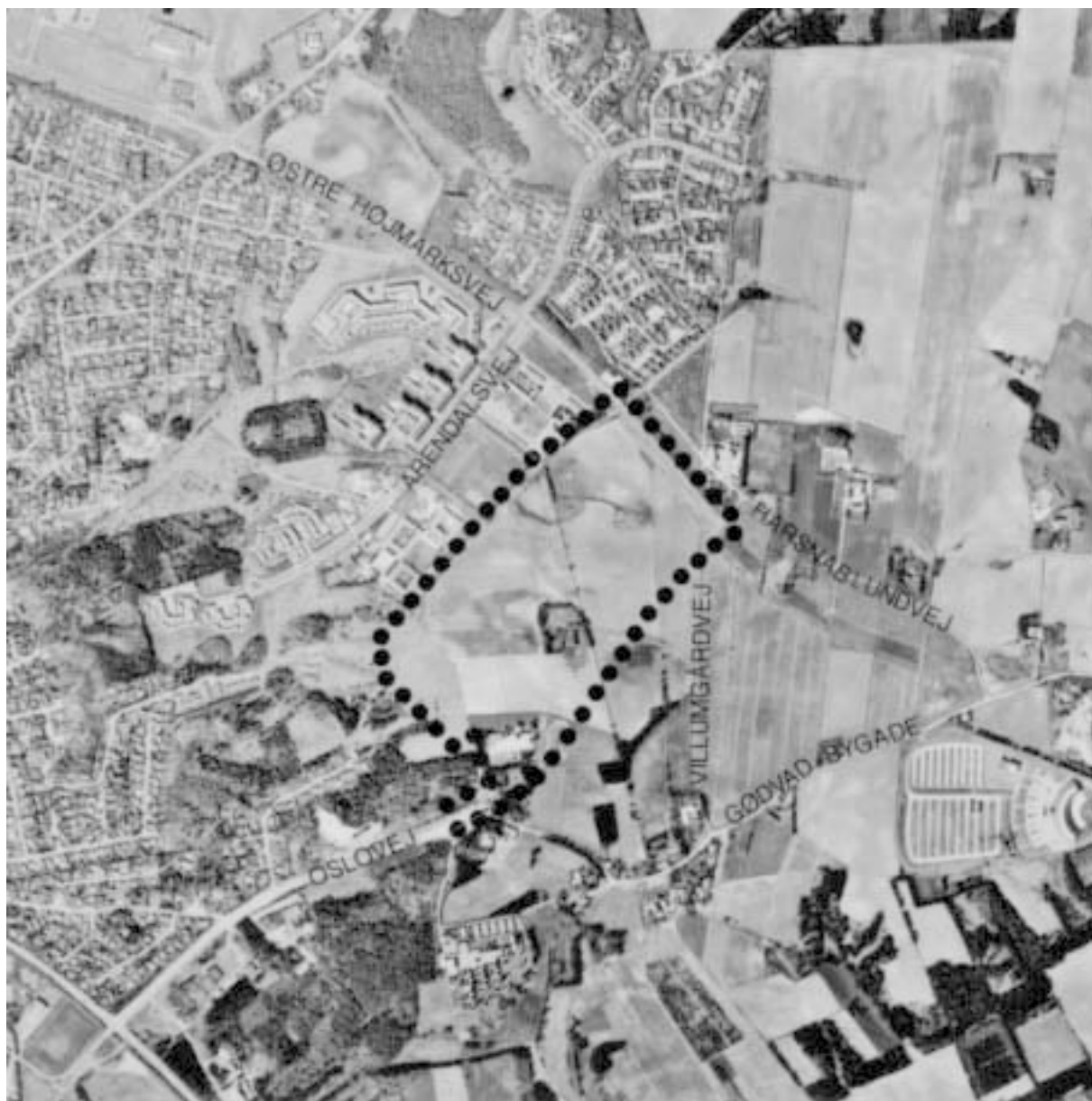




Silkeborg Kommune



Oslovejs forlængelse og et nyt boligområde

LOKALPLAN 142.06

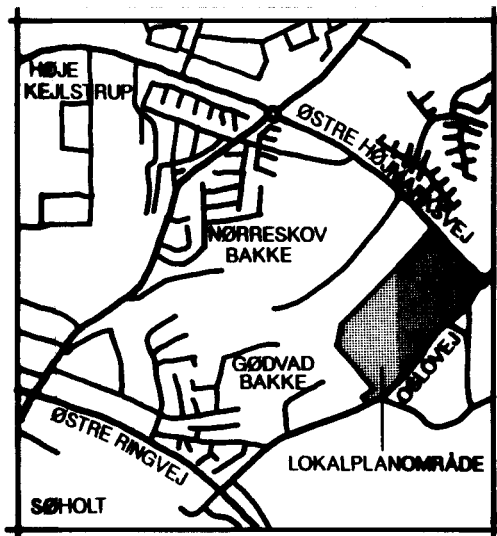
Lokalplan nr. 142.06
for Oslovejs forlængelse
og et nyt boligområde.

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD...	2
LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET...	6
TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER	11
LOKALPLANEN:	
Afsnit 1. Lokalplanens formål....	12
- 2. Områdets afgrænsning og zonestatus.....	12
- 3. Områdets anvendelse....	13
- 4. Udstykning.....	13
- 5. Veje, stier, parkering og byggelinier	14
- 6. Bebyggelsens omfang og placering.....	16
- 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.....	19
- 8. Ubebyggede arealer.....	19
- 9. Forudsætninger for ibrugtagen af ny bebyggelse.....	21
- 10. Grundejerforening.....	22
- 11. Ophævelse af ældre lokalplan.....	22
- 12. Lokalplanens retsvirk- ninger.....	22
VEDTAGELSESPÅTEGNING.....	24
KORTBILAG 1, tegning nr. 1.423.038 af 3. april 1996.	
KORTBILAG 2, tegning nr. 1.423.039 af 3. april 1996. Rev. 20. august 1996.	
KORTBILAG 3, tegning nr. 1.423.040 af 3. april 1996.	

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

Teknisk forvaltning, Silkeborg.
Den 20. august 1996.



LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD.

Lokalplanen omfatter en forlængelse af Oslovej mod nord til Østre Højmarksvej og et område mellem den forlængede Oslovej og Havrestien.

Lokalplanområdet fremgår af oversigtskortet til venstre.

Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er

- at udlægge areal til en forlængelse af Oslovej mellem den eksisterende Oslovej og Østre Højmarksvej,
- at udlægge areal til boliger udformet som tæt-lav bebyggelse eller etagebebyggelse i den nordøstlige del af lokalplanområdet nær Dybkær-centret,
- at udlægge areal til åben-lav boligbebyggelse i den sydvestlige del af lokalplanområdet,
- at udlægge areal til offentlige formål, herunder idrætsanlæg og grønne områder ved stierne i området,
- at udlægge areal til offentlige formål, herunder undervisning på et areal ved ungdomsskolen vest for Oslovej,
- at fastlægge tilkørslen til de nye boligområder fra Oslovej, og
- at overføre lokalplanområdets landzonedel til byzone.

Eksisterende forhold.

Lokalplanområdet består for størstedelens vedkommende af kommunale landbrugsarealer. Kun i den sydlige del af området er der i dag bebyggelse (en privat bolig og en kommunal undervisningsbygning).

Der er en kommunal sti (Havrestien) og en privat fællesvej i området.

Landskabet er meget åbent, og det er kuperet. I en lavning i den nordlige del af området er der en eng. Midt i området har der ligget en gård. Gården er nu nedrevet, men haven med store træer er der stadig. I udkanten af haven er der et vandhul.

Fremtidige forhold.

Lokalplanen fastlægger linieføringen for forlængelsen af Oslovej.



Den nordlige del af området ligger tæt på Dybkær-centret.

I den nordøstlige del af lokalplanområdet tæt på Dybkær-centret udlægges areal til boliger udformet som tæt-lav bebyggelse eller etagebebyggelse. Der må bygges maks. 131 boliger i dette område.

Der er mulighed for at placere et fælleshus i hver af de 3 delområder.

Byrådet har mulighed for at indplacere et plejecenter. Dette vil mest hensigtsmæssigt kunne ske tæt på Dybkær-centret.

Byrådet har også mulighed for at indplacere en børneinstitution. En sådan bør placeres tæt på indkørslen fra Oslovej og tæt på stisystemet.



Den sydlige del af området er kuperet og ligger ved bevoksede slugter og bakker.

I den sydvestlige del af lokalplanområdet udlægges areal til 65 åben-lave boliger (parcelhuse).

Omkring den eksisterende ungdomsskole ved Oslovej udlægges et areal til offentlige formål, herunder undervisning.

Mellem de 2 boligområder udlægges et område til offentlige formål. Den nordlige del af dette område forudsættes anvendt til fodboldbaner. Den sydlige del af området forudsættes anvendt til grønt område. Der udlægges et byggefelt til klubhuse eller lignende. Der må i byggefeltet bygges 300 m² etageareal.



STRUKTURPLAN FOR DET ØSTLIGE GØDVAD

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET.**Kommuneplan.**

I følge kommuneplanen er lokalplanområdet omfattet af rammeområderne 4201, 4241 og 4283. En del af lokalplanområdet er ikke omfattet af rammebestemmelser.

I Tillæg nr. 13 til Kommuneplan for Silkeborg Kommune 1993-2004 ændres både rammeområder og rammebestemmelser inden for lokalplanens område.

Som det ses på kortene til venstre, reduceres rammeområde 4201 til centerformål, så den fremtidige grænse ligger vest for Havrestien.

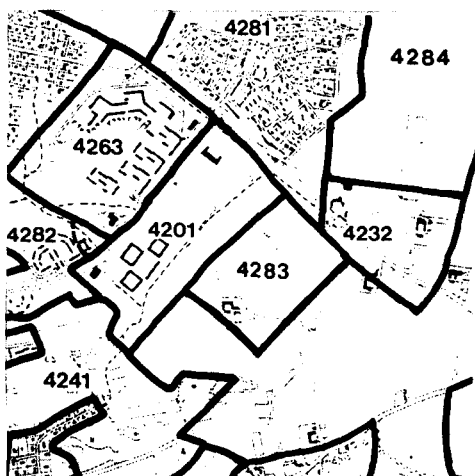
Rammeområde 4283 udvides og udgør nu de 2 fremtidige boligområder i lokalplanområdet. I kommuneplanrevision 1996 vil det samlede udlæg af areal til boligbebyggelse i kommunen blive reguleret.

Rammeområde 4241 reduceres med arealet omkring ungdomsskolen ved Oslovej. Her oprettes et nyt rammeområde 4235 til offentlige formål, herunder undervisning m.v. Kun en mindre del af lokalplanens område (Oslovej) ligger fortsat i område 4241.

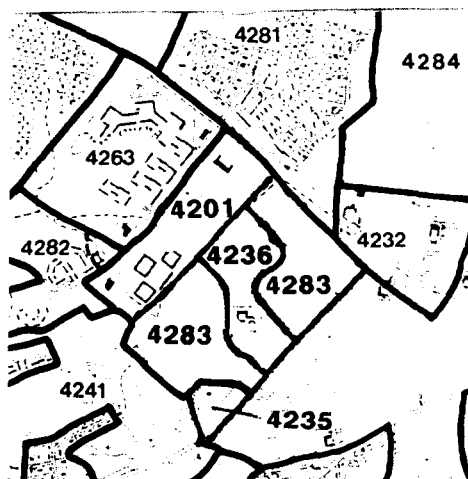
En del af lokalplanområdet tildeles et nyt rammeområde 4236 til offentlige formål, herunder idrætsanlæg og grønne områder.

Lokalplan nr. 63.07 for et område ved Arendalsvej (Gødvad Center, 1. etape)

Lokalplanen omfatter en mindre del af det område, der er omfattet af lokalplan nr. 63.07. Lokalplan nr. 63.07 ophæves inden for det område, der omfattes af lokalplanen 142.06. Det drejer sig om 2 små arealer, hvor der i dag er sti.



Hidtidige rammer



Fremtidige rammer



Havrestien vil indgå i områdets stinet.

Trafikplanlægning

Ved at forlænge Oslovej opnås forbindelse mellem Østre Ringvej og Østre Højmarksvej. I Gødvad-området er der planlagt en større byudvikling med boliger. Oslovej vil give bedre adgang til byudviklingsområdet. Højmarksvejen er på længere sigt planlagt forlænget til Resenbro-Hårup mod øst og til Fun-der mod vest. Der er mulighed for at udvide kørebanen fra 2 til 4 spor.

Villumgårdvej forudsættes lukket i forbindelse med Oslovejs forlængelse. Villumgårdvej er ikke med i lokalplanområdet.

Der indgår i lokalplanen nedlæggelse af mindre vej- og stistrækninger og udlæg af nye veje og stier.

Støjforhold.

På Østre Højmarksvej vest for Arendalsvej er årsdøgntrafikken 4.426. Trafikken er mindre på den del af Østre Højmarksvej, der er med i lokalplanområdet. Men der regnes med, at

trafikken vil stige, efterhånden som der bygges boliger i Gødvad-området. Desuden fremgår det af kommuneplanen, at der på længere sigt er tanker om at forlænge Østre Højmarksvej til Resenbro og Hårup. Der kan derfor blive tale om større trafikmængder i fremtiden. I støjberegningen gås ud fra en fremtidig årsdøgntrafik på 7.000. Langs Østre Højmarksvej kræves der i lokalplanen en støjvold med en højde på 2,5 m i forhold til niveauet på kørebanemidte.

På Oslovej er årsdøgntrafikken ved gymnasiet 1.004. Trafikken forventes at blive en hel del større, når der opnås forbindelse mellem Østre Højmarksvej og Østre Ringvej.

Vedrørende lokalplanens område III er området udlagt til offentlige formål, herunder undervisning. I området er der i dag ungdomsskole, hvor der bl.a. foregår knallertkørsel. Aktiviteten er i sig selv støjende, og området betragtes derfor ikke som støjfølsomt. Der er ikke behov for at dæmpe trafikstøjen for dette område.

Vedrørende lokalplanens område II kræves i lokalplanen en støjvold langs den forlængede Oslovej. Så tæt som muligt på det fremtidige skråningsareal langs den nye Oslovej skal der etableres en jordvold med en højde på 1 m målt i forhold til terræn.

Vedrørende lokalplanens områder I og IV kræves i lokalplanen en støjvold eller støjskærm langs den forlængede Oslovej. Inden for det udlagte areal til støjvold skal der så tæt som muligt på den nye Oslovej etableres en støjvold eller støjskærm, der har en højde på 2,1 m i forhold til niveauet på Oslovejs kørebanemidte.

Vedrørende lokalplanens område V kræves i lokalplanen en støjvold langs den forlængede Oslovej. Inden for det udlagte areal til støjvold skal der så tæt som muligt på den nye Oslovej etableres en støjvold med en højde på 2,5 m i forhold til niveauet på Oslovejs kørebanemidte.

Kollektiv trafik.

Når Oslovej bliver forlænget, og der bliver bygget i området, vil der skulle ske betjening af området med kol-

lektiv trafik. Der vil sandsynligvis blive tale om en forlængelse af rute 9 Torvet - Højskolen - Gymnasiet eller rute 15 Torvet - Nørreskov Bakke - Stockholmsvej.

Varmeplan.

I følge den kommunale varmeplan skal lokalplanområdet tilsluttes det kommunale fjernvarmenet. Derfor er der medtaget en lokalplanbestemmelse 9.1 om, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før der er foretaget tilslutning til Silkeborg kommunale fjernvarmeforsyning.

Spildevandsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen.

Ved kloakering kan det stilles som krav, at tagvand og vand fra befæstede arealer nedsives.

Der regnes ikke med at etablere regnvandsbassin i lokalplanområdet. Der findes allerede en mulighed for at etablere regnvandsbassin og eventuel rensning ved Gudenaen syd for Gødvad Mælkevej. Hvis der bliver behov for et forsinkelsesbassin tættere på lokalplanområdet, kan det etableres i dalen øst for den fremtidige Oslovej.

Vandforsyning.

Nye bebyggelser skal tilsluttes den kommunale vandforsyning.

Affaldsplan.

Lokalplanområdet er omfattet af Silkeborg Kommunes affaldsplan, hvorefter al affald skal bortskaffes i henhold til gældende regulativer.

Der er medtaget en lokalplan bestemmelse 8.6 om placering og omfang af standplads til affaldsbeholdere og genanvendeligt affald fra boliger.



Haven har tilhørt en tidligere gård på stedet. Haven vil indgå i det fremtidige grønne område.

Økologisk vurdering

En del af lokalplanens område I til offentlige formål skal anvendes til idrætsanlæg (fodboldbaner). Udformningen af resten af område I er ikke fastlagt, men der vil indgå åbne græsarealer, grupper af træer og buske og tætte beplantningsbælter med træer og buske.

Støjvoldene ud mod Østre Højmarksvej og forlængelsen af Oslovej vil også blive beplantet.

I de grønne områder kan beboerne udfolde sig. Kombinationen af åbne arealer og tætte beplantningsbælter m.v. vil give mulighed for, at også dyr kan leve og færdes i områderne.

Miljøforhold i øvrigt.

Der er ikke registreret kemikalieaffaldsdepoter inden for lokalplanområdet.

I den nordlige del af lokalplanområdet er der et engareal, som ikke er omfat-

tet af naturbeskyttelseslovens § 3, idet arealet er beliggende i byzone. Arealet er drænet og gennemskåret af en drængrøft. Vandet nedsiver fra engarealet.

Der er hverken åbne eller rørlagte vandløb i lokalplanområdet.

I udkanten af haven til den tidligere gård ligger der et vandhul, som er større end 100 m², og som derfor er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Det fremgår af lokalplanens bestemmelse 8.8, at vandhullet ikke må ændres uden tilladelse fra amtet. Arealet op til 10 m fra vandhullet udlægges til "vild" og uplejet natur. Driften af arealet skal tilrettelægges, så gødskning og sprøjtning af arealet op til 10 m fra vandhullet undgås.

Der er ikke fredskov i lokalplanområdet.

Ca. 1/3 af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinie jfr. Naturbeskyttelseslovens § 17. Det drejer sig om den sydvestlige del af lokalplanområdet.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER.

Ca. 1/3 af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinie jfr. Naturbeskyttelseslovens § 17. Det drejer sig om den sydvestlige del af lokalplanområdet. Byrådet har søgt Skov- og Naturstyrelsen om at ophæve skovbyggelinien inden for lokalplanens område.

I udkanten af haven til den tidligere gård ligger der et vandhul, som er større end 100 m², og som derfor er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Vandhullet må derfor ikke sløjfes, og vandhullets tilstand må ikke ændres, med mindre amtet giver tilladelse til det.

Matr.nre. 8a, 8d, 10a og 18b Gødvad By, Gødvad er undergivet landbrugspligt. Virkeliggørelsen af lokalplanen er derfor betinget af Landbrugsministeriets ophævelse af landbrugspligten i medfør af landbrugslovens § 4.

Realisering af lokalplanen forudsætter i øvrigt ikke tilladelser fra andre myndigheder.

LOKALPLAN.

Lokalplan nr. 142.06 for Oslovejs forlængelse og et nyt boligområde

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 746 af 16. august 1994) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i afsnit 2.1 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

1.1 Lokalplanens formål er

- at udlægge areal til en forlængelse af Oslovej mellem den eksisterende Oslovej og Østre Højmarksvej,
- at udlægge areal til boliger udformet som tæt-lav bebyggelse eller etagebebyggelse i den nordøstlige del af lokalplanområdet nær Dybkær-centret,
- at udlægge areal til åben-lav boligbebyggelse i den sydvestlige del af lokalplanområdet,
- at udlægge areal til offentlige formål, herunder idrætsanlæg og grønne områder ved stierne i området,
- at udlægge areal til offentlige formål, herunder undervisning, ved ungdomsskolen vest for Oslovej,
- at fastlægge tilkørslen til boligområderne i lokalplanområdet fra Oslovej, og
- at overføre lokalplanområdets landzonedel til byzone.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag 1, tegning nr. 1.423.038 af 3. april 1996 og omfatter matr.nr. 19h Gødvad By, Gødvad og del af matr.nr. 6g, 8a, 8d, 8p, 8bc, 10a, 16a, 18b og 19d samme sted samt alle parceller, der efter den 1. april 1996 udstykkes fra ejendommene.

ad 2.2 Det meste af lokalplanområdet er i forvejen beliggende i byzone.

2.2 Med byrådets offentlige bekendtgørelse af den vedtagne lokalplan overføres lokalplanens landzoneområde fra landzone til byzone.

Landzonearealet er vist på kortbilag 1.

- 2.3 Lokalplanområdet opdeles i områderne I, II, III, IV, V, VI og VII, som vist på kortbilag 1.

3. Områdets anvendelse

- 3.1 Område I må kun anvendes til offentlige formål, herunder idrætsanlæg og grønne områder.
- 3.2 Område II må kun anvendes til boligformål.
- 3.3 Område III må kun anvendes til offentlige formål, herunder undervisning.
- 3.4 Områderne IV, V og VI må kun anvendes til boligformål. Byrådet kan dog tillade, at der indrettes plejecenter og børneinstitution i områderne.
- 3.5 Område VII må kun anvendes til offentlige formål, herunder vej og stianlæg m.v.
- 3.6 Inden for lokalplanområdet kan der opføres energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.m., når placering og udformning efter byrådets skøn i passende omfang tilpasses den omliggende bebyggelse og landskabet.

4. Udstykning

- 4.1 I områderne I og III må ingen grund udstykkes med et areal mindre end 700 m². Byrådet kan i særlige tilfælde give tilladelse til en mindre grundstørrelse.
- 4.2 I område II må ingen grund udstykkes med et areal mindre end 700 m². Udstykning skal i princippet ske som angivet på vedhæftede kortbilag 2, tegning nr. 1.423.039 af 3. april 1996, rev. 20. august 1996. Området, der er vist som grønt område, må ikke udstykkes til bebyggelse.

ad 4.3 Muligheden for udstykning i mindre grunde er indføjet for at opfylde byggelovens § 10 A.

- 4.3 I hvert af områderne IV, V og VI kan området til bebyggelse udstykkes i sin helhed. Veje, stier, støjvolde og grønne områder kan ikke udstykkes til bebyggelse.

Yderligere udstykning af områderne til bebyggelse kan kun finde sted med byrådets godkendelse på baggrund af en bebyggelsesplan og udstykningsplan for hvert område. Den enkelte grund må ikke være mindre end 150 m² excl. andel af fællesareal. Grunden skal være udelt, d.v.s. at den ikke må overskæres af veje eller stier. Højest halvdelen af grundens areal må være bebygget.

- 4.4 I område VII må der ske udskillelse af vejareal. Der må ikke ske udstykning inden for område VII.

5. Veje, stier, parkering og byggelinier

Veje og stier

- 5.1 Der nedlægges følgende vej og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 2:

Vejen A-B.

Stien a-b.

Stien c-d.

Vejen og stierne nedlægges efter vejlovgivningens regler herom.

- 5.2 Der udlægges areal til følgende veje og stier med en beliggenhed som vist på kortbilag 2:

Vejen C-D-E-F i en bredde af 20-55 (Oslo ovejs forlængelse).

Vejen D-G-H-I-J-K i en bredde af 8-10 m

Vejen I-L-K i en bredde af 8-10 m.

Vejen H-M i en bredde af 8-10 m.

Vejen G-N-P-R i en bredde af 8-10 m.

Vejen N-O i en bredde af 8-10 m.

Vejen P-Q i en bredde af 8-10 m.

Vejen R-S i en bredde af 8-10 m.

Vejen E-T i en bredde af 8-10 m.

Vejen U-T-V i en bredde af 8-10 m.

Stien e-a-c-f-g i en bredde af 3 m.

Stien f-h-i-j-l i en bredde af 3 m.

Stien h-k-j i en bredde af 3 m.

Stien m-n-o i en bredde af 3 m.

Stien p-q i en bredde af 3 m.

Vej og stier udlægges og anlægges efter vejlovgivningens regler herom.

Der skal i øvrigt etableres vejadgang og stiadgang, hvor det er angivet på kortbilag 2.

5.3 For enden af eventuelle blinde veje skal der etableres vendemulighed for lastvogne.

5.4 Hele lokalplanområdet skal vejbetjenes fra den nye Oslovej, vej C-D-E-F. Vejadgang til område I skal i øvrigt ske ad vej D-G-N-P-R.

Parkering

5.5 Ved eventuel bebyggelse i område I skal der anlægges parkeringspladser i nødvendigt omfang efter byrådets skøn.

5.6 I område II skal der anlægges 2 parkeringspladser pr. bolig.

5.7 I område III skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

5.8 I områderne IV, V og VI skal der udlægges areal til 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Heraf skal ved i-brugtagning være anlagt 1 parkeringsplads pr. bolig. Resten af parkeringspladserne skal anlægges, såfremt byrådet skønner, at der er behov for det. Ved bebyggelse af andet end boliger, skal der anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.

ad 5.9 Langs Østre Højmarksvej pålægges ikke byggelinie, idet der udlægges areal til en støjvold. Langs Oslovejs forlængelse, vej C-D-E-F udlægges der også en støjvold ud for det fremtidige boligområde. Bestemmelse 5.9 får derfor kun betydning ved den sydligste del af vej C-D.

Byggelinier

5.9 Langs vej C-D pålægges en byggelinie på 5 m fra nyt vejskel.

5.10 Langs vejene i områderne II, IV, V og VI pålægges en byggelinie på 2,5 m fra nyt vejskel.

6. Bebyggelsens omfang og placering

Område I, II, III, IV, V og VI

6.1 Terrænregulering må ikke finde sted. I forbindelse med et konkret byggeprojekt vil byrådet dog kunne godkende en ændring af terrænet, såfremt ændringen skønnes hensigtsmæssig. Til bedømmelse heraf skal oplyses koter på eksisterende og fremtidigt terræn. Skæringslinier mellem bygning og eksisterende og fremtidigt terræn skal fremgå af byggeprojektet.

Område I

6.2 I område I er udlagt et byggefelt til klubhuse eller lignende. I område I må der kun ske bebyggelse dette sted. Der må i byggefeltet bygges 300 m² etageareal. En bygning må kun opføres i 1 etage og højden må ikke overstige 8.5 m over terræn.

Område II

6.3 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for den enkelte ejendom.

6.4 På hver ejendom må der kun opføres eller indrettes 1 bolig.

6.5 Der pålægges en byggelinie på 2,5 m langs grønne områder m.m., som vist på kortbilag 2.

6.6 Bygninger må ikke opføres med mere end 1 etage med udnyttelig tagetage. På stærkt skrånende terræn kan bygninger i stedet opføres med 1

etage med delvis udnyttelig underetage.

6.7 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.

6.8 Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 50°. For garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan byrådet give tilladelse til en anden taghældning.

Område III

6.9 Bebyggelsesprocenten må for området som helhed ikke overstige 25.

6.10 Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.

6.11 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn.

Område IV, V og VI

ad 6.12 Såfremt byrådet giver tilladelse til udstykning af den enkelte bolig, vil byrådet kunne tillade en højere bebyggelsesprocent for den enkelte parcel jfr. bestemmelserne 4.3.

6.12 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 25 for det enkelte område. Grundstykket udgør den del af området, der kan anvendes til bebyggelse.

6.13 Antallet af boliger inden for områderne IV, V og VI må være:

IV:	maks. 56,
V:	maks. 38 og
VI:	maks. 38.

Der kan herudover opføres et fælleshus i hvert af områderne.

Såfremt byrådet giver tilladelse til plejecenter eller børneinstitution i et område, reduceres det maksimalt tilladte antal boliger svarende til reduktionen i det maksimalt tilladte etageareal i det pågældende område.

6.14 Ny bebyggelse må kun opføres i overensstemmelse med en helhedsplan for hvert af områderne IV, V og VI. Helhedsplanen skal i princippet svare til den retningsgivende bebyggelsesplan på vedhæf-

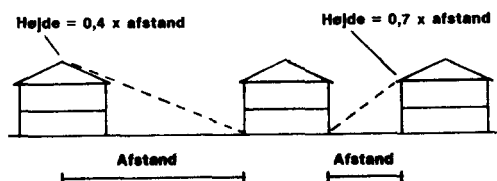
tede kortbilag 3, tegning nr. 1.423.040 af 3. april 1996. Byrådet kan tillade en ændret bebyggelsesplan, hvis byrådet skønner det hensigtsmæssigt.

6.15 Den enkelte bygnings dybde må ikke overstige 10 m. Ved påbygning af karnapper, udhuse eller lignende kan husdybden dog øges til maksimalt 12 m. Med byrådets tilladelse kan der ske bebyggelse med en større dybde.

6.16 Der pålægges en byggelinie på 2,5 m langs det grønne område som vist på kortbilag 2.

6.17 Bygninger må ikke opføres med mere end 2 etager.

6.18 Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger 8,5 m over terræn. Byrådet kan i særlige tilfælde give tilladelse til en større højde.



ad 6.19 Tilladelse til at bygge højere end 0,4 x afstanden til anden bebyggelse på samme grund kan kun 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 ikke 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.

Der henvises til Byggedata 19-03-526, side 1.

6.19 Ingen del af en bebyggelse må have en højde, der overstiger 0,4 x afstanden til anden bebyggelse på samme grund.

Højden kan øges til 0,7 x afstanden til anden bebyggelse på samme grund, såfremt byrådet tillader det.

På samme grund kan gavle placeres ned til 3 m fra hinanden, såfremt der ingen vinduer er i gavlene. Der kan også ske sammenbygning af gavle uden vinduer.

6.20 Bygningsreglementets og småhusreglementets bestemmelser om højde i forhold til vej og sti er ikke gældende.

6.21 Tagenes vinkel med det vandrette plan skal være mellem 20° og 50°.

For garager, carporte, udhuse og lignende mindre bygninger kan byrådet give tilladelse til en anden taghældning.

7. Bebyggelsens ydre fremtræden

7.1 Ingen form for erhvervsmæssig skiltning og reklamering må finde sted.

7.2 Bebyggelsen i hvert af områderne IV, V og VI skal have et ensartet arkitektonisk præg. Eksempelvis ens taghældninger og ensartet materialevalg. Til udvendige bygningssider og tagflader må der ikke anvendes materialer eller farver, som efter byrådets skøn virker skæmmende.

Opsætning af solfangere må kun finde sted med byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

ad. 7.3 Byrådet vil kun give tilladelse til 1 antennemast til fællesantenne inden for områderne II, IV, V og VI. Alternativet til en fællesantennemast er tilslutning til et større fællesantenneanlæg.

7.3 I område II, IV, V og VI må der ikke opsættes individuelle antenner. Der skal etableres et fælles TV- og radioantenneanlæg for områderne. Fællesantenneanlægget skal godkendes af byrådet.

8. Ubebyggede arealer

8.1 Ubebyggede arealer, der ikke anvendes som gårdsplads, vej, parkeringsplads eller idrætsanlæg, skal anlægges som have, fælles opholdsareal, legeplads eller lignende.

8.2 Ved nybyggeri i områderne III, IV, V og VI skal der tilvejebringes uendørs opholdsareal svarende til mindst etagearealet i det pågældende område.

8.3 Ved nybyggeri i områderne III, IV, V og VI skal de ubebyggede arealer anlægges efter en af byrådet godkendt plan vedrørende arealernes anvendelse, indretning, beplantning, udstyr, belysning og indhegning. Der skal samtidig godkendes en plejeplan for beplantningen for de første 5 år efter plantningen.

Træer, der er meget skyggegivende (kastanie, pil, poppel, elm, lind

og lignende) må ikke plantes i større omfang. Der må dog plantes enkeltstående meget skyggegivende træer, såfremt de placeres mindst 10 m fra bebyggelse.

8.4 Hegn mod vej, sti og naboskel skal etableres som levende hegn. I tæt-lav bebyggelse kan byrådet mellem boligerne tillade anden form for hegning, hvis formålet er at undgå indblik.

8.5 Større både og uindregistrerede køretøjer og campingvogne må ikke opbevares på de ubebyggede arealer.

8.6 Ved hver bolig skal der udlægges areal til indretning af plads til affaldsbeholdere og genanvendeligt affald.

Som alternativ til at indrette en plads ved hver enkelt bolig kan der efter aftale med Teknisk Forvaltning indrettes en eller flere fælles pladser til opsamling af affald. Placering og indretning skal ske efter Teknisk Forvaltnings anvisninger.

Der henvises i øvrigt til det gældende regulativ for affaldsområdet, hvor bl.a. krav til standplads og adgangsvej er angivet.

8.7 I områderne I, II, III, IV, V og VI skal der etableres støjvold, hvor det er angivet på kortbilag 2.

Langs Østre Højmarksvej skal der i områderne V og VI etableres en støjvold så tæt på Østre Højmarksvej som muligt inden for det udlagte areal. Støjvoldens højde skal være 2,5 m målt i forhold til niveauet på Østre Højmarksvejs kørebanemidte.

Langs vej E-F (Oslovejs forlængelse) skal der i område V etableres en støjvold så tæt på vej E-F som muligt inden for det udlagte areal. Støjvoldens højde skal være 2,5 m målt i forhold til niveauet på vej E-F's kørebanemidte.

Langs vej D-E-F (Oslovejs forlængelse) skal der i områderne I og

IV etableres en støjvold eller støjskærm så tæt på vej D-E-F som muligt inden for det udlagte areal. Støjvoldens højde skal være 2,1 m målt i forhold til niveauet på vej D-E-F's kørebanemidte.

Langs vej C-D (Oslovejs forlængelse) skal der i områderne II og III etableres en støjvold så tæt på den fremtidige skråning ved vej C-D som muligt inden for det udlagte areal. Støjvoldens højde skal være 1 m målt i forhold til eksisterende terræn, hvor støjvolden etableres.

Angående støjvolde og støjskærme henvises i øvrigt til bestemmelserne 8.3 og 9.4.

- 8.8 På kortbilag 2 er der med kryds-skravering vist en eksisterende sø. Søen må ikke ændres uden tilladelse fra amtet. Arealet op til 10 m fra søen udlægges til "vild" og uplejet natur.

9. Forudsætninger for ibrugtagningen af ny bebyggelse

- 9.1 Ny bebyggelse må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet Silkeborg Kommunale fjernvarmeforsyning.
- 9.2 Ny bebyggelse i områderne II, IV, V og VI må ikke tages i brug, før der er foretaget tilslutning til et fællesantenneanlæg.
- 9.3 Ny bebyggelse i områderne III, IV, V og VI må ikke uden byrådets tilladelse tages i brug, før de ubebyggede arealer er anlagt. Anvendelse m.m. af de ubebyggede arealer skal godkendes af byrådet jfr. bestemmelse 8.3. Der skal samtidig godkendes en plan for pleje de første 5 år efter plantningen.

Såfremt en bebyggelse ikke opføres under ét, skal der til hver udbygningsetape være anlagt en efter byrådets skøn passende afgrænset del af fællesarealerne.

- 9.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er etableret støjafskærmning med beplantning som an-

givet i bestemmelserne 8.3 og 8.7.

10. Grundejerforening

10.1 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for område II. Grundejerforeningen oprettes, når byrådet kræver det, idet der dog gives et forudgående varsel på 3 måneder.

10.2 Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere inden for områderne IV, V og VI. Grundejerforeningen oprettes, når byrådet kræver det, idet der dog gives et forudgående varsel på 3 måneder.

ad 10.3 Stierne e-a-c-f-g og den eksisterende Havrestien langs nordvestskellet af lokalplanområdet forudsættes at blive vedligeholdt af Silkeborg Kommune. De øvrige stier forudsættes vedligeholdt af grundejerforeningerne.

10.3 Grundejerforeningerne skal forestå drift og vedligeholdelse af private veje, stier, fællesarealer, fællesantenneanlæg, beplantningsbælter og støjvolde m.v. inden for hvert af de 2 grundejerforeningers områder.

10.4 Den oprindelige udstykker af parceller inden for lokalplanens område skal forestå drift og vedligeholdelse af private veje, stier, fællesarealer, fællesantenneanlæg, beplantningsbælter og støjvolde, m.v. indtil grundejerforeningen for det pågældende område er oprettet og har overtaget de pågældende arealer og opgaver.

10.5 Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af byrådet.

11. Ophævelse af ældre lokalplan

11.1 Den af Silkeborg Byråd den 28. marts 1983 vedtagne lokalplan nr. 63.07 for et område ved Arendalsvej (Gødved Center, 1. etape) ophæves inden for lokalplanens område.

12. Lokalplanens retsvirkninger

12.1 I følge planlægningslovens § 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. planlægningslovens § 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 i følge § 19 i planlægningsloven give dispensation.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at tilvejebringe en ny lokalplan.

Det fremgår af lokalplanens bestemmelse 2.2, at den del af lokalplanområdet, der ligger i landzone, overføres til byzone. Retsvirkningerne heraf fremgår blandt andet af Lov om frigørelsesafgift m.v. af fast ejendom (Skatteministeriets lovebekendtgørelse nr. 549 af 9. juli 1991).

I henhold til kloakbetalingsvedtægten for Silkeborg Kommune vil ejendomme, der byggemodnes og/eller har tilslutningsmulighed til det offentlige spildevandsanlæg, blive pålagt areal- og bygningsbidrag ved overgange til byzone.

ad 12.1 Næsten hele lokalplanområdet er ejet af Silkeborg Kommune. Der er dog en mindre del, der er privatejet.

Anvendelsen af en del af lokalplanområdet er fastlagt til offentlige formål. Det betyder, at ejere efter § 48 i lov om planlægning under visse for-

udsætninger kan kræve ejendommene overtaget af kommunen mod erstatning.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jfr. planlægningslovens § 18

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af planen jfr. 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 23. september 1996.

Silkeborg Byråd, den 24. september 1996.

P. b. v.

Jørn Würtz	/	Ole Rasmussen
borgmester		kontorchef

Lokalplanens endelige vedtagelse er offentliggjort i Midtjyllands Avis den 28. september 1996.

Lokalplanen gælder fra denne dato.

Skov- og Naturstyrelsen har den 22. oktober 1996 i medfør af naturbeskyttelseslovens § 69, stk. 1, jfr. Miljøministeriets bekendtgørelse nr. 217 af 21. marts 1994 vedtaget at ophæve naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie indenfor lokalplanområdet.

Retten i Silkeborg
Tinglysningsafdelingen

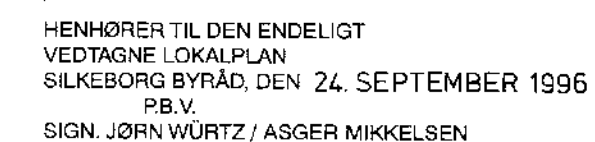
Påtegning på byrde

Vedr. matr.nr. 8bc m.fl., Gødvad By, Gødvad		
6g	-	-
10a m.fl.,	-	-
8d m.fl.,	-	-
8p m.fl.,	-	-
16a m.fl.,	-	-
19a m.fl.,	-	-

Lyst den 28.10.1996

Retten i Silkeborg den 04.11.1996

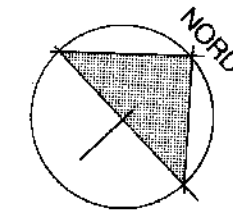
Karin Holm



 LOKALPLANGRÆNSE
 OMRÅDEGRÆNSE
 LANDZONE OVERFØRES
 TIL BYZONE
 LOKALPLAN NR. 63.07
 OPHÆVES
 II
 OMRÅDENUMMER

 Silkeborg Kommune Teknisk Forvaltning Søvej 1, 8600 Silkeborg, Tlf 8920 8000	MÅL	1 : 2000	REV DATO	
	DATO	03.04.96		
	KONSTR.	PC	SAG NR	
	TEGN	AL		

LOKALPLAN NR. 142.06 ØKSLOVEJS FORLÆNGELSE OG NYT BOLIGOMRÅDE OMSLUTTERENDE FORHOLD OG OMRÅDEINDELING	TG NR. 1.423.038
---	----------------------------



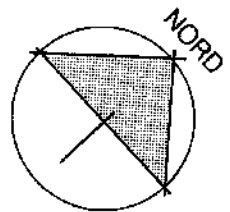
HENHØRER TIL DEN ENDELIGT
VEDTAGNE LOKALPLAN
SILKEBORG BYRÅD, DEN 24. SEPTEMBER 1996
P.B.V.
SIGN. JØRN WÜRTZ / ASGER MIKKELSEN

SIGNATURFORKLARING

- LOKALPLANGRÆNSE
- OMRÅDEGRÆNSE
- II OMRÅDENUMMER
- A - B VEJ
- == VEJ
- ➔ VEJADGANG
- a - b STI
- == STI
- ➔ STIADGANG
- - - - - BYGGELINE
- ▨ BYGGEFELT
- STØJVOLD
- ▤ BEPLANTNINGSBÆLTE
- ▦ GRØNT OMRÅDE
- ▧ SØ MED OMGIVELSER

KORT 2

	Silkeborg Kommune		MÅL 1 : 2000	REV. DATO 20.08.96
	Teknisk Forvaltning		DATO 03.04.96	SAG NR.
	Søvej 1, 8600 Silkeborg, Tlf. 8920 8000		KONSTR. PC	
			TEGN. AL	
LOKALPLAN NR. 142.06			TG. NR.	
OSLOVEJS FORLÆNGELSE OG NYT BOLIGOMRÅDE			1.423.039	
FREMTIDIGE FORHOLD			ERSTAT.	



HENHØRER TIL DEN ENDELIGT
VEDTAGNE LOKALPLAN
SILKEBORG BYRÅD, DEN 24. SEPTEMBER 1996
P.B.V.
SIGN. JØRN WÜRTZ / ASGER MIKKELSEN

SIGNATURFORKLARING

..... LOKALPLANGRÆNSE

KORT 3

	Silkeborg Kommune		MÅL	1 : 2000	REV. DATO
	Teknisk Forvaltning		DATO	03.04.96	
	Søvej 1, 8600 Silkeborg, Tlf. 8920 8000		KONSTR.	PC	SAG NR.
			TEGN	AL	
LOKALPLAN NR. 142.06 OSLOVEJS FORLÆNGELSE OG NYT BOLIGOMRÅDE ILLUSTRATIONSPLAN			TG. NR. 1.423.040 ERSTAT.		