

LOKALPLAN 36-013

INSTITUTION- OG BOLIGOMRÅDE SYD FOR
TVÆRDALSVEJ

VEDTAGET



Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	1
1. Formål	2
2. Områdets afgrænsning og zonestatus	3
3. Områdets anvendelse	4
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	5
5. Udstykning	8
6. Tekniske anlæg	9
7. Bebyggelsens omfang og placering	11
8. Bebyggelsens udformning og fremtræden	12
9. Ubebyggede arealer	14
10. Terrænregulering	17
11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	19
12. Grundejerforening	20
13. Servitutter	22
14. Ophævelse af lokalplaner	23
Redegørelse	24
Lokalplanens formål og baggrund	25
Lokalplanens retsvirkninger	27
Eksisterende forhold	28
Fremtidige forhold	31
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	36
Lokalplanens forhold til miljøet	42
Servitutter	43
Tilladelser efter anden lovgivning	44
Kortbilag	46
Kortbilag 1 - Matrikelkort	47
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	48
Kortbilag 3 - Lokalplankort	49
Kortbilag 4 - Illustrationsplan	50
Hvad er en lokalplan?	51
Miljørapport	53
Sammenfattende redegørelse	54
Miljørapport	55

Bestemmelser

En lokalplan indeholder oplysninger om planens formål og retsvirkning. Formålsparagraffen er vigtig, fordi den giver dig et overblik over, hvad byrådet og Silkeborg Kommune gerne vil opnå med de bestemmelser, der fastsættes i lokalplanen.

Denne lokalplans bestemmelser er følgende:

1. Lokalplanens formål
2. Område og zonestatus
3. Områdets anvendelse
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold
5. Udstykning
6. Tekniske anlæg
7. Bebyggelsens omfang og placering
8. Bebyggelsens ydre fremtræden
9. Ubebyggede arealer og beplantning
10. Terrænregulering
11. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug
12. Grundejerforening
13. Servitutter
14. Ophævelse af lokalplaner

1. Lokalplanens formål

1.1

Lokalplanens formål er:

- At der kan etableres daginstitution
- At der kan etableres boliger
- At overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone
- At bebyggelsen fremstår afdæmpet i landskabet
- At der etableres fælles fri- og opholdsarealer
- At bevaringsværdig bevoksning i lokalplanområdet bevares
- At der sikres mulighed for at opleve de landskabelige sammenhænge og værdier i området, som særligt knytter sig til dalen mod syd og skrænterne og skovområderne mod nord.

2. Område og zonestatus

2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1 og 3, omfatter følgende matr.: nr. 60fg, 60ix, 60qn, 60ks og del af matr.nr. 60an, alle Linå By, Linå, samt alle parceller, der efter den 25. marts 2019 udstykkes inden for lokalplanområdet.

Kommentar til 2.1

Ad: Lokalplanområdet er ca. 10,4 ha.

2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag 1 og 3.

2.3

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

3. Områdets anvendelse

3.1

Lokalplanområdet må kun anvendes til offentlige formål, boligformål og rekreative formål.

3.2

Delområde I må kun anvendes til offentlige formål i form af institution.

3.3

Delområde II må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse til helårsbeboelse samt fælles fri- og opholdsareal. På hver grund må der kun opføres og indrettes en bolig, der består af en boligenhed.

3.4

Inden for delområde II udlægges fælles fri- og opholdsareal i princippet som vist på kortbilag 3.

Arealerne må ikke bebygges, dog undtaget § 9.5.

3.5

Delområde III må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse til helårsbeboelse.

3.6

Der må inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning, herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, affaldshåndteringsanlæg til institutionen, kloakpumpestation, regnvandsbassin mv. Der må dog ikke opstilles mikro- og husstandsvindmøller.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

4.1

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Tværdalsvej, via 2 overkørsler, som vist på kortbilag 3. Dog kan eksisterende vejadgange fra Kildetoften til matr.nr. 60ix og 60ks fortsat benyttes.

4.2

Indkørslen til institutionsområdet inden for delområde I skal ske fra den vestligste vej A-A og holde en afstand af minimum 20 m fra krydset til Tværdalsvej, som vist i princippet på kortbilag 3.

4.3

Der skal udlægges areal til veje, benævnt vej A-A, i en bredde af min. 9 m. Vejene skal anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 m og er markeret på kortbilag 3.

Der skal udlægges areal til veje, benævnt vej B-B i en bredde af min. 5,5 m. Vejene er markeret på kortbilag 3.

Kommentar til 4.3

Ad: Vejene A-A og B-B defineres som boligveje.

4.4

Der må kun etableres én indkørsel i en bredde af maks. 8 m til hver grund/bolig fra vejene A-A og B-B.

Kommentar til 4.4

Ad: På grund af terrænets konturer kan det ikke forventes, at der kan bygges integreret garage/carport.

Af hensyn til trafiksikkerheden, kan der ikke tillades hældninger større end 75 promille på de første 4 m ind på egen grund og herefter maks. 200 promille, med mindre helt særlige forhold gør sig gældende. Det kan derfor ikke forventes, at indkørslen kan etableres uden trin eller lignende.

4.5

Der skal ved institutionsområdet etableres følgende arealer til parkering på egen grund:

- min. 1 parkeringsplads pr. 5 børn.

Der skal ved åben-lav boligbebyggelse etableres følgende arealer til parkering på egen grund:

- min. 2 parkeringspladser pr. bolig.

4.6

Parkeringspladser til institutionsområdet inden for delområde I skal etableres inden for areal udlagt til

parkeringsareal, som vist på kortbilag 3 dog også jf. § 7.1.

4.7

Blinde veje skal udføres med vendeplads, som muliggør vending med renovations- og lastbil på 12 m. Dog er vejen B-B undtaget, hvor der kun er to boligenheder ved vejenderne.

Kommentar til 4.7

Ad: Fastlæggelse af størrelse og udformning af vendepladser skal ske efter gældende vejregler.

4.8

Veje skal udføres med kørefast belægning til tung trafik som f.eks. asfalt eller belægningssten.

4.9

Hovedstier, benævnt sti a-a, skal etableres som vist i princippet på kortbilag 3. Stierne a-a skal udlægges i en bredde af min. 5 m og skal anlægges med et befæstet areal med en bredde af min. 3 m.

Den del af stien a-a, der ligger syd-øst-gående langs den sydlige lokalplangrænse, skal placeres min. 5 meter fra skel til private boliggrunde.

Stierne skal tilsluttes til Tværdalsvej og omkringliggende, kombinerede cykel- og gangstier

Kommentar til 4.9

Stierne a-a og b-b er defineret som cykel- og gangsti.

Stien a-a er benævnt selvstændigt jf. § 11.1.

Stien b-b kan kun tages i brug og etableres ved en frivillig aftale med grundejer eller hvis Silkeborg Kommune eller grundejerforeningen overtager arealet

4.10

Hovedsti, benævnt sti b-b, skal etableres som vist i princippet på kortbilag 3. Stien b-b skal udlægges i en bredde af min. 5 m og skal anlægges med et befæstet areal med en bredde af min. 3 m.

Kommentar til 4.10

Stien b-b kan kun tages i brug og etableres ved en frivillig aftale med grundejer eller hvis Silkeborg Kommune eller grundejerforeningen overtager arealet.

4.11

Trampestier, benævnt sti c-c, skal udlægges i princippet som vist på kortbilag 3. Stierne skal udlægges i en bredde på min. 3 m.

4.12

Der må alene etableres belysning af veje, stierne a-a og parkeringsarealer, der retter lyset nedad. Lyset

må ikke være generende for omkringboende. Armaturer som spreder lys mod haver og fælles fri- og opholdsarealer er ikke tilladt.

4.13

Inden for lokalplanområdet er det i tidsrummet kl. 20.00-06.00 ikke tilladt at parkere eller henstille:

- biler med tilladt totalvægt over 3.500 kg.
- biler med tilladelse til mere end 9 passagerer.
- større anhængere, såsom sættevogne, campingvogne, både og lignende. Dog er kortvarigt ophold (2-3 dage) til klargøring eller lign. tilladt.

5. Udstykning

5.1

Udstykning skal ske i overensstemmelse med den vejledende udstykningsplan på kortbilag 3.

5.2

Ingen grunde i delområde II må udstykkes med et areal mindre end 700 m² og et areal større end 1000 m².

5.3

Ingen grunde i delområde III må udstykkes med et areal mindre end 600 m².

Kommentar til 5.3

Ad: Delområde III består af eksisterende boliggrunde ved lokalplanens udarbejdelse. Der gives mulighed for grundstørrelser ned til 600 m², da der findes andre grunde til åben-lav boligbebyggelse af denne størrelse i nærområdet.

6. Tekniske anlæg

6.1

Regnvand (overfladevand fra tage og andre befæstede arealer) fra den enkelte grund skal håndteres på egen matrikel.

Kommentar til 6.1

Ad: Bestemmelsen omhandler LAR-løsninger, som er anlæg til lokal afledning af regnvandet. Anlæggene afleder og nedsiver regnvandet lokalt, frem for at regnvandet ledes via kloaksystemet til søer og vandløb. Kravet om en placering i tilknytning til boligbebyggelsen skal sikre, at fri- og opholdsarealerne har en udformning og udstrækning, der gør dem anvendelige til bevægelse, leg og ophold.

Regnvand fra tagbelægninger, veje, fortove og indkørsler mv. må ledes via sandfang og rørledninger til grøfter, regnbede og faskiner.

6.2

Overfladevand fra fællesarealer og veje skal håndteres i et fælles anlæg. Der skal udarbejdes en plan for, hvordan skybrud håndteres for hele området og en plan for, hvordan hverdagsregn håndteres fra fællesarealer og veje. Planerne skal godkendes af Silkeborg Kommune.

Anlæg til håndtering af regnvand fra veje og fælles fri- og opholdsarealer, som f.eks. regnvandsbassiner og regnbede, skal etableres inden for areal udlagt til regnvandshåndtering, som vist i princippet på kortbilag 3.

Mindre anlæg til regnvandshåndtering, som f.eks. regnbede og regngrøfter, må anlægges inden for hele lokalplanområdet.

6.3

Anlæg til håndtering af regnvand, som f.eks. regnvandsbassiner, regnbede og -grøfter, skal udformes så det tilpasses landskabet, så det bidrager til områdets rekreative værdi, og med maksimal terrænhældninger på 1:5.

6.4

I tilfælde af skybrud må overfladevand ledes til veje og fælles fri- og opholdsarealer inden for delområde II. Vandet skal ledes til regnvandsbassinerne, der placeres inden for arealet til regnvandshåndtering som vist i princippet på kortbilag 3.

Overfladevand fra skybrudssituationer skal håndteres inden for lokalplanområdet og må ikke give anledning til skade på bygninger. Lokalplanområdet skal kunne håndtere op til en 100-års regnhændelse.

Der skal udarbejdes en plan til håndtering af både hverdagsregn og skybrud.

6.5

Ejendommene syd for lokalplanområdet skal beskyttes mod overfladevand fra lokalplanområdet. Til sikring af dette må der etableres foranstaltninger bestående af terrænreguleringer.

6.6

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger, undtaget er dog regnvandsledninger.

6.7

Inden for delområde I skal der udlægges et areal til nedgravede affaldsbeholdere eller et skur til affaldshåndtering o.lign. Arealerne skal placeres i princippet som vist på kortbilag 3.

Såfremt der etableres fælles løsninger for affaldshåndtering, så må der højst være 75 meter fra sin indgangsdør til selve affaldsløsningen. Alle 5 affaldstyper bør være ved hver affaldsø, da dette sikrer korrekt sortering.

Placering af eventuelle affaldsøer og nedgravede løsninger skal godkendes af Silkeborg Forsyning.

Kommentar til 6.7

Ad. Bestemmelsen skal sikre afstandskrav mellem institutionen og opbevaring af affald til sikring af overholdelse af brandkrav.

6.8

Teknikskabe o.lign. mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal samles i færrest mulige grupper og placeres langs vej- eller naboskel. Teknikskabe og o.lign. mindre anlæg skal fremstå diskrete og i ensartede materialer og udformning.

6.9

Anlæg og bygninger til områdets tekniske forsyning, jf. § 6.8, må have en højde af maks. 2,5 m over terræn og optage et areal på maks. 16 m² for det enkelte anlæg. Anlægget skal placeres inden for området angivet på kortbilag 3 og skal tilpasses bebyggelsen i området.

6.10

Solenergianlæg på bebyggelsens tage må kun opsættes under forudsætning af følgende:

- Aluprofilerne/rammerne har samme farve som selve panelerne (det er oftest sort).
- Skinner og beslag, som solcellerne fæstnes til taget med, ikke er længere end panelernes udstrækning.
- Solcellerne/solfangerne placeres, så de fordeles hensigtsmæssigt på tagfladen.
- Såfremt taghældningen ikke er tilstrækkelig, og det er nødvendigt at opsætte solcellerne/solfangerne på et stativ, skal siderne lukkes, så stativet ikke er synligt.
- Anlæg skal være antirefleks-behandlet.

6.11

Solenergianlæg må ikke opsættes på terræn.

7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelse til daginstitution inden for delområde I skal opføres inden for byggefeltet, som vist på kortbilag 3. Bebyggelsesprocenten må maks. være 20% for den enkelte ejendom, jf. dog § 7.2.

De dele af byggefeltet, som ikke bebygges, må anvendes til parkeringsareal samt fri- og opholdsareal (daginstitution).

7.2

Inden for delområde I må der herudover opføres/etableres/indrettes anden bebyggelse og konstruktioner til opbevaring af nødvendige faciliteter og genstande, der er en naturlig del af en tidssvarende institution.

Anden bebyggelse og konstruktioner samt mindre bygninger må opføres uden for byggefeltet. De må opføres i maks. 1 etage, og højden må ikke overstige 3,5 m.

7.3

Inden for delområde II og III må bebyggelsesprocenten være maks. 30 % for den enkelte ejendom.

7.4

Al bebyggelse inden for delområde I må opføres i én etage.

Bygningshøjden må være maks. 6 m til tagryg over eksisterende terræn. Facadehøjden ved skæring mellem facade og yderside tagbeklædning må maksimalt være 5 m.

7.5

Al bebyggelse inden for delområde II må opføres i én etage med udnyttelig tagetage med symmetrisk sadeltag. Dog er sekundær bebyggelse undtaget, se § 7.2.

Sadeltag skal udføres med hældning inden for spændet 25-45 grader.

Bygningshøjden må være maks. 8,5 m til tagryg over eksisterende terræn. Facadehøjden ved skæring mellem facade og yderside tagbeklædning må maksimalt være 4 m.

8. Bebyggelsens ydre fremtræden

8.1

Lokalplanens delområde I og II skal have facader i mørke farver. Mursten som facadebeklædning må alene udføres i mørke sten med brune, sorte eller mørkegrå farver. Fuger skal være mørke.

Øvrige facadematerialer må kun fremtræde i farver, der har en andel af sort på mindst 50 % opgjort i NCS-farvesystemet.

Kommentar til 8.1

Ad: NCS-farvebetegnelser er et logisk farvesystem til at beskrive farver. En farve angives i systemet som fx: S2030-Y90R, hvor 20 angiver sortheden i %, 30 kulørtheden, og Y90R farvens kulørttone. Dvs. at der i lokalplanområdet skal anvendes farver, der har en NCS farvekode, som starter med S70 eller højere. Ved gråtoner forstås kulørtneutrale farver, som fx: angives S4000-N, S5000-N osv.

Bestemmelserne skal sikre at bebyggelsen fremstår afdæmpet i forhold til omgivelserne.

Delområde III er undtaget for bestemmelsen, da bebyggelsen er etableret i området.

8.2

Inden for delområde I og II skal alle tagflader skal være mørke og matte med en andel af sort på minimum 70 % i henhold til NCS-farvesystemet og et glanstal på maksimum 10 (helmat til mat).

Tage må desuden udføres som tag dækket med vegetation - såkaldte "grønne tage".

Kommentar til 8.2

Ad: Bestemmelsen skal bidrage til, at bebyggelsen fremstår afdæmpet i landskabet og tagfladen sløres. Mørke tage eller levende grønne tage vil virke mindre markante mod baggrunden af de skovklædte skrænter som afgrænser området mod nord.

Materialer betegnes som blanke og reflekterende, når de har en glans, som svarer til en malet overflade med et glanstal over 20. Med kravet om et glanstal på maks. 10 sikres, at der ikke på nogen måde vil være genskær eller refleksioner fra selve tagfladen.

Kravet om en andel på min. 70 % sort sikrer farvenuancer, som fremstår diskrete og afdæmpet i forhold til omgivelserne og landskabet.

"Grønne tage" er benævnelsen for tagbelægninger, der har et vækstlag af planter/græs som beklædning. Grønne tage optager en stor del af den nedbør, som falder på taget. Dermed aflaster et grønt tag kloaksystemet. Grønne tage kan bidrage til, at bebyggelsen falder ind i landskabet og give området en særlig karakter.

8.3

På udvendige bygningssider må blanke og reflekterende materialer kun anvendes til vinduer og solenergianlæg.

Kommentar til 8.3

Ad: Bestemmelserne sikrer, at udvendige materialer med et glanstal over 10 begrænses til vinduer, solceller og solfangere for alle bygningssider. Bestemmelserne er fastsat af hensyn til at bebyggelsen skal fremstå dæmpet og diskret.

8.4

Inden for hele lokalplanområdet må ingen form for kommerciel skiltning eller reklamering i form af reklameskilte, flag, bannere o.lign. finde sted. Skiltning i forbindelse med erhverv i egen bolig må kun ske som facadeskiltning.

Kommentar til 8.4

Ad: Skilte skal opføres, jf. den til enhver tid gældende Silkeborg Kommune skiltevejledning.

9. Ubebyggede arealer og beplantning

9.1

Der skal udlægges areal til fælles fri- og opholdsarealer som vist på kortbilag 3.

Udsigtslinjerne skal være minimum 15 meter i bredden.

Den bredde midterste grønne kile (udsigtskorridor) skal være minimum 30 meter.

Fælles fri- og opholdsarealer skal fremstå åbne og ubebyggede. Der må dog opsættes legeredskaber, bænke og lignende, jf. § 3.4, der understøtter anvendelse til leg og ophold på de placeringer, der er vist i princippet på kortbilag 3. Dertil må også opføres anlæg til områdets tekniske forsyning jf. § 3.6.

På fælles udendørs fri- og opholdsarealer må der ikke etableres nogen form for oplag eller foretages parkering.

Kommentar til 9.1

Matr.nr. 60ks, Linå By, Linå er udlagt til fælles fri- og opholdsareal, men kan kun anvendes som sådan ved en frivillig aftale med grundejer eller hvis Silkeborg Kommune eller grundejerforeningen overtager arealet.

9.2

Der skal sikres areal til udsigtslinjer som vist på kortbilag 3. Udsigtslinjer skal fremstå åbne og ubebyggede.

Kommentar til 9.2

Ad: Hensigten med bestemmelsen er, at der sikres visuelle forbindelser i de nord-syd-gående kiler til oplevelse af landskabet.

9.3

Der skal sikres areal til udsigtskorridor som vist på kortbilag 3. Udsigtskorridoren skal fremstå åben og ubebygget. Der må dog opsættes legeredskaber, bænke og lignende, jf. § 3.4, der understøtter anvendelse til leg og ophold på de placeringer, der er vist i princippet på kortbilag 3.

Kommentar til 9.3

Ad: Hensigten med bestemmelsen er, at der sikres visuelle forbindelser i de nord-syd-gående kiler til oplevelse af landskabet.

9.4

De på kortbilag 3 markerede fælles fri- og opholdsarealer med hede- og overdrevspræg skal anlægges og vedligeholdes som åben hede eller overdrev med naturpræg.

Inden for området må der, udenfor den på kortbilag 3 viste udsigtskorridor, etableres solitære træer og

buske samt mindre klynger af træer og buske, svarende til maks. 5% af arealet.

Inden for den på kortbilag 3 viste udsigtskorridor må der etableres enkelte solitærtræer og buske, svarende til maks. 2% af arealet.

De på kortbilag 3 markerede fælles fri- og opholdsarealer (skov), skal anlægges og vedligeholdes som et ubebygget areal med skovpræg. Matrikel 60ks Linå By, Linå kan kun anvendes til ophold og sti gennemgang ved en frivillig aftale med grundejer, eller hvis kommunen eller grundejerforeningen overtager arealet.

Bevoksning inden for lokalplanområdets fælles fri- og opholdsarealer skal bestå af egnskarakteristiske træer og buske som f.eks. arterne: Eg (*Quercus ssp.*), birk (*Betula ssp.*), tjørn (*Crataegus laevigata*), skovfyr (*Pinus sylvestris*), revling (*Empetrum nigrum*), tyttebær (*Vaccinium vitis-idaea*), blåbær (*Vaccinium corymbosum*), enebær (*Juniperus communis*) og ene (*Junipers communis*).

Kommentar til 9.4

Det er hensigten med etableringen af de åbne arealer med hede- og overdrevspræg, at der skabes en sammenhæng til det omkringliggende landskab, som ligger nord for lokalplanområdet og mod vest ved Sejs Hede.

Med hede- og overdrevspræg forstås et ensartet og åbent naturområde med eksempelvis naturgræsser, lyng og lignende lav vegetation og dværgbuske, der vedligeholdes ekstensivt.

Arealet skal slås ca. én gang om året med henblik på at fastholde den naturlige karakter af området samt for at sikre, at området ikke springer i skov.

Det er vigtigt for naturindholdet og for oplevelsen af området, at der i de ubebyggede grønne områder udelukkende forekommer træer og buske, der naturligt hører hjemme i området. Bevoksning ved lokalplanens tilblivelse, der er af andre arter en angivet som egnskarakteriske, kan blive stående.

Kommunen kan give tilladelse til mindre indgreb (udtynding) i den bevaringsværdige bevoksning inden for lokalplanområdet, så bevoksningen ikke vokser helt tæt.

9.5

Der skal udlægges areal til brugsplæne, som vist i princippet på kortbilag 3. Inden for brugsplænerne må der indrettes arealer til ophold og leg, herunder opsættes legeredskaber, bænke o.lign.

Kommentar til 9.5

Ad: Ved brugsplæne forstås en tæt og slidstærk vegetation, der overvejende består af græs. Arealet klippes efter behov.

9.6

De på kortbilag 3 viste trampestier, jf. § 4.11, må vedligeholdes som brugsplæne, jf. § 9.5, i en bredde af 3 m omkring stien.

9.7

Der må ikke ske indgreb i den bevaringsværdige bevoksning, som ligger udenfor byggefelt og vejudlæg, og som er markeret på kortbilag 3 som levende hegn og fælles fri- og opholdsarealer (skov).

Der må under anlægs- og byggearbejde ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge denne bevoksning eller væsentligt forringe deres levevilkår.

Kommentar til 9.7

Ad: De levende hegn udgør ledelinjer for flagermus og skal bevares i et omfang, så der fortsat er ledelinjer for flagermus.

Kommunen kan tillade, at bevoksningen fjernes i tilfælde af sygdom, beskadigelse ved storm o.lign.

Det skal forventes, at der i tilfælde af indgreb i bevoksningen vil blive krævet genplantning efter en samlet plan for beplantning af ejendommen.

9.8

Hegn mod veje, stier og udendørs fri- og opholdsarealer skal etableres som levende hegn (hække).

Der må på den indvendige side af hække etableres trådhegn, når højden heraf ikke overstiger hækkens højde.

Levende hegn og hække skal mod veje, stier samt udendørs fri- og opholdsarealer placeres på egen grund, min. 30 cm fra skel.

10. Terrænregulering

10.1

Inden for delområde I må der ved byggemodning ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 1 m målt fra naturligt terræn.

Der kan dog tillades terrænregulering af begrænset omfang herudover, når det i den samlede byggemodning vurderes nødvendigt for en hensigtsmæssig udnyttelse af området.

Kommentar til 10.1

Ad: I forbindelse med byggemodning af veje, stier og forsyningsledninger kan det være nødvendigt at foretage større reguleringer af terrænet.

En tilladelse til terrænregulering udover +/- 1,0 m over naturligt terræn vil forudsætte dispensation fra lokalplanen, herunder forudgående naboorientering.

I forbindelse med byggemodning skal udstykker fremsende et kotekort, der viser terrænet før og efter byggemodning. Kortene skal bruges ved Silkeborg Kommunes administration af terrænreguleringsbestemmelserne. Til brug for bedømmelse af et konkret projekt skal oplyses koter på eksisterende og fremtidigt terræn. Koter skal angives i D.V.R. 90 (Dansk Vertikal Reference). Skæringslinjer mellem bebyggelse samt eksisterende og fremtidigt terræn skal indtegnes på facadetegninger. Retningslinjer for terrænregulering fremgår af Silkeborg Kommunes pjece "Terrænregulering".

10.2

Inden for delområde II og III må der ved byggemodning ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m målt fra naturligt terræn.

Kommentar til 10.2

Ad: I forbindelse med byggemodning af veje, stier og forsyningsledninger kan det være nødvendigt at foretage større reguleringer af terrænet.

En tilladelse til terrænregulering udover +/- 0,5 m over naturligt terræn vil forudsætte dispensation fra lokalplanen, herunder forudgående naboorientering.

I forbindelse med byggemodning skal udstykker fremsende et kotekort, der viser terrænet før og efter byggemodning. Kortene skal bruges ved Silkeborg Kommunes administration af terrænreguleringsbestemmelserne. Til brug for bedømmelse af et konkret projekt skal oplyses koter på eksisterende og fremtidigt terræn. Koter skal angives i D.V.R. 90 (Dansk Vertikal Reference). Skæringslinjer mellem bebyggelse samt eksisterende og fremtidigt terræn skal indtegnes på facadetegninger. Retningslinjer for terrænregulering fremgår af Silkeborg Kommunes pjece "Terrænregulering".

10.3

På den enkelte grund skal al terrænregulering inden for en afstand på 2,5 m fra skel ske ved

udjævning/tilpasning til de tilstødende arealer og grunde. Skråninger skal udføres med en maks. hældning på 1:1,5.

Kommentar til 10.3

Ad: Der må ikke etableres stejle skråninger og støttemure.

10.4

Efter byggemodning må der ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til terræn.

10.5

Inden for arealet udlagt til udsigtskorridor, jf. kortbilag 3, må der ikke terrænreguleres.

10.6

Der må ikke placeres jord på de fælles fri- og opholdsarealer.

Kommentar til 10.6

Ad: Da størstedelen af lokalplanområdet er dyrket mark vil der forventeligt være en pulje af næringsstoffer tilgængelig i det øverste muldlag, som vil vanskeliggøre etableringen af arealer med hede og overdrevspræg.

10.7

Til etablering af regnvandshåndteringsanlæg må der, uanset §§ 10.1-10.2 og 10.4, ske terrænregulering inden for det anviste areal til regnvandshåndtering på kortbilag 3.

10.8

Inden for delområde II, langs den sydlige lokalplangrænse og inden for de fælles fri- og opholdsarealer, må der foretages terrænreguleringer på maks. +/- 1,0 m målt fra naturligt terræn.

Kommentar til 10.8

Ad: Terrænreguleringen skal give mulighed for etablering af foranstaltninger til sikring af ejendommene syd for lokalplanområdet mod overfladevand.

11. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- De i § 4.3 og § 4.9 nævnte veje og stier er etableret.
- De i § 4.5 nævnte parkeringsareal for institutioner og boliger er etableret.
- De i § 6.7 nævnte affaldsløsninger er etableret og tilmeldt tømning.
- De i § 9.1 og § 9.4 nævnte fælles udendørs fri- og opholdsarealer er etableret.
- Bebyggelsen er tilsluttet fælles vand-, el- og kloakforsyning i det omfang, bebyggelsen skal forsynes.

Kommentar til 11.1

Ad: Tilslutning skal ske efter de pågældende forsyningsselskabers regler.

Såfremt der sker en etapevis udstykning af lokalplanområdet, skal Silkeborg Kommune meddele en midlertidig dispensation fra bestemmelsen. I denne forbindelse kan Silkeborg Kommune gøre en dispensation betinget af, at udstykker stiller garanti for den forholdsmæssige andel af de forventede omkostninger ved den senere etablering af anlæggene.

12. Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for lokalplanområdet.

Kommentar til 12.1

Ad: Det forudsættes, at udstykkerne i samarbejde med områdets grundejere tager initiativ til oprettelse af grundejerforeningen. Planloven giver kun mulighed for at kræve grundejerforening for nye haveboligområder, nye erhvervsområder, nye områder for fritidsbebyggelse eller nye byomdannelsesområder samt haveforeninger for nye kolonihaveområder. Der kan således ikke kræves grundejerforening for etageboliger.

12.2

Grundejerforeningen skal oprettes, når min. 30% af de udstykkede grunde i delområde II er solgt, eller når Silkeborg Kommune forlanger det.

Kommentar til 12.2

Ad: Det forudsættes, at udstykkerne i samarbejde med områdets grundejere tager initiativ til oprettelse af grundejerforeningen.

12.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligehold af de i § 4.3 nævnte fælles veje, de i §§ 4.9, 4.10 og 4.11 nævnte stier, de i §§ 6.2, 6.3, 6.4 og 6.5 nævnte anlæg til fælles regnvandshåndtering, de i § 9.1 udendørs nævnte fælles fri- og opholdsarealer og de i § 9.5 nævnte fællesanlæg til ophold og leg, som vist på kortbilag 3

Kommentar til 12.3

Ad: Udstykkerne af lokalplanområdet skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier, fælles fri- og opholdsarealer, afskærmende foranstaltninger mv. indtil grundejerforeningen er oprettet og har overtaget opgaverne.

Silkeborg Kommune afgør ved hjælp af vejlovgivningen, om en vej har karakter af at være fælles.

Bestemmelsen gælder kun for matr.nr. 60ks, Linå By, Linå, såfremt grundejerforeningen overtager arealet.

12.4

Grundejerforeningen har pligt til at overtage de i § 9.1 nævnte udendørs fælles fri- og opholdsarealer samt § 4.3 nævnte fælles veje og § 4.9 nævnte fælles stier.

Såfremt Silkeborg Kommune tilskøder grundejerforeningen arealet for matr.nr. 60ks, Linå By, Linå (fælles fri- og opholdsareal (skov)), er grundejerforeningen forpligtiget til at overtage arealet, samt den

i § 4.10 nævnte sti b-b.

12.5

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Silkeborg Kommune.

12.6

Grundejerforeningen har pligt til at optage medlemmer fra naboområder og/eller lade sig opdele i flere selvstændige grundejerforeninger efter Silkeborg Kommunes nærmere anvisning.

13. Servitutter

13.1

Der er ingen bestemmelser for ophævelse af servitutter.

14. Ophævelse af lokalplaner

Der er ingen bestemmelser for ophævelse af lokalplaner.

Redegørelse

Redegørelsen forklarer, hvad planen går ud på og hvordan planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning.

Denne lokalplans redegørelse består af følgende:

Lokalplanens formål og baggrund

Lokalplanens retsvirkninger

Eksisterende forhold

Fremtidige forhold

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Lokalplanens forhold til miljøet

Servitutter

Tilladelser efter anden lovgivning

Lokalplanens formål og baggrund

Formål

Formålet med denne lokalplan er at skabe mulighed for institutions- og boligbyggeri.

Jævnfør planloven skal byvækst ske i direkte tilknytning til eksisterende byområder og i byzone. Lokalplanen sikrer derfor, at hele lokalplanområdet overføres til byzone, så byvæksten bliver mulig.

Med lokalplanen sikres, at der etableres fælles fri- og opholdsarealer inden for lokalplanområdet. Formålet hermed er at sikre beboerne får mulighed for at opholde sig udendørs, at sikre luft mellem bebyggelsen og at sikre de landskabelige sammenhænge og værdier, der særligt knytter sig til dalen mod syd og skrænterne og skovene mod nord.

Lokalplanområdet er indrettet med tre ubebyggede nord-syd gående forbindelser, der skal sikre den landskabelige og visuelle sammenhæng på tværs af dalen. Den midterste kile er bredest og udgør en værdifuld landskabsform, der er karakteristisk for området. Med lokalplanen sikres, at dette landskabstræk bevares. Der vil derfor ikke kunne terrænreguleres i kilen, undtagen i forbindelse med regnvandsbassiner og stier. Bevoksningen i kilen skal bestå af lav og lysåben natur, som sikrer et hede- og overdrevspræg.

Træerne i matrikel 60an's, Linå By, Linå, østlige samt det vestlige skel udgør ledelinjer for flagermus og skal bevares i et omfang, så der stadig er ledelinjer for flagermus i skellene.

I lokalplanområdets sydvestlige hjørne findes et mindre areal med eksisterende skovbevoksning. Dette vil udgøre den eneste tætte bevoksning inden for lokalplanområdet. Lokalplanen sikrer, at bevoksningen bevares i overensstemmelse med "Strukturplan Sejs/Svejbæk N" og for at give et varieret udtryk af de ubebyggede arealer.



Fotografiet ovenfor viser lokalplanområdet (ved lokalplanens udarbejdelse) set fra nord mod syd og bebyggelsen ved Kildetoften.

Baggrund

Sejs-Svejbæk er en by, der vokser, og med et voksende indbyggertal, vokser antallet af børn i 0-6 års alderen også i byen. Ifølge Silkeborg Kommunes befolkningsprognosen fra 2019 for dagtilbudsområdet forventes det, at antallet af børn i vuggestue, dagpleje eller børnehave vil stige med 70 børn fra 2019 til 2023. Allerede nu oplever de eksisterende børnepasningsinstitutioner et øget pres på kapacitet og denne lokalplan er derfor igangsat for at skabe plads til et nyt institutionsbyggeri.

Samtidig ligger lokalplanområdet inden for området for "Strukturplan Sejs/Svejbæk N", der blev udarbejdet i 2012 for at sikre en hensigtsmæssig udvikling af strukturplanområdet. Allerede i Kommuneplan 2009-2021 blev anvendelsen fastlagt til boligområde med de til området hørende institutioner. Denne anvendelse er fastholdt i de efterfølgende kommuneplaner.

Ifølge Silkeborg Kommunes befolkningsprognosen fra 2019 forventes det, at befolkningstallet stiger i Sejs-Svejbæk. I dag bor der 4.410 i Sejs-Svejbæk og Laven. Om 12 år bor der 5.178 ifølge prognosen. Siden 2015 er der sket flere boligudbygninger inden for strukturplanområdet. Nærværende lokalplanområde er femte udbygning siden 2015 og forventes bragt i spil inden for de kommende år pga. den forventede vækst i området jf. befolkningsprognosen.

Det er således også et ønske med lokalplanen at udvikle området til boligformål i overensstemmelse med kommuneplanens intentioner for byudvikling i Sejs-Svejbæk.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

- Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.
- Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at bebyggelse og anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.
- Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- Der kan foretages ekspropriation af private ejendomme eller rettigheder over ejendomme mod erstatning, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelse af lokalplanen.
- Hvis en lokalplan udlægger areal til offentligt formål, kan ejeren forlange en ejendom eller en del af en ejendom overtaget af Silkeborg Kommune mod erstatning, hvis arealet ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til de omkringliggende ejendomme.

Eksisterende forhold

Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdet er ca. 10,4 ha og ligger i den nordlige del af Sejs-Svejbæk. I lokalplanområdet indgår matriklerne 60fg, 60ix, 60qn, 60ks og del af 60an, alle Linå By, Linå.

Ved lokalplanens udarbejdelse er matr.nr. 60fg, 60ix og 60qn, alle Linå By, Linå, bebyggede boliggrunde og matr.nr. 60ks, Linå By, Linå, er en ubebygget grund med skovbevoksning. Lokalplanområdets del af matrikel 60an, Linå By, Linå, er en ubebygget grund, der er dyrket landbrugsjord.

Områdets zonestatus

Området ligger i landzone og vil med lokalplanens vedtagelse blive overført til byzone.

Lokalplanområdet er vist på oversigtskortet.



Ovenfor ses et oversigtskort over lokalplanområdet, som det ser ud ved lokalplanens udarbejdelse.

Trafikale forhold

Vejadgang til matr.nr. 60fg, 60ix og 60qn og 60ks alle Linå By, Linå, sker fra Langdalsvej, mens matr.nr. 60ix og 60ks alle Linå By, Linå også har vejadgang fra Kildetoften. Landbrugsmatriklen 60an Linå By, Linå har vejadgang fra Langdalsvej.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

Eksisterende bebyggelse inden for lokalplanområdet udgør de tre enfamiliehuse på matr.nr. 60fg, 60ix, 60qn, alle Linå By, Linå. Boligerne er opført løbende fra 1929 til i dag. Bygningen fra 1929 på matr.nr.

60fg, Linå By, Linå, har bevaringsværdi 6, hvilket er en middel bevaringsværdi.

Landskab og natur

Området er udpeget som område med særlig landskabelig interesse i Kommuneplan 2017-2028. Bebyggelses af området vil medføre en væsentlig negativ påvirkning af de landskabelige værdier.

Størstedelen af lokalplanområdet er dyrket mark, som gennem sin placering på dalsiden indgår i den landskabelige sammenhæng på tværs af dalen.

Der er ingen geologiske særegne landskaber i lokalplanområdet. Terrænet er en flad, let mod syd skrånende flade (dalbund).

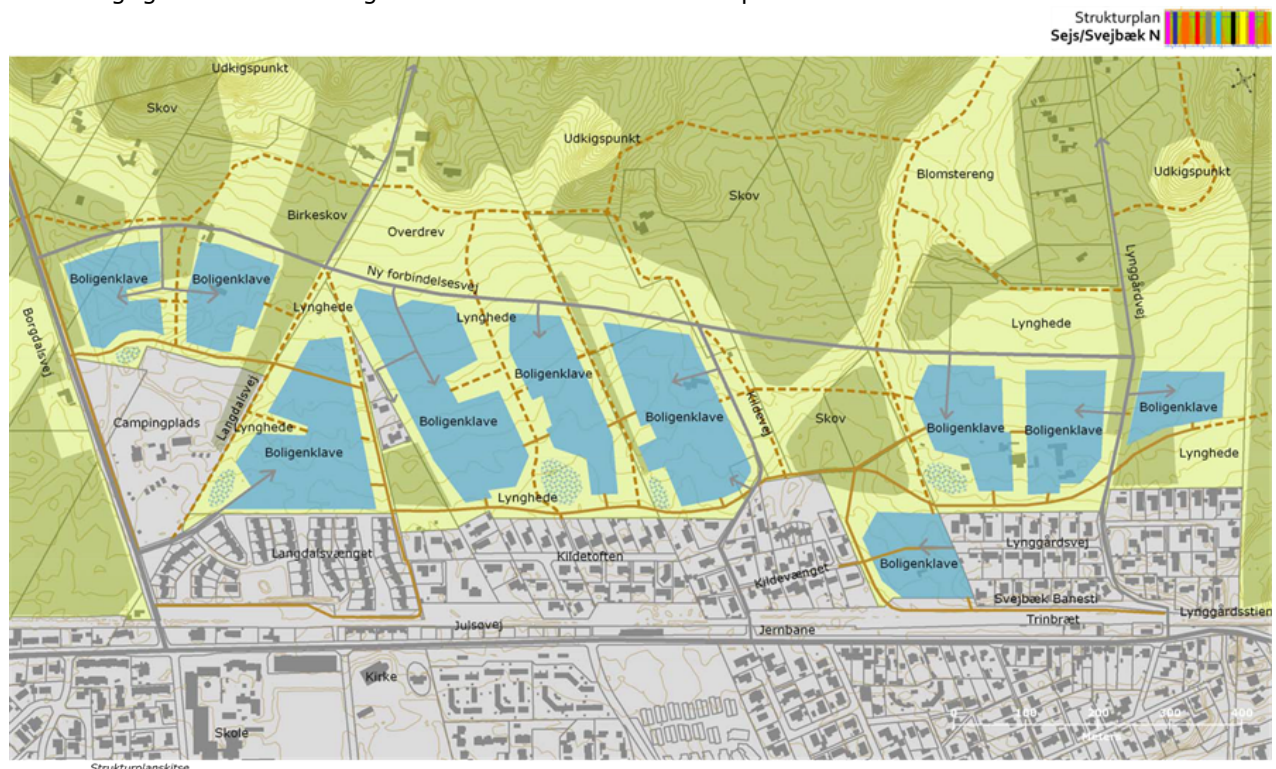
Træerne i matrikel 60an's, Linå By, Linå, østlige og vestlige skel udgør ledelinjer for flagermus.

I planens sydvestlige hjørne er der et gammelt tilgroet hedeområde. Det gamle hedeareal fremstår som selvsået skov og det består primært af birk, fyr og gran. Området har et rimeligt naturindhold, men er ikke beskyttet natur jf. Naturbeskyttelseslovens §3.

Landskabsværdier

Lokalplanområdet ligger inden for "Strukturplan Sejs/Svejbæk N", der blev udarbejdet i 2012. Hele strukturplanområdet ligger sammen med resten af Sejs-Svejbæk på en relativt flad sydvendt smeltevandsterrasse i Gudenådalen. I strukturplanen beskrives det, hvordan de åbne rum (dyrkede marker og lysninger) i strukturplanområdet har stor værdi for området, idet de giver indsigt til foden af skrænterne. Foden af skrænterne markeres ud mod de åbne arealer af skovbryn.

Det markante skift i landskabet, fra relativt fladt og åbent plateau til stejl skovklædt skrænt, giver stor landskabelig variation. Det fortæller endvidere en væsentlig historie om landskabets dannelse. Det er derfor vigtigt at friholde indsig til foden af skrænterne i lokalplanen.



Ovenfor ses illustrationsplanen fra "Strukturplan Sejs/Svejbæk N". Planskitsen viser, hvordan området nord for Julsøvej i princippet skal disponeres.

Lokalplanområdets omgivelser

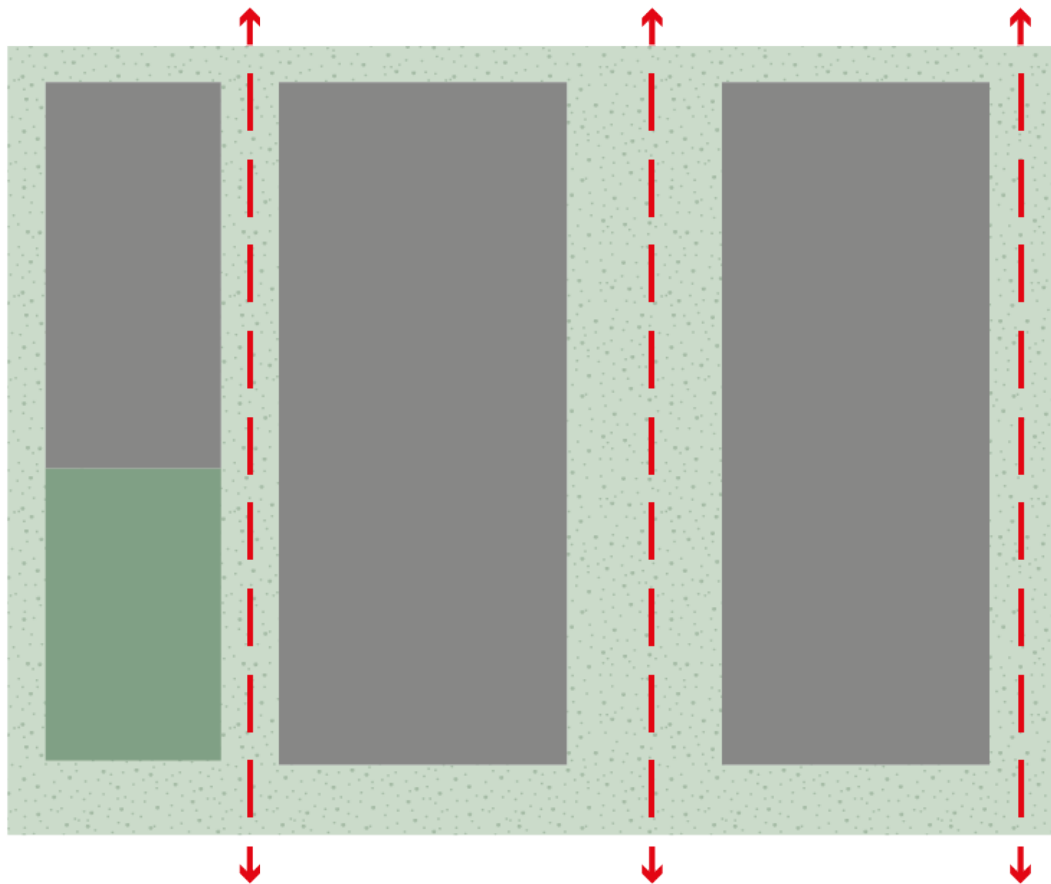
Lokalplanområdet er mod vest, syd og sydøst omgivet af boligområder med enfamiliehuse, hvoraf boligområderne mod vest og sydøst er etableret inden for de seneste par år og ved lokalplanens udarbejdelse stadig er ved at blive udbygget. Mod øst ligger et skovbevokset område, mens området mod nord er dyrket mark på ca. 130 m, før dalskrænterne med skovbevoksede områder begynder.

Fremtidige forhold

Disponering

Med lokalplanen muliggøres et nyt institutionsbyggeri og nye boligområder med ca. 41 boliger.

Lokalplanområdet disponeres efter det stregkode-princip og den enklave-struktur, der er beskrevet i "Strukturplan for Sejs/Svejbæk N". Der fastlægges bestemmelser for bebyggelsens omfang, placering og udformning. Hensigten er at sikre en bebyggelse i tråd med principperne i strukturplanen for området.



Ovenfor ses et diagram af stregkode-princippet for strukturplanen og lokalplanområdet, der er strukturplanens helt overordnede greb. De grå felter angiver områdets bebyggelse, der ligger i smalle adskilte enklaver. Enklaverne omsluttet af landskabet og fælles fri- og opholdsarealer inden for lokalplanområdet. De røde pile viser de nord-syd-gående kig, der skal være mellem bebyggelsen.

Lokalplanområdet er således disponeret som en luftig bebyggelse med mellemrum mellem boligenklaverne, fritliggende enfamiliehuse og nord-syd-gående kig gennem området, der sikrer kig til skrænterne mellem bebyggelsen.

Den vestligste grønne kile ligger mellem området med de eksisterende huse og den skovbevoksede matrikel - og den mellemste boligenklave med institutionsområdet i den nordøstligste del. Den midterste grønne kile er den bredeste og ligger mellem de to nye boligenklaver. Den østligste grønne

kile ligger mellem den østligste boligklave og lokalplanområdets afgrænsning mod øst.



Fotografiet ovenfor viser lokalplanområdet set fra Kildetoften. Fotografiet viser kigget mod nord over den dyrkede mark og op mod skovbrynet ved skræntfoden.

Institutionsområdet placeres i lokalplanens nordøstlige del, hvor der er let vejadgang til forbindelsesvejen Tværdalsvej og videre til Borgdalsvej, der giver adgang til Silkeborgmotorvejen og det centrale Sejs-Svejbæk by med bl.a. Sejs Skole. Der er altså søgt en placering, der ligger centralt i Sejs-Svejbæk, for at kunne betjene byen med institutionspladser og tæt på større infrastruktur for at sikre god trafikafvikling til og fra institutionen

Der er to primære vejadgange ind til området. Den ene går ind til det nye institutions- og boligområde med en stikvej til de eksisterende boliggrunde. Den anden vej går ind til det østlige boligområde.

Samtidig forbindes området af interne hoved- og trampestier, der kobles på eksterne stier, som sammen sikrer god tilgængelighed i området.

Anvendelse

Lokalplanområdet er opdelt i delområderne I, II og III. Anvendelsen i delområde I er fastlagt til offentlige formål i form af daginstitution. Institutionen skal kunne rumme både vuggestuebørn, børnehalebørn og legefaciliteter til dagplejen.

Delområde II omfatter det nye boligområde samt fælles fri- og opholdsarealer og må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse til helårsbrug. Desuden må delområde II anvendes til fælles fri- og opholdsarealer i overensstemmelse med princippet som vist på kortbilag 3.

Delområde III omfatter de eksisterende boligbebyggelser inden for lokalplanområdet og må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse til helårsbrug.

Bestemmelserne sikrer desuden, at der må opføres anlæg til områdets tekniske forsyning herunder energiforsyningsanlæg og anlæg til lokal afledning af regnvand som regnvandsbassiner.

Ekspropriation

Idet en del af denne lokalplan udlægges til offentlige formål, kan denne endelige lokalplan danne grundlag for ekspropriation, jf. Planlovens § 47, stk. 1.

Bebyggelse og anlæg

Bebyggelse i området sker på baggrund af områdets udpegning i Kommuneplan 2017-2028 som særligt landskabeligt interesseområde. Ny bebyggelse skal derfor etableres under særlig hensyntagen til at bevare eksisterende landskabstræk og bevoksning og til at sikre oplevelse af de landskabelige værdier i området.

Området har stor synlighed i landskabet, hvor det kan ses fra bl.a. Himmelbjerget, Sindbjerg og Stoubjerg. Lokalplanen indeholder en række bestemmelser, der skal bidrage til at bebyggelsen skal fremstå afdæmpet. Eksempelvis krav om mørke og matte facader og tagmateriale undtaget delområde III, der indeholder eksisterende bebyggelse. Der er mulighed for at indpasse tagvinduer, solceller og solfangeranlæg i tage og facader, men det ønskes begrænset af hensyn til genskin og lignende refleksioner. Ligeledes må tagfladerne anlægges med levende grønne tage, men dette er ikke et krav.



Fotografiet ovenfor viser udsigten fra Stovbjerg mod sydøst over området, hvor lokalplan 36-013 omfatter den sydlige del af den grønne mark.

Bebyggelse i delområde I må opføres i maks. 1 etage med en maks. bygningshøjde på 6 m. For delområde I gælder en maks. bebyggelsesprocent på 20. Bebyggelse i delområde II må opføres i én etage med udnyttelig tagetage med symmetrisk saddeltag og med en maks. bygningshøjde på 8,5 m, hvor facadehøjden ved skæring mellem facade og yderside tagbeklædning maks. må være 4 m. I delområde II har boliggrundene en varierende størrelse på mellem 700 m² og 1000 m². I delområde II og III gælder en maks. bebyggelsesprocent på 30.

Boliggrundene i delområde III tillades en minimum grundstørrelse på 600 m². De reguleres anderledes

end i de nybebyggede områder, da det er eksisterende boliggrunde, der før lokalplanens tilvejebringelse har ligget i landzone. Grundene har været reguleret efter landzonebestemmelserne og med større grundareal end i et traditionelt boligområde. Med lokalplanen åbnes op for grundstørrelser ned til 600 m² inden for delområde III, da der i lokalplanområdets naboer findes lignende grundstørrelser.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Tværdalsvej, dog kan eksisterende vejadgange fra Kildetoften til matr.nr. 60ix og 60ks fortsat benyttes. Dette indebærer, at eksisterende vejadgang via Langdalsvej til matr.nr. 60fg, 60ix, 60qn, 60ks, alle Linå By, Linå omlægges, og at vejadgangen til delområde III primært sker fra den nye fordelingsvej, Tværdalsvej.

Der er således to primære vejadgange ind til området. Den ene går ind til det nye institutions- og boligområde med en stikvej til de eksisterende boliggrunde (matr.nr. 60fg, 60ix, 60qn, 60ks alle Linå By, Linå). Den anden vej går ind til det østlige boligområde. Vejstrukturen etableres som blinde veje, så gennemkørsel i området forhindres.

Til matr.nr. 60ix og 60ks alle Linå By, Linå er der en uændret vejadgang fra Kildetoften.

Der sikres gode stiforbindelser i og gennem området. Stierne forbinder området med naboerådernes stier og er en del af et større samlet stinet i området nord for banen.

Stierne i området er differentieret, med en hovedsti som cykel- og gangstier, samt trampestier med et rent rekreativt sigte.

Det er meningen, at tramperstiernes placering opstår med brugen af området. I en bredde af 3 meter (ialt) omkring trampestien, kan græsset vedligeholdes som en brugsgræsplæne.

Grønne områder, landskab og beplantning

Med lokalplanen får alle grunde direkte tilknytning til et af områdets nærrecreative fælles fri- og opholdsarealer. Fællesarealerne er vigtige for oplevelsen af de overordnede landskabelige sammenhænge og værdier samt sikring af udsigtskorridorer, men også for at sikre gode rekreative muligheder for områdets beboere samt besøgende i området.

Alle fælles fri- og opholdsarealer inden for lokalplanområdet (undtagen matr.nr. 60ks, Linå By, Linå) skal anlægges, fremstå og vedligeholdes som lysåben hede eller overdrev med naturpræg. Området skal driftes ekstensivt, hvilket betyder, at den lysåbne natur skal slås en til to gange årligt med fjernelse af det afslåede materiale.

Arealet må ikke gødes eller sprøjtes og der må ikke udsås græs eller lignende som vil dominere plantesammensætningen.

Det vil være nødvendigt at sikre arealet mod tilgroning af træer og buske, som helt naturligt vil skyde frem på arealet. Man kan vælge at pudse arealet af med års mellemrum eller fjerne træer og buske manuelt. Med tiden kan man udvælge enkelte træer og buske, som kan få lov til at blive uden at det påvirker den lysåbne naturtype.

Træerne i matrikel 60an's, Linå By, Linå, østlige og vestlige skel udgør ledelinjer for flagermus og skal derfor bevares i et omfang, så der stadig er ledelinjer for flagermus i skellene.

I lokalplanområdets sydvestlige hjørne findes et mindre areal med eksisterende skovbevoksning (matr.nr. 60ks, Linå By, Linå). Dette vil udgøre den eneste tætte bevoksning inden for lokalplanområdet.

Lokalplanen sikrer, at bevoksningen bevares i overensstemmelse med "Strukturplan Sejs/Svejbæk N" og for at give et varieret udtryk af de ubebyggede arealer.

Regnvandshåndtering

Der må ikke bortledes overfladevand/regnvand, herunder vejvand, fra området. Afvanding fra vejarealer og fællesarealerne skal nedsives inden for lokalplanområdet. Afvanding af overfladevand på de enkelte parceller skal håndteres inden for egen matrikel.

Inden for lokalplanområdets sydlige del er der reserveret plads til etablering af regnvandsbassiner til håndtering af overfladevand fra området's veje samt skybrudssituationer. Bassinets præcise størrelse og afgrænsning fastlægges i forbindelse med området's byggemodning.

Anlæg til regnvandshåndtering skal indgå som synlige overfladeløsninger, der indgår i området's rekreative værdi. Bassiner skal anlægges med terrænhældninger på maks. 1:5, for at sikre en naturlig terrænovergang mellem det eksisterende terræn og regnvandsbassinerne.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Her beskrives de forhold inden for anden planlægning, som har indflydelse på planens realisering. Nedenfor er nævnt de almindeligt forekommende planforhold, men der kan i særlige situationer være andre – og der kommer til stadighed nye til.

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Silkeborg Kommuneplan 2017-2028 og er indeholdt i rammeområde 36-B-20, der udlægger arealet til blandet boligområde, med mulighed for at opføre såvel enfamiliehuse, rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse eller gårdhusbebyggelse i maks. 2 etager, beregnet for en familie, og de til området hørende institutioner og anlæg som f.eks. børne- og ældreinstitutioner samt kollektive tekniske anlæg.

Det fremgår af rammebestemmelserne, at beskyttelsen af de landskabelige forhold sandsynligvis vil betyde, at der vil blive fastsat særlige bebyggelsesregulerende bestemmelser for området i lokalplanen, herunder bestemmelser om omfang og udformning af bebyggelsen samt om områdets overordnede disponering og udnyttelse ol.

Nærværende lokalplan er udarbejdet i overensstemmelse med kommuneplanen.

Strukturplan Sejs/Svejbæk N

Lokalplanen er omfattet af "Strukturplan Sejs/Svejbæk N" fra 2012. Lokalplanområdet består af to af de i strukturplanen viste 10 boligenklaver samt tre eksisterende boliggrunde og en ubebygget grund med skovkarakter. Strukturplanen er vejledende og sætter de overordnede linjer for lokalplanerne. Strukturplanen sikrer de væsentligste og overordnede landskabs- og naturhensyn. Lokalplan 36-013 følger de overordnede principper fra strukturplanen, idet der tages udgangspunkt i disponeringen af byggefelter, grøn struktur, stier og vejprincip.

Bolig- og befolkningsprognose

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af ca. 41 nye enfamiliehuse.

Vejlovgivning

Lokalplanområdet trafikforsynes fra Tværdalsvej via Borgdalsvej og der skal etableres to overkørsler fra lokalplanområdet til Tværdalsvej.

Der er ca. 1,2 km til busstoppested på Juelsøvej, der giver mulighed for busbetjening i vestlig og østlig retning. Derudover er der ca. 1,8 km til trinbrættet ved Svejbæk Station på Juelsøvej, hvorfra der er mulighed for togbetjening i vestlig og østlig retning.

Før veje, stier og parkeringsarealer 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.

Omlægning af eksisterende private vejadgange/forlægning/nedlægning af eksisterende private vejadgange, der ikke er forenelige med realiseringen af lokalplanen, forudsættes gennemført i henhold

til vejlovgivningens regler herom.

Der må ikke etableres vejadgang fra Tværdalsvej (kommunal vej) før Silkeborg Kommune har givet adgangstilladelse hertil jf. vejloven.

Privat og offentlig service

Lokalplanområdet vil betjenes af Sejs skole og børnehaver i Sejs-Svejbæk. Der er cirka 1300 m til skole, kirke, multihus. Realisering af boligområdet i lokalplanen forventes sammen med resten af strukturplanområdet at give et øget pres på de offentlige servicefunktioner i Sejs-Svejbæk. Samtidig vil etableringen af daginstitutionen forventeligt aftage pres på de offentlige servicefunktioner i Sejs-Svejbæk.

Teknisk forsyning

Lokalplanen fastlægger, at ny bebyggelse ikke må tages i brug, før tilslutning til kollektiv vand-, spildevands- og elforsyning har fundet sted.

Vand

Lokalplanens område forsynes med vand fra Silkeborg Vand A/S i henhold til vandforsyningsplanen.

Varme

Varmeforsyning af ny bebyggelse sker ved individuel opvarmning.

Der er ikke fjernvarme til rådighed inden for lokalplanområdet. Området skal derfor individuelt varmforsynes og kan ikke tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Elektricitet

Elektriciteten kan indkøbes på det fri el-marked.

Spildevand

Regnvand skal håndteres inden for området og ledes ikke til det offentlige system.

Området skal separatkloakeres, og regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet.

Der skal udarbejdes tillæg til spildevandsplanen for området.

Renovation

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Silkeborg Kommunes gældende affaldsregulativer.

På Silkeborg Forsyningens hjemmeside findes en folder om retningslinjer for etablering af nedgravede affaldsløsninger.

Lokalplanens forhold til kulturarv - Bevaringsværdige bygninger

Bygningen på Langdalsvej 6 fra 1929 har en middel bevaringsværdi på 6.

Kulturhistoriske interesser

Det kan være hensigtsmæssigt forud for anlægsarbejde at lade Silkeborg Museum udføre forundersøgelser af arealet, for at forebygge en eventuel standsning af bygge- og anlægsarbejde ved fund af fortidsminder jf. Museumslovens § 25, § 26 og § 27.

Findes der i forbindelse med jordarbejdet spor af fortidsminder skal arbejdet standses i det omfang, det berører fortidsmindet. Fortidsmindet skal straks anmeldes til Silkeborg Museum.

Naturbeskyttelse

International naturbeskyttelse

Silkeborg Kommune må ikke vedtage planer, der kan skade arter eller naturtyper, der er på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-områder, eller yngle- og rasteområder for arter på EU's habitatdirektivs bilag IV. Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000-områder eller strengt beskyttede arter på direktivets bilag IV.

Der er ikke registreret § 3 beskyttede naturarealer inden for lokalplanområdet, og der findes ikke sø, mose eller andre vådområder. Af de ovennævnte arter er derfor kun flagermus og markfirben relevante, da de øvrige er knyttet til vådområder.

Silkeborg Kommune har registreret bilag IV-arter i området. En undersøgelse af flagermus og markfirben i sommeren 2018 har vist, at de eksisterende bevoksede skel fungerer som ledelinjer for flagermus. Det østlige og vestlige skel skal bevares i et omfang så der fortsat er en ledelinje for flagermus langs med skellene. Med lokalplanen sikres derfor, at bilag IV arterne flagermus og markfirben ikke belastes ved at bevare træbevoksningerne i de østlige og vestlige skel af matrikel 60an, Linå By, Linå.



Fotografiet viser Langdalsvej (mod syd) ved lokalplanens udarbejdelse. Til venstre ses det levende hegn/bevoksede skel, der virker som ledelinjer for flagermus. Til højre for vejen ses et hvidt hus, der er en del af den eksisterende bebyggelse (ved lokalplanens udarbejdelse) inden for lokalplanområdet.

Nærmeste Natura 2000-område er "Silkeborgskovene", som ligger ca. 1 km syd for lokalplanområdet.

For alle arealudlæg gælder det, at naturtilstanden af områderne med tiden kan ændre sig. Levesteder for arterne kan derfor opstå eller forsvinde, hvis arealerne ligger hen uden at blive udnyttet. Vurderingen bygger derfor på arealernes nuværende tilstand og den eksisterende viden, som Silkeborg Kommune er i besiddelse af.

Silkeborg Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder pga. bebyggelsens karakter og afstanden til habitatområdet.

Planlægning i eller i tilknytning til Natura 2000-område kræver en særlig planlægningstilladelse fra Miljøstyrelsen. Der redegøres for dette forhold her.

Habitatsbekendtgørelsen BEK nr 188 af 26/02/2016

National naturbeskyttelse

Lokalplanområdet er omfattet af 300 m skovbyggelinje. Bebyggelse inden for områder omfattet af skovbyggelinjen forudsætter, at den reduceres, eller at Silkeborg Kommune meddeler dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinje). Silkeborg Kommune vil søge Miljøstyrelsen om reduktion af skovbyggelinje, idet en reduktion forventes at medføre en administrativ forenkling.

Formålet med naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinje) er at sikre skovenes værdi som landskabselementer, opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr samt beskytte skovene mod blæst. Bestemmelsen omfatter et forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master mv.) i en afstand af 300 m fra de omfattede skovområder.

Ekspropriation

Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

Kommunalbestyrelsen kan i medfør af § 47, stk. 1 i planloven ekspropriere fast ejendom, der tilhører private, eller private rettigheder over fast ejendom, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller byplanvedtægt og for varetagelsen af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:

Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.

Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.

Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.

Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.

Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.

Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.

Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,

At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,

At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,

At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,

At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,

At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,

At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og

At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven [\[link\]](#) og Vejdirektoratets vejledning om ekspropriation efter vejloven, 2015.

Lokalplanens forhold til miljøet

Miljøvurdering af planen

Ifølge "Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en plan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet. Silkeborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at lokalplan 36-013 kræver udarbejdelse af en miljørapport, idet den forventes at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet. Lokalplanen ledsages derfor af en miljørapport, som redegør for planens forventede påvirkning af miljøet.

Screeningen indgår som bilag under "Andre bilag". Screeningen har vist, at lokalplanen kræver miljørapport i forhold til landskabelig påvirkning.

Støj og vibrationer

I forbindelse med lokalplanforslaget er der udarbejdet støjundersøgelser, hvor lokalplanområdets påvirkning af trafikstøj fra Tværdalsvej undersøges. Grundet anlæg af vejrabatter og regnvandsbassiner for Tværdalsvej sikrer afstanden mellem lokalplanområdet og Tværdalsvej, at arealer inden for lokalplanområdet ikke overskrides af de fastlagte grænseværdier for støj.

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener.

Servitutter

Ingen servitutter aflyses i forbindelse med lokalplanen som følge af planlovens § 15, stk. 2, nr. 17.

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet:

Matr.nr. 60an, Linå By, Linå

Dok om 25.05.2005-20840-65 – Deklaration om vejret

Med servituten fastlægges, at matrikel 60qn, Linå By, Linå, har vejret til Langdalsvej via matrikel 60an, Linå By, Linå. Med lokalplanen kan lokalplanområdet kun blive vejbetjent fra Tværdalsvej, hvilket indebærer, at vejadgangen fra Langdalsvej lukkes. Omlægningen af eksisterende private fællesveje i forbindelse med lokalplanen gennemføres efter proceduren i privatvejslovens kapitel 11.

Silkeborg Kommune gør opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningsselskaber høres, inden jordarbejder påbegyndes. Det kan f.eks. dreje sig om elkabler, telefon-, tele- og Tv-kabler, vandledninger, fjernvarmeledninger, gasledninger og spildevandsledninger. Kommunen kan være behjælpelig med at oplyse, hvilke forsyningsselskaber, der dækker det pågældende område.

Tilladelser efter anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke placeres bebyggelse inden for skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelseslovens § naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinje), før der er givet dispensation hertil fra Silkeborg Kommune eller Miljøstyrelsen har ophævet/reduceret skovebyggelinjen.

Silkeborg Kommune vil søge Miljøstyrelsen om reduktion af beskyttelseslinjerne, idet en reduktion forventes at medføre en administrativ forenkling.

Skovloven

Der er ikke registreret fredskov inden for lokalplanområdet.

Der må - uanset planens bestemmelser - ikke ske ændringer af fredskovsarealet jf. skovloven, før der er givet tilladelse hertil fra Miljøstyrelsen.

Privatvejsloven

Omlægningen af eksisterende private fællesveje i forbindelse med lokalplanen gennemføres efter proceduren i privatvejslovens kapitel 11.

Vejloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres vejadgang mv. til offentlige veje, før Silkeborg Kommune har givet tilladelse hertil jf. vejloven.

Færdselsloven

Der kan ikke uden samtykke fra politiet gives tilladelse til udførelse af vejanlæg m.m., der kan have væsentlig betydning for færdselens sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

Museumsloven

Museum Silkeborg skal sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg jf. museumsloven.

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet straks standes, og Museum Silkeborg skal underrettes jf. museumsloven.

Jordforureningsloven

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

Hvis der i forbindelse med bygge- eller anlægsarbejde stødes på en forurening, skal arbejdet straks standses og forureningen skal anmeldes til Silkeborg Kommune. Arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Vandløbsloven

Vandløb, grøfter, dræn, rørledninger, lavninger i terrænet hvor vand opsamles m.v. skal i forbindelse

med bygge- og anlægsarbejde reetableres således, at afvanding sikres jf. vandløbsloven.

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr.nr. 60an, Linå By, Linå.

Der må - uanset lokalplanenes bestemmelser - ikke opføres bebyggelse mv indenfor de arealer, der ikke længere skal anvendes til landbrug, før landbrugspligten er ophævet ved en særskilt ansøgning til Landbrugs- og Fiskeristyrelsen jf. landbrugsloven.

Miljøbeskyttelsesloven

Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen for området.

Der skal udarbejdes et projekt for håndtering af regnvand. Dette kræver forudgående godkendelse fra Silkeborg Kommune.

Kortbilag

Her findes lokalplanens bilag:

Kortbilag 1 - Matrikelkort

Kortbilag 2 - Eksisterende forhold

Kortbilag 3 - Lokalplankort

Kortbilag 4 - Illustrationsplan

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan fastlægger retningslinjerne for, hvordan et areal må anvendes. For eksempel:

- Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.
- Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.
- Hvilke huse og bymiljøer, der er bevaringsværdige mv.

Retningslinjerne i en lokalplan skal medvirke til, at et område anvendes og udformes under hensyn til omgivelserne og i overensstemmelse med den øvrige planlægning i kommunen.

Silkeborg Kommune udarbejder 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.

Lokalplaner udarbejdes efter regler i Planloven. Planloven regulerer anvendelsen af areal i Danmark på et overordnet niveau. Den sikrer samtidigt, at der bliver taget hensyn til alle interesser i samfundet, når arealer bruges og indrettes. Planloven bestemmer også, hvad en lokalplan skal indeholde, og hvordan den skal offentliggøres.

Offentlig høring

Inden Silkeborg Byråd kan vedtage en lokalplan, skal forslaget offentliggøres i otte uger. Borgerne kan sætte sig ind i forslaget og har mulighed for at kommentere det og komme med forslag til ændringer. Når Byrådet har vurderet de indkomne bemærkninger og ændringsforslag, kan lokalplanen vedtages endeligt. Bestemmelserne får herefter bindende virkning for grundejere og brugere i området.

Når lokalplanen er vedtaget

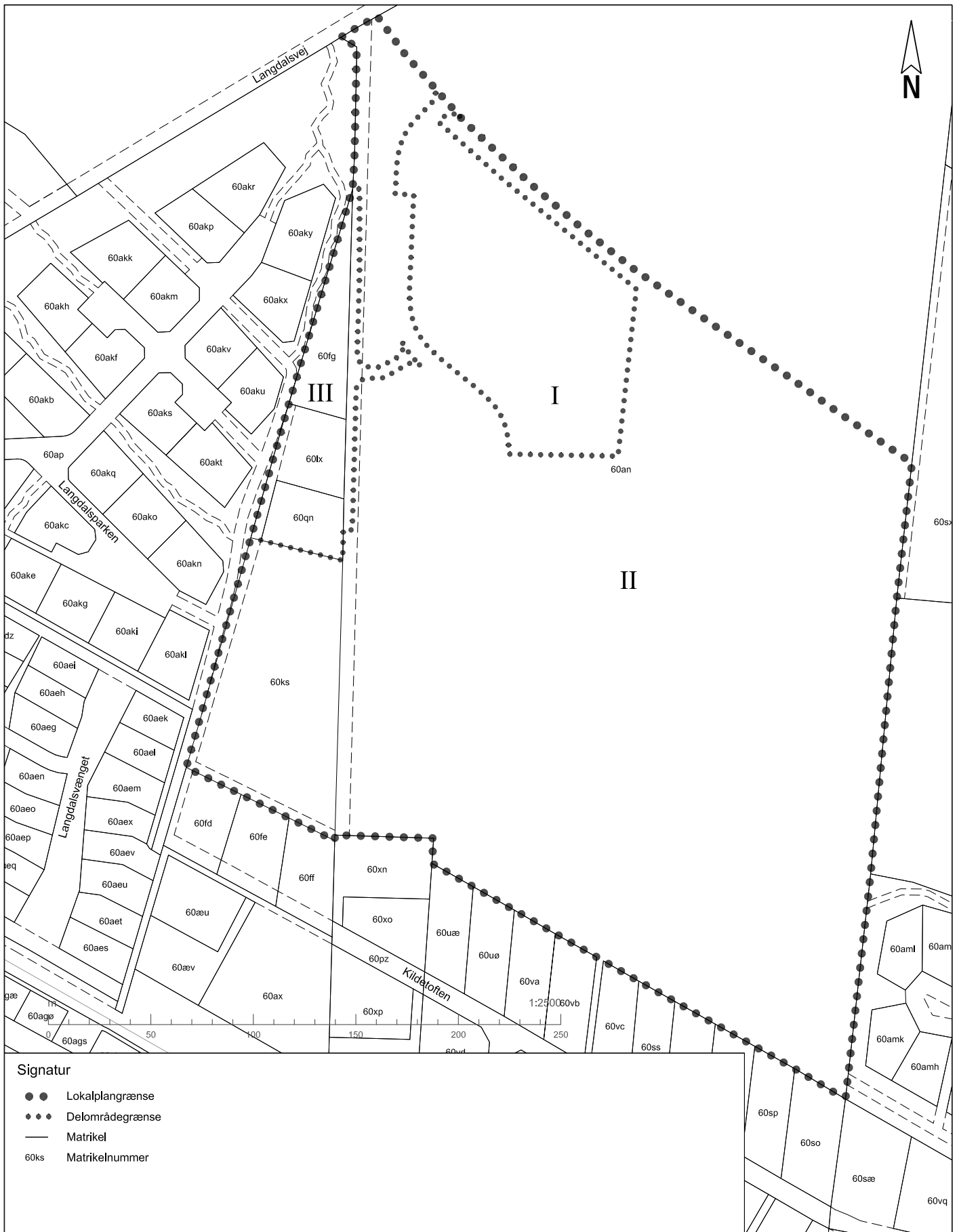
Når en lokalplan er vedtaget må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret. En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som planen indeholder. Men hvis du vil ændre noget på din ejendom, skal ændringerne være i overensstemmelse med lokalplanen. For eksempel, hvis du ønsker at bygge om på din ejendom eller ønsker at bruge din ejendom til andre formål.

Byrådet kan give dispensation til mindre betydende ændringer, mens mere væsentlige ændringer kun kan gennemføres med en ny lokalplan.

Læsevejledning

Lokalplanen er delt op i to hovedafsnit:

- Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- Bestemmelserne og de tilhørende kortbilag er den juridisk bindende del af lokalplanen. Denne del er bindende for byrådet, samt for grundejere i - og brugere af området.



Signatur

- ● Lokalplangrænse
- ● ● Delområdegrænse
- Matrikel
- 60ks Matrikelnummer



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

Mål 1:2500

Dato 26.02.2019

Sagsbh. MSB

Rev.dato

Tegn. CFBO

Sag nr.

Lokalplan 36-013

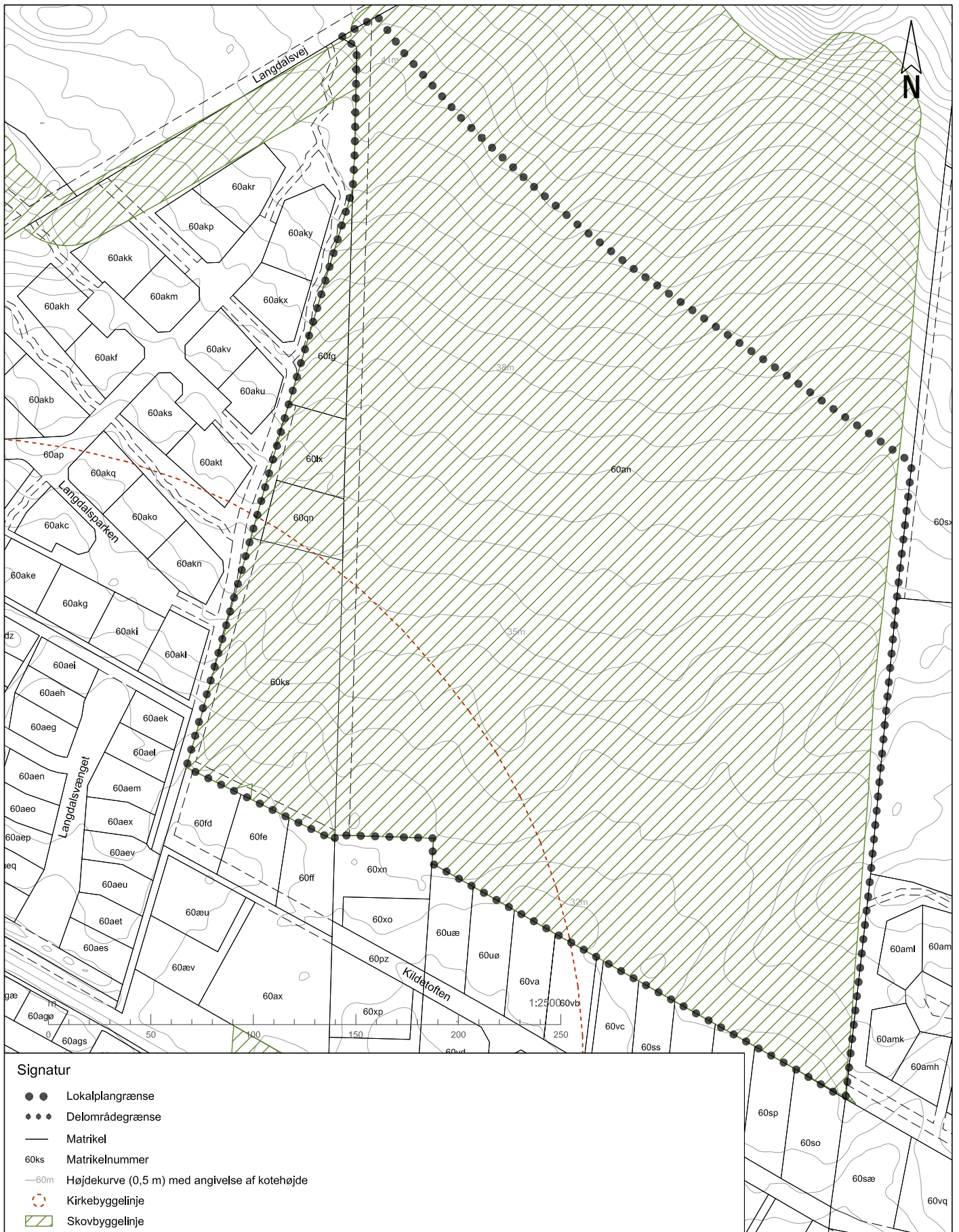
Tg.nr.

Matrikelkort

Kortbilag 1

Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Copyright Silkeborg Kommune



Signatur

- ● Lokalplangrænse
- ● ● Delområdegrænse
- Matrikel
- 60ks Matrikelnummer
- 60m Højdekurve (0,5 m) med angivelse af kotehøjde
- ⊕ Kirkebyggelinje
- ▨ Skovbyggelinje



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

Mål 1:2500

Dato 26.02.2019

Sagsbh. MSB

Rev.dato

Tegn. CFBO

Sag nr.

Lokalplan 36-013
 Eksisterende forhold

Tg.nr.
Kortbilag 2

Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Copyright Silkeborg Kommune



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

Mål	1:2500
Sagsbh.	MSB
Tegn.	CFBO

Dato	12.08.2019
Rev.dato	
Sag nr.	

Lokalplan 36-013
 Lokalplankort

Tg.nr.
Kortbilag 3

Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Copyright Silkeborg Kommune



Signatur

- Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- II Delområdebetegnelse



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

Mål 1:2500

Dato 12.08.2019

Sagsbh. MSB

Rev.dato

Tegn. CFBO

Sag nr.

Lokalplan 36-013

Illustrationsplan

Tg.nr.

Kortbilag 4

Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Copyright Silkeborg Kommune

Miljørapport for Lokalplan 36-013

Udsendt sammen med forslag til lokalplan 36-013 for et institutions- og boligområde syd for Tværdalsvej i Sejs-Svejbæk

1. Indledning

Det er afgjort, at der skal laves miljøvurdering af lokalplan 36-013's påvirkning af landskabelige værdier. Det sker med denne miljørapport, en offentlig høring af miljørapporten sammen med lokalplanforslaget og en sammenfattende redegørelse for miljøvurderingens forhold til planen. Den sammenfattende redegørelse skal foreligge som en del af grundlaget ved beslutningen om, hvorvidt lokalplanen skal vedtaget endeligt.

Miljørapporten beskriver, hvorledes det som lokalplanen giver mulighed for, kan forventes at kunne påvirke landskabelige værdier i og nær lokalplanområdet.

2. Resumé af miljørapporten

Lokalplanen giver mulighed for bebyggelse som vil medføre en væsentlig ændring i lokalplanområdets landskabelige værdier, idet en stor del af det hidtidigt åbne landskab kan bebygges. Lokalplanen indeholder bestemmelser, som på til en vis grad tilgodeser bibeholdelse af vigtige landskabelige træk, herunder især det intakte terræn ned gennem bebyggelsen og sikring af fri- og opholdsarealer med hede- og overdrevskarakter.

3. Forbindelse til andre planer

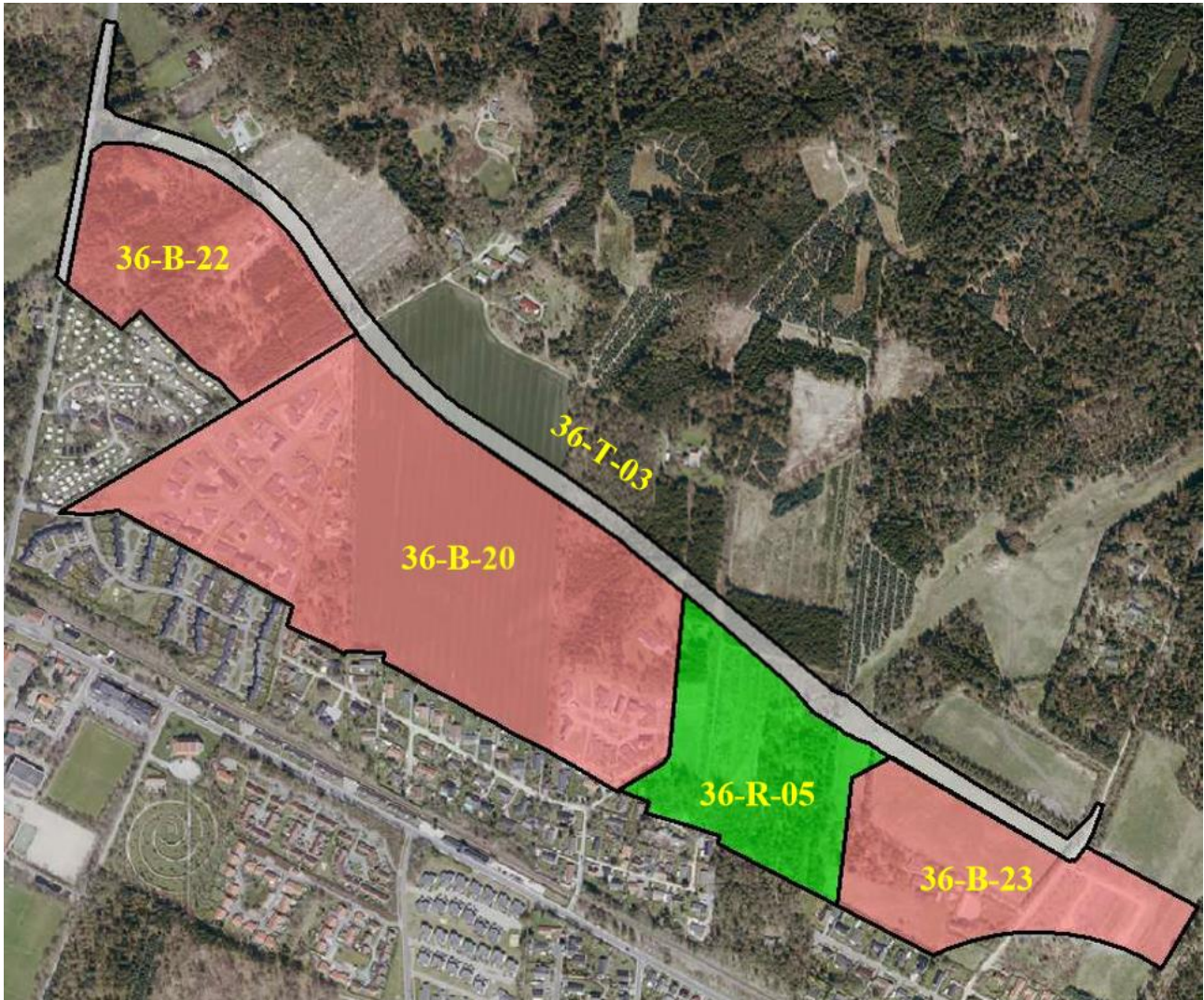
Kommuneplan 2017-2028

Lokalplanområdet ligger i kommuneplanens rammeområde 36-B-20 som angiver en anvendelse af området til enfamiliehuse, rækkehuse, dobbelthuse, kædehuse eller gårdhusbebyggelser i max 2 etager, beregnet for en familie, og de til området hørende institutioner og anlæg som fx børne- og ældreinstitutioner samt kollektive tekniske anlæg. Der skal i lokalplanlægning gives mulighed for antennemast med mindre området er uegnet til det.

Boligrammen er udlagt i et området som er udpeget som område af særlig landskabelig interesse. Det betyder ifølge kommuneplanens retningslinje N16, at landskabelige værdier skal tillægges særlig stor vægt og at det gennem planlægning skal sikres, at landskabsoplevelsen bevares bedst muligt.

Lokalplanområdet afgrænses mod nord af rammeområdet 36-T-03, som er et vejtracé udlagt til en fremtidig vej mellem Borgdalsvej og Lynggårdvej. Nord for 36-T-03 er der ikke udlagt rammer til bebyggelse.

Mod vest og syd findes udnyttede boligområder og mod øst den uudnyttede rest af boligrammen 36-B-20.



Kortet viser udlagte områder til boliger (rød), rekreative arealer (grøn) og teknisk anlæg – vej (grå) i kommuneplanen.

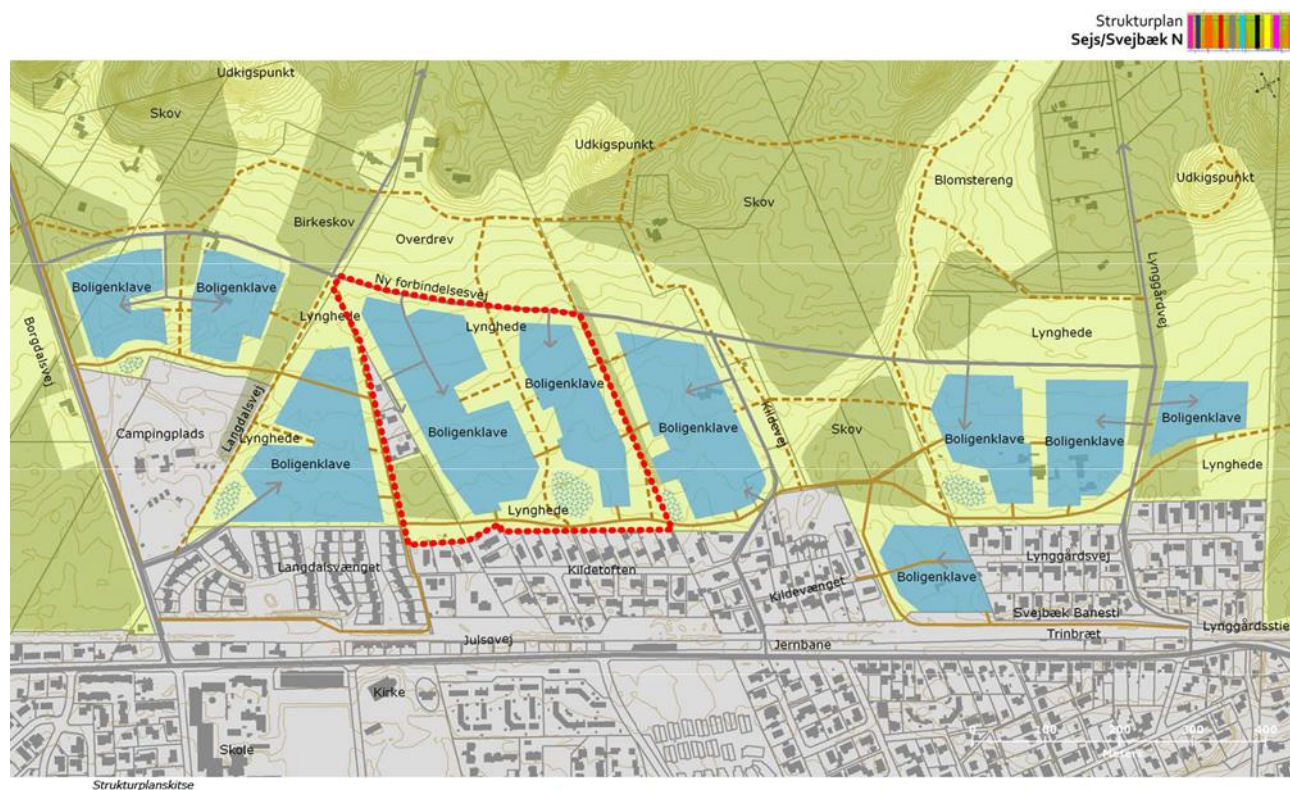
Strukturplan

I 2012 vedtog Silkeborg Byråd "Strukturplan Sejs/Svejbæk N", hvori bebyggelse er placeret i enklaver, så der bibeholdes landskabelige kig i nord/syd-gående retninger til skovskrånningerne mod nord og mod syd ud over den brede dal til skovskrånningerne syd for Borre Sø. Derved vil landskabets form – specielt de to terrænelementer dalbunden og dalskrænten og i særdeleshed overgangen mellem disse – bibeholdes som værdifulde landskabelige elementer og hæve kvaliteten af byvækstområderne.

De væsentlige principper i strukturplanen, der tilgodeser de landskabelige værdier er:

- At bebyggelsen placeres i klynger, som er omgivet af et sammenhængende landskab af åbne lynghedearealer.
- At den visuelle sammenhæng på tværs af dalen (nord-syd) bevares gennem sigtelinjer og åbne kiler.
- At området op mod skoven og skrænten flere steder holdes åbent, og skovbrynet formes, så det fremhæver og forstærker det dramatiske terræn.
- At bebyggelsen kommer til at fremtræde diskret gennem krav om afdæmpede farver, levende grønne tage og begrænset brug af reflekterende materialer.

- At stisystemet udbygges og giver bedre adgangsforhold til det omkringliggende landskab for alle.



Strukturplanens princip for bebyggelsesplacering og åbne grønne kiler. Lokalplanområdets afgræsning er vist med røde prikker.

4. Eksisterende forhold

Overordnet set er storskala-landskabet domineret af den kilometer brede dal fra Ry til Silkeborg som indeholder Brassø, Borre Sø, Julsø (Gudenåen) og Sejs-Svejbæk. Nord og syd for dalen findes højtliggende bølgede landskaber.

Sejs-Svejbæk ligger på et plateau få meter over Borre Sø og på skråningen op mod de stejle skovskrånter nord for byen.

Lokalplanområdet fremstår uden bebyggelse bortset fra 3 boliger i områdets vestlige del. I lokalplanens sydvestlige del findes et lille skovområde.

Planer og bebyggelse

I "Strukturplan for Sejs-Svejbæk N" fra 2012 peges på arealer til boligformål og rekreative grønne områder nord for banen og eksisterende bebyggelse i Sejs-Svejbæk.

Siden 2012 er området ved Langdalsparken vest for lokalplanområdet bebygget og senest er lokalplan 36-004 for et boligområde og vejareal ved Borgdalsvej vedtaget. Med lokalplan 36-004 muliggøres etablering af boligbebyggelse i et område øst for Borgdalsvej samt vejen, Tværdalsvej, der bliver fordelingsvej til hele området nord for banen.

Nord for lokalplanområdet er der med Lokalplan 36-004 udlagt areal til den kommende Tværdalsvej. Øst for lokalplanområdet ligger en stor træbevokset grund med et enfamiliehus og syd for denne en ny boligbebyggelse med enfamiliehus.



Omtrentlig placering af lokalplanområdet (rød linje) på den nordlige del af dalbunden og nedenfor dalskrænterne op mod Hårup-området.



Områdets hidtidige udseende. Udsyn fra lokalplanområdets nordvestlige hjørne mod sydøst ned over Sejs og ud mod skræntskovene syd for Borresø.



Skovbrynet ved skræntfoden mod nord set fra nordkanten af Sejs-Svejbæk.

Nuværende miljøstatus og dens sandsynlige udvikling, hvis planen eller programmet ikke gennemføres

Landskabet overordnet

Området nord for Sejs-Svejbæk er på dette sted et næsten ubebygget landskab med marker og mindre plantager plantet i sidste halvdel af 1900-tallet.

Området er en del af dalbunden i den mindst 2,5 km brede dal (gudenådal), som indeholder blandt andre Borre Sø og Julsø. Terrænet er fladt og svagt skrånende ned mod Sejs-Svejbæk og Borre Sø. De åbne marker afgrænses af en plantages skovbryn mod øst og mod nord af skræntskovens skovbryn, som samtidig markerer de nordlige skrænters fod og overgangen mellem skrænter og dalbund.

De åbne marker er velafgrænsede landskabsrum. På markerne er der udsigt mod syd over Sejs-Svejbæk, mod skovene på skrænterne syd for Borresø og mod vest til Stovbjerg.

Fra Stovbjerg vest for lokalplanområdet er der udsigt over landskabet og overgangen mellem dalskrænten og den jævnt skrånende dalbund. Herfra er der også gode muligheder for at opleve de store landskabelige sammenhænge på tværs af gudenådalen, som lokalplanområdet er en del af.



Udsigt fra Stovbjerg mod sydøst over området, hvor lokalplanen omfatter den sydlige del af den grønne mark.

Skovene på skrænten

Skoven nord for projektområdet er en del af de meget store skovområder bestående af Nordskoven og skovbæltet, som strækker sig nord for Sejs-Svejbæk og helt til Laven.

Nord for Sejs-Svejbæk dækker skovene skrænterne, og terrænet er meget kuperet i kraft af de mange erosionsdale ned mod søerne. Dette udstrakte skovområde udgør en central del af Det Midtjyske Søhøjland. Området kan ses på lang afstand fra det bakkede landskab syd for søerne, herunder fra Himmelbjerget.

Lokalplanområdet

Landskabet specifikt i lokalplanområdet er dels åben mark og dels en lille skov etableret omkring 1950 i lokalplanområdets sydvestlige del.

Lokalplanområdets udvikling, hvis planen ikke gennemføres

Lokalplanområdets indhold og udseende kan forblive som hidtil, hvis anvendelsen til skov og landbrug fortsætter. Lokalplanområdet kan desuden eventuelt kunne overgå til skovdrift.



Overflademodel af Sejs-Svejbæk og lokalplanområdet (rød linje) set fra øst.

5. Projektbeskrivelse og alternativer

Lokalplan 36-013 giver mulighed for og fastlægger bestemmelser for etablering af institutions bygninger og enfamiliehuse (helårsboliger). Med lokalplanen bliver der mulighed for ca. 41 enfamilieboliger og en eller flere institutioner. Området vejbetjenes fra nord via den kommende Tværdalsvej.

Lokalplanen fastlægger, at der omkring bebyggelserne skal bibeholdes fri- og opholdsarealer, hvoraf en del skal fungere som åbne udsynskorridorer i nord-syd-gående retning og have hede- eller overdrevspræg.

Lokalplanen giver mulighed for en antennemast i lokalplanområdets sydvestlige område.

Alternativer

Ud over situationen som den er hidtil og med de landskabelige værdier som er beskrevet i afsnit 4 (som kan defineres som 0-alternativet) er der ikke undersøgt alternativer. Lokalplan 36-013 tager udgangspunkt i strukturplanen fra 2012 og rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017-2028 og følger derfor den retning som den hidtidige planlægning for området angiver.

6. Miljøvurdering af væsentlige miljøpåvirkninger

Det, der miljøvurderes, er den påvirkning af lokalområdets landskabelige værdier, som realisering af Lokalplan 36-013 medfører. Det gøres ved at beskrive, hvordan lokalplanens indhold kan forventes at påvirke landskabsværdierne.

Planernes påvirkning af landskabet er vurderet med fokus på de landskabselementer, der er karakteristiske og værdifulde for området. I vurderingen er der lagt vægt på landskabets visuelle og oplevelsesmæssige kvaliteter.

Bebyggelse af lokalplanområdet vil medføre, at kun en mindre del af det hidtidige terræn i lokalplanområdet lades tilbage. Lokalplanområdets udseende vil ændres fra åbent og med

allestedsnærværende fri udsigt fra syd mod nord til skovbrynene for foden af skræntskovene, og modsat fra nord ned over marken til den nordlige byafgræsning. Oplevelsen af terrænet som en del af dalbunden i den mægtige smeltevandsdal vil forringes og vil kun kunne ses fra bestemte steder i landskabet.

Etablering af en antennemast vil stort set altid påvirke et områdets landskabelige værdi negativt idet en antennemast er et højt og synligt teknisk anlæg. Lokalplanen bestemmer at en antennemast i givet fald vil skulle placeres i lokalplanområdets sydvestlige del og have en maksimal højde på 42 m. Denne placering vurderes som den mindst dårlige placering i forhold til de landskabelige værdier i både lokalplanområdet og nærområdet generelt idet det er den mest byomsluttede placering. Det omvendte ville gøre sig gældende, hvis den f.eks. kunne placeres i lokalplanområdets nordlige del op mod skræntskovene, eller i lokalplanområdets centrale udsigtskorridor. I forhold til landskabelige værdier bør antennemaster i Sejs-Svejbæk generelt placeres så centralt i byen som muligt, så langt væk fra ubebyggede landskabsområder (skræntskovene og Borre Sø) som muligt.

Den maksimale højde på 42 m medfører, at masten vil få omtrentlig samme absolute højde (over havet) som den 45 m høje mast der står i det ca. 3 m lavere terræn ved Svejbæk Banesti. Derved forventes masten ikke at forringe udsigten fra Stovbjerg mod Himmelbjerget væsentligt.

Afbødende foranstaltning

Lokalplanen følger princippet i strukturplanen fra 2012 om at friholde nord/syd-gående korridorer for bebyggelse og træer. Derved bibeholdes muligheden for at opleve et stykke sammenhængende terræn hele vejen fra skræntskovene mod nord og ned til den hidtidige nordlige bygrænse (bortset fra den kommende tværgående vej). Fri- og opholdsarealer (herunder udsigtskorridoren) er i lokalplanen sikret mod bebyggelse, terrænregulering og trætilplantning. I lokalplanens sydligste del er der i fri- og opholdsarealerne dog mulighed for terrænregulering i forbindelse med anlæg til regnvandshåndtering.

I lokalplanens vestlige del en smal nord/syd-gående udsigtslinje. Her vil landskabets storformer også kunne fornemmes, dog i mindre grad end i udsigtskorridoren.

Lokalplanen indeholder bestemmelser som sikrer at al bebyggelse skal holdes i ikke-lyse farver, herunder tage. Det gør, at bebyggelsen får en farvepalette som gør, at bebyggelsen (især set på lang afstand), vil falde visuelt bedre ind i det omkringliggende landskabs farver, end hvis bebyggelsen kunne få alle farver.

Lokalplanen har bestemmelse om, at de på kortbilag 3 markerede fri- og opholdsarealer med hede- og overdrevspræg, skal anlægges og vedligeholdes som åben hede eller overdrev. Områdets jordbund er sandet og mange arealer i lokalområdet er, eller har været, åbent landskab og hede. Lokalplanen sikrer, at en væsentlig del af lokalplanområdet med tiden (forventet inden for 5-10 år) i sit indhold og udseende (planter og farver) kommer til at afspejle en del af områdets landskabelige ophav og naturhistorie.

Samlet set vurderes planens påvirkning af nærområdets landskabelige kvaliteter at være væsentlige, idet en stor del af lokalplanområdet skifter karakter fra åbent land til bebygget område. Der er dog omvendt tale om en plan som på vigtige punkter til en vis grad tilgodeser bibeholdelse af vigtige landskabelige træk, herunder især det intakte terræn ned gennem bebyggelsen og sikring af fri- og opholdsarealer med hede- og overdrevskarakter. Og at placering af en antennemast kan ske med en placering som er omkranset af bymæssig bebyggelse.

7. Eventuelle tekniske mangler eller mangel på viden under udarbejdelsen af miljøvurderingen

Det vurderes, at lokalplanen (herunder kortbilag med illustrationsplan) er tilstrækkelig til at kunne danne sig et indtryk af planens forventede påvirkning af områdets landskabelige værdier. Der ses således ikke, at der er væsentlige mangler i forhold til at kunne vurdere planens påvirkning af de landskabelige værdier.

8. Overvågning

Silkeborg Kommune vil ikke iværksætte særlig overvågning af områdets udvikling. Lokalplanen vil på samme måde som andre lokalplaner være omfattet af kommunens generelle forpligtelse til at sikre lokalplanens bestemmelser overholdt.

Juli 2019

Sammenfattende redegørelse – Lokalplan 36-013

Sammenfattende redegørelse for miljøvurdering af forslag til lokalplan 36-013 for et institutions- og boligområde syd for Tværdalsvej i Sejs-Svejbæk.

I henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer og konkrete projekter (VVM) (LBK nr. 448 af 10/05/2017) kapitel 5, § 13, stk. 2 skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse for:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

Denne redegørelse udgør den sammenfattende redegørelse i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplan nr. 36-013.

Planen omfatter et areal nord for jernbanen i Sejs-Svejbæk. Planen giver mulighed for institutionsbyggeri og nye boliggrunde. Ved planlægningen overføres desuden 3 eksisterende boliggrunde og en skovbevokset matrikel til byzone for at sikre en sammenhæng i byzonearealerne. Området er en del af et større udbygningsområde, som er udlagt i Kommuneplan 2017-2028 og skitseret i "Strukturplan Sejs/Svejbæk N" fra 2012.

Lokalplanområdet er disponeret i tre selvstændige enklaver, der er adskilt af tre grønne, nord-syd-gående kiler. Længst mod vest ligger de eksisterende boliggrunde og den skovbevoksede matrikel. I midten er planlagt for en enklave med institutionsområde og nye parcelhusgrunde. Længst mod øst er planlagt for en enklave med parcelhusgrunde.

På baggrund af lokalplanens screening for miljøvurdering har Silkeborg Kommune vurderet, at miljørapporten skal belyse lokalplanens væsentligste miljøkonsekvenser i forhold til den landskabelige påvirkning.

Den sammenfattende redegørelse indeholder følgende afsnit:

- Miljøhensyn
- Indsigelser

- Alternativer
- Overvågning

Miljøhensyn

Lokalplan 36-013 er udarbejdet på baggrund af byrådets ønske om at give mulighed for et nyt institutionsområde til daginstitution og et nyt boligområde med 41 parcelhusgrunde. Foruden disse nye udstykninger overføres 3 eksisterende boliggrunde og en skovbevokset matrikel til byzone for at sikre en sammenhæng i byzonearealerne.

På baggrund af screening for miljøvurdering af planforslaget har Silkeborg Kommune vurderet, at miljørapporten skal belyse lokalplanens væsentligste miljøkonsekvenser i forhold til påvirkning af landskab.

Landskabspåvirkning

I miljørapporten er den landskabelige påvirkning vurderet nærmere, og planen vurderes samlet set at medføre en væsentlig ændring i lokalplanområdets landskabelige værdier, idet en stor del af det hidtidigt åbne landskab kan bebygges. Muligheden for etablering af en antennemast vil generelt ofte påvirke et områdes landskabelige værdi negativt og i Lokalplanforslaget 36-013 har man valgt den mindst dårlige placering af antennemast i forhold til de landskabelige værdier.

Afbødende foranstaltninger

Lokalplanen indeholder en række afbødende foranstaltninger, som mindsker den landskabelige påvirkning ved at:

- Sikre grønne kiler, som friholdes for bebyggelse, terrænregulering og trætilplantning.
- Sløre og skærme bebyggelsen gennem ikke-lyse farver.
- Ekstensiv drift af fælles fri- og opholdsarealer med hede- og overdrevspræg.

Disse afbødende foranstaltninger fjerner ikke den væsentlige ændring af landskabet, men er vigtige foranstaltninger for at mindske påvirkningen af landskabet.

Et vigtigt element fra miljørapporten er sikringen af grønne kiler mellem bebyggelserne, som bidrager til at bebyggelsen opleves som enklaver med rekreative bånd imellem sig, som kan trække landskabet med ind i området og sikre muligheden for at opleve et stykke sammenhængende terræn fra skræntskovene mod nord og ned til den hidtidige nordlige bygrænse (dog krydset af stier).

Integrering af miljøhensyn på baggrund af den offentlige høring

På baggrund af den offentlige høring anbefaler Teknik- og Miljøafdelingen til den endelige vedtagelse af planen, at fjerne muligheden for at etablere en antennemast inden for lokalplanområdet. Endvidere indstilles at solenergianlæg skal etableres med antirefleksbehandling. Miljøhensynet vurderes derfor bedre integreret i den vedtagne plan, idet en negativ påvirkning (antennemasten) af de landskabelige værdier er fjernet.

Indsigelser

Lokalplan 36-013 med tilhørende miljøvurdering har været i offentlig høring i perioden 5. april 2019 – 6. maj 2019. Der kom i alt 16 høringssvar, som kan findes på lokalplansiden under "Høringssvar" sammen med Teknik- og Miljøafdelingens bemærkninger til høringssvarene.

Der er flere høringssvar, som vurderes at indeholde miljøforhold – herunder den landskabelige påvirkning. Indholdet af disse høringssvar kan overordnet set opdeles i 3 grupper:

Pkt. 1. Overordnet set positiv disponering af området

I en række høringssvar bemærkes det, at det er positivt, at "Strukturplan for Sejs/Svejbæk N" er afspejlet i lokalplanen, herunder udlæg af friarealer, grønne kiler, stisystemer og en god bevidsthed om landskabskarakteren.

Teknik- og Miljøafdelingen har ingen kommentar til høringssvarene vedr. pkt. 1.

Pkt. 2. Ønsker ikke byudvikling i området

I nogle høringssvar stilles spørgsmål til, hvorfor institutionen ikke kan placeres i en vedtaget nabolokalplan 36-004 eller i et område for en eksisterende campingplads. Dertil stilles spørgsmål til, hvordan kommunen kan udvikle et område, der er udlagt til landskabeligt interesseområde i kommuneplanen, "når der i udpegningen herfor står, at disse områder kun i ganske særlige tilfælde må inddrages til byvækst".

Teknik- og Miljøafdelingens kommentar vedr. pkt. 2: Ønsker ikke byudvikling i området

Lokalplan 36-004 er allerede vedtaget og udlagt til boliger. Området kan således ikke anvendes til daginstitutionen. På tidspunktet for den offentlige høring for Lokalplan 36-004 var det for sent at ændre anvendelsen fra boliger til daginstitution, da lokalplanen var for langt henne i processen og handlingen ville være en større ændring.

Muligheden for at anvende campingpladsens areal til byudvikling og placering af daginstitution har været drøftet forud for Kommuneplan 2017-2028 og Lokalplanforslag 36-013. I forbindelse med udarbejdelsen af Kommuneplan 2017-2028 blev det besluttet, at anvendelsen til campingplads skulle fastholdes og dertil har Silkeborg Kommune været i dialog med grundejer om et frivilligt salg til børnehave. Det lykkedes ikke kommunen at indgå en frivillig aftale om salg til daginstitution.

Den principielle beslutning om placering af daginstitution blev truffet i Økonomi- og Erhvervsudvalget forud for Lokalplan 36-013.

Ang. byvækst i udpegningen til landskabeligt interesseområde: Ved bebyggelse i området vil der være en landskabspåvirkning – også selvom der tages afbødende foranstaltninger. I 2009 indgik Silkeborg Kommune i forhandlinger med de statslige myndigheder om nye byudviklingsarealer nord for banen. Det resulterede i udpegningen af

kommuneplanrammer til byudvikling nord for banen og en efterfølgende strukturplan. Rammerne til byudvikling er fastholdt i kommuneplanerne siden 2009, og der er bygget fire andre etaper i området (Borgdalsvænget, Borgdalsparken, Langdalsparken, Kildebuen og Lynggårdsvænget) – alle med en påvirkning af landskabet til følge. Det er et stort ønske for Silkeborg Kommune, at der bygges nord for banen i byen, da det er eneste udviklingsmulighed i Sejs-Svejbæk, som er kommunens 3. største by og i øvrigt vurderes at være meget attraktiv som bosætningssted.

Pkt. 3. Ønsker ændringer i planforslaget som har en effekt på landskabet, herunder:

- Fjerne muligheden for antennemast i området.
- Indskrive minimumsbreder på grønne kiler til sikring af udlæg.
- Antirefleks-behandling af solenergianlæg.
- Ønske om krav om økonomisk sanktion eller genplantning, såfremt den bevaringsværdige bevoksning fjernes.
- Sikring af ikke generende belysning ved stier i lokalplanen.
- Mindre terrænregulering i delområde I til institutionsformål.
- Lavere bygningshøjde, lavere facadehøjde.
- Ønske om grønne tage.
- Etablering af lavt, grønt beplantningsbælte i den østlige grønne kile.
- Bredere grøn østlig kile.
- Stier bør etableres under niveau eller i niveau.
- Kritisk at bebyggelsen overskrider skovbyggelinjen.

Teknik- og Miljøafdelingens kommentar vedr. pkt. 3: Ønsker ændringer i planforslaget som har en effekt på landskabet

Høringssvarene vedr. "fjerne muligheden for antennemast i området, indskrive minimumsbreder på grønne kiler til sikring af udlæg, antirefleks-behandling af solenergianlæg, lavere facadehøjde og ønske om krav om økonomisk sanktion eller genplantning, såfremt den bevaringsværdige bevoksning fjernes" vurderes hver for sig at kunne medføre en reducere i planernes landskabelige påvirkning. Disse tiltag er alle helt eller delvist imødeset ved forelæggelse af planen til den endelige vedtagelse. Samlet set vurderes landskabspåvirkningen således at være mindre end ved planforslaget.

Der er flere foreslåede tiltag i indsigelserne, som vurderes at have en positiv effekt på landskabspåvirkningen, men som ikke er imødekommet ved forelæggelse af planen til den endelige vedtagelse, herunder grønne tage, lavere bygningshøjde, yderligere krav til belysning af stier, mindre terrænregulering i delområde I, etablering af lavt, grønt beplantningsbælte i den østlige grønne kile, bredere grøn østlig kile, stier bør etableres under niveau eller i niveau og kritik af, at bebyggelsen overskrider skovbyggelinjen. Disse tiltag vurderes at have en positiv effekt på den samlede landskabspåvirkning, om end det ikke vil være ensbetydende med, at planen samlet set stadig vil medføre en væsentlig ændring i områdets landskabelige værdier. Disse forhold er vurderet jf. høringsnotatet for lokalplanen, men ikke indarbejdet i planen, da andre hensyn er vurderet mere tungtvejende.

Insigelser med tilknytning til andre miljøforhold

Pkt. 4. Mangler behandling af bilag IV arter i miljørapporten

Et høringssvar bemærker, at "adresseringen af tilstedeværelsen af flagermus (bilag IV art) savnes i miljørapporten og at dette manifesteres gennem afværgeforanstaltninger i lokalplanen."

Teknik- og Miljøafdelingens kommentar vedr. pkt. 4: Mangler behandling af bilag IV arter i miljørapporten

I sommeren 2018 viste en undersøgelse af bilag IV arter, at der ikke er yngle- og rasteområder for bilag IV-arter i området. Dog er det registreret, at de eksisterende bevoksede skel inden for lokalplanområdet fungerer som ledelinjer for flagermus. Derfor er der i lokalplanen indskrevet bestemmelser om, at de bevoksede skel skal bevares i et omfang så der fortsat er ledelinjer for flagermus langs med skellene.

Selvom der ikke er en egentlig påvirkning af leve- og rasteområder for bilag IV-arter, er de afbødende foranstaltninger indarbejdet i planen for at tage mest muligt hensyn til flagermusene.

Screeningen for miljøvurdering (forud for miljørapporten/miljøvurderingen) af planen viste jf. ovenstående, at der i forhold til flagermus (og andre bilag IV arter) ikke forventes væsentlige miljøpåvirkninger ved lokalplanens gennemførelse. Som ved andre emner, hvor der ikke forventes væsentlige miljømæssige påvirkninger har Silkeborg Kommune ikke fundet anledning til at søge dette emne afdækket yderligere. Derfor er bilag IV arter ikke behandlet i miljørapporten/miljøvurderingen.

Alternativer

0-alternativet defineres her som den situation, der kan forventes med det planlægningsmæssige grundlag, der foreligger forud for Lokalplan 36-013. Dvs. at 0-alternativet defineres som en fortsættelse af situationen, som den er hidtil med landbrugsjord, en skovbevokset matrikel og 3 eksisterende boliggrunde.

Ud over situationen som den er hidtil, som er defineret som 0-alternativet, er der ikke undersøgt alternativer. Lokalplan 36-013 tager udgangspunkt i strukturplanen fra 2012 og rammebestemmelserne i Kommuneplan 2017-2028 og følger derfor den retning som den hidtidige planlægning for området angiver.

Planens påvirkning af landskabet er vurderet med fokus på de landskabselementer, der er karakteristiske og værdifulde for området. I vurderingen er der lagt vægt på landskabets visuelle og oplevelsesmæssige kvaliteter.

Bebyggelse af lokalplanområdet vil medføre, at kun en mindre del af det hidtidige terræn i lokalplanområdet lades tilbage. Lokalplanområdets udseende vil ændres fra åbent og med

allestedsnærværende fri udsigt fra syd mod nord til skovbrynene for foden af skræntskovene, og modsat fra nord ned over marken til den nordlige byafgræsning. Oplevelsen af terrænet som en del af dalbunden i den mægtige smeltevandsdal vil forringes og vil kun kunne ses fra bestemte steder i landskabet.

Samlet set vurderes planens påvirkning af nærområdets landskabelige kvaliteter at være væsentlige set i forhold til 0-alternativet, idet en stor del af lokalplanområdet skifter karakter fra åbent land til bebygget område. Der er dog omvendt tale om en plan som på vigtige punkter til en vis grad tilgodeser bibeholdelse af vigtige landskabelige træk, herunder især det intakte terræn ned gennem bebyggelsen og sikring af fri- og opholdsarealer med hede- og overdrevskarakter. Og at placering af en antennemast kan ske med en placering som er omkranset af bymæssig bebyggelse.

Overvågning

Ved byggesagsbehandlingen påser Silkeborg Kommune, at lovgivningen og bestemmelserne i lokalplanen bliver overholdt ved etablering af ny bebyggelse og anlæg. Her vil det sikres, at byggeri lever op til lokalplanbestemmelserne for hensyntagen til landskabet og herunder at bevoksede skal bevares som ledelinjer for flagermus. Der påtænkes ikke foretaget egentlige overvågningstiltag. Lokalplanen vil på samme måde som andre lokalplaner være omfattet af kommunens generelle forpligtigelse til at sikre lokalplanens bestemmelser bliver overholdt.