



Silkeborg Kommune



OMRÅDE TIL OFFENTLIGE FORMÅL VED DIGTERPARKEN I KJELLERUP

LOKALPLAN NR. 23-003

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger retningslinierne for, hvordan et areal må anvendes, hvordan bygninger, veje og stier places 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 endeligt. 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.

Lokalplan nr. 23-003 for område
til offentlige formål ved Digter-
parken i Kjellerup

INDHOLDSFORTEGNELSE

Hvad er en lokalplan	2
----------------------	---

REDEGØRELSE

Indledning

Lokalplanens baggrund og formål	4
Lokalplanområdet	4
Lokalplanområdets omgivelser	4

Indhold

Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning	7

Miljøvurdering/Screening	9
---------------------------------	---

Tilladelser eller dispensation fra andre myndigheder	10
Servitutter	10
Lokalplangrænse	11

BESTEMMELSER

Lokalplanens bestemmelser

1. Formål	12
2. Område og zonestatus	12
3. Arealanvendelse	12
4. Udstykning	13
5. Veje, stier og parkering	13
6. Tekniske anlæg	14
7. Bebyggelsens placering og omfang	14
8. Bebyggelsens udseende	14
9. Ubebyggede arealer	15
10. Betingelse for at ny bebyggelse tages i brug	16
11. Servitutter	16
12. Ophævelse af lokalplan	16
13. Lokalplanens retsvirkninger	17

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

KORTBILAG

Kortbilag 1 Tegning nr. 1.233-003 af 28. april 2009
Eksisterende forhold

Kortbilag 2 Tegning nr. 1.233-004 af 20. maj 2009
Lokalplankort

Teknik- og Miljøafdelingen
Silkeborg Kommune
Den 22. juli 2009

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

Lokalplanområdets omgivelser

Vest for lokalplanområdet ligger Hørup Kirke og mod nord kirkegården. Mod syd-vest ligger Kirkecenteret ud mod Kirkebakken og mod syd opføres en ny præstebolig. Mod øst ligger vejen Digterparken som både er adgangsvej til boligområdet mod øst og som også skal være den kørende adgangsvej til lokalplanområdet. Adgangsvejen til Kirkecenteret fra Kirkebakken skal ikke have forbindelse med den nye adgangsvej fra Digterparken til lokalplanområdet.

Beplantningen i området består af hegn og beplantning af en tæt karakter overvejende med bøgehækbeplantning. Mod Hørup Kirke ligger et stengærde med tæt beplantning.

Hele lokalplanområdet ligger inden for Naturfredningslovens 300 m afstandszone fra Hørup Kirke. Ved Kirkecenteret sydvest for lokalplanens område ligger et areal som er omfattet af Exner-fredning.



Lokalplanområdets nordlige afgrænsning med stuehuset til venstre og Hørup Kirke

INDHOLD

Lokalplanens indhold

Formålet med lokalplanen er, at sikre et attraktivt offentligt område med mulighed for etablering af offentlige formål som institutioner og klubfaciliteter i Kjellerups nordlige bydel. Vejadgangen fra Digterparken skal sikres og udearealerne skal indrettes så der er offentlig adgang til lokalområdet. Den eksisterende beplantnings tætte karakter skal tillige bevares og udbygges.

Der er i lokalplanbestemmelserne lagt vægt på, at områdets anvendelse ikke må belaste de kulturelle omgivelser. Al kørende adgang er derfor henvist til Digterparken for ikke at få generende kørsel ad den smalle vej forbi Kirkecentret til Kirkebakken. Kun gående og cyklende adgang kan foregå fra det offentlige område til Kirkebakken.

Arealerne til udendørs leg og aktiviteter er ligeledes placeret ved siden af den tidligere maskinhal væk fra kirkeomgivelserne.

Delområde II i den tidligere lokalplan 120 var udlagt til produktionsskole. Med vedtagelsen af nærværende lokalplan, vil delområde II blive ophævet.

Bebyggelsen indenfor lokalplanområdet må ikke opføres i mere end 1½ etager og ikke højere end 8,5 m. Bebyggelsesprocenten fastsættes til maks. 30.

Der udlægges et byggefelt som angivet på kortbilag 2 og som også var gældende i den tidligere lokalplan 120.

Lokalplanen indeholder bestemmelser om beplantning. Arealerne mod Digterparken skal etableres som lav beplantning mens beplantningen ind mod Hørup Kirke skal fastholdes og udbygges med bøgehæk.

Den dominerende hækbeplantning indenfor lokalplanområdet skal også være bøg da det er den som overvejende er brugt i hele området.



Den sydvestlige afgrænsning med vejen til Kirkebakken mellem Kirkecentret til venstre og Hørup Kirke til højre.



Afgrænsning af rammeområde 23-O-02 Hørupgård i Kjellerup.

Lokalplanens sammenhæng med anden planlægning

Kommuneplanen

Lokalplanområdets afgrænsning er sammenfaldende med afgrænsningen af Silkeborg Kommuneplan 2009-2020 rammeområde 23-O-02 Hørupgård, Kjellerup.

Området er i kommuneplanen udlagt til ”ikke nærmere angivne offentlige formål, som uddannelsesinstitutioner med tilknyttede idrætsfaciliteter, sundheds- og sociale institutioner, kulturelle formål, administrative formål, større samlede parkeringsarealer samt områder udlagt til andre lignende almennyttige formål. Området kan tillige anvendes til offentlige klubfaciliteter.”

Derudover fastlægges den maksimale bebyggelsesprocent til 30 med en maks. etagehøjde på 2 etager og en maks. bebyggelseshøjde på 11 m. Bebyggelse skal tillige placeres og indrettes under særlige hensyn til eksisterende bebyggelses-, beplantnings- og terrænforhold samt til de naturmæssige, kulturhistoriske og landskabelige interesser i øvrigt. Hele lokalplanområdet ligger i dag i byzone og fastholdes i byzone.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne for rammeområde 23-O-02.

Lokalplan og byplanvedtægt

Lokalplanområdet er omfattet af delområde II i lokalplan 120 for boligområdet ved Kirkebakken. Da delområde II udlægges til produktions-skole vil den del af lokalplan 120 blive ophævet med vedtagelsen af nærværende lokalplan 23-003.

Vejplanlægning

Lokalplanen viderefører bestemmelserne fra tidligere lokalplan 120 om vejforsyning af lokalplanområdet fra Digterparken. Den eksisterende vej til Kirkebakken fastholdes til Kirkecentret og der

vil kun tillades stiadgang fra lokalplanområdet til Kirkebakken.

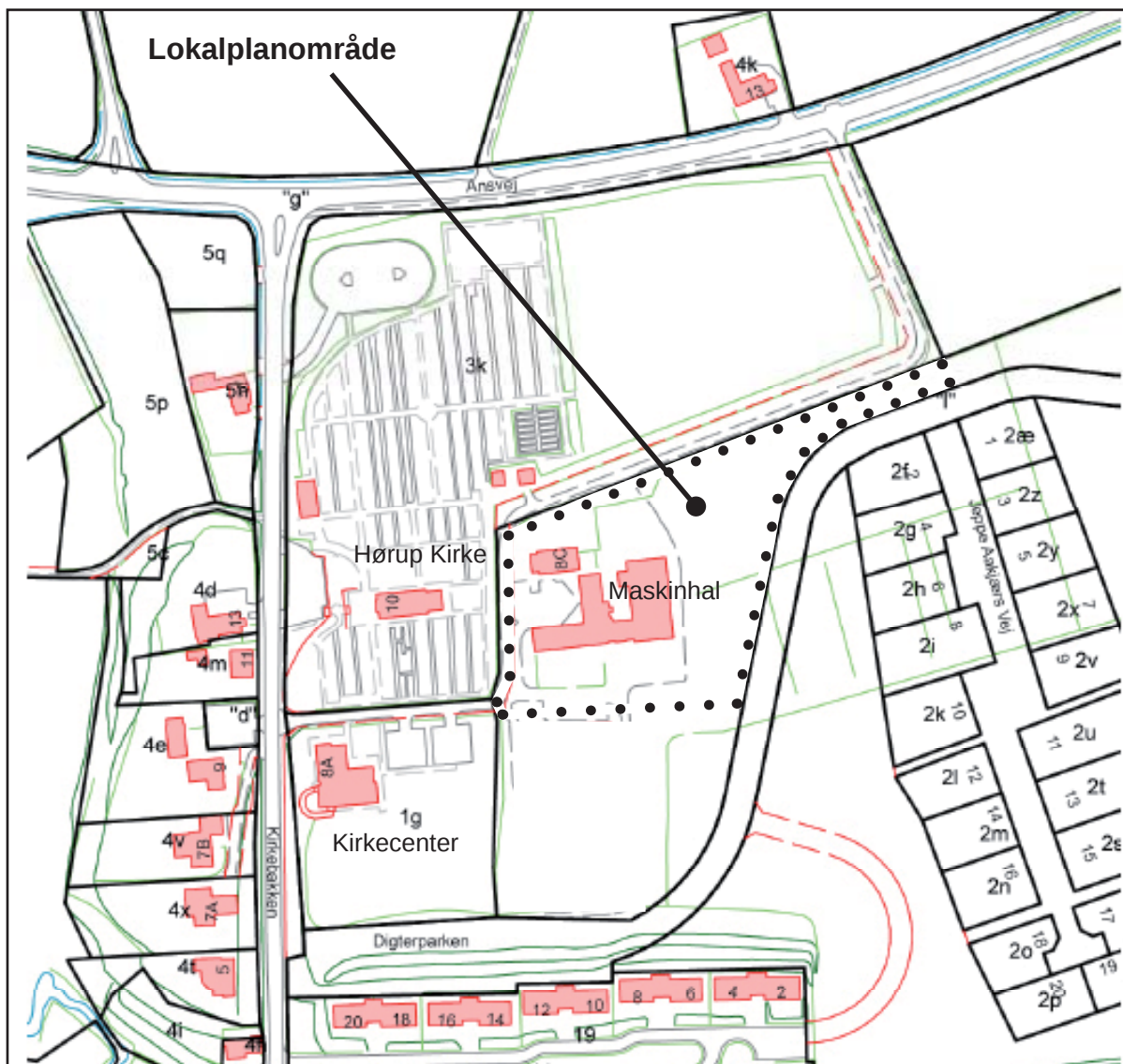
Forsyning

Opvarmning

Bebyggelsen skal tilsluttes et kollektivt varmforsyningsanlæg efter Silkeborg Kommunes anvisning.

Grundvand

Lokalplanområdet ligger i et område med almindelige drikkevandsinteresser og får ikke betydning for anvendelsen til offentlige formål.





Detalje ved indgangspartiet til hovedbygningen

Kloakering

Lokalplanen er omfattet af kommunens spildevandsplan, og fremtidigt byggeri i området skal tilsluttes det offentlige kloaksystem.

Vandforsyning

Området skal tilsluttes Almtoft-Kjellerup Vandværk.

Fredningsforhold

Lokalplanområdet ligger indenfor 300 m fra Hørup Kirke, jfr. Naturfredningslovens § 47b. Lokalplanen tillader ingen bygninger over 8,5 m og er således i overensstemmelse med bestemmelserne i Naturfredningslovens § 47b.

Forsyningsforhold i øvrigt

Henvendelse vedrørende spildevand og affald kan ske til:

Silkeborg Forsyning
Tietgensvej 3
8600 Silkeborg
tlf.: 89 20 64 00

Henvendelse vedrørende elforsyning kan ske til:
Kjellerup Elforsyning
Tværgade 4
8620 Kjellerup
tlf.: 86 88 11 07

MILJØVURDERING/SCREENING

Lov om miljøvurdering

Silkeborg Kommune skal i henhold til "Lov om miljøvurdering af planer og programmer" (lov nr. 316 af 5.5.2004) vurdere, om lokalplanforslaget vil påvirke omgivelserne.

Kommunen har screenet lokalplanforslaget og vurderet, at planen ikke vil udløse udarbejdelse af miljøvurdering.

Følgende forhold er vurderet i forbindelse med screeningen.

Natur

Området er omfattet af kirkebyggelinie, men da der ikke må bygges højere end 8,5 m respekteres byggelinien for kirken.

Forurening

Klubaktiviteter som håndtering af motorer skal foregå indendørs. Olien opsamles og afleveres på kommunens genbrugspladser. Støjende adfærd herunder afprøvning af knallerter begrænses mest muligt.

Levevilkår

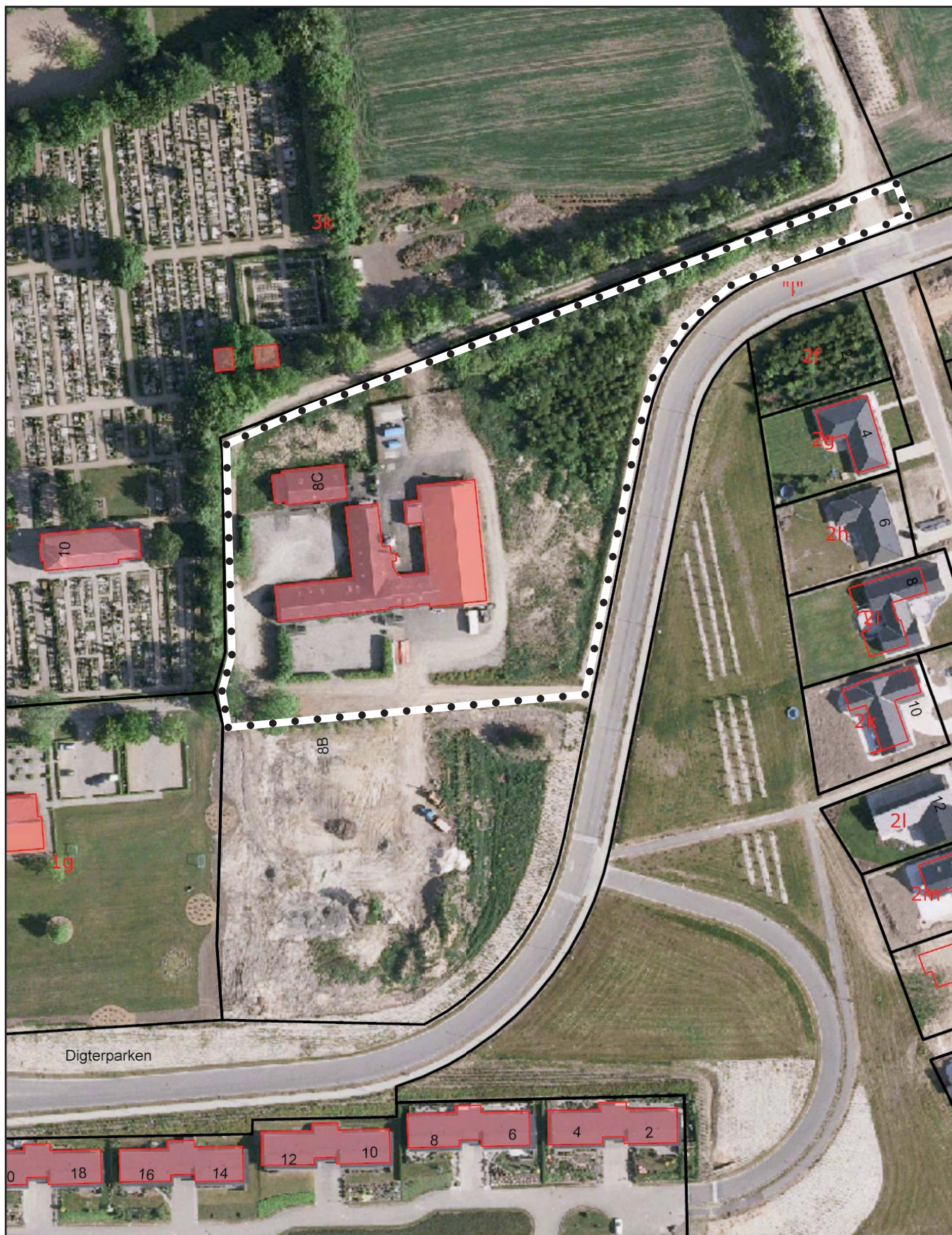
Områdets rekreative anvendelse forbedres med indretning af legeområder m.m.

TILLADELSER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

Såfremt der under anlægsarbejder i lokalplanområdet fremkommer fortidsminder, oldsager eller lignende, skal arbejdet standses og Silkeborg Museum tilkaldes for besigtigelse, jf. Museumslovens § 25 og 27.

Servitutter

Der er foretaget en servitutundersøgelse af lokalplanområdet. Bortset fra lokalplan 120 er der ingen tinglyste servitutter, som er i strid med lokalplanen og som skal ophæves med lokalplanens vedtagelse.



• • • • • Lokalplangrænse

LOKALPLAN NR: 23-003

For et område til offentlige formål ved Digterparken i Kjellerup.

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

1. Formål

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 at skabe et attraktivt offentligt område med mulighed for etablering af institutioner og klubfaciliteter,
- 1.2 at sikre reservation til vejadgang fra Digterparken,
- 1.3 at der fastlægges bestemmelser omkring beplantning og indretning af udearealer,
- 1.4 at sikre offentlig adgang til området.

2. Område og zonestatus

- 2.1 Matrikeloversigt
Lokalplanens område er vist på kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanen omfatter en del af matrikelnummer 2 a Hørup by, Hørup samt alle parceller der efter den 2. april 2009 udstykkes i området.
- 2.3 Zoneforhold
Lokalplanområdet ligger i byzone.

3. Arealanvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål og institutioner herunder klubfaciliteter som klubværksteder, opbeva-

Ad. 2.1

Lokalplanafgrænsningen følger matrikel skellene. Mod nord og vest ligger Hørup Kirke og mod syd kommer den kommende præstebolig til at ligge. Mod øst afgrænses lokalplanområdet af vejen Digterparken.

ring og lager, indendørs boldspil, udstillinger, indendørs motorværksted, pc-værksted, kontor- og medarbejderfaciliteter, heldagslegestue og kantine m.m.

- 3.2 Lokalplanområdet skal have offentlig adgang.
- 3.3 Institutionernes udendørs leg og aktiviteter må kun foregå øst for maskinhallen ud mod Digterparken.
- 3.4 Der må ikke opføres eller indrettes boliger inden for lokalplanområdet.

Der kan opføres transformerstationer, regnvandsbassiner og andre tekniske anlæg primært til områdets forsyning.

4. Udstykning

- 4.1 Der kan ikke foretages udstykninger inden for området.

5. Veje, stier og parkering

Vejadgang

- 5.1 Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Digterparken som vist på lokalplankortet, kortbilag 2. Vejen udlægges i princippet som vist på kortbilag 2 og skal tillige udlægges og anlægges efter vejlovgivningens regler.
- 5.2 Ved vejtilslutningen skal der etableres hjørneafskæringer efter vejlovgivningens regler. Endvidere skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jvf. gældende vejregler.

Parkering

- 5.3 Inden for lokalplanområdet skal der som minimum anlægges 1 parkeringsplads pr. 50 m² etageareal.
- 5.4 Der må ikke parkeres lastvogne/sættevogne,



Ad. 5.1
Lokalplanområdet skal have vejadgang fra Digterparken.

campingvogne på veje indenfor området.

- 5.5 Der må kun etableres stiadgang fra lokalplanområdet til Kirkebakken.

6. Tekniske anlæg

- 6.1 El-ledninger og lignende skal fremføres under terræn.

- 6.2 Opvarmning
Opvarmning af bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning efter Silkeborg Kommunes anvisning.

- 6.3 Kloakering
Ny bebyggelse skal tilsluttes offentlig kloak.

- 6.4. Affald
Ved projektering skal der reserveres de nødvendige arealer til sortering, opbevaring og transport af affald i overensstemmelse med regulativ.

7. Bebyggelsens placering og omfang

- 7.1 Bebyggelse skal opføres inden for byggefeltet som angivet på kortbilag 2.

Bebyggelsesprocenten for området som helhed må ikke overstige 30.

Der må ikke opføres bebyggelse med mere end én etage med udnyttelig tagetage. Tage skal udføres med symmetrisk saddeltag.

Intet punkt af en bygning må være hævet mere end 8,5 m over det af byrådet godkendte niveauplan.

8. Bebyggelsens udseende

- 8.1 Ny bebyggelses ydervægge skal overvejende opføres i blank mur i teglsten, pudset eller

vanskuret murværk, natursten, beton eller træ i sammenhæng med øvrig bebyggelse inden for området.

Mindre sekundære bygninger som depoter og garager mv. samt mindre bygningsdele som karnapper, kviste o.lign. kan opføres som lette elementer i træ, metal, glas, zink, pladebeklædning o.lign.

- 8.2 Tage skal dækkes med teglsten, zink, tagpap o.l. Tage må ikke dækkes med reflekterende materialer, betontagsten, eternit- eller panneplader.

Der kan opsættes solfangere eller solcelleanlæg, såfremt de integreres i bygningens arkitektoniske udtryk og hvis de ikke er synlige fra offentlig vej og sti.

9. Ubebyggede arealer

- 9.1. Ubebyggede arealer skal ved beplantning, befæstelse eller lignende gives et ordentligt udseende og være velholdte.

Beplantning

- 9.2 Beplantninger og bøgehække skal i princippet udføres som angivet på kortbilag 2 og etableres i forbindelse med byggemodningen af området efter Teknik- og Miljøafdelingens anvisning.

- 9.3 Udendørs oplag må ikke forekomme. Både, campingvogne, lastbiler, skurvogne og uindregistrerede køretøjer må ikke opbevares i lokalplanområdet.

Skilte

- 9.4 Skiltning og reklamering på en ejendom må kun foretages med tilladelse fra Byrådet. Skiltningen skal følge kommunens "Skilte- og facadevejledning"

Antenner

- 9.5 Der må ikke opstilles mobilantennemast in-

den for lokalplanområdet.

Terrænregulering

- 9.6 Terrænreguleringer må kun finde sted efter tilladelse fra Silkeborg Kommune. Efter byggemodning må der højst foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn i en afstand af 1 m fra skel.

10. Betingelse for at ny bebyggelse tages i brug

Kollektiv varme

- 10.1 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før den er tilsluttet kollektiv opvarmning efter Silkeborg Kommunes anvisninger.

Kloakering

- 10.2 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før bebyggelsen er tilsluttet den offentlige kloak efter Silkeborg Kommunes anvisninger.

Parkering

- 10.3 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før der er anlagt parkering som anført under lokalplanens punkt 5.3.

Beplantning

- 10.4 Ny bebyggelse må ikke tages i brug, før de ubebyggede arealer er anlagt og tilplantet som anført under lokalplanens punkt 9.2.

11. Servitutter

- 11.1 Der findes ikke servitutter inden for området som skal aflyses med lokalplanens vedtagelse.

12. Ophævelse af lokalplan

- 12.1 Lokalplanen erstatter delområde II i lokalplan nr. 120 for et boligområde ved Kirkebakken i Kjellerup.

13. 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.

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

VEDTAGELSESPÅTEGNING

Lokalplanen er vedtaget af Silkeborg Byråd den 24. august 2009.

Silkeborg Byråd, den 25. august 2009.

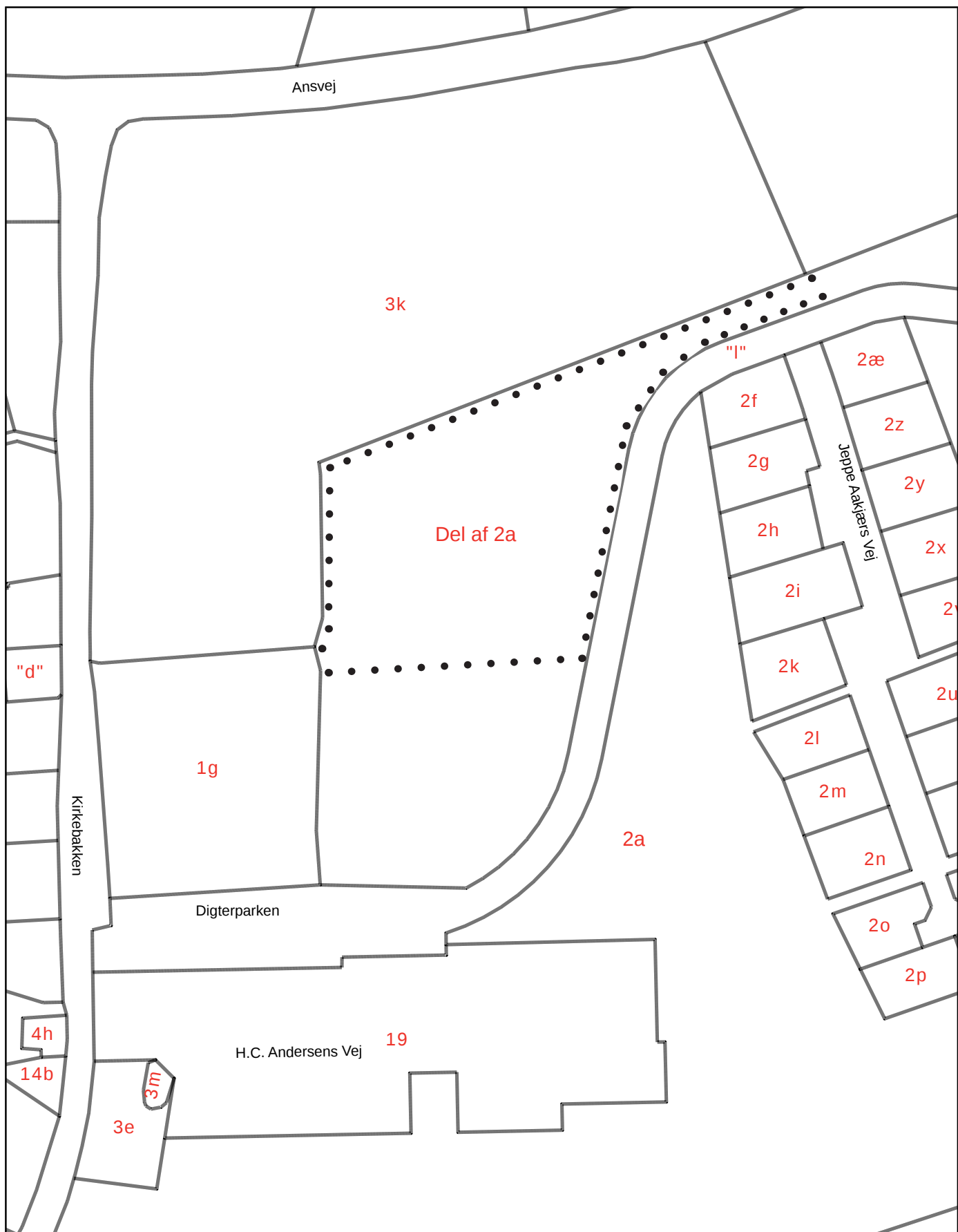
P.b.v

Jens Erik Jørgensen
Borgmester

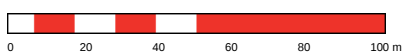
Jann Hansen
Ordførende Direktør

Lokalplanens endelige vedtagelse er offentliggjort i Ekstra Posten.

Lokalplanen gælder fra den 2. september 2009.



Bemærk matrikelkort kun til oversigtsformål



• • • • • Lokalplanafgrænsning

Korttitel:	Kortbilag 1	Tg.nr. 1.233-003
Beskrivelse:	EKSISTERENDE FORHOLD	
Afdeling:	lokalplan 23-003	
Initialer:	CC	Målforhold: 1:2000
		Dato: 28-04-2009
Silkeborg Kommune		





0 15 30 45 60 75 m



..... Lokalplanafgrensning

Korttitel:	Kortbilag 2	Tg.nr. 1.233-004
Beskrivelse:	EKSISTERENDE FORHOLD	
Afdeling:	Lokalplan 23-003	
Initialer:	CC	Måstørrelse: 1:1500
		Dato: 20-05-2009
Silkeborg Kommune		

