

LOKALPLAN 43-004

BOLIG- OG OFFENTLIGT OMRÅDE VED
TIPPETBAKKEN OG BRANDEVEJ I GJESSØ

VEDTAGET



STATUS:

Lokalplanen blev vedtaget den 03.12.2024
og trådte i kraft den 10.12.2024

Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	1
1. Lokalplanens formål	2
2. Område og zonestatus (og evt. bonusvirkning)	3
3. Områdets anvendelse	4
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	5
5. Udstykning	7
6. Tekniske anlæg	8
7. Bebyggelsens omfang og placering	11
8. Bebyggelsens udformning og fremtræden	12
9. Ubebyggede arealer	13
10. Terrænregulering	16
11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
12. Grundejerforening	19
13. Servitutter	20
14. Ophævelse af lokalplan(er)	21
Redegørelse	22
Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning	23
Lokalplanens formål og baggrund	24
Lokalplanens retsvirkninger	25
Eksisterende forhold	27
Fremtidige forhold	30
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	32
Lokalplanens forhold til miljøet	35
Servitutter	38
Tilladelser efter anden lovgivning	39
Kortbilag	40
Kortbilag 1 - Matrikelkort	41
Kortbilag 2 - Eksisterende forhold	42
Kortbilag 3 - Lokalplankort	43
Kortbilag 4 - Vejledende illustrationsplan	44
Kortbilag 5 - Vandhåndteringsplan	45
Kortbilag 6 - Terrænændringer ift. regnvandsbassin	46
Klagevejledning	47

Bestemmelser

Bestemmelserne fastlægger, hvordan lokalplanområdet kan anvendes, og de er den juridisk bindende del af lokalplanen. Bestemmelserne er bindende for byrådet, samt for grundejere i - og brugere af - området.

Denne lokalplans bestemmelser er følgende:

1. Lokalplanens formål
2. Område og zonestatus (og evt. bonusvirkning)
3. Områdets anvendelse
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold
5. Udstykning
6. Tekniske anlæg
7. Bebyggelsens omfang og placering
8. Bebyggelsens udformning og fremtræden
9. Ubebyggede arealer
10. Terrænregulering
11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse
12. Grundejerforening
13. Servitutter
14. Ophævelse af lokalplan(er)

1. Lokalplanens formål

1.1

At muliggøre et nyt boligområde i Gjessø.

1.2

At nye veje og stier tilkobles eksisterende trafiksystemer på en funktionel og sikker måde.

1.3

At sikre den grønne struktur og beplantning.

1.4

At sikre arealer til regnvandshåndtering.

1.5

At ny bebyggelse sikres mod støj fra omkringliggende veje.

1.6

At overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone.

2. Område og zonestatus (og evt. bonusvirkning)

2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1 og 3, omfatter følgende matr.: nr. 1ae, 1ea, 1dv, 1dr, 1dø og del af matr.nr. 1ak Gjessø by, Them samt alle parceller, der efter den 24.09.2024 udstykkes inden for lokalplanområdet.

2.2

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

2.3

Følgende ejendomme overføres til byzone:

Delområde I:

- del af matr. nr. 1ak Gjessø By, Them
- del af matr. nr. 1dr Gjessø By, Them
- del af matr. nr. 1dv Gjessø By, Them

Delområde II:

- Matr. nr. 1ae Gjessø By, Them

Delområde III:

- Matr. nr. 1ea Gjessø By, Them

som markeret på kortbilag 1.

3. Områdets anvendelse

3.1

Delområde I må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse.

Delområde II må kun anvendes til offentlige formål som uddannelsesinstitutioner med tilknyttede idrætsfaciliteter, sundheds- og sociale institutioner, kulturelle formål, administrative formål samt områder udlagt til andre lignende almennyttige formål.

Delområde III må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende énfamiliehuse og daginstitutioner.

3.2

I delområde I må der opføres maks. 19 boliger.

3.3

Fri- og opholdsarealer, som vist på kortbilag 3, må kun anvendes til fri- og opholdsarealer. Arealerne må ikke bebygges, men der kan opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner o.lign., som understøtter anvendelse til leg og ophold.

3.4

Der kan inden for lokalplanområdet opføres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, affaldshåndteringsanlæg, én mobilmast med tilhørende teknikbygning, kloakpumpestation, regnvandsbassin mv. Der kan dog ikke opstilles mikro- og husstandsvindmøller.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

4.1

Delområde I må kun vejbetjenes fra Tippetbakken som vist på kortbilag 3.

Delområde II må kun vejbetjenes fra Brandevej og Hedehusvej som vist på kortbilag 3.

Delområde III må kun vejbetjenes fra Brandevej som vist på kortbilag 3.

4.2

Der udlægges areal til veje og stier som vist på kortbilag 3.

Vej og stier skal dimensioneres og anlægges efter en 100-års regnhændelse (skybrud) så de overholder forudsætningerne for regnvandshåndteringen i området jf. § 6.1, 6.2, 6.3, kortbilag 5, kortbilag 6 og regnvandshåndteringsplanen.

Vej og stier skal således etableres med hældning og vandopsamling til regnvandssystemet i området, som består af skybrudsveje, grøfter, lavninger mv.).

4.3

Vej A-B skal udlægges i en bredde af min. 9,5 m og skal anlægges med en kørebanebredde på min. 6,5 m. Vejstykket er markeret på kortbilag 3.

Vej C-D skal udlægges i en bredde af min. 8,5 m og skal anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 m. Vejstykket er markeret på kortbilag 3.

4.4

Vej skal udføres med kørefast belægning som f.eks. asfalt eller belægningssten.

4.5

Sti a-b skal udlægges i en bredde af min. 5 m og skal anlægges med et befæstet areal med en bredde af min. 3 m. Sti a-b skal belægges med asfalt. Sti a-b skal være belyst.

Rekreative stier skal udlægges i en bredde af min. 3 m og skal anlægges med et befæstet areal med en bredde af min. 2 m. Stierne skal belægges med grus eller lign. Rekreative stier må ikke anlægges med græsarmering.

Stierne er markeret på kortbilag 3.

4.6

Blind vej skal udføres med vendeplads, som muliggør vending med 12 m lastvogn. Vejen er markeret med 'D' på kortbilag 3.

4.7

Der må kun etableres én indkørsel i en bredde af maks. 6 m til hver grund fra vej C-D.

4.8

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 70 promille på de første 4 m ind på egen grund og herefter maks. 200 promille, med mindre helt særlige forhold gør sig gældende.

4.9

Grund 'A' skal have ind- og udkørsel mod syd, i princippet som vist på kortbilag 3.

4.10

Parkering

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

- min. 2 parkeringspladser pr. bolig.

Delområde II: Der skal etableres følgende arealer til parkering inden for delområdet:

- min. 1 p-plads pr. 50 m² etageareal ved offentlige formål som uddannelsesinstitutioner med tilknyttede idrætsfaciliteter, sundheds- og sociale institutioner, kulturelle formål, administrative formål samt områder udlagt til andre lignende almennyttige formål.
- min. 1 p-plads pr. 5 børn ved dagsinstitutioner.

Delområde III: Der skal etableres følgende arealer til parkering på egen grund:

- min. 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav boligbebyggelse.
- min. 1,5 parkeringspladser pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse.

5. Udstykning

5.1

Delområde I: Udstykning må kun ske i overensstemmelse med princippet, som er vist på kortbilag 3.

5.2

Delområde I og III: Grunde må ikke udstykkes mindre end 700 m² og større end 1200 m².

5.3

Fri- og opholdsarealer, som er vist på kortbilag 3, må ikke udstykkes yderligere.

5.4

Arealer til tekniske forsyningsanlæg, regnvandsbassin o.lign. kan udstykkes, under hensyn til hvad der er nødvendigt for områdets drift.

6. Tekniske anlæg

6.1

Regnvandsbassin

Regnvandsbassin til håndtering af hverdagsregn skal etableres inden for det areal der er angivet på kortbilag 3.

Regnvandsbassinet skal udformes som et rekreativt element og tilpasses det eksisterende terræn med en hældning på 1:3 under permanent vandspejl og 1:5 eller fladere over permanent vandspejl.

Regnvandsbassinet må ikke indhegnes.

Der må ikke plantes træer omkring bassinet.

Kommentar til 6.1

Bassinet skal udformes så sikkerhedszonen for vejen overholdes, jf. gældende vejregler. Er det ikke muligt at overholde sikkerhedszonen, skal der opsættes sikkerhedsforanstaltninger fx autoværn efter de pågældende krav.

6.2

Skybrudsregn

Skybrudsregn skal håndteres indenfor lokalplanområdet uden at forårsage oversvømmelser. Der skal kunne håndteres en 100 års hændelse indenfor lokalplanområdet.

Der skal udlægges areal til lavninger, skybrudsgrøfter, skybrudsveje, i princippet som vist på kortbilag 5.

Strømningsveje ind og ud af lokalplanområdet, som vist på kortbilag 5, må ikke ændres.

6.3

Afværgeforanstaltninger til skybrudsregn

Inden for lokalplanområdet er der et samlet lavningsvolumen på 1.791 m³, som skal opretholdes efter lokalplanens realisering.

Lavninger, grøfter og anlæg til håndtering af skybrudsregn skal udformes som rekreative elementer der bidrager med merværdi til området og tilpasses det eksisterende terræn med en hældning på 1:5 eller fladere.

Lavninger til skybrudsregn som vist på kortbilag 5 skal etableres med følgende kapacitet:

- Lavning 1: Volumen på alt 34 m³.
- Lavning 2: Volumen på i alt 102 m³.
- Lavning 3: Volumen på i alt 52 m³.
- Lavning 4: Eksisterende lavningsvolumen øges med i alt 140 m³.
- Lavning 5: Eksisterende lavning. Må ikke ændres.
- Lavning 6: Eksisterende lavning. Må ikke ændres.
- Lavning 7: Eksisterende lavning. Må ikke ændres.

Der skal etableres skybrudsgrøfter, som vist på kortbilag 5. Skybrudsgrøfterne skal have et udlæg på min 5 meter. Skybrudsgrøfterne skal etableres så vandet ledes på tværs af boligvejen på terræn videre til lavning 4.

6.4

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger, med undtagelse af regnvandsledninger som kan etableres på terræn.

6.5

Støjvold mod Løgagervej skal placeres inden for området som vist på kortbilag 3.

Støjvolden skal have en højde på 1,6 m.

Støjvolden skal beplantes, så den fremstår med græs, buske og træer.

6.6

Støjskærm mellem boldbanerne og boligområdet inden for delområde I og III kan placeres inden for området som vist på kortbilag 3.

6.7

Belysning af arealer, der ikke er veje eller færdselsareal, skal ske med armaturer, der er afskærmede og nedadvendte og lyskilden må være maks. 2,5 m over terræn.

6.8

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 solcellerne fæstnes til taget med, ikke er længere end panelernes udstrækning.
- Såfremt taghældningen ikke er tilstrækkelig, og det er nødvendigt at opsætte solcellerne/solfangerne på et stativ, skal siderne lukkes, så stativet ikke er synligt.

Solenergianlæg må ikke opsættes på terræn.

6.9

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.

6.10

Der må ikke opsættes husstands- og/eller mikrovindmøller.

6.11

Der kan etableres maks. én mast på op til 48 meter til mobilantenner med tilhørende teknikbygning/-skabe. Placeringen skal være i princippet som vist på kortbilag 3.

7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1

Bebyggelsesprocenten må være maks. 30 % for den enkelte ejendom.

7.2

Delområde I: Bebyggelse må opføres i maks. 1 etage. Bebyggelse må have en højde på maks. 6 m målt i forhold til byggemodnet terræn. Skorstene, antenner, ventilationsafkast o.lign., kan dog have en større højde.

Delområde II: Bebyggelse må opføres i maks. 2 etager. Bebyggelse må have en højde på maks. 11 m målt i forhold til byggemodnet terræn.

Delområde III: Bebyggelse må opføres i maks. 2 etager. Bebyggelse må have en højde på maks. 8,5 m målt i forhold til byggemodnet. Skorstene, antenner, ventilationsafkast o.lign., kan dog have en større højde.

7.3

Delområde II: Bebyggelse og opholdsarealer inden for delområde II må ikke opføres nærmere skel mod Brandevej end maks. 18 m. Vejen og byggelinjen er markeret på kortbilag 3.

Delområde III: Boligbebyggelse, daginstitutionsbebyggelse og opholdsarealer inden for delområde III må ikke opføres nærmere skel mod Brandevej end maks. 12 m, medmindre de vejledende støjgrænser på 58 dB kan dokumenteres overholdt ved anden afværgeforanstaltning. Vejen og byggelinjen er markeret på kortbilag 3.

8. Bebyggelsens udformning og fremtræden

8.1

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal have facader, der fremtræder i blankt murværk, træ, beton, vandskuret, pudset eller tilsvarende. Mindre bygningsdele kan desuden udføres i træ, glas, stål, beton og aluminium.

Der må ikke anvendes zink og kobber, eller materialer som indeholder zink og kobber, inden for lokalplanområdet.

Mindre bygningsdele er eksempelvis vinduer, karnapper, trappeopgange, altaner eller mindre dele af facader og gavle.

Kommentar til 8.1

Der må ikke anvendes zink og kobber inden for lokalplanområdet jf. regnvandshåndteringsplanen og redegørelsen i forhold til vandrammedirektivet.

8.2

Bebyggelse i træ må ikke opføres som bjælkehuse eller udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt laftebygget.

8.3

Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 20, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

8.4

Inden for delområde I og III 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. Der må ved hver bolig opsættes ét skilt med et areal på maks. 0,25 m².

I forbindelse med byggemodning og salg af ejendomme må der forekomme skiltning i begrænset omfang.

9. Ubebyggede arealer

9.1

Udendørs fælles fri- og opholdsarealer skal placeres som vist på kortbilag 3.

9.2

Udendørs fælles fri- og opholdsarealer som er markeret på kortbilag 3, skal beplantes med løvfældende træer og buske, solitære eller grupper og tilsås med græs.

Arealerne skal beplantes med hjemmehørende arter som f.eks. eg, bøg, tjørn, røn, avnbøg, hassel, småbladet lind, naur, fuglekirsebær, kvalkvæd el. lign. Dog kan der også plantes frugttræer og bærbuske.

Der skal i alt plantes minimum 20 nye træer inden for fri- og opholdsarealerne, som ikke må fældes. Træer der plantes inden for fri- og opholdsarealerne skal ved plantetidspunktet have en størrelse på minimum H 12-14 (12-14 cm i stammeomkreds i en meters højde).

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

9.3

Den bevaringsværdig beplantning, som vist på kortbilag 3, skal bevares.

Der må under anlægs- og byggearbejde ikke foretages handlinger, som kan beskadige eller ødelægge denne beplantning eller væsentligt forringe deres levevilkår. Der må ikke være depot eller foretages anlæg indenfor beplantningens drypzone.

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

9.4

Eksisterende beplantningsbælter i lokalplanområdet, som vist på kortbilag 3 skal bevares.

Beplantningsbælter og levende hegn kan gennembrydes af veje, stier og sigtelinjer, når indtrykket af en samlet, tæt beplantning bevares.

9.5

Udsigtskilen som vist på kortbilag 3 skal friholdes til udsyn over gravhøjen og landskabet mod vest. Inden for udsigtskilen må der ikke plantes træer o.lign.

9.6

Støjvolden mod Løgagervej skal beplantes, så den fremstår med græs, buske og træer. Støjvolden er markeret på kortbilag 3.

9.7

Lavninger og grøfter til skybrudsregn skal tilsås med en blanding af plænegræs og/eller vildgræsser/enggræsser, der i nogen områder fremstår med naturkarakter. Områderne er vist på kortbilag 5.

Der må plantes træer, buske o.lign inden for lavning 1, 4 og 6.

Der kan opsættes legeredskaber, bænke/borde o.lign. redskaber og aktiviteter i forbindelse med lavningerne og skybrudsgrøfterne for at bidrage som rekreative elementer i lokalplanområdet, såfremt funktionen som afværgesforanstaltning for skybrudsregn opretholdes.

9.8

Delområde I og III: Det samlede befæstede og bebyggede areal må ikke overstige 40 % af den enkelte grunds areal.

Det samlede befæstede og bebyggede areal må ikke overstige 50 % af lokalplanområdet som helhed.

9.9

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

9.10

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

Der kan som supplement til levende hegn og hække opsættes trådhegn med maks. samme højde, som hegnet, når det er udvokset.

9.11

Der må inden for lokalplanområdet ikke plantes arter som er opført på Miljøministeriets liste over invasive arter.

9.12

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

9.13

På ubebyggede arealer i tilknytning til boligen må der ikke ske oplagring samt længerevarende henstilling og parkering af større både, campingvogne, større trailere, køretøjer over 3.500 kg (lastbiler, busser m.m.) og uindregistrerede køretøjer.

Kommentar til 9.13

Ved større både, campingvogne og større trailere forstås, at de er over 1,80 m høje og/eller mere end 5 m lange. Midlertidig parkering, f.eks. i en weekend, af ovennævnte køretøjer m.m. anses ikke for at være i strid med bestemmelsen.

10. Terrænregulering

10.1

Der må terrænreguleres +/-0,5 m i forhold til det eksisterende terræn, såfremt regnvandshåndtering jf. § 6.1, 6.2, 6.3, kortbilag 5 og kortbilag 6 ikke påvirkes.

Der må ikke terrænreguleres nærmere skel end 0,5 m. Skråninger skal udføres med en maks. hældning på 1:1,5.

Kommentar til 10.1

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

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

Ved ansøgning om dispensation fra terrænreguleringsbestemmelserne må ansøger forvente, at der skal fremsendes 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.

10.2

Der må terrænreguleres i et nødvendigt omfang med henblik på etablering af regnvandsbassiner, lavninger, skybrudsgrofter og anlæg til håndtering af regnvand jf. § 6.1, § 6.2, § 6.3, kortbilag 5 og kortbilag 6.

Bassiners udformning og tilpasning ift. til omkringliggende terræn skal udføres jf. § 6.1.

10.3

Der skal udføres terræntilpasninger af enkelte grunde og områder, således de befæstede arealer kan afvande til regnvandskloak og regnvandsbassin samt overholde skybrydshåndteringen i området.

Terræntilpasningerne skal ske i forbindelse med byggemodningen, i princippet som vist på kortbilag 6.

Kommentar til 10.3

Bestemmelsen skal sikre at enkelte grunde terrænreguleres så de kan afvande til regnvandskloak.

Skitseringen som vist i princippet på kortbilag 6 er kun vejledende og afhænger af koter for fremtidig vejprojekt.

10.4

Højdebegrænsning gælder ikke støjvolden mod Løgagervej, som vist på kortbilag 3.

10.5

Der må ikke terrænreguleres inden for bevaringsværdig beplantnings drypzone.

11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- De i § 4.2 nævnte veje og stier er etableret.
- Det i § 6.1 nævnte regnvandsbassin og terrænændringer til sikring af afvanding heraf jf. § 10.3 er etableret.
- De i § 6.2 og § 6.3 nævnte skybrudshåndtering og afværgeforanstaltninger til skybrudsregn er etableret og beplantet jf. § 9.7.
- Den i § 6.5 nævnte støjafskærmning er etableret og beplantet jf. § 9.6.
- Den i § 7.3 afværgeforanstaltning for at overholde de vejledende grænseværdier for støj inden for delområde III er dokumenteret overholdt.
- De i § 9.1 nævnte udendørs fælles udendørs fri- og opholdsarealer er etableret og beplantet jf. § 9.2.
- Bebyggelsen er tilsluttet fælles vand-, el- og kloakforsyning i det omfang bebyggelsen skal forsynes.

Kommentar til 11.1

Tilslutning skal ske efter de pågældende forsyningsselskabers regler.

Såfremt der sker en etapevis udstykning af lokalplanområdet, kan Silkeborg Kommune evt. 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

Ejere af ejendomme inden for delområde I skal være medlemmer af Grundejerforeningen ved Tippetbakken nr. 1-11 (naboforeningen), så der dannes en fælles grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for delområde I i nærværende lokalplan og samtlige ejere af ejendomme inden for gældende lokalplan 43-002.

Kommentar til 12.1

Medlemspligten gælder først for en ejendom, når lokalplanens muligheder er udnyttet for ejendommens vedkommende. F.eks. når der er sket udstykning eller ændret anvendelse efter lokalplanen.

12.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af de i § 9.1 nævnte udendørs fælles fri- og opholdsarealer, de i § 4.2 nævnte fælles veje og fælles stier samt de i § 6.2, § 6.3 og 6.5 nævnte afværgeforanstaltninger.

12.3

Grundejerforeningen har pligt til at overtage de i § 9.1 nævnte udendørs fælles fri- og opholdsarealer, de i § 4.2 nævnte fælles veje og fælles stier samt de i § 6.2, § 6.3 og 6.5 nævnte afværgeforanstaltninger.

12.4

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Silkeborg Kommune.

12.5

Grundejerforeningen har pligt til at optage medlemmer fra naboområder og sammenslutte sig med grundejerforeninger fra tilgrænsende områder 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 lokalplan(er)

14.1

Efter den endelige vedtagelse og offentlige bekendtgørelse af denne lokalplan ophæves følgende lokalplan delvist:

- Lokalplan 43-002 for et boligområde sydvest for krydset mellem Løgagervej og Brandevej i Gjessø, vedtaget 17.12.2012.

for den del, som er omfattet af nærværende lokalplan.

Redegørelse

Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen og hvad planen regulerer samt redegør for lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.

Denne lokalplans redegørelse indeholder følgende:

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning.

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.

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanen omfatter et areal på cirka 8,8 ha i alt. Heraf cirka 3,5 ha til nyt boligområde og cirka 5,3 ha der omfatter Gjessø skole og eksisterende bolig.

Området grænser op til eksisterende parcelhusområde mod øst. Mod nord og syd er der åbent landbrugslandskab samt enkelte ejendomme i landzone. Mod vest er der åbent landbrugslandskab, hvor der 100 meter fra området findes en gravhøj, Tippethøj.

Områdets zonestatus

Størstedelen af området ligger i landzone og vil med lokalplanens vedtagelse blive overført til byzone. En mindre del af lokalplanområdet østlige del ligger allerede i byzone og forbliver i byzone med lokalplanen.

Lokalplanområdet er vist på oversigtskortet herunder.



Lokalplanafgrænsningen af vist med hvidprikket signatur.

Lokalplanens formål og baggrund

Formål

Formålet med denne lokalplan er at udvikle et nyt boligområde i Gjessø i forlængelse af eksisterende boligområde ved Tippetbakken. Lokalplanen skal sikre at området overføres til byzone - herunder at Gjessø skole- og institutionsområde overføres til byzone.

Lokalplanen skal sikre at miljøkonflikter afværges.

Lokalplanen skal tillige sikre at der skabes gode forbindelser fra boligområdet til skole- og institutionsområde mod syd samt gode stiforbindelser i lokalplanområdet.

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af et ønske fra Silkeborg Kommunes Ejendomsafdeling om at udvikle et område til boliger og realisere kommuneplanen.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanen.

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.
- 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 varetagelse af almene samfundsinteresser.

Ekspropriation er tvungen afståelse af ejendom og kan efter Grundlovens § 73 kun ske ifølge lov hvor almenvellet kræver det, og mod fuldstændig erstatning.

Efter praksis gælder desuden en række betingelser, som skal være opfyldt ved en ekspropriation. Ekspropriationen skal således være lovlig, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

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

- 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.
- Hvis en lokalplan bestemmer, at en bebyggelse ikke må nedrives uden kommunalbestyrelsens tilladelse – og tilladelse til nedrivning nægtes, kan ejeren forlange bebyggelsen overtaget af Silkeborg Kommune mod erstatning, hvis bebyggelsen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i forhold til lignende bebyggelse uden nedrivningsforbud.
- Hvis en lokalplan overfører ejendom, der er i anvendelse til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, fra landzone til byzone eller til sommerhusområde, kan ejeren forlange ejendommen eller dele heraf overtaget af Silkeborg Kommune mod erstatning.

Fortrængte servitutter

Der fortrænges ingen servitutter med lokalplanens vedtagelse.

Eksisterende forhold

Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanens nordlige del anvendes som landbrugsareal.

Lokalplanens sydlige del anvendes til skole- og institutionsområde.

Lokalplanens østlige del indeholder en eksisterende bolig.

Trafikale forhold

Eksisterende boligområde ved Tippetbakken vejbetjenes fra Løgagervej og Tippetbakken.

Eksisterende skole- og institutionsområde vejbetjenes fra Brandevej og Hedehusvej.

Eksisterende bolig ved Brandevej vejbetjenes fra Brandevej.

Der er en cykelsti fra det eksisterende boligområde ved Tippetbakken til skole- og institutionsområdet. Via en stitunnel under Brandevej kan indkøbsmuligheder og boliger mod vest tilgås.



Eksisterende bebyggelse og anlæg

Inden for lokalplanens delområde II findes et eksisterende skole- og institutionsområde med bl.a. eksisterende bebyggelse til skole, daginstitution og hal.

Inden for lokalplanens delområde III er en eksisterende bolig.

Landskab

Området opleves højtliggende, og det ligger i et bølget halvåbent landskab med mange enkeltrækkede læhegn, græsmarker og spredt gårdbebyggelse.



Natur

Der er ikke beskyttet natur i lokalplanområdet.

Kulturarv

Der er ikke udpeget et kulturmiljø i området, men området er kendetegnet ved, at der er hyppig forekomst af gravhøje. Den nærmeste er Tippethøj umiddelbart vest for lokalplanområdet.

Fremtidige forhold

Anvendelse

Delområde I må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse. Området planlægges til fritliggende enfamiliehuse og som en udvidelse af det eksisterende boligområde ved Tippetbakken i Gjessø.

Delområde II må kun anvendes til offentlige formål, herunder skoler, institutioner, daginstitutioner, idrætsanlæg o.lign. Det eksisterende skole- og institutionsområde i Gjessø inddrages i lokalplanen for at overføre området til byzone. Området skal fremtidigt anvendes som det gør ved lokalplanens vedtagelse: til skole, institution, idrætsanlæg o.lign.

Delområde III må kun anvendes til boligformål. Området skal fremover kunne anvendes til boligformål og overføres til byzone.

Veje, stier og parkering

Vejadgang

Lokalplanområdets delområde I må kun vejbetjenes fra Tippetbakken.

Lokalplanområdets delområde II og III må kun vejbetjenes fra Brandevej og Hedehusvej, som de vejbetjenes ved lokalplanens vedtagelse.

Vejudlæg

Stamvejen ved Tippetbakken (fra Løgagervej til svinget) udlægges i en bredde af min. 9,5 m og skal anlægges med en kørebanebredde på min. 6,5 m.

Boligvejen ved Tippetbakken (fra stamvejen til boligerne) udlægges i en bredde af min. 8,5 m og skal anlægges med en kørebanebredde på min. 5,5 m.

Alle boligveje med mere end 3 boliger, som ender blindt, skal anlægges med vendepladser, som muliggør vending med 12 m lastvogn.

Stier

Eksisterende sti fra Tippetbakken til skole- og institutionsområdet bevares. Stien udbygges med en forbindelse fra de nye boliger.

Der udlægges areal til rekreative stier i boligområdet inden for delområde I.

Parkering

Inden for delområde I skal der ved åben-lav boligbebyggelse etableres min. 2. parkeringspladser på egen grund.

Inden for delområde II skal der etableres min. 1 p-plads pr. 50 m² etageareal ved offentlige formål som uddannelsesinstitutioner med tilknyttede idrætsfaciliteter, sundheds- og sociale institutioner, kulturelle formål, administrative formål samt områder udlagt til andre lignende almenyttige formål og min. 1 p-plads pr. 5. børn ved daginstitutioner inden for delområdet.

Delområde III: Der skal etableres min. 2 parkeringspladser pr. bolig ved åben-lav boligbebyggelse og min. 1,5 parkeringspladser pr. bolig ved tæt-lav boligbebyggelse på egen grund.

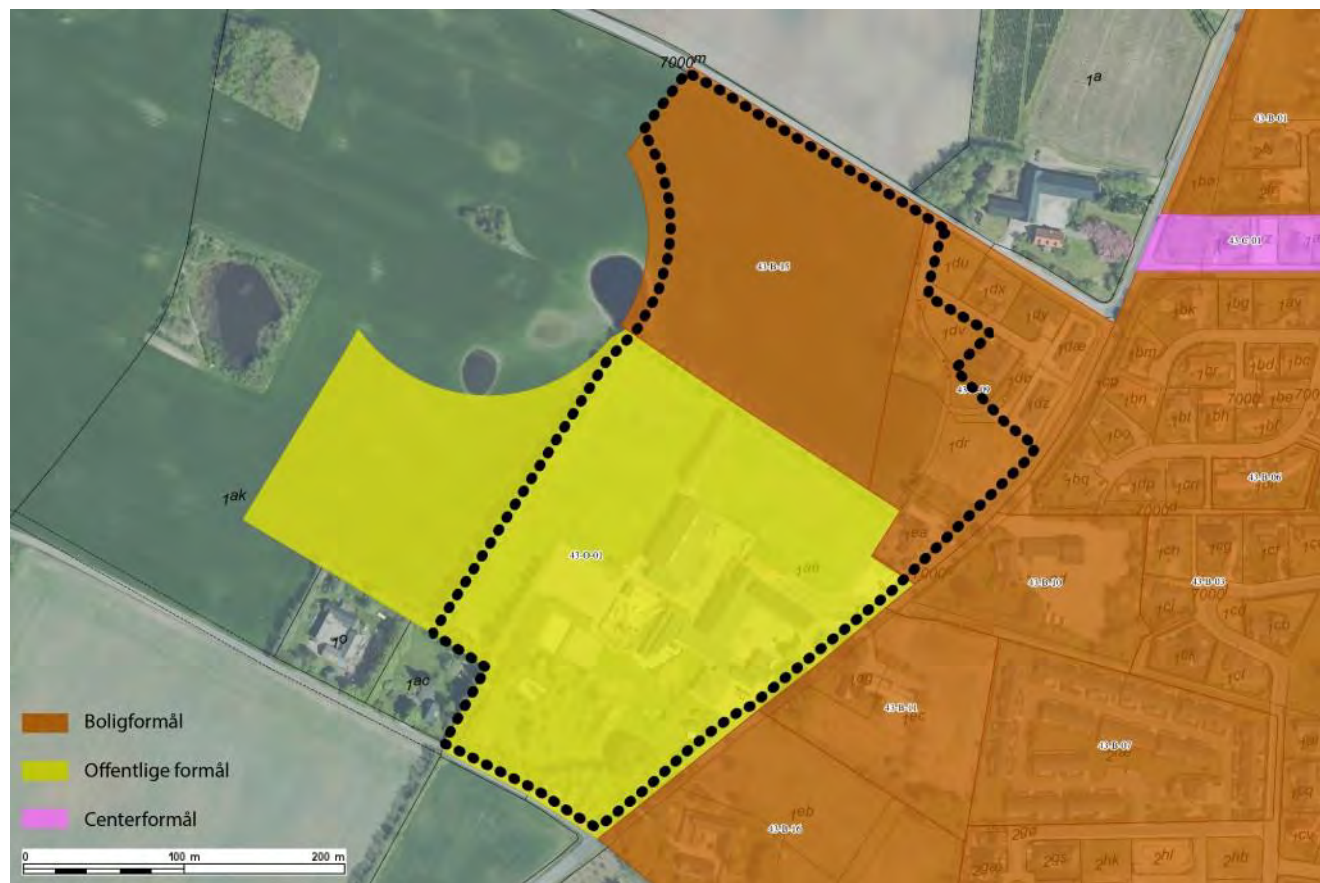
Grønne områder, landskab og beplantning

Bebyggelsesplanen udlægger flere forskellige fri- og opholdsarealer, både større og mindre skala. Områderne skal udformes og beplantes, så de indbyder til ophold og leg for områdets beboere.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Silkeborg Kommuneplan 2020-2030 og er indeholdt i rammeområde 43-B-15 og 43-B-09, der udlægger en del af arealet til boligområde samt 43-O-01, der udlægger en del af arealet til offentlige formål.



Bolig- og befolkningsprognose

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 19 boliger inden for delområde I.

Vejlovgivning

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.

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 Tippetbakken før Silkeborg Kommune har givet adgangstilladelse hertil jf. vejloven.

Privat og offentlig service

Skole og daginstitutioner

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Gjessø skoledistrikt.

Lokalplanområdet betjenes ved planens udarbejdelse af Gjessø børnehus.

Teknisk forsyning

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

Vand

Gjessø Vandværk forsyner området med vand.

Varme

Området er udlagt til individuel varmforsyning. Der er ikke fjernvarme til rådighed. Byggeri skal derfor individuelt varmforsynes.

Elektricitet

Elektriciteten kan indkøbes på det fri el-marked.

Spildevand

Lokalplanområdet forsynes med kloak fra Silkeborg Spildevand A/S i henhold til spildevandsplanen.

Renovation

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

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

En del af lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 43-002. Denne lokalplan ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Lokalplanens forhold til kulturarv

Kulturhistoriske interesser

Der er inden for lokalplanområdet indikationer på arkæologiske interesser. Det kan derfor 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.

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.

Silkeborg Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse som landbrugslandskab og område til offentlige formål er det Silkeborg Kommunes vurdering, at området ikke er levested for bilag IV-arter.

Nærmeste Natura 2000 område er habitatområde H181 Silkeborgskovene, der ligger 1 km fra området.

Der er både by og skov mellem det nye boligområde og habitatområdet, hvorfor det nye område ikke kan forventes at påvirke habitatområdet.

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.

Habitatsbekendtgørelsen BEK nr 188 af 26/02/2016

National naturbeskyttelse

Lokalplanområdet ikke omfattet af byggelinjer til åer, søer, skove, kirker, fortidsminder i henhold til Naturbeskyttelsesloven.

Lokalplanområdet indeholder ikke beskyttet natur i henhold til Naturbeskyttelsesloven.

Området er ikke omfattet af fredskov i henhold til Skovloven.

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 lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

For lokalplaner omfattet af Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) foretages en screening af planens forventede påvirkning på miljøet. Til det anvendes et screeningsskema, hvori lokalplanen vurderes i forhold til en række mulige miljøpåvirkninger.

På baggrund af screeningen vurderes det om planen vil kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet.

I henhold til § 8, stk. 2 i Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) har Silkeborg Kommune truffet afgørelse om, at lokalplanen ikke er omfattet af krav om miljøvurdering, idet planen ikke vurderes at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet, jf. lovens § 8, stk. 1, nr. 3.

Begrundelse for at planen ikke vurderes at få væsentlig påvirkning på miljøet er følgende:

I forbindelse med screening af planen blev det identificeret, at afledning af overfladevand til recipient skulle undersøges nærmere og så vidt muligt håndteres i lokalplanprocessen. Miljøparametrene er blevet undersøgt, og planen er tilrettet og giver således ikke anledning til væsentlige påvirkninger på miljøet.

Støj og vibrationer

Støjforhold reguleres af Miljøbeskyttelsesloven. Miljøstyrelsen har fastlagt vejledende grænseværdier for støj og vibrationer fra virksomheder/veje/jernbaner. Grænseværdierne bruges til planlægning for udlæg af byarealer, men lægges også til grund for miljømyndighedernes vurdering af støjgener.

[Læs Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser på mst.dk](#)

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

I henhold til jordforureningsloven, skal arbejdet standses, hvis der i forbindelse med bygge- eller jordarbejde i øvrigt konstateres en ukendt forurening. Forureningen skal anmeldes til Silkeborg Kommune, og arbejdet må først genoptages fire uger efter, at regionen har modtaget underretning om den konstaterede forurening.

Region Midtjylland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer [kan ses på Region Midtjyllands webside](#)

Områdeklassificering

Lokalplanen ligger primært i landzone. Alle arealer indenfor byzone er omfattet af områdeklassificeringen som er arealer, hvor der kan være lettere forurenede jord. Ændringer og omklassificeringer herfra er fastlagt i Jordstyringsregulativ for Silkeborg Kommune.

Silkeborg Kommune har ved denne lokalplan taget stilling til at området er undtaget for område klassificering.

Vandmiljø

Grundvand

Planområdet er beliggende udenfor områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almen vandforsyning. Der finder ej heller anden vandindvinding sted i planområdets nærhed.

Gjessø Vandværk forsyner området med vand.

Overfladevand

Hverdagsregn

Området skal separatkloakeres hvor regn- og spildevand ledes i hver sin ledning. Regnvandet skal tilsluttes eksisterende kloak i Tippetbakken via et nyt regnvandsbassin. Silkeborg Forsyning, som er ansvarlig for kloakeringen, har udarbejdet en skitsering med angivelse af placering af regnvandsledninger og regnvandsbassin. Regnvandsbassinet skal etableres som et vådt regnvandsbassin med permanent vandspejl.

For at sikre at det er muligt at afvande til forsyningens regnvandskloak og bassin skal et mindre område i den nordvestlige del af projektområdet terrænreguleres som vist i regnvandshåndteringsplanen og på kortbilag 6.

Skitseringen som vist i princippet på kortbilag 6 er dog kun vejledende og afhænger af koter for fremtidig vejprojekt.

Det gøres i denne forbindelse opmærksom på at vejen ligeledes skal anvendes som skybrudsvej, hvorfor vejen skal have et fald mod nord.

Udledning til recipient

I forbindelse med udarbejdelse af lokalplan 43-004 for et bolig- og offentligt område ved Tippetbakken og Brandevej i Gjessø er der lavet en vurdering i forhold til vandrammedirektivet i forhold til delområde 1 i lokalplan 43-004, da der ikke sker ændringer indenfor delområde 2 og 3. Delområde 1 anvendes i dag som dyrket landbrugsareal, hvor Silkeborg Kommune ønsker at udvikle 19 nye parcelhusgrunde.

Udviklingen af de nye parcelhuse bidrager med vand fra et befæstet areal på 1,61 ha, der løber til et nyt regnvandsbassin med en årlig udledning på 13.122 m³, svarende til et gennemsnitligt udløb på 0,42 l/s over et år. Den årlige udledning er regnet ud fra en forudsætning om en årlig nedbør på 815 mm og en hydrologisk reduktionsfaktor på 1,0. Herfra løber det videre til et eksisterende regnvandsbassin inden det ledes til Hjortsvang

Bæk. Der udledes årligt 56.422 m³ vand fra det eksisterende bassin, fra det allerede eksisterende opland, svarende til en gennemsnitlige udledning på ca. 1,8 l/s over året. Det samlede udløb efter etablering af parcelhuskvarteret bliver derfor gennemsnitligt 2,22 l/s over et år.

Udledning af overfladevand fra projektet må ikke forringe den nuværende tilstand eller forhindre målet om god økologisk og god kemisk tilstand, i overensstemmelse med EU's rammedirektiv, i Hjortsvang Bæk og de videre nedstrøms målsatte vandområder. Ligeledes må grundvandsforekomsternes kvantitative og kemiske tilstand heller ikke forringes eller forhindres i målopfyldelse ved etablering af parcelhuskvarteret. Det

vurderes på baggrund

DCE rapport om i forvejen forekommende koncentrationer i vandløb, at være dårlig tilstand i Hjortsvang Bæk for zink. Thorsø er i dårlig tilstand pga. overskridelser af koncentrationerne for methylnaphthalener og antracen i sedimentet samt kviksølv i biota.

I forbindelse med lokalplanen er det vurderet hvilke stoffer der forekommer i det afledte overfladevand og i hvilke koncentrationer, før og efter rensning i regnvandsbassin, og om udledning vil give anledning til forringelse af tilstanden eller kunne forhindre målopfyldelse.

Det vurderes ved beregninger at koncentrationerne af zink og kobber overskrider miljøkvalitetskravene i det udledte vand og dermed vil kunne forringe tilstanden. Det forudsættes derfor, at der ikke anvendes zink og kobber i etableringen af projektet. For stofferne methylnaphthalener og antracen, der er årsag til at der ikke er god tilstand i Thorsø, er det beregnet at de forekommer i så små koncentrationer, at de ikke vil medføre målbare koncentrationsstigning og dermed ikke vil forringe tilstanden eller forhindre målopfyldelse i Thorsø. Kviksølv som er årsag til ikke god tilstand i biota vurderes ikke at blive afledt med overfladevandet fra nærværende projekt.

Samlet vurderes det at etableringen af parcelhuskvarteret ikke vil forringe tilstanden eller forhindre målopfyldelse i de målsatte vandområder, Hjortsvang Bæk (o5968), Jenskær Bæk (o784), Gravbæk (o8667), Thorsø (531) og Borre Sø (453), i overensstemmelse med EU's vandrammedirektiv, under de forudsætninger der er givet.

Skybrudsregn

Skybrud, hvor der kommer så meget regn, at det overstiger det almindelige afløbssystems kapacitet, vil strømme af på terræn. Udførsel af projektet herunder byggeri, terrænregulering og øget befæstelse må ikke øge risikoen for oversvømmelse opstrøms, nedstrøms og indenfor projektområdet ved ekstremregn.

Det eksisterende lavningsvolumen til skybrudsregn i projektområdet (delområde 1) er opgjort til 1.791 m³. Dette lavningsvolumen skal bevares ved fremtidig udvikling af området. Størstedelen af dette volumen findes i en lavning i den sydlige del af projektområdet. Flere af de eksisterende lavninger ligger i arealer med fremtidig anvendelse til parcelhuse eller vej. Lavningerne flyttes derfor til grønne områder, hvor vandet vil være til mindre gene og gøre mindre skade. De fremtidige veje og stier i området skal anvendes som strømningsveje for skybrudsvand og skal derfor etableres således, at overfladevand fra parcelhusgrundene kan afvande skybrudsvand hertil. Desuden skal der etableres en skybrudsgrøft for at aflede skybrudsvand fra den centrale del af området til den grønne kile i den sydlige del af projektområdet. I den nordvestlige del af projektområdet skal der etableres en skybrudsvej igennem den planlagte jordvold. Dette kan gøres enten via en rør eller som en grøft.

Servitutter

Der er i forbindelse med lokalplanen udarbejdet en servitutundersøgelse.

Der ophæves ingen servitutter med vedtagelsen af denne lokalplan.

Tilladelser efter anden lovgivning

Vejloven

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

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 kan - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres miljøfølsom anvendelse inden for areal, som er registreret med jordforurening, før Silkeborg Kommune har frigivet arealet til formålet.

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

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske regulering af Gjessø bæk/ske rørlægning/ændres beplantninger/fældes træer ved vandløb m.v. før Silkeborg Kommune har meddelt tilladelse hertil, jf. vandløbsloven.

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.

Landbrugsloven

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme: matr.nr. 1ak, Gjessø By, Them.

Der må - uanset lokalplanens 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.

Kortbilag

Her finder du lokalplanens bilag i form af de juridiske kort, der består af et matrikelkort, som viser afgrænsningen af området i forhold til ejendomsskel samt et kort med eksisterende forhold, der viser gældende bindinger og forhold i området.

Der kan også findes et eller flere lokalplankort, som knytter sig til lokalplanens bestemmelser og er juridisk bindende for områdets udnyttelse samt en illustrationsplan, der viser, hvordan bebyggelse og anlæg kan udføres efter planen. Illustrationsplanen er vejledende og ikke juridisk bindende.

Webtilgængelighed

Det kan forekomme, at PDF'erne ikke er tilgængelige i henhold til loven om webtilgængelighed. Har du spørgsmål til kortbilagenes indhold, er du velkommen til at kontakte Plan og Byg på telefon 8970 0000.

Bilag til lokalplanen

[Kortbilag 1 - Matrikelkort](#)

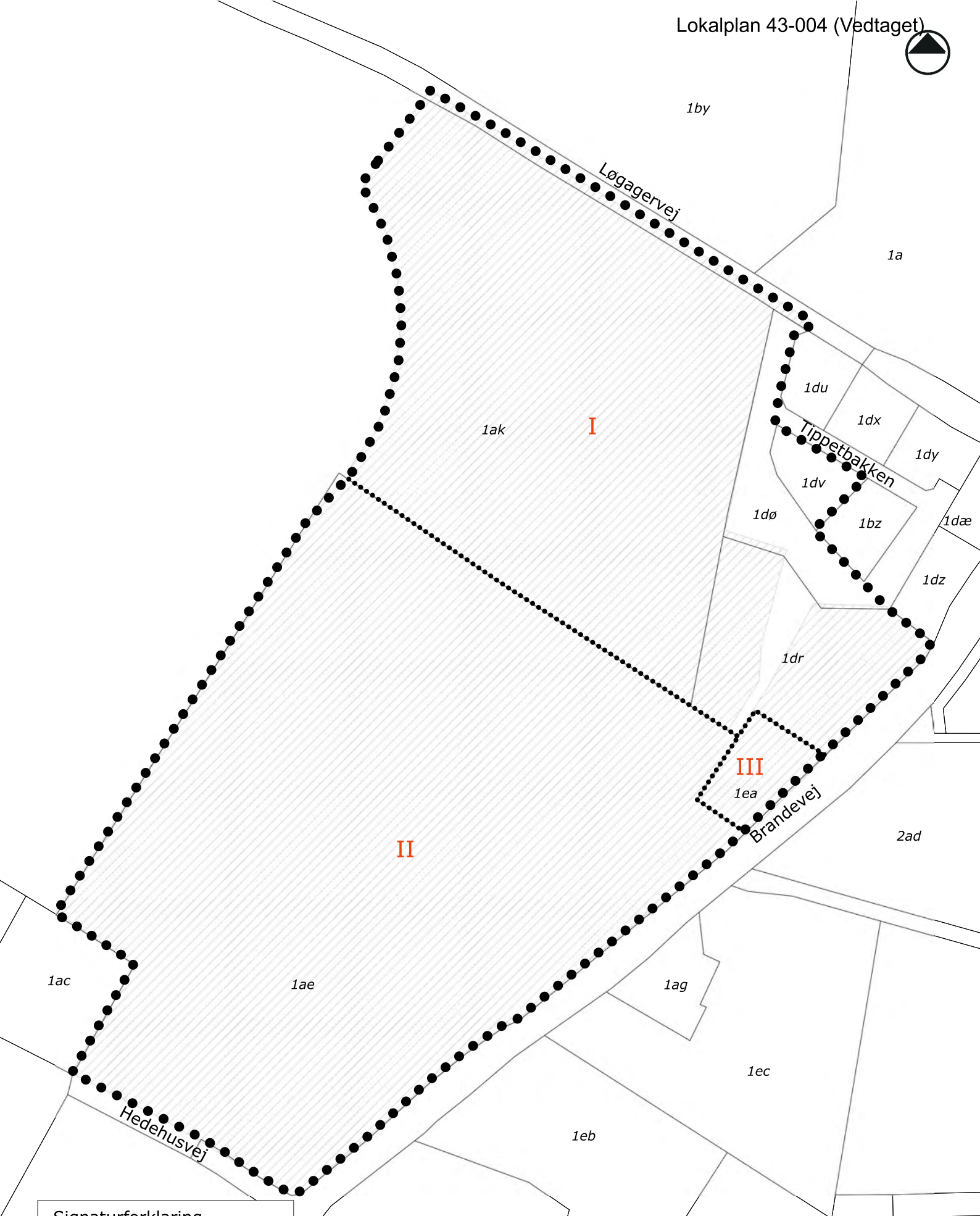
[Kortbilag 2 - Eksisterende forhold](#)

[Kortbilag 3 - Lokalplankort](#)

[Kortbilag 4 - Vejledende illustrationsplan](#)

[Kortbilag 5 - Vandhåndteringsplan](#)

[Kortbilag 6 - Terrænændringer ift. regnvandsbassin](#)



Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I-III Delområdenummer
- Matrikelskel
- 1ak Matrikelnummer
- ▨ Overføres til byzone



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

Lokalplan 43-004 Matrikelkort

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

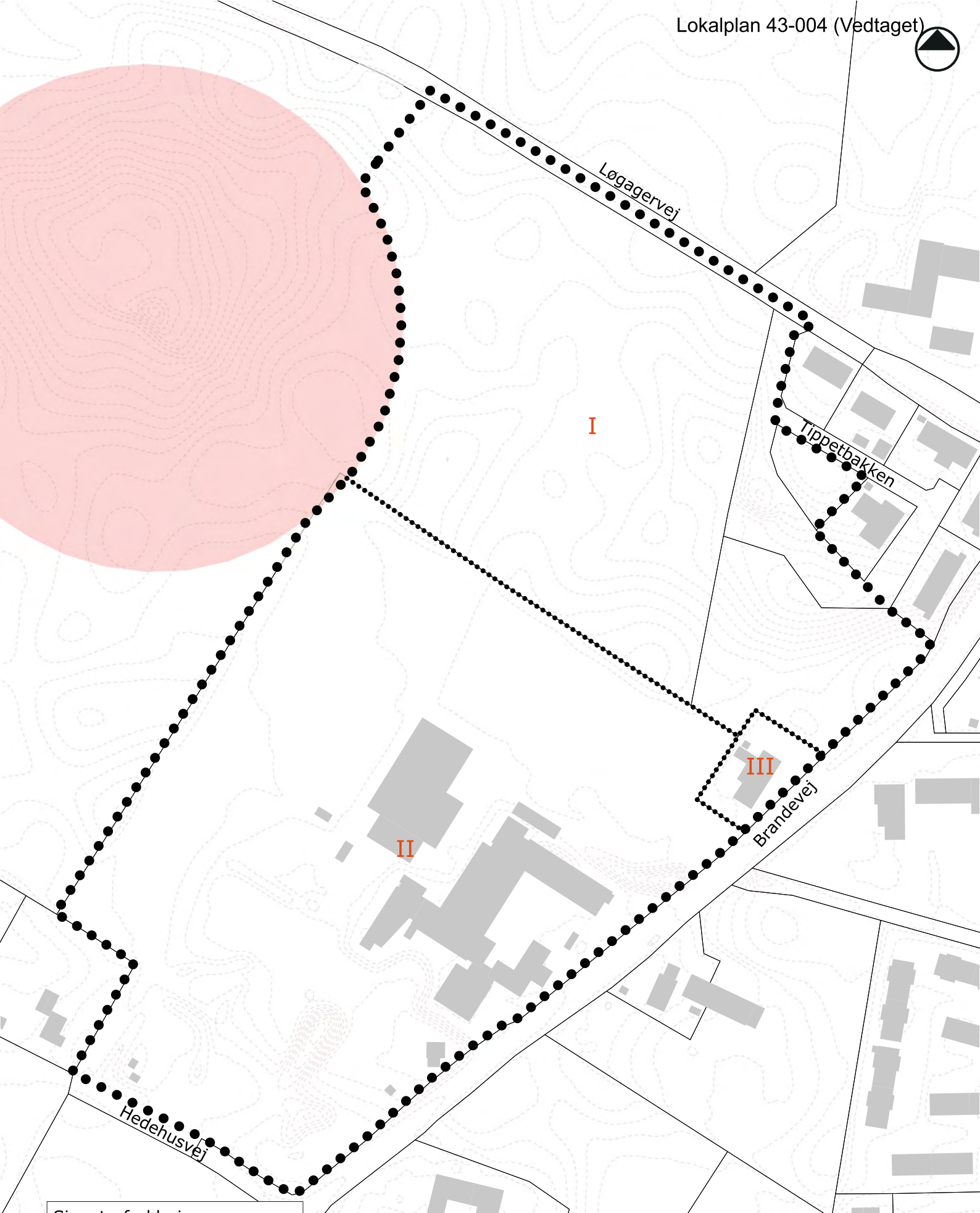
Mål 1: 2000
Sagsbh. GGS

Dato: 29.07.2024
Rev.dato
Sag nr.

Tg.nr.

Kortbilag 1

Copyright Silkeborg Kommune



Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- Delområdegænse
- I-III Delområdenummer
- ○ ○ Højdekurver 0,5 m
- Eksisterende bygning
- Gravhøj (besyttelseszone)



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

Mål 1: 2000
Sagsbh. GGS

Dato: 29.07.2024
Rev.dato
Sag nr.

Lokalplan 43-004 Eksisterende forhold

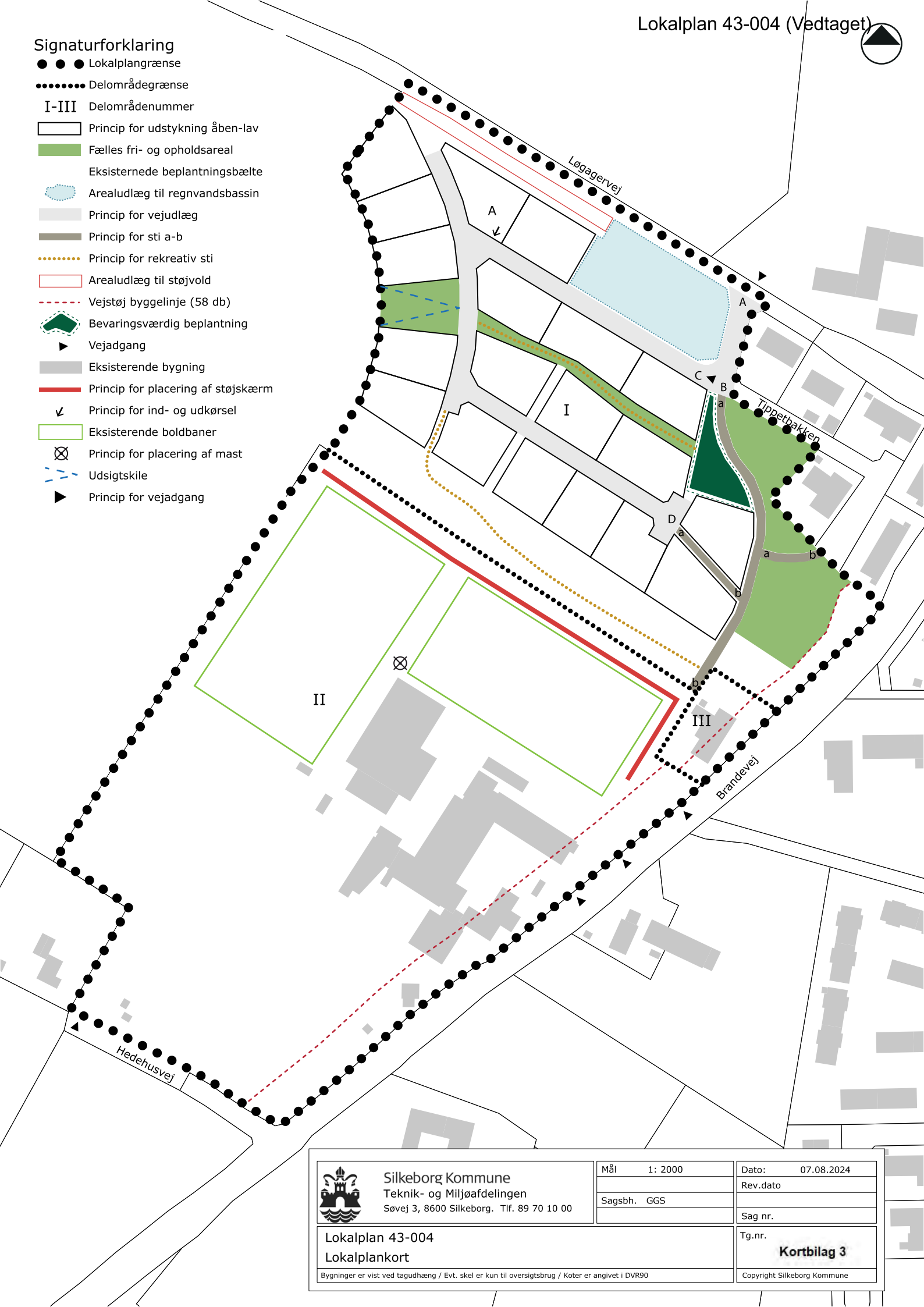
Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Tg.nr.
Kortbilag 2
Copyright Silkeborg Kommune



Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- I-III Delområdenummer
- Princip for udstykning åben-lav
- Fælles fri- og opholdsareal
- Eksisterende beplantningsbælte
- Arealudlæg til regnvandsbassin
- Princip for vejudlæg
- Princip for sti a-b
- Princip for rekreativ sti
- Arealudlæg til støjvold
- - - - - Vejstøj byggelinje (58 db)
- Bevaringsværdig beplantning
- ▶ Vejadgang
- Eksisterende bygning
- Princip for placering af støjskærm
- ▼ Princip for ind- og udkørsel
- Eksisterende boldbaner
- ⊗ Princip for placering af mast
- - - - - Udsigtskile
- ▶ Princip for vejadgang



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

Mål 1: 2000
Sagsbh. GGS

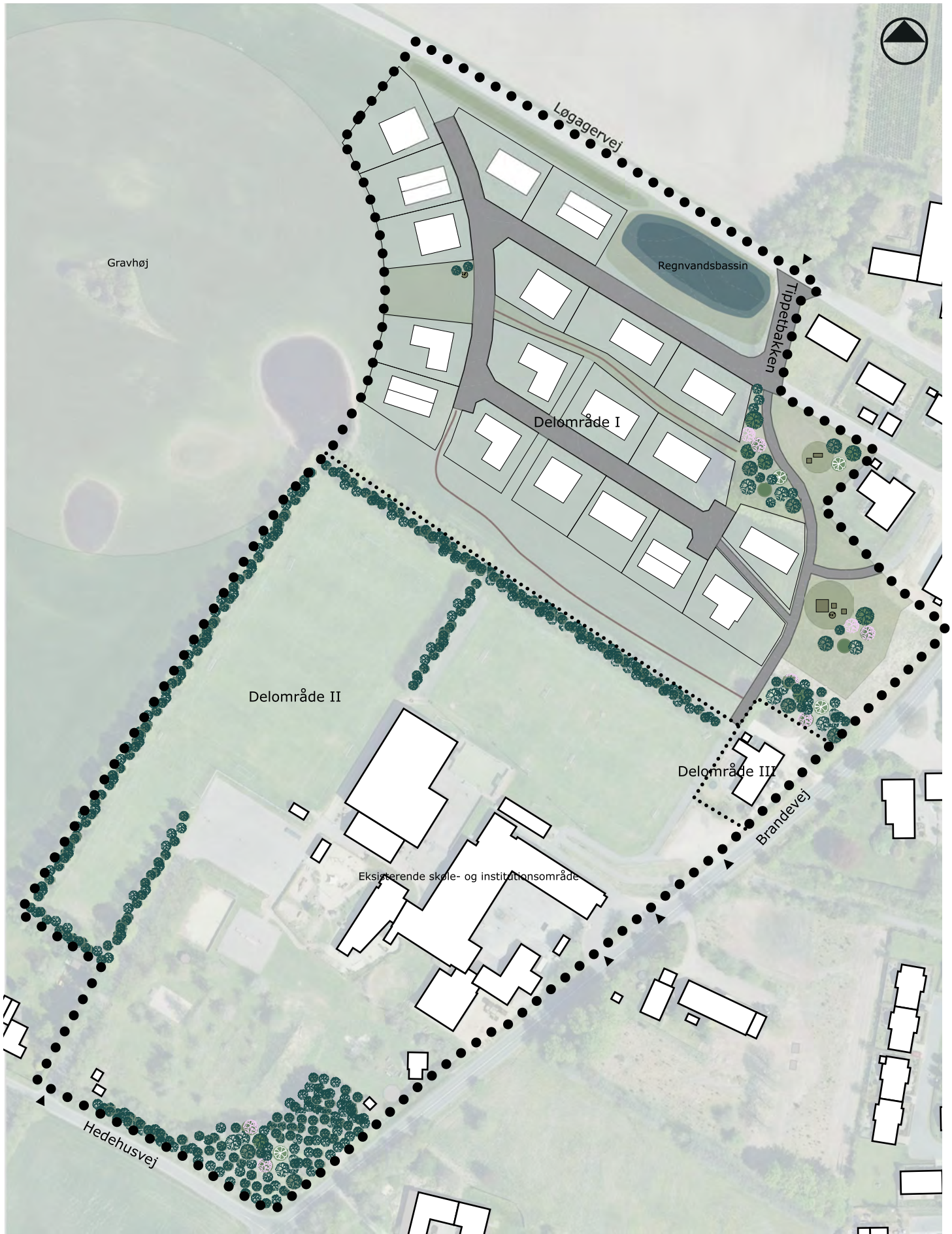
Dato: 07.08.2024
Rev.dato
Sag nr.

Lokalplan 43-004
Lokalplankort

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

Tg.nr.
Kortbilag 3

Copyright Silkeborg Kommune



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

Sagsbh. GGS

Dato: 07.08.2024

Rev.dato

Sag nr.

Lokalplan 43-004

Vejledende illustrationsplan

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

Tg.nr.

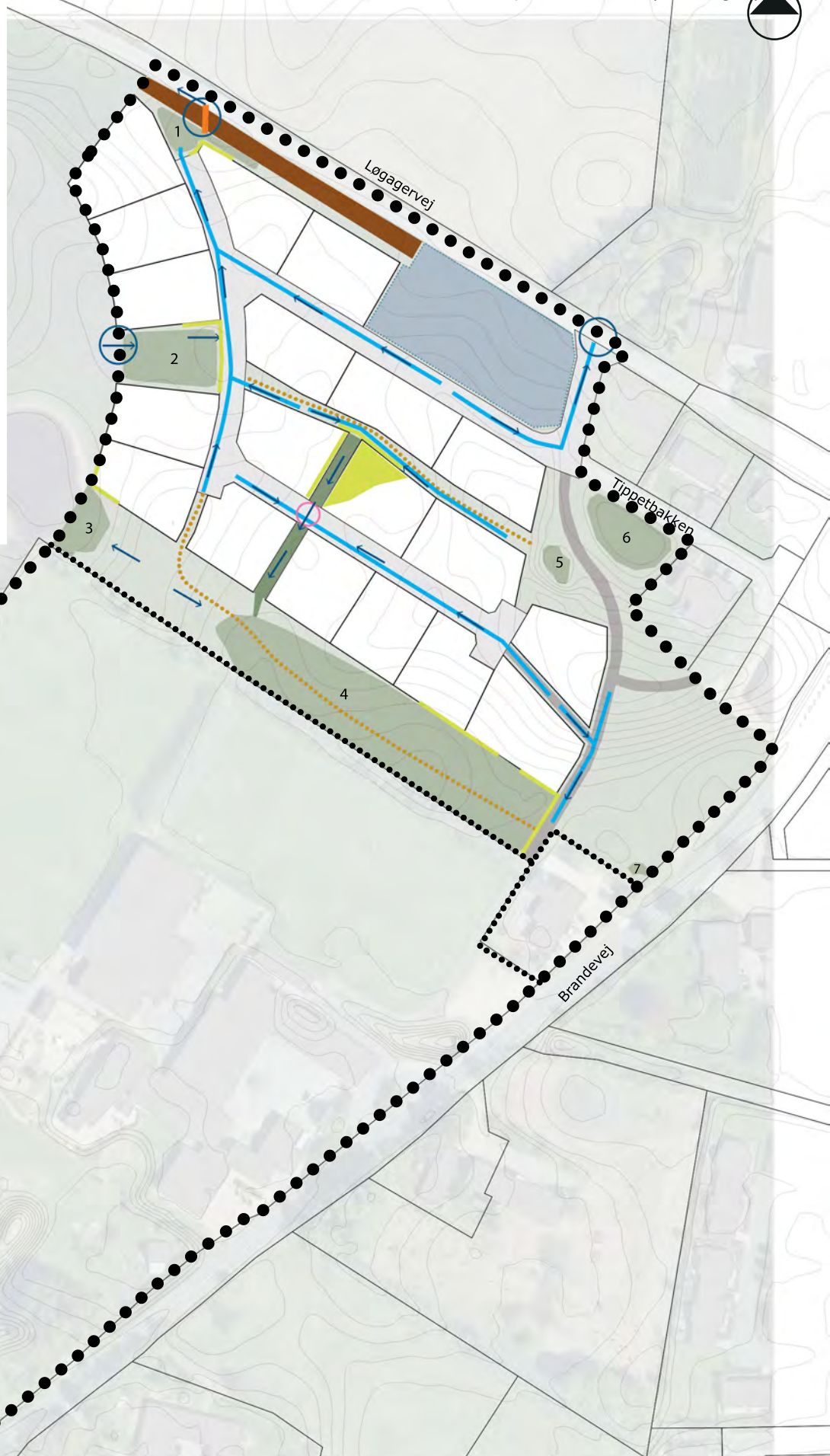
Kortbilag 4

Copyright Silkeborg Kommune



Signaturforklaring

- ● ● Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- Boliggrunde
- Grønt område
- Støjvold 1,6 m høj
- Regnvandsbassin, hverdagsregn
- Vejudlæg
- Sti
- Rekreativ sti
- Lavninger, skybrudsregn
- Skybrudsgrøft
- Skybrudsvej gennem støjvold
- Skybrudsvej
- Skybrudsvej ind/ud af området
- Skybrudsvej krydsning på terræn
- Strømningsveje
- Terræntilpasning
- Højdekurver 0,5 m



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

Mål 1: 2000
Sagsbh. GGS

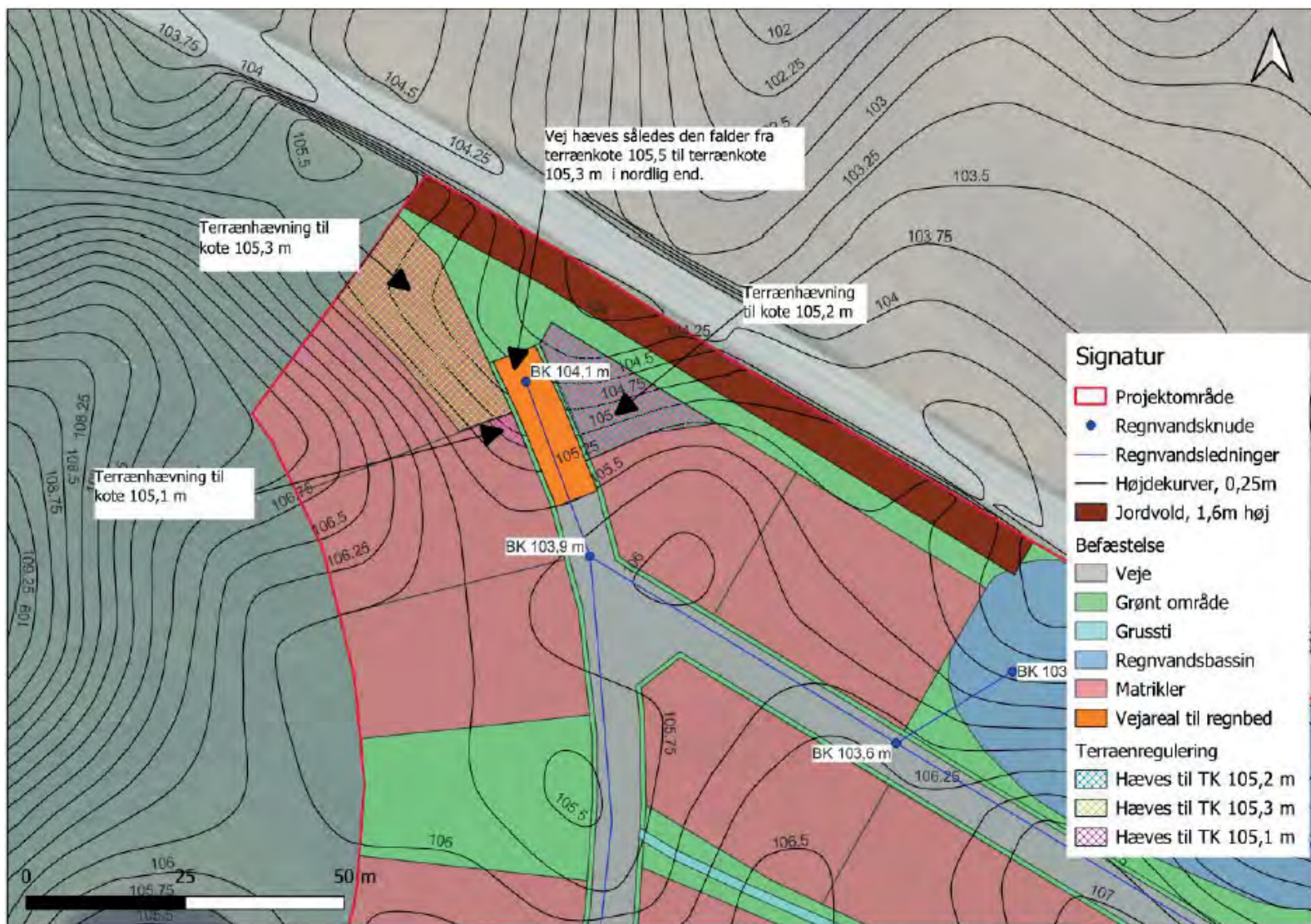
Dato: 16.08.2024
Rev.dato
Sag nr.

Lokalplan 43-004
Vandshånderingsplan

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

Tg.nr.
Kortbilag 5

Copyright Silkeborg Kommune



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

Sagsbh. GGS

Dato: 15.08.2024

Rev.dato

Sag nr.

Lokalplan 43-004

Regnvandshåndtering - terrænregulering

Tg.nr.

Kortbilag 6

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

Copyright Silkeborg Kommune

Klagevejledning

Klagevejledning - Lokalplan

Efter planlovens § 58, stk. 1, pkt. 3 kan retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen eller ikke har overholdt procedure- og kompetenceregler. Du kan derimod ikke klage over afgørelsens hensigtsmæssighed eller rimelighed.

Klageberettigede er enhver med retlig interesse i sagens udfald, Indenrigs- og Boligministeren, samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen, på betingelse af, at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.

En klage være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er modtaget. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort (f.eks. på kommunens hjemmeside) regnes klagefristen fra bekendtgørelsen.

Klagen skal indgives via "Klageportalen" som du finder på hjemmesiden <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet>.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for kommunen i Klageportalen. Når du klager, skal du som privatperson elektronisk betale et gebyr på 900 kr. via Klageportalen. For virksomheder og organisationer er gebyret 1.800 kr.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du vil fritages for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Planklagenævnet, der afgør om din anmodning kan imødekommes. Oplys samtidig kommunen om din anmodning.

Privatpersoner skal betale et gebyr på 900 kr. for at klage. Virksomheder og organisationer skal betale et gebyr på 1.800 kr. for at klage. Klagegebyret opkræves af Nævneshuset og kan betales ved elektronisk overførsel eller med girokort. Hvis gebyret ikke er betalt inden en fastsat frist, vil eventuelle klager blive afvist.

Gebyret tilbagebetales, hvis

- 1) klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
- 2) klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller
- 3) klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af det respektive klagenævns kompetence.

Retsligt søgsmål

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.

