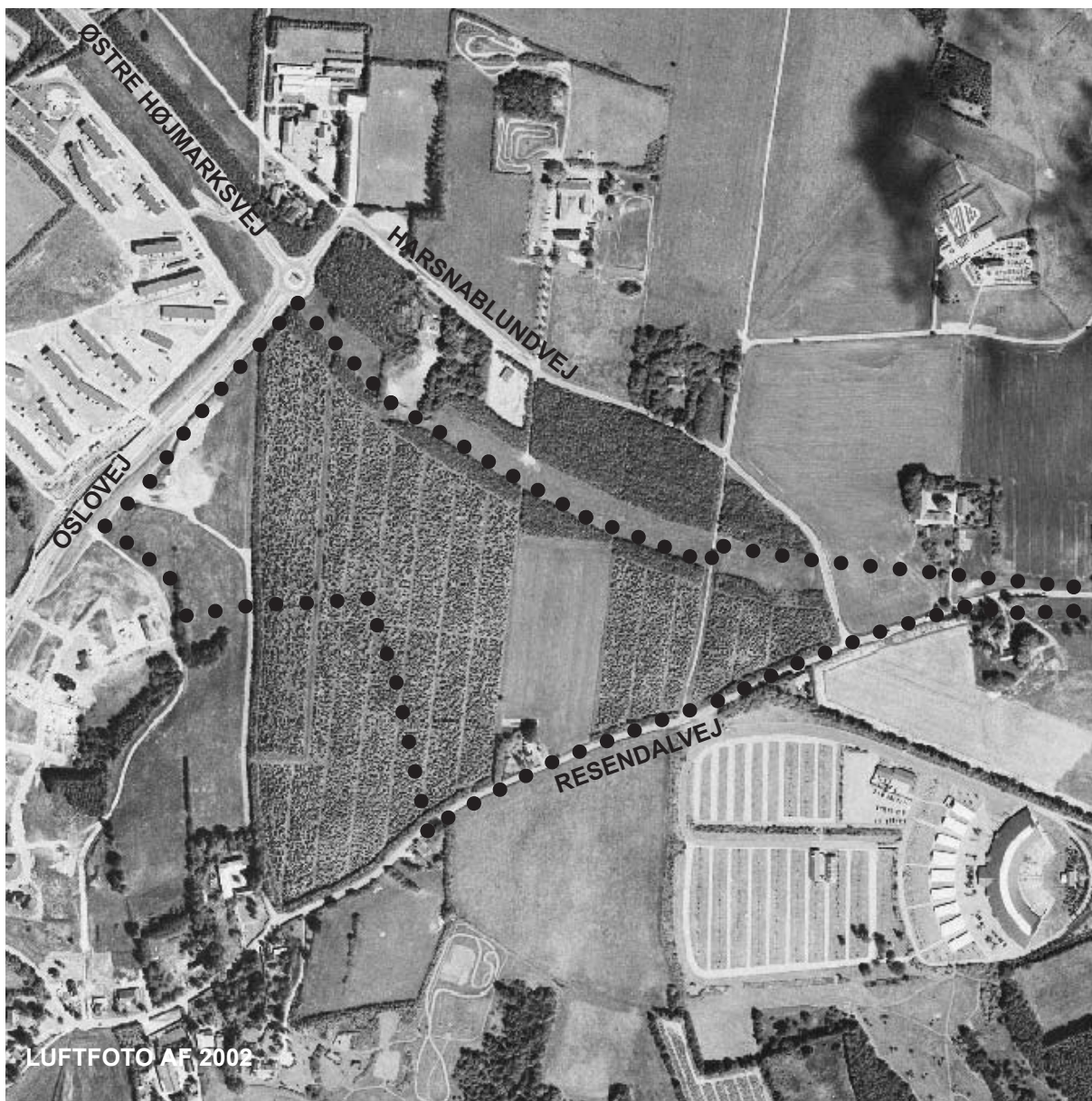




Silkeborg Kommune



BOLIGOMRÅDE OG PLEJECENTER I GØDVAD

LOKALPLAN NR. 142.11

Hvad er en lokalplan ?

Planloven fra 1991 indeholder bestemmelse om, at et lokalplanforslag skal udarbejdes og offentliggøres inden der udføres et større bygge- og anlægsarbejde, foretages væsentlige nedrivninger eller der sker væsentlige ændringer i anvendelsen af en ejendom.

I øvrigt **kan** der altid udarbejdes lokalplan, når byrådet skønner, at det er nødvendigt.

I en lokalplan kan byrådet fastlægge nærmere retningslinier for et areals anvendelse, bygninger, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning samt bevaring af bevaringsværdige huse og bymiljøer mv. Sådanne bestemmelser skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyntagen til de eksisterende omgivelser og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen. En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelse af kommuneplanen.

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt offentliggøres **et forslag til lokalplan i 8 uger**, således at borgerne kan sætte sig ind i forslaget og få mulighed for at kommentere det og fremsætte ændringsforslag. Når byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen **vedtages endeligt**. Lokalplanens paragrafdel **tinglyses** herefter og får **bindende virkning** for grundejere og brugere i området.

Tilvejebringelse af en lokalplan betyder ikke forbud mod fortsættelse af en eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, og en lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som er indeholdt i planen.

Derimod skal ændringer af eksisterende forhold, f.eks. ved om- og nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående ejendomme, være i overensstemmelse med lokalplanen.

Byrådet kan meddele dispensation til mindre betydende ændringer i en lokalplan efter planens vedtagelse. Mere væsentlige ændringer kan kun gennemføres med tilvejebringelse af en ny lokalplan.

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD

Baggrund	2
Beskrivelse af vinderprojektet for ”Gødvadhus”	2
Eksisterende forhold	3
Lokalplanens formål	5
Strukturplan for området mellem Oslovej og Gødvad landsby	5
Lokalplanens indhold	7

LOKALPLANENS BESTEMMELSER

§ 1. Lokalplanens formål	9
§ 2. Områdets afgrænsning og zonestatus	9
§ 3. Områdets anvendelse	10
§ 4. Udstykning	11
§ 5. Veje, stier og parkering	12
§ 6. Bebyggelsens omfang og placering	14
§ 7. Bebyggelsens ydre fremtræden	16
§ 8. Ubebyggede arealer og beplantning	17
§ 9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
§ 10. Grundejerforening	20
§ 11. Ophævelse af ældre lokalplan	21
§ 11. Lokalplanenes retsvirkninger	21

VEDTAGELSESPÅTEGNING	23
-----------------------------------	----

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING

Regionplan 2001	24
Kommuneplan 2001-2012	24
Kollektiv trafik	24
Overordnede vej- og stiforhold	24
Støjforhold	25
Naturbeskyttelsesinteresser	25
Forsyningsforhold	26
Kommuneatlas	27
Arkæologiske forhold	27
Miljøforhold	27

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER ...	28
--	----

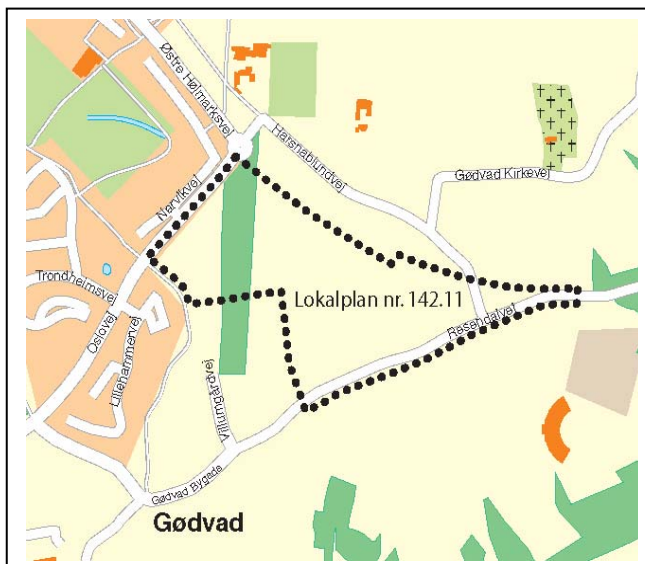
Kortbilag 1 Tegning nr. 1.423.054 af 23. dec. 2004
Eksisterende forhold

Kortbilag 2a Tegning nr. 1.423.055 af 23. dec. 2004
Lokalplankort

Kortbilag 2b Tegning nr. 1.423.056 af 23. dec. 2004
Lokalplankort og illustration for tæt-lav byggeri

Bilag 3 Tegning nr. 1.423.057 af 23. dec. 2004
Illustrationsplan

LOKALPLANENS FORMÅL OG INDHOLD



Oversigtskort

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 17,5 ha i Gødvad.

Området afgrænses af større vejanlæg. Oslovej og den fremtidige forlængelse af Østre Højmarksvej til Resenbro. Mod syd af en ny fordelingsvej – Helsinkivej. Vejen, som også skal betjene stævnepladsen for Jehovas Vidner, bliver en sidevej til Østre Højmarksvej.

Lokalplanområdet er vist på oversigtskortet til venstre.

Baggrund

For Gødvad-området ønskes der mulighed for en fortsat udbygning med nye boligområder. En anden væsentlig baggrund er ”ombygnings- og udbygningsplanen for ældreområdet 2000-2005”. Af planen fremgår det, at der skal opføres et nyt plejecenter i Gødvad. I den sammenhæng har der været afholdt en konkurrence med 5 deltagende arkitektfirmaer. Den 16. december 2004 blev der udpeget et vinderprojekt. Lokalplanen er udarbejdet for at muliggøre opførelsen af plejecentret med tilgrænsende nye boligområder.

Beskrivelse af vinderprojektet for ”Gødvadhus”

I vinderprojektet beskrives ”Gødvadhus” som et lille bysamfund. Projektets hovedidé er opførelsen af 3 markante bygninger med en skulpturel udformning. En ét etagers centerbygning fungerer som forsamlingshus og er bindeled til de to to-etagers huse med i alt 40 ældreboliger.

Hjertet i centerbygningen er café- og aktivitetsområdet, som også er et tilbud for øvrige ældre i Gødvad.

Karakteristisk for ”Gødvadhus” er, at gangarealerne indgår som en del af opholds- og fællesarealerne. For de 4 boenheder med hver 10 boliger er der således ingen lange lige gange.

Bebyggelsen "Gødvadhus" får gode lysforhold. Udover store vinduespartier etableres der lysgårde midt i bolighusene, som får en kvadratisk form. Centerbygningens vindfang får også status af vinterhave. Herfra er der god adgang til husets øvrige funktioner, som er disponeret rundt om en indre atriumgård/vitrinegård.

I projektet foreslås, at bygningernes facader skal fremstå med et tydeligt kontrastspil mellem sort og hvidt. En vekselvirkning mellem sort eternit-skifer og hvide betonelementer. De 3 huses facader beklædes således med sort skifer og altaner udføres med indfarvet hvide betonelementer. Husenes skulpturelle virkning opnås især ved at tagene udføres som omvendte saddeltage. Se illustrationen af plejecentret på næste side.

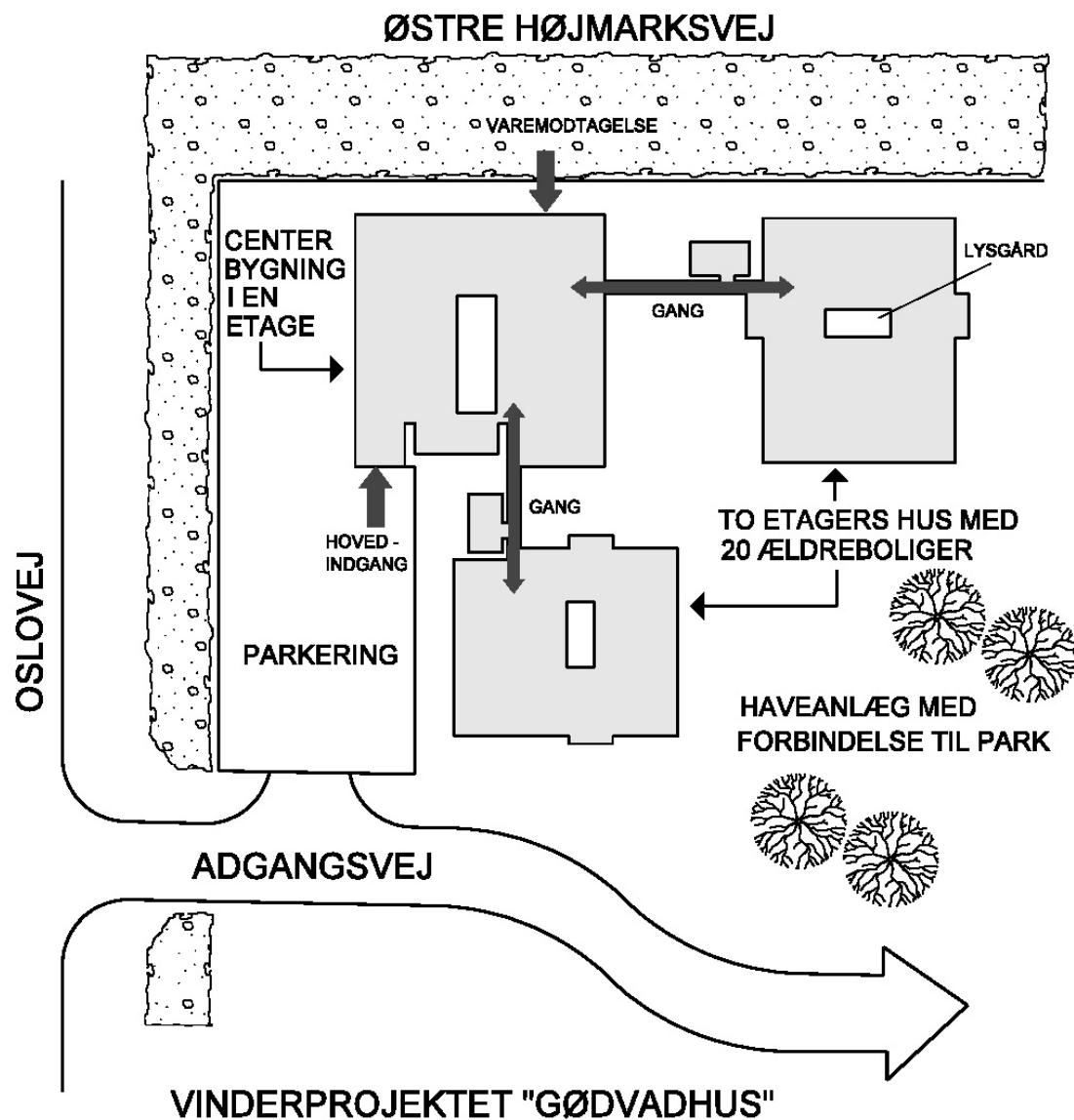
I projektet lægges der vægt på, at der skal være en grøn forbindelse med varierende oplevelser, mellem de afskærmende haver ved "Gødvadhus" og det store parkrum øst for plejecentret.

Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er ubebygget landbrugsområde. Fra områdets højeste punkt ved rundkørslen i krydset Oslovej og Østre Højmarksvej falder terrænet jævnt både mod sydvest og sydøst.

Langs den fremtidige forlængelse af Østre Højmarksvej mod Resenbro er der etableret et ca. 20 m bredt beplantningsbælte. I lokalplanen forudsættes bæltet bevaret med mulighed for at etablere støjafskærmning i form af jordvolde m.m.

Langs Resendalvej er der ligeledes etableret et nyere beplantningsbælte. Dette fjernes, da vejen forudsættes udvidet. Efter udvidelsen etableres et nyt beplantningsbælte med en bredde på 8 – 10 m. Vejforløbet ændres ligeledes for en delstrækning af Resendalvej. Dette betyder, at vejstykket ved stævnepladsen for Jehovas Vidner får navnet Helsinkivej. Vejen bliver en sidevej til Østre Højmarksvej.



Endvidere er der et nyere beplantningsbælte, som blev plantet for at give læ for en tidligere juletræsproduktion. Bæltet forudsættes fjernet. I stedet etableres et ca 12 m bredt beplantningsbælte langs Oslovej.

Ved den eksisterende stitunnel for Oslovej er der en lavning i landskabet . Området er bevokset med sumpvegetation. I lokalplan 142.09, som er gældende for naboområdet, er sumpområdet udlagt til beplantningsbælte. I nærværende lokalplan 142.11 er området medtaget. Det forudsættes, at vådområdet bevares med henblik på at etablere en kunstig sø/regnsvandsbassin.

Hovedparten af lokalplanområdet ejes af Silkeborg Kommune med undtagelse af et husmandsbrug. I lokalplanen udlægges husmandsbrugets markarealer til åben-lav bebyggelse.

Lokalplanens formål

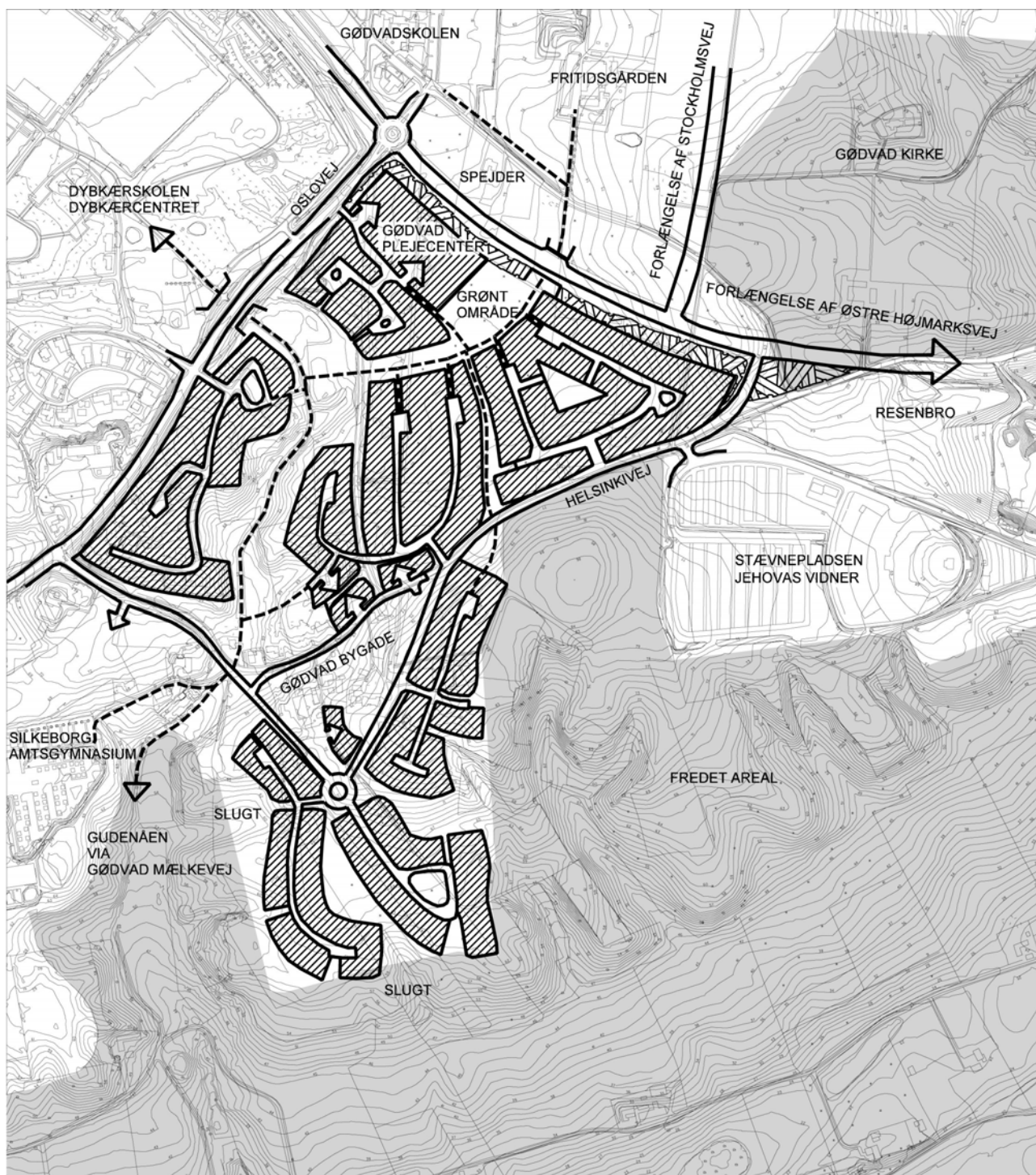
Et væsentligt formål med lokalplanen er at give mulighed for opførelsen af et plejecenter med en central placering i forhold til det overordnede vej- og stisystem for bydelen Gødvad. Endvidere sikrer lokalplanen, at plejecentrets haveanlæg og grønne områder kan integreres med den tilgrænsende nye park øst for centret.

Yderligere giver lokalplanen mulighed for at der kan opføres både åben - lav og tæt - lav boligbebyggelse. I umiddelbar tilknytning til centret kan der således tænkes opført tæt – lav bebyggelse til f. eks. ældre, som ønsker at benytte centrets cafe- og aktivitetstilbud.

For at sikre en tiltrængt forbedring af adgangsvejen til Resenbro, giver lokalplanen mulighed for en mindre forlængelse af Østre Højmarksvej. På sigt forudsættes vejen forlænget helt frem til Skærbækvej i Resenbro.

Strukturplan for området mellem Oslovej og Gødvad Landsby

Oslovej har en stor trafikkapacitet. Trafik fra Stockholmsvejområdet ønskes derfor kanaliseret via Oslovej til Ringvejen. På den baggrund er der udarbejdet en justeret strukturplan for Gødvad Syd, som vist på næste side.



STRUKTURPLAN FOR GØDVAD SYD

Den tidligere planlagte fordelingsvej (Helsinkivej) nord om "Gødvad Landsby" mellem Oslovej og Østre Højmarksvej er ændret. Vejen er flyttet syd om landsbyen. Der vurderes, at det ændrede vejforløb betyder mindre gennemkørselstrafik fra Stockholmsvejområdet. Senere – i en ny lokalplan – vil der blive taget endelig stilling til vejforløbet for Helsinkivej ved "Gødvad Landsby."

Lokalplanens indhold

Lokalplanområdet opdeles i 5 delområder, som vist på kortbilag 2a.

Område I

Området må kun anvendes til boligformål - fritliggende parcelhuse. Inden for området vil der kunne udstykkes 36 grunde. Byggeri må max. opføres i 2 etager med en bygningshøjde på max. 7,0 m og bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 25.

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.

For at give området et ensartet grønt præg, plantes der vejtræer langs den ene vejside af de interne veje i området – se kortbilag 3.

Område II

Området må kun anvendes til boligformål - fritliggende parcelhuse eller tæt – lav boligbebyggelse, som vist på henholdsvis kortbilag 2a og 2b.

Anvendelse til parcelhusbyggeri

Der vil kunne udstykkes 16 parcelhusgrunde. Bestemmelserne om byggeriets etageantal og højde m.m. er identiske med bestemmelserne for parcelhusbyggeri i område I.

Anvendelse til tæt – lav byggeri

Som det fremgår af kortbilag 2b opdeles området i 2 storparceller og vejbetjeningen er identisk med udnyttelsen til parcelhusformål. Bebyggelsen skal opføres inden for udlagte byggefeltet og bebyggelsesprocenten for den enkelte storparcel må ikke overstige 30. Byggeri må max. opføres i 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 7,0m. Endvidere skal byggeri for den enkelte storparcel 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 offentlige formål, herunder plejecenter med tilknyttede boliger og aktivitetscenter samt andre former for offentlige institutioner.

Bebyggelse skal opføres inden for et udlagt byggefelt og bebyggelsesprocenten må ikke overstige 30. Byggeri må max. opføres i 2 etager og bygningshøjden må ikke overstige 12,0m. Endvidere må byggeri kun opføres i overensstemmelse med en samlet plan for hele området. Planen skal sikre, at bebyggelsen får et arkitektonisk helhedspræg.

Område IV

Området må kun anvendes til større vej anlæg med tilknyttede arealer til afskærmende beplantningsbælter.

Der udlægges areal til en mindre forlængelse af Østre Højmarksvej mod Resenbro samt mulighed for en fordelingsvej, som bliver sidevej til Østre Højmarksvej. Sidevejen skal betjene stævnepladsen for Jehovas vidner og område I.

Område V

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

Der skal oprettes en grundejerforening, som især skal forestå driften af de grønne områder.

LOKALPLAN NR. 142.11 FOR ET BOLIG-OMRÅDE OG PLEJECENTER I GØDVAD

Dette afsnit indeholder bindende bestemmelser om lokalplanens anvendelse, bebyggelsens placering, vejforhold m.m. Bagest i lokalplanhæftet er 4 kortbilag, som lokalplanteksten henviser til.

I henhold til lov om planlægning (lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

1. Lokalplanens formål

Lokalplanen har til hovedformål:

- at give mulighed for at opføre bebyggelse til offentlige formål – plejecenter med tilhørende boliger og lignende institutioner,
- at der kan opføres åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse,
- at bebyggelse til henholdsvis offentlige formål og tæt-lav boligbebyggelse får et arkitektonisk helhedspræg,
- at områdets bebyggelse sammenbindes af et stinet i tilknytning til områdets friarealer,
- at der kan ske en mindre forlængelse af Østre Højmarksvej med henblik på en forbedring af adgangsvejen til Resenbro,
- at der etableres afskærmende beplantning/støjafskærmning mod større veje og
- at der oprettes en grundejerforening til at varetage fællesopgaver indenfor lokalplanområdet.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kortbilag nr. 1, tegning nr. 1.423.054 og omfatter følgende matr. nr.e.: del af 1a, del af 3a, del af 5a, 5m, del af 10a Gødvad By, Gødvad og del af 1a, del af 2g, del af 10a

Ad. 2.2: Arealet der overføres til lokalplan 142.11 har allerede status af byzone.

Resendal By, Gødvad, del af de udmatrikulerede vejarealer ”ax” og ”d” samt alle parceller der, efter den 23. december 2004 udstykket 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 lokalplan 142.11.

2.3 Der er landbrugspligt på matr. nr.e: 5a, 5m, 10a Gødvad By, Gødvad og 1a, 2g og 10a Resendal By, Gødvad.
Arealerne skal drives landbrugsmæssigt efter landbrugslovens regler, indtil arealerne tages i brug til det i lokalplanen fastlagte formål.

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

3. Områdets anvendelse

Område I

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

Område II

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

3.2 Området må kun anvendes til boligformål som helårsbeboelse. Bebyggelse må kun bestå af åben-lav bebyggelse, som vist på kortbilag 2a eller som tæt-lav bebyggelse, som vist på kortbilag 2b.

3.3 Ved benyttelse til åben-lav bebyggelse må der på den enkelte grund kun opføres eller indrettes én bolig.

Fællesbestemmelse for område I og II

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

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

boligområde i øvrigt fastholdes.

- at virksomheden maksimalt optager 25% af etagearealet for den enkelte bolig,
- at virksomheden ikke medfører ulemper for de omkringboende og
- at ejendommen ikke ved skiltning eller lignende ændrer karakter af beboelsesejendom.

Område III

- 3.5 Området må kun anvendes til offentlige formål, herunder pleje- og ældrecenter med tilknyttede boliger, aktivitetscenter samt andre former for offentlige institutioner. Endvidere skal der etableres afskærmende beplantningsbælter mod overordnede veje.

Område IV

Ad 3.6: Arealudlægget i område IV sikrer en forlængelse af Østre Højmarksvej samt at en delstrækning af Resendalvej bliver en sidevej til Østre Højmarksvej. Sidevejen er i kommuneplanen benævnt Helsinkivej.

- 3.6 Området må kun anvendes til større vej anlæg med tilhørende afskærmende beplantningsbælter. I tilknytning til bælterne kan der etableres støj dæmpende foranstaltninger i form af jordvolde m.m.

Område V

Ad 3.7: Fællesarealerne skal være tilgængelige for alle. Der må ikke bygges i området. Dog vil der med særlig godkendelse kunne etableres mindre bygninger beregnet for områdets drift.

- 3.7 Området må kun anvendes til grønt område – fællesarealer og beplantningsbælter. I tilknytning til bælterne kan der etableres støj dæmpende foranstaltninger i form af jordvolde m. m.

Fællesbestemmelser for hele lokalplanområdet

- 3.8 Inden for lokalplanområdet kan der opføres energiforsyningsanlæg, kloakpumpestation o.l. forsyningstekniske anlæg, når placering og udformning tilpasses den omgivende bebyggelse.

4. Udstykning

Område 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.

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.

Ad. 4.4: Ved udstykning skal det til rådighed værende etageareal fordeles på de enkelte grunde og dette skal tinglyses på ejendommene.

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.

Område II

4.2 Udstykning til åben-lav bebyggelse må kun ske i overensstemmelse med den retningsgivende udstykningsplan, som vist på kortbilag 2a.

4.3 Med baggrund i en detaljeret udstyknings- og bebyggelsesplan for tæt-lav bebyggelse i overensstemmelse med de vejledende retningslinier, som vist på kortbilag 2b, kan der ske en opdeling i 2 storparceller.

Ingen grund til tæt-lav bebyggelse må udstykkes med et mindre areal end 250 m². Ligeledes må den bebyggede del af grunden ikke omfatte mere end halvdelen af grundens areal.

Område III

4.4 Udstykning må kun ske i overensstemmelse med en samlet plan for hele området.

Område IV

4.5 De planlagte større vejanlæg vil kunne udskilles som selvstændige vejarealer. Øvrige arealer skal primært have status af grønt område – beplantningsbælter o. lign.

Område V

4.6 Området må ikke udstykkes og vil kunne tilskødes en grundejerforening.

5. Veje, stier og parkering

5.1 Veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 2a, 2b og 3 og skal tillige udlægges og anlægges efter vejlovgivningens regler.

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

5.3 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes som vist på lokalplankortet, bilag 2a.

Ad. 5.4: Ved udformningen af vendepladser henvises til Vejdirektoratets publikation: "Byernes trafikarealer, hæfte 9. Anlæg for parkering og standsning m.v." Ved benyttelse af område II til tæt-lav bebyggelse skal vejstykket I – K benyttes som vejadgang og der skal etableres stiadgang som vist på kortbilag 2b.

- 5.4 På lokalplankortet, bilag 2a er der med raste vist de arealer, der er udlagt til:
- Vej A-B-C-D og B-E-F med en bredde på minimum 11,0m.
 - Vej H-I-J og vej I-K med en bredde på minimum 10,5m. Længden på vejstykket I-J afhænger af den valgte vejbetjening for område III.
 - Vej K-L og K-M med en bredde på minimum 9,5m.
 - Vej E-G med en bredde på minimum 8,0m.
 - Sti a-b med en bredde på minimum 6,0m.
 - Sti c-d, sti e-d-b-f og sti d-g med en bredde på minimum 5,0m. Sti h-i og j-k med en bredde på minimum 3,0m.

Ikke benævnte stier udlægges med en bredde på minimum 4,0.

Arealer benævnt "VP" udlægges til vendeplads. Der skal sikres vendemulighed for renovationsvogne, lastvogne o.l.

Parkering

Ad. 5.6: Når parkeringsarealerne til tæt-lave bebyggelser samles, vil arealforbruget til parkering blive mindre. Det vil give mulighed for anlæg af større fælles opholdsarealer.

- 5.5 For område I skal der anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig.
- 5.6 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 bebyggelse skal der anlægges mindst 1½ p-plads pr. bolig. – Ved særlige forhold kan byrådet ændre kravet til parkeringen. Mindst 1 p-plads pr. påbegyndt 20 p-pladser skal anlægges som handicap p-plads.
- 5.7 For område III skal der anlægges 1 p-plads pr. boligenhed, og for servicearealerne skal der anlægges 1 p-plads pr. 50m² etageareal. Ved særlige forhold kan byrådet ændre kravet til parkeringen. Mindst 1 p-plads pr. påbegyndt 20 p-pladser skal anlægges som handicap p-plads.

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

Område I

Ad. 6.: Bygningshøjden kan måles i forhold til det eksisterende terræn eller til et, i forbindelse med byggemodningen, reguleret terræn eller til et, i henhold til bygningslovgivningen, fastlagt niveau.

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

Område II

- 6.2 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 7,0m. Al bebyggelse skal respektere den fastlagte byggelinie på 2,5m som vist på kortbilag 2a.

- 6.3 Ved benyttelse til tæt-lav bebyggelse skal byggeri placeres inden for de 2 fastlagte byggefelt, som vist på kortbilag 2b.

Ad. 6.4: Ved udstykning, herunder opdeling i 2 storparceller, skal der i deklaration sikres en fordeling af det maksimale etageareal.

- 6.4 Tæt-lav byggeri skal opføres efter en samlet plan for hele område II. Planen vil kunne tildeles opdelt i 2 storparceller som vist på kortbilag 2b. Ifølge lokalplankortet og den vejledende illustrationsplan skal der ved opdeling i 2 storparceller etableres fælles vej- og stiadgang samt arealudlæg til fællesanlæg med henblik på eventuel opførelse af et fælleshus for de 2 storparceller.

I bebyggelsesplanen for hele område II 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.

Bebyggelsesprocenten for hele område II må ikke overstige 30. Byggeri må ikke opføres i mere end 2 etager og højden må ikke overstige 7,0m. I tilknytning til boligerne skal der sikres gode solorienterede udeopholdsarealer, i princippet som vist på den vejledende illustrationsplan.

Ad 6.5: Tilladelse til at bygge højere end 0,4 x afstanden til samme 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 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.

Ad. 6.6: Ved udstykning skal der i deklaration sikres en fordeling af det maksimale etageareal. Ved udarbejdelse af den samlede plan for område III skal der sikres grøn sammenhæng med det store udlagte fællesareal mod øst.

- 6.5 Ingen del af 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.

Område III

- 6.6 Bebyggelse må kun opføres efter en samlet plan for hele området i overensstemmelse med den vejledende illustrationsplan, som vist på kortbilag 3.

Bebyggelsen skal placeres inden for det fastlagte byggefelt. Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30. Bygninger må ikke opføres i mere end 2 etager og højden må ikke overstige 12,0 m.

Støj

- 6.7 Boligbebyggelse og anden støjfølsom bebyggelse skal støjmessigt sikres, så det indendørs støjniveau i opholdsrum opfylder kravene fastsat i Bygningsreglementet.

Tekniske anlæg

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

Terrænregulering

- 6.9 Ved anlæggelsen af lokalplanområdet skal det tilstræbes at jordbalancen opretholdes. Dvs. at jord, der flyttes pga. anlæg, skal placeres et andet sted inden for området.
- 6.10 I forbindelse med byggemodningen skal udstykker udfærdige et revideret kotekort, der skal godkendes af Silkeborg Kommune.
- 6.11 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. 6.11: 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

Område I og II (åben-lav bebyggelse)

- 7.1 På tagfladen må blanke, reflekterende tagmaterialer kun anvendes ved opsætning af solfangeranlæg og tagvinduer (se også 7.7).
- 7.2 Træhuse til beboelse må ikke have udseende af bjælkehus med udvendige synlige hjørnesamlinger.

Ad. 7.2: Den omtalte hustype harmonerer oftest ikke med traditionelle danske parcelhusområder.

Område II (tæt-lav bebyggelse)

- 7.3 Ny bebyggelse skal gives et arkitektonisk helhedspræg og opføres efter en samlet retningsgivende plan for området. 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.

Område III

- 7.4 Ny bebyggelse skal gives et arkitektonisk helhedspræg og opføres efter en samlet retningsgivende plan for områdets udbygning. Der skal fortrinsvis benyttes ens materialer og ens taghældninger.

Fællesbestemmelser

Ad. 7.5-7.7: Hensigten med bestemmelserne er at sikre områdets karakter af boligområde under hensyntagen til de arkitektoniske kvaliteter.

- 7.5 I området må ingen form for erhvervsmæssig skiltning eller reklamering finde sted.
- 7.6 Der skal etableres et fælles TV- og radioantenneanlæg ved tilslutning til større fælles netværk.

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.

- 7.7 Opsætning af solfangere og solceller må kun finde sted med tilladelse i hvert enkelt tilfælde. 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.

8. Ubebyggede arealer og beplantning

Område I

Ad. 8.1: For at sikre en ensartet afstand mellem vejtræerne vil det være naturligt, at der samtidigt med byggemodningen tages stilling til placeringen af parcelhusgrundenes indkørsler.

- 8.1 For at give parcelhusområdet sin egen grønne identitet skal der plantes opstammede vejtræer. Disse skal plantes i overensstemmelse med den vejledende illustrationsplan, som vist på kortbilag 3.

Ad. 8.2: 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.

Kravet om ensartet afgrænsende hegning for storparceller skal sikre et harmonisk helhedspræg. Levende hegn kan suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har den ønskede højde.

Fælles opholdsarealer og arealer i tilknytning til boligen skal være velbeliggende med gode solforhold.

Ad. 8.3: Der skal tilstræbes en naturlig grøn sammenhæng med fællesarealet mod øst.

Ad 8.4: Der forudsættes, at udstykkeren anlægger fællesarealerne. Driften af fællesarealerne overgår til grundejerforeningen.

Ad. 8.6: 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,

Område II

- 8.2 Der skal tilvejebringes udendørs opholdsarealer som minimum svarer til etagearealet for området/storparcellen. Minimum 10% af det udlagte opholdsareal skal udlægges som fællesareal, f.eks. i tilknytning til et fælleshus.

De ubebyggede arealer for den enkelte storparcel eller hele området, skal anlægges efter en samlet plan, som skal godkendes af Silkeborg Kommune. Planen skal beskrive arealernes anvendelse, disponering, nuværende og fremtidigt terræn, indretning, beplantning, udstyr, belysning og evt. indhegning. Hegning i forbindelse med storparcelens ydre skelafgrænsning skal fremtræde som levende hegn. Der skal vælges samme planteart eller sammensætning af plantearter og vedligeholdelsen skal være ensartet.

Område III

- 8.3 Der skal tilvejebringes opholdsarealer som minimum svarer til 50% af etagearealet for institutionsbebyggelsen.

Område V

- 8.4 Der skal anlægges fællesarealer som vist på kortbilag 2a. Arealerne skal bruges som fælles opholdsarealer for områdets beboere.

Arealerne skal anlægges efter en samlet plan, som skal godkendes af Silkeborg Kommune.

- 8.5 Der kan etableres sø/regnvandsbassin med en principiel placering som vist på kortbilag 2a.

Beplantningsbælter

- 8.6 Der skal etableres beplantningsbælter, som vist på kortbilag 2a. Beplantningen skal bestå af hjemmehørende egnskarakteristiske træer og buske. Beplantningsbæltet langs Østre Højmarksvej udlægges med en bredde på ca. 20 m, langs Oslovej en bredde på ca. 12 m og langs Helsinkivej en bredde på ca. 8 m.

skal anlægges af udstykkeren. Drift af beplantningsbælterne overgår til grundejerforeningen. Undtaget er beplantningsbælter i område III, som skal passes af ejerne i området.

For de udlagte beplantningsbælter langs veje gælder, at der kan etableres støjvolde/støjskærme. Der forudsættes, at støjdæmpende anlæg gives et grønt udseende. Endvidere skal støjafskærmningen godkendes af Silkeborg Kommune.

Træer og hegning i skel for boligparceller

Ad. 8.8: Levende hegn kan suppleres med trådhegn der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.

8.7 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.

8.8 Langs den enkelte grunds skel mod vej, sti og fællesarealer skal der plantes levende hegn. I hegn mod sti 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.

Oplag, affald m.m.

Ad. 8.9: Der kan alternativt indrettes en fælles plads for flere ejendomme. Placering og indretning af en sådan fælles plads skal aftales med Silkeborg Kommune – Forsyningsafdelingen

8.9 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.

8.10 Der må ikke opbevares større både, uindregistrede køretøjer og campingvogne på ubebyggede arealer.

9. Forudsætninger for ibrugtagning af ny bebyggelse

9.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før bebyggelsen er tilsluttet de i § 6 nævnte forsynings- og ledningsanlæg.

9.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er sket tilslutning til et fælles TV- og radio-kabelnetværk/fællesantenne jfr. § 7.

Ad. 9.4 – 9.7: Byrådet kan tillade, at plantning udskydes til førstkommende forår/efterår mod økonomisk sikkerhedsstillelse.

- 9.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før veje samt adgangs- og parkeringsarealer er etableret jfr. § 5.
- 9.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før stier og fælles friarealer er anlagt og beplantet jfr. § 5 og 8.
- 9.5 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før beplantning og beplantningsbælter er etableret jfr. § 8
- 9.6 Ny bebyggelse må ikke tages i brug før der er etableret støjafskærmning i nødvendigt omfang, som beskrevet under § 6 og 8.
- 9.7 Såfremt en bebyggelse ikke opføres under ét skal der til hver udbygningsetape være anlagt en tilsvarende del af fællesarealerne.

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

Baggrunden for at kunne udvide grundejerforeningen er, at de fremtidige beboere i byvækstområde mod sydvest også skal kunne benytte de udlagte fællesarealer i nærværende lokalplan.

10. Grundejerforening

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

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. Grundejerforeningen skal kunne udvides til også at omfatte andre områder, beliggende udenfor lokalplanområdet.
- 10.2 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier, fællesarealer, fællesantenneanlæg m.v.
- 10.3 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 8 nævnte fællesarealer og fællesanlæg.
- 10.4 Grundejerforeningen skal stedse underrette Silkeborg Kommune om sin adresse.
- 10.5 Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.
- 10.6 Udstykkeren af parceller inden for delområde I og II skal forestå drift og vedligeholdelse.

se af veje og stier, fællesarealer, fællesantenneanlæg m.v. indtil grundejerforeningen er oprettet og har overtaget opgaverne.

11. Ophævelse af ældre lokalplan

Den under mødet den 28. september 1998 af byrådet vedtagne lokalplan nr. 142.09 ophæves for den del af området, som er omfattet af nærværende lokalplan.

12. Lokalplanens retsvirkninger

Ifølge planlovens § 18 gælder lokalplanens bestemmelser fra den dag, det er offentliggjort, at byrådet har vedtaget planen endeligt. Herefter må ejendomme i lokalplanområdet kun bebygges, udstykkes og i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planen.

Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører ikke krav om etablering af de anlæg m.v., der er indeholdt i planen.

Byrådet kan ekspropriere fast ejendom, der tilhører private eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen, jfr. planlovens § 47.

Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Når en eventuel dispensation berører omboendes interesser, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation, og der skal gives mindst 14 dages frist til at fremkomme med eventuelle bemærkninger herom. Først herefter kan byrådet ifølge § 19 i planloven give dispensation.

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

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

Andre private servitutter kan eksproprieres, når det vil være af væsentlig betydning for virkelighedgørelsen af planen jf. ovenfor.

Anvendelsen af område III er fastlagt til offentlige formål. Det betyder, at ejere efter § 48 i planloven under visse omstændigheder kan kræve ejendommene overtaget af kommunen mod erstatning.

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 25. april 2005.

Silkeborg Byråd, den 26. april 2005

P. b. v.

Jens Erik Jørgensen / Asger Mikkelsen
Borgmester Direktør

Lokalplanens endelige vedtagelse er offentliggjort i Midtjyllands Avis den 30. april 2005.

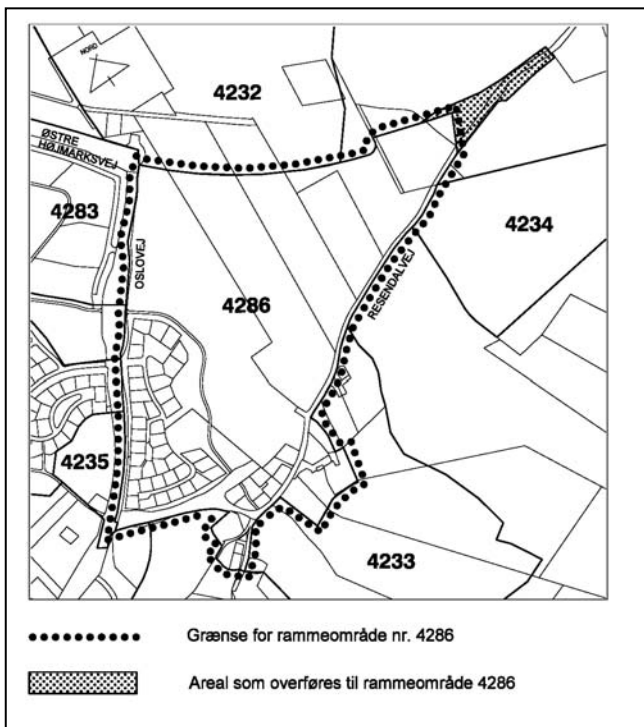
Lokalplanen gælder fra denne dato.

Skov- og Naturstyrelsen har den 10. maj 2005 vedtaget at ophæve naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie inden for lokalplanområdet.

Silkeborg Byråd, den 20. maj 2005

P.b.v.

Jens Erik Jørgensen / Asger Mikkelsen
Borgmester Direktør



Med kommuneplantillæg nr. 19 fastlægges rammebestemmelserne for område 4286 til følgende:

Områdets anvendelse:

*Boligformål med tilhørende kollektive anlæg og institutioner, samt offentlige formål (plejecenter, børneinstitutioner, m.v.).
Byrådet kan give særlig tilladelse til indpasning 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:

Åben-lav bebyggelse, tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse.

Bebyggelsens omfang og placering:

*Maks. ca. 250 boliger.
Bebyggelsesprocent maks. 25 for området som helhed.*

Bebyggelsens etageantal og højde:

Maks. 2 etager. Maks. 12 m.

Trafikale forhold:

Gennemførelse af Helsinkivejlinien sikres (sidevej til Oslovej med forbindelse til Østre Højmarksvej).

Fortættets næste side

LOKALPLANENS FORHOLD TIL DEN ØVRIGE PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

Regionplan 2001

Lokalplanområdet ligger inden for regionplanens mulige byvækstområder.

Lokalplanen er i overensstemmelse med regionplanen for Århus Amt.

Kommuneplan 2001-2012

Lokalplanområdet ligger i rammeområde 4286 i Kommuneplan 2001-2012 for Silkeborg Kommune. Området er i kommuneplanen udlagt til boligformål og offentlige formål.

For at opnå overensstemmelse mellem kommuneplanen og lokalplanen er der udarbejdet tillæg nr. 19 til Silkeborg Kommuneplan 2001-2012. Rammegrænsen for område 4286 udvides, så der kan ske en mindre forlængelse af Østre Højmarksvej. Herved kan der igangsættes en tiltrængt forbedring af adgangsvejen mellem Gødvad og Resenbro.

Endvidere øges højden for byggeri i rammeområdet fra max. 10 m til 12 m. Dette begrundes med, at der ønskes mulighed for at opføre et markant plejecenter i 2 etager.

Kollektiv trafik

Området betjenes af de lokale busruter nr. 9 og 11.
Nærmeste busstoppested er ved krydset Oslovej/Narvikvej.

Overordnede vej- og stiforhold

Det kommende plejecenter skal trafikbetjenes fra Oslovej, som er en overordnet radialvej for trafikken mellem Ringvejen og Ydre Ringvej (Østre Højmarksvej).

Oslovej har stor trafikkapacitet. Trafik fra hele Stockholmsvej-området ønskes derfor kanaliseret via Oslovej til Ringvejen. På den baggrund er der udarbejdet en strukturplan for Gødvad Syd.

Af planen fremgår det, at den tidligere planlagte

Varmeforsyning:
Kollektiv varmforsyning.

Andet
Området overføres til byzone.

fordelingsvej (Helsinkivej) nord om Gødvad landsby mellem Oslovej og Østre Højmarksvej er ændret. Vejen forslås nu placeret syd om landsbyen (syd om Gødvad Bygade). Helsinkivej vil derfor kun i begrænset omfang blive brugt som gennemkørselsvej til Stockholmsvej-området. Det ændrede vejforløb vil endvidere sikre en hensigtsmæssig vejbetjening af det udlagte byvækstområde syd for landsbyen.

Af strukturplanen fremgår det endvidere, at plejecentret og de planlagte boligområder får gode sammenhængende stiforbindelser til øvrige byfunktioner i Gødvad.

Støjforhold

Forventningerne til årsdøgntrafikken for lokalplanens eksisterende og fremtidige overordnede veje er med udgangspunkt i beregninger for året 2010 følgende:

- Østre Højmarksvej øst for rundkørslen ved Oslovej: 6.000 biler
- Oslovej: 6.000 biler
- Helsinkivej: 2.000 biler

For at kunne afskærme mod trafikken er der udlagt grønne beplantningsbælter med mulighed for at etablere støjvolde m.m.

Lokalplanens vejledende bredde for beplantningsbæltet langs Østre Højmarksvej er fastlagt til 20 m, 12 m for Oslovej og for den fremtidige Helsinkivej 8-10 m. For Helsinkivej ved Stævnepladsen for Jehovas Vidner påregnes en bredde på 10 m.

For Østre Højmarksvej og Oslovej skal der etableres støjvolde/støjskærme. For Helsinkivej forudsættes der ikke etableret støjvolde.

Den endelige højde for støjvoldene fastlægges, så støjniveauet ikke overstiger kommuneplanens krav til støj, som p.t. er 55 dB(A) for udendørs opholdsarealer.

Naturbeskyttelsesinteresser

På kortbilag 1 i lokalplanen er områdets naturbeskyttelsesinteresser vist.

Den sydligste del af lokalplanområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinie). I forbindelse med lokalplanens offentlighedsperiode vil Silkeborg Kommune søge Skov- og Naturstyrelsen om, at beskyttelseslinien ophæves inden for lokalplanens område.

Linieføringen for forlængelsen af Østre Højmarksvej mod Resenbro er omfattet af Gødvedfredningen. I forbindelse med lokalplanens offentlighedsperiode vil Silkeborg Kommune søge Fredningsnævnet for Århus Amt om tilladelse til vejens etablering.

Forsyningsforhold

Varmeforsyning

Ifølge den kommunale varmeplan skal lokalplanområdet være tilsluttet fjernvarmenettet i Silkeborg.

Det er derfor i afsnit 9 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.

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 varmeforsyningsplan, 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:

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

Kommuneatlas

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

Lokalplanområdet er ubebygget med undtagelse af et ældre beboelseshus, som ikke er registreret bevaringsværdigt.

Arkæologiske forhold

Hvis der ved anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsminder (bo- og gravpladser, kulturlag eller lignende) skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Silkeborg Museum jfr. museumslovens § 27.

Miljøforhold

Jordforurening

Der er ikke registreret forurenede grunde eller kemikalieaffaldsdepoter inden for lokalplanområdet.

Såfremt der i forbindelse med nedrivning, opførelse af nybyggeri eller lignende opstår mistanke om forurening, skal arbejdet stoppe og anmeldelse indgives til Silkeborg Kommune.

Sikring af drikkevand

Kemiske bekæmpelsesmidler belaster kvaliteten af drikkevandet. Derfor skal der ved virkeliggørelsen af lokalplanen tages hensyn til grundvandsressourcerne. I den sammenhæng kan det oplyses, at Silkeborg Kommune ikke anvender sprøjtemidler i vedligeholdelsen af offentlige arealer.

Jordbalance

I forbindelse med byggemodningen af lokalplanområdet skal det tilstræbes, at jordbalancen opretholdes. Dvs. at jord der flyttes pga. anlæg, så vidt muligt, skal placeres et andet sted inden for området.

Midlertidigt mulddepot

Ved Oslovej modsat indkørslen til Narvikvej er der registreret et midlertidigt jorddepot. Muld herfra vil evt. kunne benyttes til beklædning af støjvold langs Oslovej.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie

Det forudsættes, at Skov- og Naturstyrelsen ophæver skovbyggelinien inden for lokalplanens område.

I brev af 5. april 2005 oplyser Skov- og Naturstyrelsen, at man er indstillet på at ophæve naturbeskyttelseslovens skovbyggelinie. Ophævelse vil ske, når styrelsen modtager den endelige godkendte lokalplan.

Gødvadfredningen (fredn.nr. 743-F-1)

Det forudsættes, at Fredningsnævnet for Århus Amt giver tilladelse til at forlænge Østre Højmarksvej gennem fredet areal, så der kan ske en trafikforbedring af adgangsvejen mellem Gødvad og Resenbro.

Fredningsnævnet har besigtiget området den 16. marts 2005 og er positive for en dispensation, da vejforlængelsen ligger i kanten af fredningen. Nævnet afventer dog en udtalelse fra Århus Amt før der tages endelig stilling til dispensationen.

Tillæg nr. 19 til Silkeborg Kommuneplan

I brev af 22. februar 2005 oplyser Århus Amt, at man ingen indvendinger har mod tillæg nr. 19 til Silkeborg Kommuneplan 2001-2012.

Tillægget blev godkendt endeligt af Silkeborg Byråd den 25. april 2005.

Retten i Silkeborg
Tinglysningsafdelingen

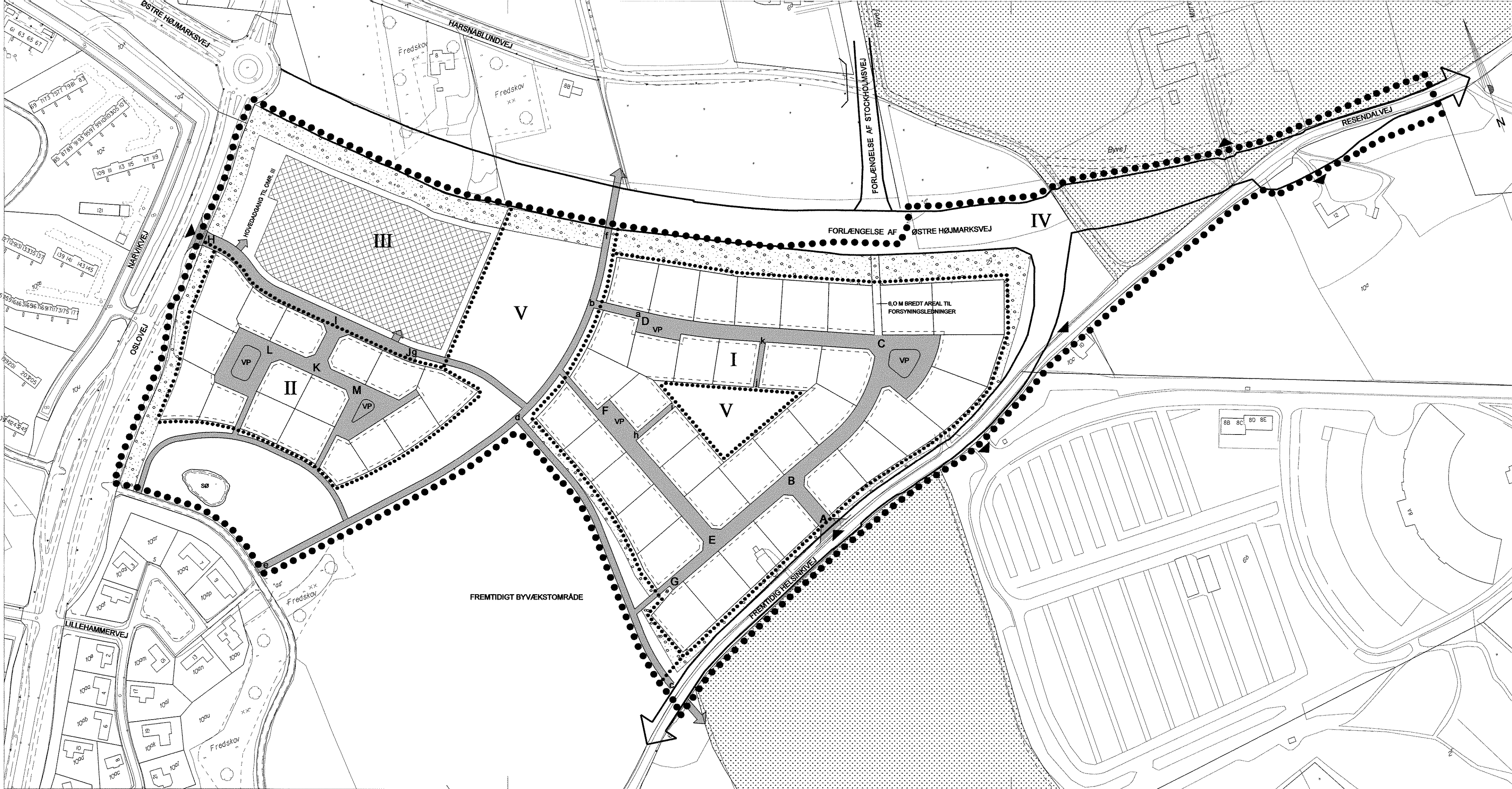
Påtegning på byrde
Vedrørende matr.nr. 1a m.fl. Grund, Gødvad By, Gødvad
Ejendomsejer: Silkeborg Kommune
Lyst første gang den: 20.09.2005 under nr. 38972
Senest ændret den : 20.09.2005 under nr. 38972

Lyst på de i dokumentet nævnte matrikelnumre.

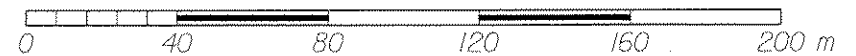
AFVIST fsv. angår de umatrikulerede vejarealer ”ax” og ”d”,
da disse ikke findes i tingbogen.

Retten i Silkeborg den 10.10.2005

Sonja Bilde



- Lokalplangrænse
- Områdegænse
- I Område til åben - lav boligbebyggelse
- II Område til åben - lav eller tæt - lav boligbebyggelse, se bilag 2b
- III Område til off. formål - plejecenter og beplantningsbælte
- IV Område til større vejanlæg og beplantningsbælte
- V Område til fællesareal og beplantningsbælte
- [Cross-hatched box] Byggefelt i område III
- [Dotted box] Beplantningsbælte
- [Oval shape] Vejledende placering for kunstig sø / regnvandsbassin
- [Triangle symbol] Princip for vejadgang
- [Thick grey line] Areal til interne veje og stier
- [Thin grey line] Princip for areal til større vejanlæg
- A Vejbetegnelse
- a Stibetegnelse
- VP Vendeplads
- - - - - 2,5 m byggelinie
- [Dotted pattern] Fredet areal (fredn. nr. 743 - F - 1)



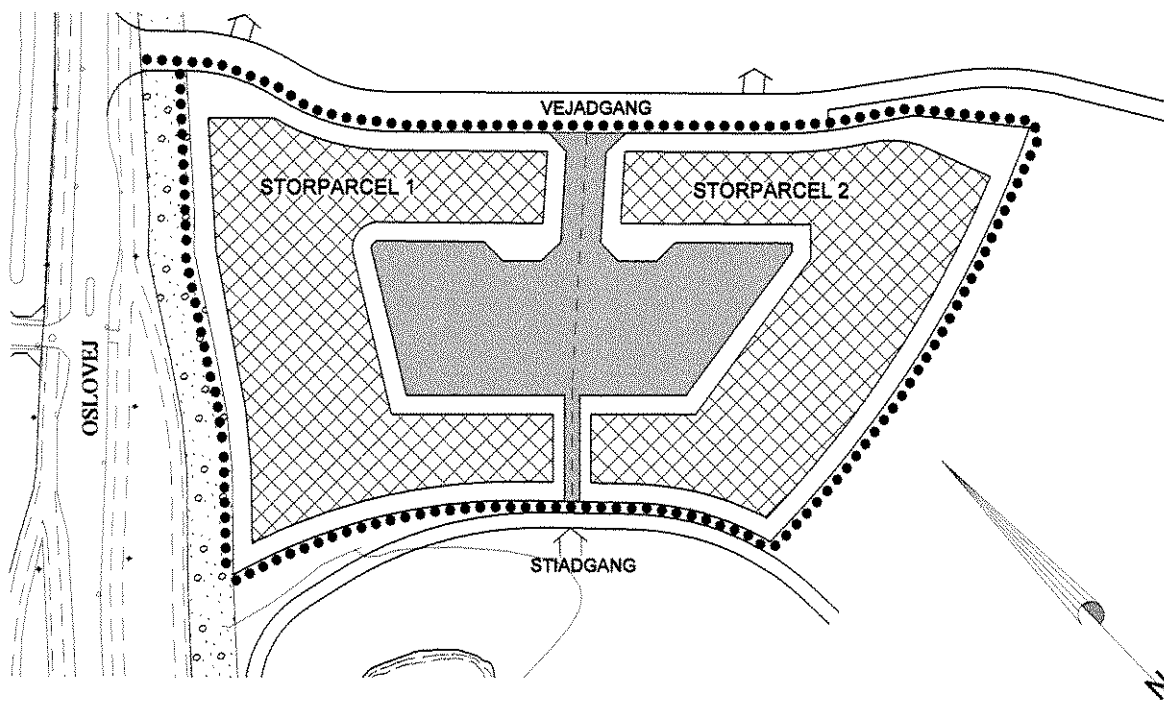


Silkeborg Kommune
Teknisk Afdeling
Søvej 1, 8600 Silkeborg. Tlf. 8920 8000

MÅL	1: 2000	REV. DATO
DATO	23. dec. 2004	
KONSTR.	FSP	SAG NR.
TEGN.	EF	

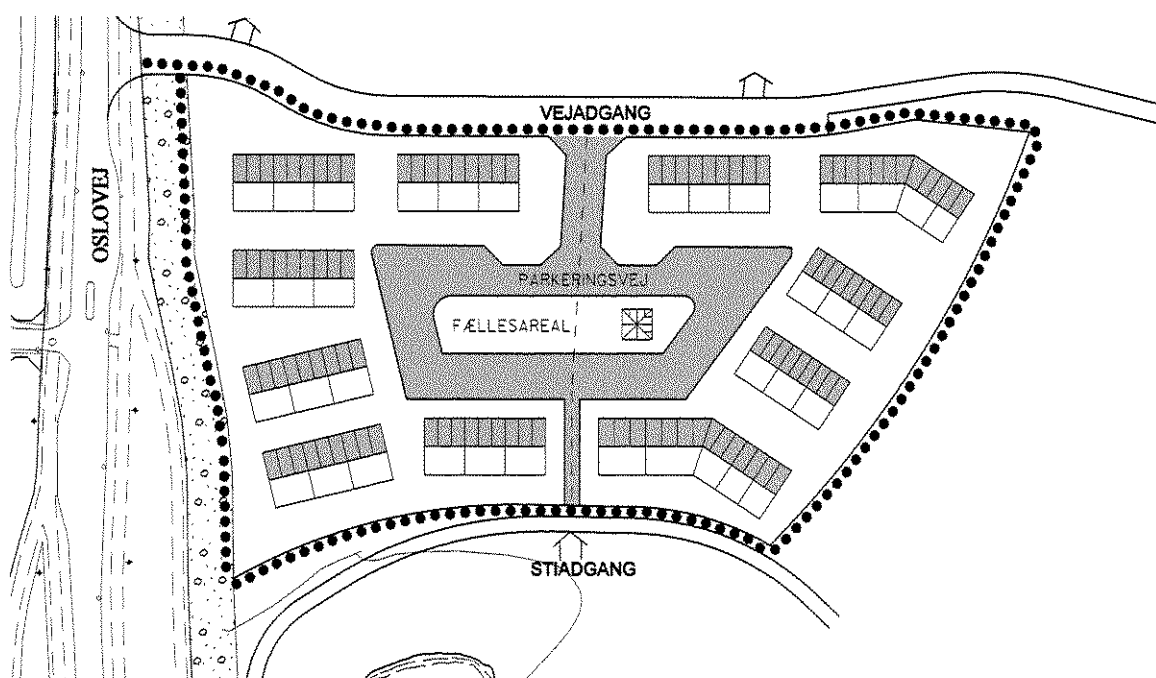
Lokalplan nr. 142.11 - Bilag 2 a
Lokalplankort
Bemærk! Koter er angivet i gammelt system, DNN

1.423.055
Copyright Silkeborg Kommune



LOKALPLANKORT

- GRÆNSE FOR OMRÅDE II
- - - - - PRINCIP FOR OPDELING I 2 STORPARCELLER
-  PRINCIP FOR ADGANGSZONE/FÆLLESANLÆG-FÆLLESHUS M.M
-  BYGGEFELT FOR TÆT-LAV BOLIGBYGGERI



VEJLEDENDE ILLUSTRATIONSPLAN



Silkeborg Kommune

Teknisk Afdeling

Søvej 1, 8600 Silkeborg. Tlf. 8920 8000

MÅL	1 : 2000
DATO	23. dec. 2004
KONSTR.	FSP
TEGN.	

REV. DATO

SAG NR.

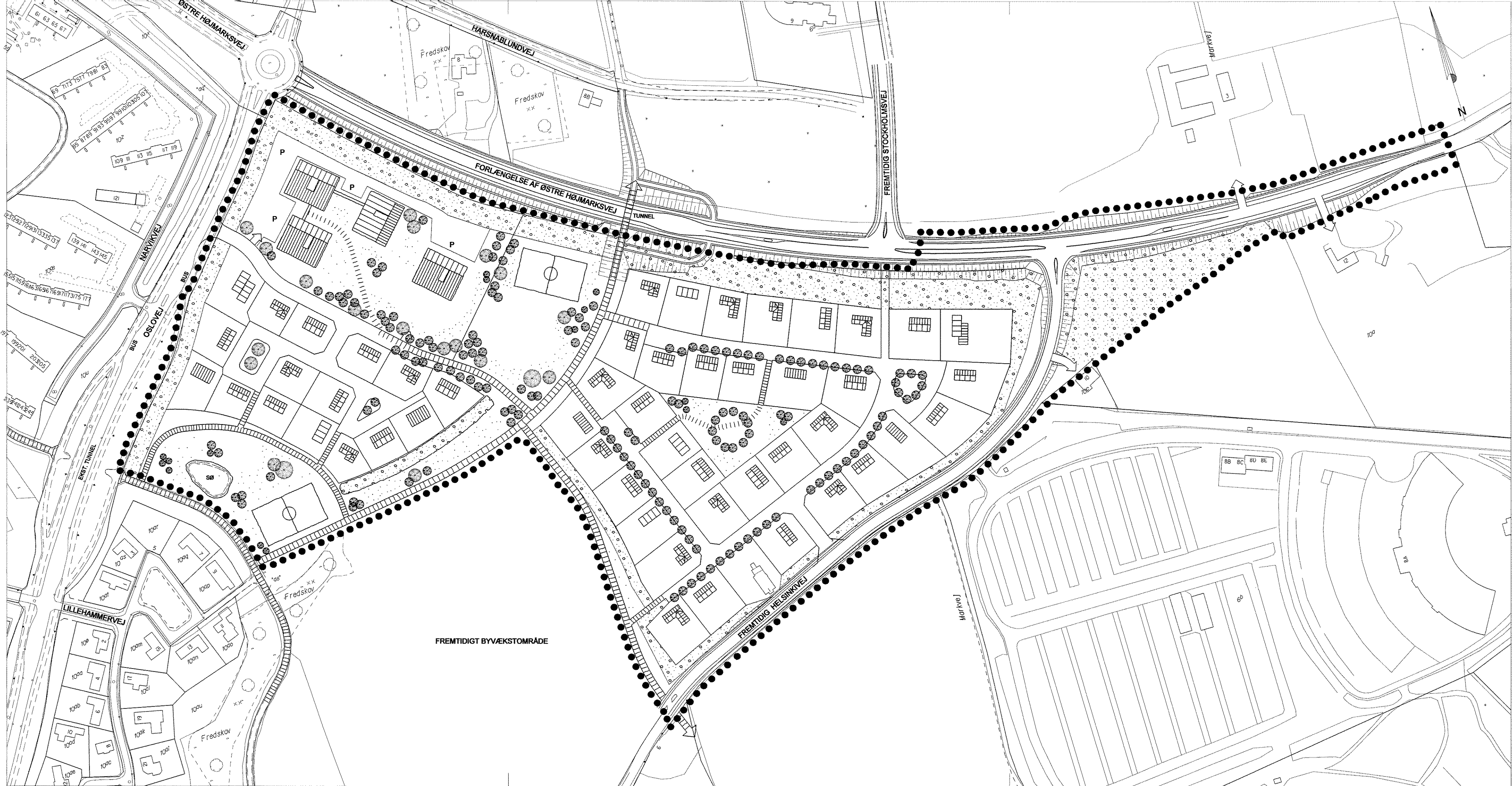
Lokalplan nr. 142.11, område II - Bilag 2b
Lokalplankort og illustrationsplan for tæt-lav byggeri

TG. NR.

1.423.056

Bemærk! Koter er angivet i gammelt system, DNN

Copyright Silkeborg Kommune



..... Lokalplangrænse



 Silkeborg Kommune Teknisk Afdeling Søvej 1, 8600 Silkeborg. Tlf. 8920 8000	MAL 1 : 2000	REV. DATO
DATO 23. dec. 2004	SAG NR.	
KONSTR. FSP	TG. NR.	
TEGN. EF	1.423.057	
Lokalplan nr. 142.11 - Bilag 3 Illustrationsplan		Copyright Silkeborg Kommune
Bemærk! Koter er angivet i gammelt system, DNN		