares delvist. Plantebæltet skal tyndes ud, således at det sammen med det grønne område fremstår som en grøn lund med solitære trægrupper.

- 8.16 Der skal etableres beplantningsbælte langs den vestlige boligenklave, i princippet som vist på kortbilag 2a og 2b. Beplantningen skal bestå af uklippet hæk med egnskarakteristiske buske og vedligeholdelsen skal være ensartet.

Beplantningsbæltet udlægges med en bredde på ca. 2 m.

Oplag, affald m.m.

*Ad. 8.17: Der kan alternativt indrettes en fælles plads for flere ejendomme.
Placering og indretning af en sådan fælles plads skal aftales med Silkeborg Kommune – Forsyningsafdelingen*

- 8.17 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 8.18: 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.

- 8.18 Der må ikke opbevares større både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne på ubebyggede arealer.

9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

Ad. 9.1: Silkeborg Kommune kan tillade, at plantning udskydes til førstkomende forår/efterår mod økonomisk sikkerhedsstillelse.

- 9.1 Ny bebyggelse må indenfor hver enkelt etape ikke tages i brug før:

- bebyggelsen er tilsluttet de i § 6 nævnte forsynings- og ledningsanlæg,

- der er sket tilslutning til et fælles TV- og radiokabelnetværk/fællesantenne jf. § 7,

- veje samt adgangs- og parkeringsarealer til den enkelte etape er etableret jf. § 5,

- stier og fælles friarealer er anlagt og beplantet jf. § 5 og 8,

- beplantning og beplantningsbælter er etableret jf. § 8.

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

10. Grundejerforening

Ad. 10.1: Det forudsættes, at Silkeborg Kommune 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. Der kan oprettes mindre enheder omkring de enkelte veje, såfremt de i øvrigt er repræsenteret i en overordnet forening.

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

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

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

10.5 Grundejerforeningen skal stedse underrette Silkeborg Kommune om sin adresse.

10.6 Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

10.7 Silkeborg Kommune skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier, skov, fællesarealer, fællesantenneanlæg m.v. indtil grundejerforeningen er oprettet og har overtaget opgaverne.

11. Ophævelse af ældre lokalplan og servitut

Med den endelige vedtagelse af denne lokalplan ophæves den del af lokalplan nr. 142.09 vedtaget af byrådet den 6. november 1998, som er omfattet af den nye lokalplan.

Servitut nr.5 på matr. nr. 10a, Gødvad By, Gødvad, lyst d. 20.05.1964 omkring oversigtsareal ved vejhjørnet Gødvad Bygade/Villumgårdvej, tilrettes i forbindelse med ændring af vejtilslutning.

12. Lokalplanens retsvirkninger

Ifølge planlovens § 18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, det er offentlig-

gjort, 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 virkelighedgørelsen af planen jf. ovenfor.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Forslaget er i henhold til § 27 i lov om planlægning vedtaget af Silkeborg Byråd den 26. maj 2008.

Silkeborg Byråd, den 26. maj 2008

P. b. v.

Jens Erik Jørgensen / Jann Hansen
Borgmester Ordførende Direktør

Lokalplanens endelige vedtagelse er offentliggjort i Ekstra Posten den 4. juni 2008.

Lokalplanen gælder fra denne dato.



Læbælte langs Villumgårdvej



Udsigten fra plateauet mod syd



Eksisterende sti vest for Savonlinnavej.

LOKALPLANENS INDHOLD

Eksisterende forhold

Den østlige del af området skråner svagt mod syd mens terrænet i den vestlige del skråner kraftigt mod vest ned mod en slugt langs eksisterende parcelhusbebyggelse på Lillehammervej.

En fredskov danner afgrænsning af området mod nordvest.

Der er et læbælte langs Villumgårdvej og Helsinkivej, som består af veludviklede bøg, eg og birk, der kan udvikle sig til gode solitærtræer.

Der er etableret stisystem for gående og cyklister langs den nordlige, østlige og vestlige afgrænsning af området. Stisystemet føres gennem en tunnel under Østre Højmarksvej samt Oslovej.

Silkeborg Kommune ejer hele arealet med undtagelse af matr. nr. 6n.

Lokalplanens indhold

Der etableres tre boligenklaver med fællesarealer i forbindelse med boligvejen. Der planlægges bebyggelse på plateauet mens slugterne friholdes for bebyggelse.

Den vestlige boligenklave ved slugten kan anvendes til tæt-lav byggeri, der indpasses i landskabet og fremstår som en samlet ensartet bebyggelse.

Det planlagte boligområde får sammenhængende stiforbindelser til den eksisterende tunnel under Østre Højmarksvej og Oslovej, til Dybkærskolen og de omkringliggende boligområder (se strukturplan s. 5).

Lokalplanområdet opdeles i 4 delområder (se kortbilag 2a).

Område I

Området udlægges til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende parcelhuse. Inden for området vil der kunne udstykkes 24 grunde.

Bebyggelse skal tilpasses terrænet, uden større



Grønt areal med lyngbeplantning i slugten. Parcelhusområdet ved Lillehammervej ses i baggrunden.



Fredskov i det nordvestlige hjørne af området.

terrænreguleringer.

Boligerne samles omkring grønne torve, hvor der kan etableres nærlegepladser, fælles ophold og plantes træer.

Der er ingen bestemmelser om, at der skal benyttes bestemte materialer til udvendige facader og tage. Dog må der ikke opføres træhuse, som har udseende af bjælkehuse med udvendige synlige hjørnesamlinger. Der vurderes, at denne hustype virker fremmed i en traditionel parcelhusudstyknings. Hustypen vil bedre kunne indpasses i områder, som udlægges til skovparceller.

Område II

Området kan anvendes til boligformål – åben-lav bebyggelse med fritliggende parcelhuse som vist på kortbilag 2a eller tæt-lav boligbebyggelse som vist på kortbilag 2b.

Anvendelse til åben-lav parcelhusbyggeri

Der vil kunne udstykkes 12 parcelhusgrunde. Bestemmelserne om byggeriets etageantal og højde mm. er identiske med bestemmelserne omkring parcelhusbyggeri i område I.

Anvendelse til tæt-lav byggeri.

Bebyggelsen skal opføres inden for udlagte byggefeltet. Der kan maksimalt opføres 25 boliger. Byggeri skal opføres efter en samlet plan, som skal være i overensstemmelse med den vejledende bebyggelsesplan, som vist på kortbilag 2b.

Område III

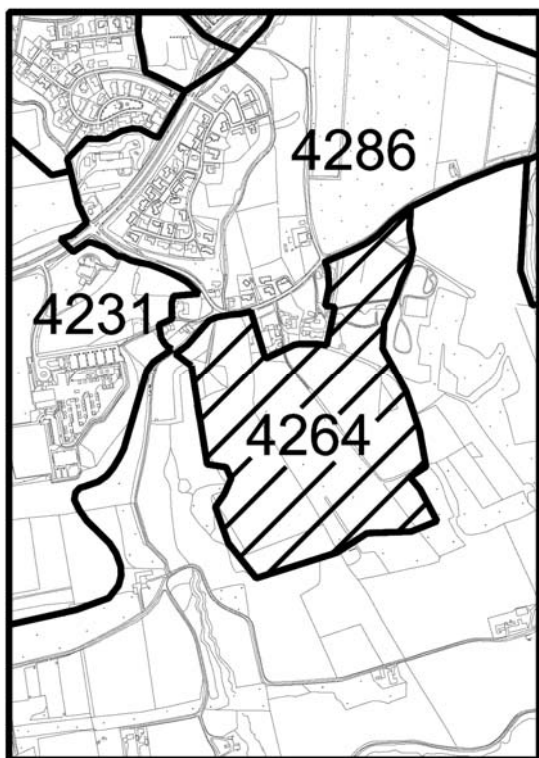
Området må kun anvendes til grønt område med fællesarealer. Fællesarealerne skal være offentligt tilgængelige for alle og der må ikke bygges i området.

Område IV

Området fastholdes som skov.

Beplantningsbælte

Plantebæltet langs den tidligere Villumgårdvej bevares delvist ved at tynde det ud, så det fremstår med solitære trægrupper i sammenhæng med det grønne område.



Rammekort fra kommuneplan 2001-2012

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

Regionplan 2005

Lokalplanområdet ligger inden for regionplanens mulige byvækstområder.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen for Århus Amt.

Kommuneplan 2001-2012

Lokalplanområdet er i Silkeborg Kommuneplan 2001-2012 omfattet af rammeområde 4286 samt 4264, der fastsætter områdets anvendelse til boligformål.

Strukturplan Gødvad syd

I lokalplan nr. 142.11 for boligområdet ved Savonlinnavej og Kongsbergvej, vedtaget i 2005, blev der udarbejdet en strukturplan for Gødvad syd. Her blev den tidligere planlagte fordelingsvej, Helsinkivej, nord om "Gødvad Landsby" mellem Oslovej og Østre Højmarksvej ændret. Helsinkivej blev flyttet til syd om landsbyen for at sikre, at Oslovej, som har en stor trafikkapacitet, bliver den primære vej, og at Helsinkivej, med det buede forløb, bliver en mindre vej til lokal trafik.

Nærværende lokalplan er i overensstemmelse med dette princip. Derfor omfatter nærværende lokalplan et vejareal udlagt i lokalplan nr. 142.09. I nærværende lokalplan ændres arealanvendelse fra vejareal til grønne arealer.

Helsinkivejs forlængelse syd om Gødvad Bygade bliver udlagt i en efterfølgende lokalplan i overensstemmelse med strukturplanen. Se strukturplan side 5.

Anden planlægning

Vejplanlægning

Det kommende boligområde skal trafikbetjenes fra en forlængelse af Helsinkivej. På traceet for den tidligere Villumgårdvej etableres ny stamvej og det karakteristiske læbælte langs vejen bevares

delvist.

Den første etape af forlængelsen af Helsinkivej etableres i overensstemmelse med strukturplanen.

Fra stamvejen føres tre blinde boligveje ind til bebyggelsen.

Af hensyn til bl.a. busbetjening af området etableres en midlertidig vejadgang fra Gødvad Bygade til stamvejen indtil Helsinkivej forlænges syd om Gødvad Bygade og kan overtage funktionen som fordelingsvej for hele området.

Området betjenes af de lokale busruter 9 og 11.

Kommuneatlas

Der er udarbejdet et kommuneatlas for Silkeborg Kommune. Kommuneatlasset indeholder en kortlægning og registrering af bygningers og byområders bevaringsværdi.

Der er ingen bygninger eller forhold, der er registreret som bevaringsværdige i lokalplanens område.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Silkeborg Kommune.

Vandforsyning

Området skal tilsluttes Silkeborg Kommunale Vandforsyning.

Affaldsplan

Lokalplanområdet er omfattet af Silkeborg Kommunes affaldsplan, hvorefter alt affald skal bortskaffes i henhold til gældende regulativer. I afsnit 8 fastsættes bestemmelser for indretning og placering af standplads til opsamling af affald.

Forsyningsforhold i øvrigt

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

Silkeborg Kommunes Forsyningsafdeling
Tietgensvej 3
8600 Silkeborg Tlf.: 89 20 59 00

Henvendelse vedrørende elforsyning kan ske til:

Energi Midt
Tietgensvej 2-4
8600 Silkeborg Tlf.: 70 15 15 60

MILJØSCREENING

Lokalplanen er screenet i henhold til § 3, stk.1 nr. 3 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Screeningen har vist, at planen ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger, og at den derfor ikke skal miljøvurderes.

Følgende forhold er vurderet i forbindelse med screening til miljøvurdering. Det vurderes at disse forhold ikke påvirkes væsentligt af lokalplanen.

Natur og landskab

Skovbyggelinie og Fredskov

Lokalplanområdet er omfattet af 300 m. byggelinie jævnfør naturbeskyttelseslovens § 17. Der er god afstand fra lokalplanområdet til skoven mod syd (over 100 m). Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil forringe vilkårene for dyre- og planteliv i skovbrynet samt indsigt til skovbrynet.

I forbindelse med lokalplanens offentlighedsperiode vil Silkeborg Kommune søge Miljøcenter Århus om at beskyttelseslinien ophæves inden for lokalplanens område.

Landskabelig værdi

Den nye bebyggelse vil med sin udformning og placering være med til at understrege områdets karakteristiske terræn.

Jordbundsforhold

Arealet består af lerblandet sandjord.

Flora og Fauna

Naturligt hjemmehørende træer og buske vil understøtte områdets naturlige flora/fauna,

Ressourcer

Arealanvendelse

Arealet er i Silkeborg Kommuneplan 2001-2012 udlagt til boligformål – og dermed til byvækst. Det nye boligområde ligger tæt ved Oslovej og

Østre Højmarksvej og den eksisterende kollektive trafik. I forbindelse med et fremtidigt boligområde syd for lokalplanområdet vil bybusnettet kunne udvides til at betjene Helsinkivej, der forlænges som en gennemgående vej.

Forurening

Jord

Såfremt der i forbindelse med anlægsarbejder, opstår mistanke om jordforurening, skal arbejdet standses og anmeldelse indgives til Teknik – og Miljøafdelingen, Silkeborg Kommune.

Grundvand

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

Overfladevand

Det er planlagt, at overfladevandet skal ledes til et regnvandsbassin sydvest for lokalplanområdet. Bassinets placering er markeret på strukturplanen s. 5. Dette regnvandsbassin skal udover lokalplanområdet også kunne håndtere overfladevand fra boligområdet ved Lillehammervej.

Spildevand

Spildevand skal afledes til eksisterende renseanlæg.

Levevilkår

Trafik

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra en forlængelse af Helsinkivej.

Det planlagte boligområde med maksimalt ca. 49 nye boliger vil medføre en øget trafikbelastning på Helsinkivej. Belastningen vurderes at være mindre væsentlig.

Skoledistrikt

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Dybkærskolens skoledistrikt. Der er taget højde for boligudbygningen i boligudbygningsprogrammet for Gødvad Nord.

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

stands og fundet anmeldes til Silkeborg Museum jf. museumslovens § 27.

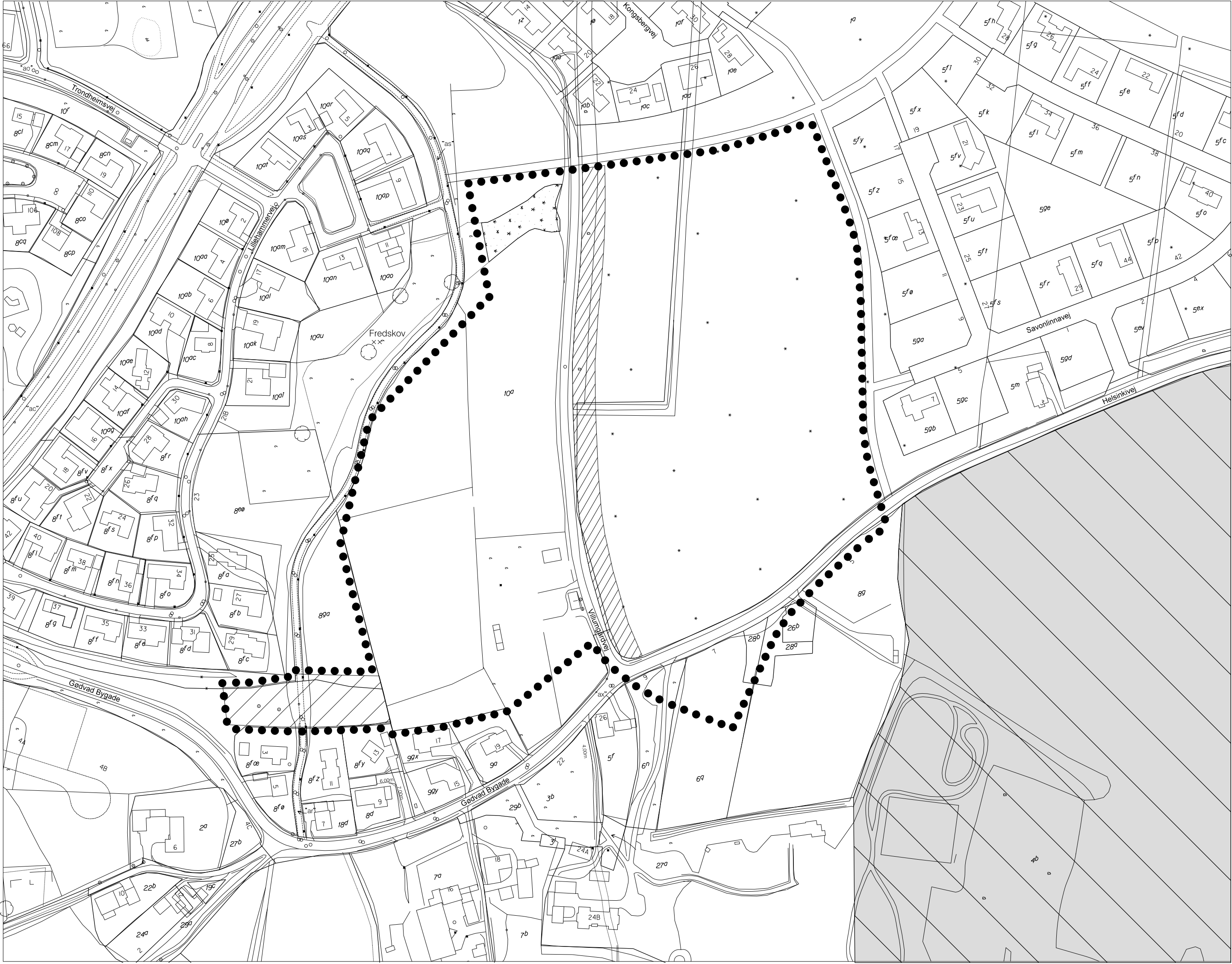
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

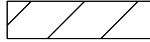
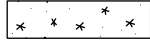
Skovbyggelinie

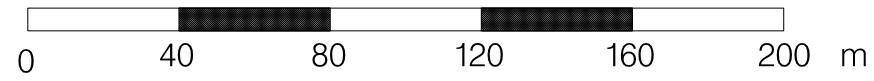
Det forudsættes, at Miljøcenter Århus ophæver skovbyggelinien inden for lokalplanens område.

Ophævelse af landbrugspligt

Lokalplanens virkeliggørelse er betinget af, at Jordbrugskommissionen ophæver landbrugspligten på ejendommene inden for lokalplanområdet i medfør af § 4, stk.1 i Landbrugsloven.

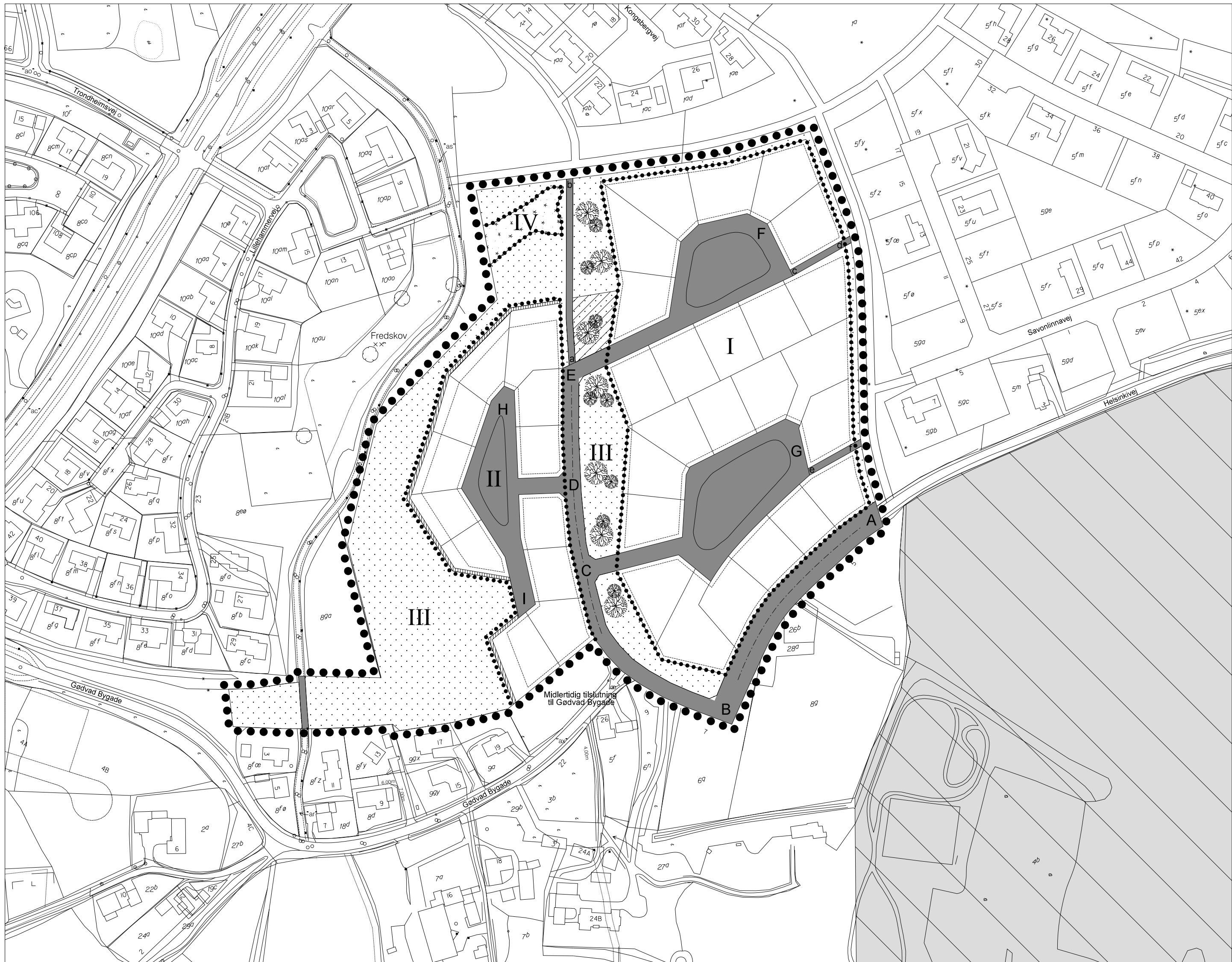


- ● ● ● ● Lokalplangrænse
-  Fredet areal
-  Eksisterende sti
-  Eksisterende plantebælte der delvist bibeholdes
-  Overføres fra Lokalplan nr. 142.09 til lokalplanområdet
-  Skovområde

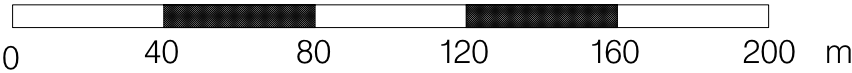


	Silkeborg Kommune		MÅL	1 : 2000	REV. DATO
	Teknik- og Miljøafdelingen		DATO	22. nov. 2007	
	Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00		KONSTR.	LSN	SAG NR.
			TEGN.	SKC	

Lokalplan 13-003 - Bilag 1	TG. NR.
Eksisterende forhold	1.133-001
	Copyright Silkeborg Kommune

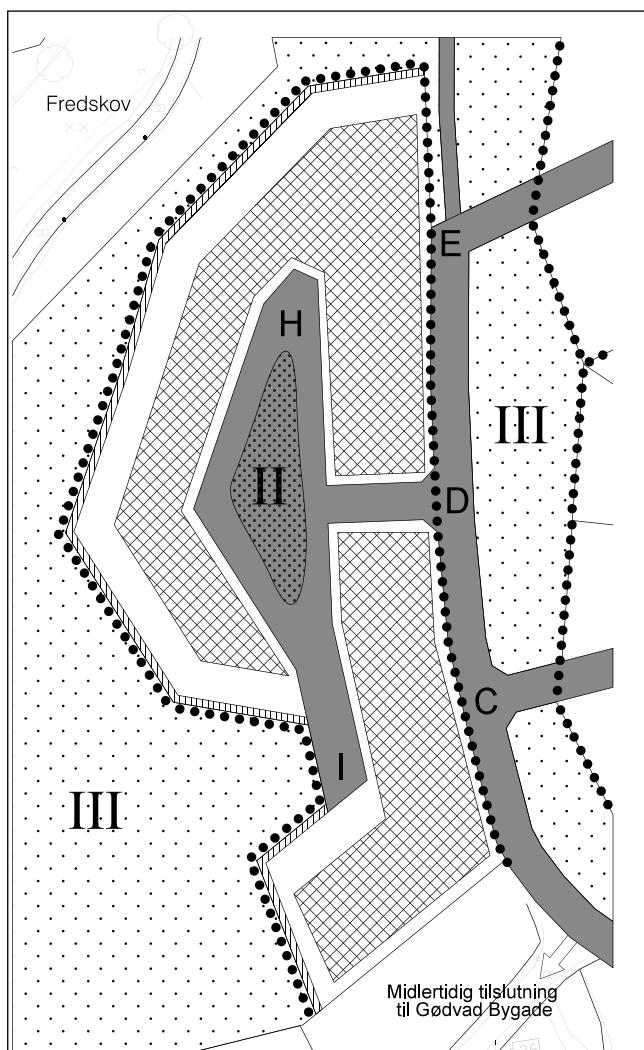


- Lokalplangrænse
- Delområdegænse
- Delområdenummer
- Byggelinie
- 2 m. bredt plantebælte
- Princip for grønne friarealer
- Skovområde
- Fredet areal
- Princip for vejareal
- Eksisterende sti
- Facadeløs vej
- Placering af master for mobilmastantenner
- Eksisterende beplantningsbælte der tyndes ud til en grøn lund med solitære trægrupper



	Silkeborg Kommune		MÅL	1 : 2000	REV. DATO
	Teknik- og Miljøafdelingen		DATO	22. nov. 2007	
	Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00		KONSTR.	LSN	SAG NR.
			TEGN.	SKC	
Lokalplan 13-003 - Bilag 2a Lokalplankort					TG. NR. 1.133-002 Copyright Silkeborg Kommune

N



LOKALPLANKORT

-  Byggefelt for tæt-lav boligbyggeri
-  Princip for adgangsvej / fællesareal mm
-  Fælles friareal
-  2 m. bredt plantebælte



VEJLEDENDE ILLUSTRATIONSPLAN



Silkeborg Kommune

Teknik- og Miljøafdelingen

Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00

MÅL 1 : 2000
 DATO 23. nov. 2007
 KONSTR. LSN
 TEGN. SKC

REV. DATO

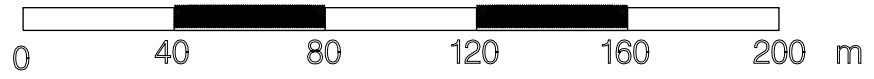
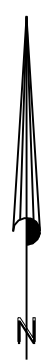
SAG NR.

TG. NR.

1.133-003

Copyright Silkeborg Kommune

Lokalplan 13-003 - Bilag 2b
Lokalplankort og illustrationsplan for tæt-lav byggeri



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

MÅL	1 : 2000
DATO	22. nov. 2007
KONSTR.	LSN
TEGN.	SKC

REV. DATO
SAG NR.

Lokalplan 13-003 - Bilag 3
Illustrationsplan

TG. NR. 1.133-004
Copyright Silkeborg Kommune