



## LOKALPLAN 33-002

FOR ET BOLIGOMRÅDE MELLEM  
GOLFBANEN OG SENSOMMERVEJ

Silkeborg Kommune

Resenbro

Endeligt vedtaget af  
Silkeborg Byråd  
23. april 2012

## 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.

## INDHOLDSFORTEGNELSE

<b>Redegørelse</b>	<b>5</b>
Lokalplanområdets afgrænsning og beliggenhed	5
Lokalplanens baggrund og formål	5
Lokalplanens forhold til øvrig planlægning for området	9
Tilladelser fra andre myndigheder eller efter anden lovgivning	10
<b>Bestemmelser</b>	<b>12</b>
1. Lokalplanens formål	12
2. Områdets afgrænsning og zonestatus	12
3. Områdets anvendelse	12
4. Udstykning.	13
5. Veje, stier og parkering	13
6. Bebyggelsens omfang og placering	14
7. Bebyggelsens ydre fremtræden	16
8. Ubebyggede arealer og beplantning	17
9. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug	19
10. Grundejerforening:	19
11. Ophævelse af lokalplan	20
12. Retsvirkninger	20
<b>Bilag</b>	<b>22</b>
Kortbilag 1: Eksisterende forhold	22
Kortbilag 2: Lokalplankort	23
Kortbilag 3: Illustrationsplan	24
Bilag 4: Planteliste	25



## REDEGØRELSE

### Lokalplanområdets afgrænsning og beliggenhed

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 5,4 ha. i Resenbro. Mod syd grænser området op til Silkeborg Golfklubs baner og bygninger. Mod nord støder grunden op til cykel- og gangstien på den gamle banelinje bag parcelhusbebyggelse langs Sensommervej. Mod vest støder arealet op til hede omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 og mod øst ligger et vådområde, også omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Lokalplanområdet er vist på oversigtskortet.



Oversigtskort

### Lokalplanens baggrund og formål

Resenbro ligger omgivet af naturområder, og der er ikke mange byggemuligheder tilbage. I forbindelse med kommuneplan 2009-2020 vedtog Silkeborg Byråd derfor at tillade fremtidig boligbebyggelse på arealet mellem golfbanen og det eksisterende parcelhusområde ved Sensommervej. Det blev samtidigt vedtaget at bebyggelse skal udformes og placeres, så landskabet ikke ændres eller forstyrres væsentligt, og at der skal være visuel kontakt gennem området, mellem skrænterne i syd og ådalen i nord.

Lokalplanen skal udgøre grundlaget for, at der kan etableres en blandet boligbebyggelse, der både henvender sig til unge børnefamilier og til seniorer.

Det nye boligområde skal fremtræde tilpasset den landskabelige placering og udformes, så der skabes en samhørighed med det omkringliggende naturområde og Silkeborg Golfklub's arealer.

Bebyggelsen skal placeres og udformes, så landskabet kan opleves på tværs af området og bebyggelsen skal fremstå afdæmpet uden anvendelse af lyse farver og reflekterende materialer. Samtidigt skal der etableres gode landskabelige og visuelle forbindelser gennem området, med stedvis udsigt mod bakkerne i syd og nord.

Endelig skal lokalplanen sikre, at der etableres en afskærmende beplantning mellem boligområdet og naturområdet øst herfor.

### Lokalplanens indhold

#### Eksisterende forhold

Lokalplanområdet er et tidligere skovområde. Bevoksningen har primært bestået af fyr og gran. Skoven er fældet i 2009, og arealet har efterfølgende fået lov til at ligge ubebygget. Der ligger en enkelt boligejendom på arealet. Boligen forventes nedrevet i forbindelse med byggemodningen af området.

Nord for lokalplanområdet ligger et ældre boligområde, præget af meget forskelligartet parcelhusbebyggelse. Den eksisterende boligbebyggelse har vejadgang fra Sensommervej.



Lokalplanområdet ligger op til golfbanearealer, som indeholder store rekreative værdier

Banestien adskiller det gamle boligområde ved Sensommervej fra det nye lokalplanområde.

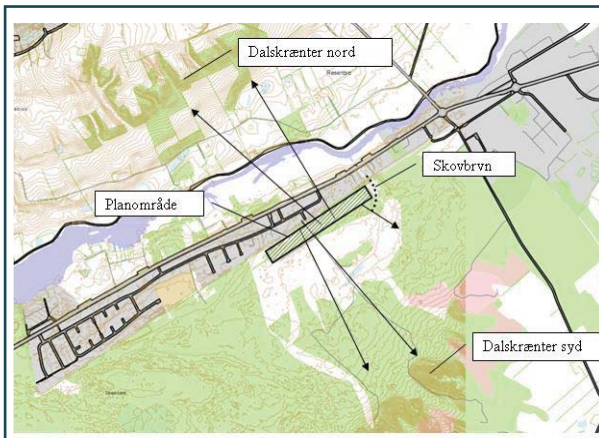
Silkeborg golfklub ligger umiddelbart syd for lokalplanområdet. Vejadgangen til golfklubben går gennem lokalplanområdet, og deler det i to. Den østlige del af lokalplanområdet ligger ud til golfklubbens banearer, mens den vestlige del af området støder op til golfklubbens parkeringsarealer og klublokaler.

I områdets vestlige ende, ud mod heden, har der været en trampesti, som beboere i de bagved liggende boligområder har benyttet. Trampestien er pløjet op i forbindelse med forberedelsen til bebyggelse i området, men forudsættes genetableret. Områdets østlige del grænser op til en øst-vestgående sti. Stien afgrænser golfbanen mod nord.

Terrænet i lokalplanområdet er forholdsvis flad og sandet dalbund.

## Landskab

Fra lokalplanområdet er der stedvist udsigt til dalskrænter og bakker mod både nord og syd. Det betyder, at det her er muligt at opleve ådalens "profil".



Udsigtsretninger fra lokalplanområdet

I områdets vestlige del er der fra cykel/gangstien og henover golfbanens parkeringsarealer en flot udsigt mod bakkerne/dalskrænterne, der rejser sig i syd og sydøst. Parkeringspladsen er dog meget synlig, og ikke befordrende for oplevelsen af landskabet.

I den østlige del af området er det udsigten til dalskrænterne mod nord, der er væsentlig, idet denne udsigt er med til at "lukke rummet". Mod syd lukkes blikket i dag af skovbeplantningen langs med golfbanen. Der er dog stedvist udkig mellem træerne til golfbanearererne.



Udsigt til dalskrænterne mod syd, henover golfklubben parkeringsarealer

## Zonestatus

Området ligger i dag i landzone, men vil med lokalplanen blive overført til byzone

## Fremtidige forhold

### ANVENDELSE

Området udlægges til boligområde med tilhørende grønne områder. En del af området udlægges til tæt-lav bebyggelse, men den største del af området udlægges til åben-lav bebyggelse.



Den østlige del af området grænser op til en sti, der udgør golfbaneområdets grænse mod nord.

Mod øst udlægges et 15 meter bredt grønt areal til ubebygget naturområde, med henblik på at beskytte de områder, der ligger øst for lokalplanområdet, som er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

#### OMRÅDETS KARAKTER

Golfbanearealerne syd for det nye boligområde har store landskabelige og naturmæssige kvaliteter. På arealerne gror birk og skovfyr i en underbeplantning af græsser og småbuske som blåbær og tyttebær. Det er planter, der er naturligt forekommende på den sandede jord i området.

Det er hensigten med lokalplanen, at de fælles grønne områder i det nye boligområde skal fremtræde som en hede- og græsslette, med et udtryk svarende til golfbanearealerne.

Bebyggelsen skal i princippet underordne sig landskabet. Den tæt-lave boligdel skal derfor udformes som række- eller gårdhavebebyggelse, med bebyggelse placeret i små klynger på 2-5 boliger, adskilt af grønne stier og fællesområder.

Lokalplanen giver mulighed for, at de enkelte villaer i den åbne-lave boligdel fremstår med forskelligartet arkitektur. Bestemmelser om afstand til skel samt krav om etablering af hæk mod vej og grønne områder skal sikre at den åbne-lave bebyggelse alligevel fremtræder harmonisk og tilpasset de landskabelige omgivelser.

Samtidigt er der i lokalplanen krav om grønne tage. Det skal sikre en vis homogenitet i bebyggelsen og fremme oplevelsen af, at bebyggelsen underordner sig naturen og landskabet.

I den østlige del af lokalplanområdet er flere grunde til åben-lave boliger omfattet af reduceret skovbyggelinje. Afstanden fra skoven er reduceret til 10-17 meter fra skel mod golfbanen, under hensyn til at skoven har karakter af beplantningsbælte og ikke af sammenhængende skovbryn.

#### LANDSKAB OG BEPLANTNING

Området er i kommuneplanen udlagt til særligt landskabeligt interesseområde, på grund af beliggenheden i ådalen og den stedvise udsigt til dalskrænter og bakker både mod syd og nord. For at sikre oplevelsen af landskabet skal der etableres grønne landskabskiler gennem området, hvor udsigten både mod syd og nord kan opleves. Stiforbindelser og adgangsveje kan placeres i kilerne.



*Beplantningen i landskabskiler og på arealer omfattet af skovbyggelinje skal svare til beplantningen på de grønne områder ved golfbanen. Det skal sikre, at arealerne fremtræder sammenhængende.*

Landskabskilerne skal behandles således, at naturligt forekommende græsser og lave buske får mulighed for at indfinde sig. Der må ikke etableres beplantning, der skjuler udsigten gennem kilerne, men udsigten må gerne markeres. Dvs. at beplantning med buske og træer skal begrænses og at træer skal fremstå grupperede og evt. opstammede. Samtidigt skal landskabskilerne udformes og vedligeholdes, så de ikke fremtræder med "privat" karakter.

Bebyggelsen i områdets vestlige del skal afgrænses mod golfklubbens p-arealer af et plantebælte. Beplantningen skal bestå af buske som fx. slåen og almindelig hæg, og kan stedvist suppleres med større træer, der er naturligt hjemmehørende i området som fx vintereg, vortebirk og skovfyr.

I områdets vestlige del, hvor skovbyggelinjen forventes reduceret, bliver der mulighed for lidt større grunde.

Beplantning på fællesarealer skal ske med buske og træer, der er naturligt hjemmehørende i området som fx slåen og almindelig hæg fra danske frøkilder, vintereg, birk og skovfyr. Der er vedlagt et bilag til lokalplanen, som angiver muligt plantevalg.

Områdets bebyggelse skal tilpasses den landskabelige placering bl.a. ved at fremstå med beplantede, grønne tage.

## VEJE OG STIER

Der etableres vejadgang til bebyggelsen ad den eksisterende vejadgang til golfklubben. Vejen udvides på strækningen fra banestien til golfbanen, og der etableres en beplantning af opstammede træer vest for vejen, med henblik på at understrege områdets grønne karakter.

Gjernbanestiens krydsning med adgangsvejen skal sikres på betryggende vis gennem etablering af hastighedsdæmpende foranstaltninger.

Boligvejene skal fremstå som let bugtede forløb, der giver mulighed for et langsgående kig gennem hele bebyggelsen.

Adgangen til landskabet spiller en væsentlig rolle for oplevelsen og forståelsen af de landskabelige værdier. Der skal derfor være offentlig adgang til at opleve landskabet. Det betyder, at der skal anlægges stier og gangforbindelser gennem området, der sikrer at udsigten til dalskrænterne i nord og syd kan opleves på udvalgte steder.

Ligeledes skal den opløjede gangsti fra cykel/gangstien til golfbaneområdet, der er placeret i kanten af §3-området genetableres.



*Eksisterende vejadgang mellem Sensommervej og golfbanen*

## SKOV

Lokalplanområdets østlige del er omfattet af skovbyggelinje. Skovbyggelinjen forventes reduceret til en buftet linje, med et forløb parallelt med boligvejen i en afstand på 10-17 m fra skel mod golfbanen.

Reduktionen af skovbyggelinjen medfører at bebyggelsen kommer til at ligge meget tæt på skov-området. Skovområdet ligger syd for lokalplanområdet. Bebyggelsen kan derfor på visse tider af året blive generet af skygge fra høje træer, ligesom der kan ske nedfald af grene m.m..

### KLIMA:

Områdets jordbund er formentlig i stor udstrækning sandjord. Det forventes derfor, at regnvand kan nedsives på egen grund.

Der er i lokalplanen krav om at bebyggelsen skal udføres med grønne, beplantede tage, af hensyn til landskabet. Det forventes, at de grønne tage samtidigt vil kunne optage en del regnvand. Der udlægges derfor ikke arealer til regnvandsbassiner.

Lokalplanområdet er placeret tæt på indvindingsopland til Resenbro Vandværk. Anlæg til vejafvanding skal derfor etableres i den vestlige del af området.

Der stilles ikke krav til klimatilpasning i øvrigt.

### NATURBESKYTTELSE M.M.

Lokalplanområdet støder både mod øst og vest op til områder omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. I forbindelse med miljøscreeningen af lokalplanen er områdernes status blevet vurderet. Mosen mod øst er særligt værdifuld og består af et rigkær med orkidéer, hvid næbfrø, soldug, hjertegræs, hirsestar, leverurt og flere andre relativt sjældne arter.

Tilstanden af områder omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 må ikke ændres.

Den østlige del af det område, der er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3, ligger i dag i kommuneplanens rammeområde 33-B-18, der er udlagt til boligformål. Af hensyn til naturen udlægges området til naturområde gennem et kommuneplantillæg. Området medtages ikke i lokalplanen.



## Miljøvurdering

Lokalplanen er screenet efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer. Screeningen er sket efter §3, stk. 1, nr. 3

På baggrund af screeningen vurderes det at lokalplanen medfører væsentlige miljøpåvirkninger og derfor skal miljøvurderes.

Lokalplanen er miljøvurderet på følgende forhold

- Landskab:
- Trafik:
- Skovbyggelinie:
- Støj:

## Lokalplanens forhold til øvrig planlægning for området

### Silkeborg Kommuneplan 2009-2020

Lokalplanområdet omfatter kommuneplanens rammeområde 33-B-18 samt del af rammeområde 33-B-01 (vejadgang til området).

Område 33-B-18 er i kommuneplan 2009-2020 udpeget som et område med særlige landskabelige interesser. Baggrunden herfor er, at der i området er udsigt til dalskrænter og bakker mod både nord og syd, og at det her er muligt at opleve ådalens "profil".

I henhold til kommuneplanen retningslinje L11 skal landskabshensyn tillægges særlig stor vægt inden for områder af særlig landskabelig interesse. Der er derfor en række bestemmelser i lokalplanen, der skal sikre at byggeri og anlæg placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabet, samt at offentligheden i en vis udstrækning sikres adgangs- og færdselsmuligheder i området.

Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med de hidtidige rammebestemmelser, idet der ikke, som angivet i rammebestemmelserne, etableres vejadgang via en ny direkte adgang fra Skærbækvej.

Der er derfor sideløbende med lokalplanen udarbejdet kommuneplantillæg nr. 21. Kommuneplantillægget sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

Kommuneplantillægget reducerer samtidigt udstrækningen af rammeområdet udlagt til boligformål, idet områderne omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3 udlægges til naturområder.

Kommuneplantillæg 21 offentliggøres samtidig med lokalplanen.

### Bolig- og befolkningsprognose

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 26 parcelhuse og 22 gårdhavehuse. Dette er lidt færre boliger, end forventet ifølge boligprogram 2011. Ændringen vil blive indarbejdet i forbindelse med boligprogram 2012.

### Eksisterende lokalplan 181.10

Lokalplanområdet omfatter et vejareal, der i dag er omfattet af lokalplan 181.10. Ved den endelige vedtagelse af lokalplan 33-002 aflyses lokalplan 181.10 indenfor det område, der er omfattet af lokalplan 33-002.

### Servitutter

På ejendommen matr. Nr. 3, Hårup By, Linå er tinglyst følgende servitutter, som skal respekteres i forbindelse med realisering af lokalplanen:

- Dokument om naturgas mv., dateret 27.01.1994. Servitutten skal respekteres, men er ikke i strid med lokalplanforslaget.

- Tilladelse til at ophæve fredskovforpligtelse, dateret 23.06.1997. Servitutten er ikke i strid med lokalplanforslaget.

## Anden sektorplanlægning

### Vej- og trafikplanlægning

Det nye lokalplanområde får vejadgang fra Sensommervej via den eksisterende vejadgang til golfklubben. Dette er ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, og der er derfor sideløbende med lokalplanens udarbejdelse gennemført en miljøvurdering af de trafikale forhold.

Det vurderes på baggrund af miljøvurderingen, at trafikbelastningen på vejen til og fra området, som følge af de nye boliger, vil blive forøget med ca. 215 bilture pr. døgn i begge retninger tilsammen. Stigningen i trafikken på vejen til og fra området vil være mærkbar og vil kunne medføre støjgener for naboerne til adgangsvejen og for beboerne på en del af Sensommervej.

## Kollektiv trafik

Området betjenes af bybusrute 1 samt regionalbusrute 112: Århus-Sorring-Silkeborg

## Stiforbindelser

Den eksisterende sti i lokalplanområdets vestlige ende bibeholdes i lokalplanen. Herudover er det angivet i lokalplanen, at der skal etableres yderligere stiforbindelser gennem området, med henblik på at give både beboerne i området og offentligheden i almindelighed adgang til at opleve landskab og natur. Stiforbindelserne kobles til den eksisterende banesti, der ligger nord for lokalplanområdet.

## Skole- og institutionsplanlægning

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af 48 nye boliger. Befolkningsprognosen 2011 viser at antallet af skolesøgende børn (6-16 år) i Resenbro øges fra 254 til 317 børn frem til 2024. Det vurderes at Resenbro skole vil kunne klare denne udbygning. Antallet af mindre børn (0-5 år) forventes ikke at stige væsentligt. Det forventes derfor at de eksisterende pasningsordninger er dækkende.

## Varmeplan

Området er udlagt til kollektiv varmforsyning. Ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning, med mindre bebyggelsen opføres som lavenergibyggeri. Tilslutningspligten er dog betinget af, at Silkeborg Kommune efterfølgende godkender et projektforslag efter varmforsyningsloven, og at der rent faktisk kan opnås forsyning fra anlægget ved byggeriets ibrugtagning

## Spildevandsplan

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Silkeborg Kommune.

## Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger indenfor område, der vandforsynes fra Silkeborg Vand A/S.

## Affaldsplan

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

## Tilladelser fra andre myndigheder eller efter anden lovgivning

### Arkæologiske og naturhistoriske bevaringsværdier (Museumsloven)

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.

### Skovbyggelinie (Naturbeskyttelseslovens § 17)

En del af området er omfattet af 300 meter skovbyggelinie. Bebyggelse indenfor områder omfattet af skovbyggelinie forudsætter enten at skovbyggelinien reduceres, eller at Silkeborg Kommune meddeler dispensation fra Naturbeskyttelseslovens § 17. Silkeborg Kommune vil søge Naturstyrelsen om reduktion af skovbyggelinien inden for lokalplanens delområde 1b., idet en reduktion af skovbyggelinien forventes at medføre en administrativ forenkling.

Lokalplanen er miljøvurderet på konsekvenserne ved en reduktion fra skovbyggelinien. Miljøvurderingen peger på at skoven, der afkaster skovbyggelinien ikke er et værdifuldt skovbryn. Der kan opføres boliger i en afstand på min. 10 m fra skovbrynet, uden at plante- og dyrelivet, skovbrynet og skvområdet får forringede vilkår, og uden at skoven mister værdi som landskabselement.

### Veje og stier (Lov om offentlige veje samt lov om private fællesveje)

Anlæggelse af veje, stier og parkeringsarealer skal ske efter vejlovgivningens regler herom.

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 belyningsforhold 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.

### **Afvandingsforhold**

Vandløb, grøfter, dræn, rørledninger, lavninger i terrænet hvor vand opsamles m.v. skal i forbindelse med byggeri og anlægsarbejde reetableres, således at afvanding sikres. Ændres placering, bredde, dybde, eller rørdiameter kræves en godkendelse i forhold til Vandløbsloven.

### **Områdeklassificering**

Området er udtaget fra områdeklassificeringen, jf. Jordforureningslovens §50a i forbindelse med vedtagelsen af denne lokalplan. Der kan dog ske ændringer af områdeklassificeringen efterfølgende. Det er derfor det til enhver tid gældende kort for områdeklassificeringen på Silkeborg Kommunes hjemmeside, som er gældende.



*Græsslette med lave buske og solitære træer, er en vegetation, der er karakteristisk for området ved golfbanen*

## BESTEMMELSER

### 1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at der etableres et boligområde med en blandet bebyggelse af tæt-lave og åben-lave boliger
- at der etableres gode landskabelige og visuelle forbindelser gennem området, med stedvis udsigt mod bakkerne i syd og nord
- at området udformes, så det spiller sammen med landskabet og således at der skabes en samhørighed med det omkringliggende naturområde samt med Silkeborg Golf Club's arealer.
- at bebyggelsen placeres og udformes, så landskabet kan opleves som sammenhængende på tværs af området
- at bebyggelsen af hensyn til landskabet fremstår afdæmpet, uden anvendelse af lyse farver og reflekterende materialer
- at der etableres en afskærmende beplantning mellem boligområdet og naturområdet øst for lokalplanområdet.

### 2. Områdets afgrænsning og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter følgende matrikelnumre: 3I Hårup By, Linå, del af vej matr. nr. 7000I, Hårup By, Linå, del af sti matr. nr. 79, Hårup By, Linå samt alle parceller, der efter den 1. juli 2011 udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles i delområderne Ia-c, II, III, IV og V, som vist på kortbilag 2.
- 2.3 Lokalplanområdet ligger i landzone. Lokalplanområdet overføres ved lokalplanens endelige vedtagelse fra landzone til byzone

### 3. Områdets anvendelse

- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til boligformål og dertil hørende fællesanlæg.
- 3.2 Delområderne Ia, Ib, og Ic, må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse. På hver grund må der kun opføres eller indrettes én bolig.

### *Kommentarer*

Ad 3.3 Ved gårdhavehus forstås en-familiehus, der er sammenbygget med lignende huse og udformet, så der dannes en gårdhave med mur/facade på flere sider

Ad 3.6 Arealet forventes overdraget til Silkeborg Golfklub til parkeringsplads og beplantningsbælte

Ad 4.1: Der kan dog i forbindelse med udstykningen ske mindre justeringer af den viste grundinddeling

Ad 4.3 Der kan udstykkes større grunde indenfor delområde Ib under hensyn til at en del af grundene er omfattet af skovbyggelinie og pålagt restriktioner, der begrænser udnyttelsen af grundene

Ad 5.2 Der kan i forbindelse med detailplanlægning og byggemodning ske mindre justeringer af vejenes placering og vendepladsernes udformning i forhold til det på kortbilaget angivne.

- 3.3 Delområde II må kun anvendes til tæt-lav boligbebyggelse i form af række- eller gårdhavehuse.
- 3.4 Delområde III må kun anvendes til grønne landskabskiler, veje, stier og fælles arealer
- 3.5 Delområde IV må kun anvendes til afskærmende beplantning og naturområde.
- 3.6 Delområde V må kun anvendes til p-pladser samt til afskærmende beplantning.

## 4. Udstykning.

- 4.1 **Delområde Ia, Ib og Ic**  
Udstykning kan kun ske i overensstemmelse med den vejledende udstykningsplan på kortbilag 2.
- 4.2 Indenfor delområde Ia og Ic må ingen grunde udstykkes med et mindre areal end 700 m<sup>2</sup> og et større areal end 1.000 m<sup>2</sup>.
- 4.3 Indenfor delområde Ib må ingen grunde udstykkes med et mindre areal end 700 m<sup>2</sup> og et større areal end 1.300 m<sup>2</sup>.
- 4.4 **Delområde II**  
Udstykning må kun ske så grundafgræsningen stemmer overens med delområdernes afgræsning vist på kortbilag 2. Dog kan de afgrænsede delområder hver især udstykkes i 2-5 mindre grunde. Ingen grunde må udstykkes med et mindre areal end 250 m<sup>2</sup> eller et større areal end 350 m<sup>2</sup>. Der kan indenfor delområderne II til sammen udstykkes max. 22 grunde.
- 4.5 **Delområde IV og V**  
Områderne kan udstykkes så grundafgræsningen stemmer overens med delområdegrænsen vist på kortbilag 2. Områderne kan ikke udstykkes herudover.

## 5. Veje, stier og parkering

- 5.1 Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Sensommervej, som vist på kortbilag 2.
- 5.2 Der udlægges areal til nye veje og stier som vist på kortbilag 2. Veje og stier udlægges og anlægges efter vejlovgivningens regler.
- 5.3 Stamvej A0-A1 udlægges med en bredde på min. 9,5 m, svarende til eksisterende udlæg. Der skal i den vestlige side af vejen udlægges fortov med en bredde på min. 1,5 m.
- 5.4 Stamvej A1-B udlægges med en bredde på min. 12 m. Der skal i den vestlige side af vejen udlægges fortov med en bredde på min. 1,5 m.

## Kommentarer

- 5.5 Boligvej C-D og E-F udlægges med en bredde på min. 8 m.
- 5.6 Sti a-b, e-f og i-j udlægges med en bredde på min. 3 m
- 5.7 Sti c-d og g-h udlægges med en bredde på min. 1,5 m.
- 5.8 Ved vejtilslutninger skal der etableres hjørneafskæringer, jf. § 39 i lov om offentlige veje (Lovbek. nr. 893 af 9. september 2009). Endvidere skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer ved vejtilslutninger og ved svinget i pkt. B, jf. gældende vejregler.
- 5.9 Der skal være vendemulighed for lastvogne for enden af blinde veje.
- 5.10 Hvor adgangsvejen A0-B skærer banestien og hvor boligvej CD skærer stamvej A0-B, vist på kortbilag 2 skal der etableres trafikdæmpende foranstaltninger.
- 5.11 Stier skal etableres med en belægning, som regnvand kan trænge igennem, fx græsarmering, særlige belægningssten, grus, stenmel og lign.. Arealerne må ikke etableres med fliser eller asfaltbelægning.
- 5.12 Der må kun etableres én overkørsel fra vej til hver grund. Overkørslen må have en udstrækning på max. 6.0 m.
- 5.13 Der må ikke etableres vejadgang fra stamvejen til tilstødende grunde.
- 5.14 Der skal anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig.
- 5.15 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 otte passagerer  
- større anhængere såsom sættevogne, campingvogne, både og lignende.
- 5.16 Anlæg til afledning af vand fra veje indenfor lokalplanområdet skal placeres i området vest for adgangsvej A-B.

Ad 5.8: Allébeplantning m.m. skal placeres så oversigtsarealerne friholdes.

Ad 5.9: Ved udformningen af vendepladser henvises til Vejdirektoratets publikation: "Byernes trafikarealer, hæfte 9. Anlæg for parkering og standsning m.v."

Ad 5.11: Hensigten med bestemmelsen er at give området en grøn karakter, samtidigt med at regnvand kan nedsives lokalt.

Ad 5.12: De belagte arealer skal begrænses af hensyn til områdets grønne karakter og bebyggelsens fremtræden i landskabet

Ad 5.16: Bestemmelsen skal medvirke til at mindske risikoen for forurening af Resenbro vandværk vandboringer

## 6. Bebyggelsens omfang og placering

### 6.1 Fælles bestemmelser

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv varmforsyning, el, vand og kloakering efter de enkelte forsyningsvirksomheders til enhver tid gældende regler. Tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning er dog betinget af, at Silkeborg Kommune efterfølgende godkender et projektforslag efter varmforsyningsloven, og at der rent faktisk kan opnås forsyning fra anlægget ved byggeriets ibrugtagning

Ad 6.1: Såfremt bebyggelsen opføres som lavenergibyggeri fritages denne fra tilslutningspligten til den kollektive varmforsyning jf. Planlovens § 19, stk. 4. Lavenergibyggeri betyder, at byggeriet opfylder klassifikationskravene til lavenergibyggeri i Bygningsreglementet, der er gældende på byggetidspunktet.

## Kommentarer

Ad 6.3: Støjsikring kan f.eks. ske gennem bygningernes indretning, med særlig afskærmning uden for støjpåvirkede vinduer eller med særligt isolerende konstruktioner. Dokumentation for at støjniveauet kan overholdes, skal vedlægges byggesøgning.

Ad 6.5. Bebyggelsesprocenten fastsættes til max. 25 % indenfor del-området Ib. Det skal sikre, at muligheden for at udstykke store grunde fører til en begrønning af området og ikke til øgede byggemuligheder.

Ad 6.6 Der må ikke opføres carporte, drivhuse eller lignende småbygninger indenfor byggelinjen. Bestemmelsen skal fremme områdets grønne karakter

Ad 6.7 Der skal ved ansøgning om byggetilladelse fremsendes en bebyggelsesplan for det samlede område, hvor der redegøres for:

- placering af boligbebyggelsen i forhold til afgrænsningen af delområderne og i forhold til veje og fællesarealer
- placering af tilbygningsmuligheder, set i sammenhæng med i hvilken grad det maksimale etageareal udnyttes
- placering af carporte/garager og andre småbygninger,
- terrænreguleringer,
- udstykningsplan (§10a i bygge-loven),
- bygningsprofiler, facader og materialevalg.

ad 6.10: 50% grænsen omfatter al bebyggelse på den enkelte grund.

- 6.2** Bygninger må opføres i max 2 etager med en højde på maks. 8 m. Facadehøjden ved skæring mellem facade og yderside tagbeklædning må maksimalt være 7,5 m.
- 6.3** Boligbebyggelsen skal såvel udendørs som indendørs sikres mod støj bl.a. som følge af vedligeholdelse af golfbanearealerne. Støjniveauet udendørs må ikke overstige de vejledende grænseværdier i Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" tabel I og II der er gældende for områdetype 5 (Boligområde for åben lav boligbebyggelse).
- Støjniveauet indendørs må ikke overstige de vejledende grænseværdier i Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" tabel III (Beboelsesrum).
- Der skal ved beregning af støjniveauet tages udgangspunkt i miljøvurderingens opgørelse af de bestående forhold på golfbanearealerne.
- 6.4** I delområde Ia og Ic må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke overstige 30%.
- 6.5** I delområde Ib må bebyggelsesprocenten på den enkelte ejendom ikke overstige 25 %
- 6.6** **Delområde Ia, Ib og Ic**  
Der fastlægges en byggelinje på 5 meter fra skel mod vej samt 2,5 meter fra skel mod naboer, stier og fællesarealer. Ingen form for bebyggelse må placeres på arealer omfattet af byggelinje.
- 6.7** **Delområde II**  
Bebyggelsen skal opføres som et samlet projekt og efter en samlet plan. Bebyggelsen skal fremstå som klynger af sammenhængende række- eller gårdhavehuse. Klyngernes afgrænsning skal svare til afgrænsningen af delområderne, som vist på kortbilag 2 og 3.
- 6.8** Inden for hvert afgrænsede område kan opføres min. 2 og max. 5 række- eller gårdhavehuse, som sammenbygges i skel.
- 6.9** Hvor der ikke sker sammenbygning i skel skal der etableres gennemgang mellem husene med en bredde på min 5 meter.
- 6.10** Der kan opføres max. 180 m<sup>2</sup> boligbebyggelse på hver grund samt max. 35 m<sup>2</sup> mindre bygninger som fx garage, carport og skure. Max 50% af grunden kan fremstå bebygget.
- 6.11** Garager, carporte og skure skal integreres i bygningens hovedform.

## 7. Bebyggelsens ydre fremtræden

### 7.1 Fælles bestemmelser:

Udvendige bygnings sider, må kun fremtræde i farver, der har en andel af sort på mindst 40 % opgjort i NCS farvesystemet.

Anvendes der mursten som facadebeklædning må der alene anvendes mørke sten i røde, brune, sorte eller mørkegrå nuancer.

Anvendes der til udvendig beklædning brædder af træsorter som taks, tuja, lærk, eg, pitch pine, douglas, redwood, merbau, mahogni, teak eller lignende med særlige egenskaber i forhold til fugtfølsomhed og selvimpregnering, kan disse dog fremstå i træsortens naturfarve evt. vedligeholdt med en farveløs eller mørkpigmenteret olie eller lignende.

- 7.2 Tagflader skal opføres som levende grønne tage. Tagene skal beplantes med sedum og mosser eller lignende. Tagkonstruktioner må ikke udføres med valmede gavle.
- 7.3 På udvendige bygnings sider må blanke og reflekterende materialer kun anvendes til vinduer, solfangere og solceller.
- 7.4 Individuelle antenner herunder parabolantennener må ikke placeres højere end bygningen. Parabolantennener må maksimalt have en diameter på 1 meter. Der skal ved placering, størrelse og farvevalg desuden tages hensyn til den omgivende bebyggelse, så parabolantennenerne ikke er umiddelbart synlige set fra fællesarealer, veje og stier.
- 7.5 Solfangere og solceller skal indgå enten som elementer i facaden eller placeres som en integreret del af tagfladen, parallelt med tagbeklædningen.
- 7.6 Ovenlysvinduer, solfangere og solceller må tilsammen maksimalt udgøre 15 % af den enkelte tagflade.
- 7.7 I området må ingen form for kommerciel skiltning eller reklamering finde sted.
- 7.8 Træhuse til beboelse må ikke have udseende af bjælkehus med udvendige synlige hjørnesamlinger.
- 7.9 **Delområde II**  
Bebyggelsen skal fremstå som små klynger af sammenbyggede række- eller gårdhavehuse, adskilt af landskabskiler, stier og grønne fællesarealer. Bebyggelsen skal opføres under et, og med et ensartet bygningsudtryk. Se tillige 6.8 m.fl.
- 7.10 Tage må ikke udføres med tagudhæng ud over delområdegrænserne.

### Kommentarer

Ad 7.1 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 kulørtone. Dvs. at der i lokalplanområdet skal anvendes farver der har en NCS farvekode som starter med S40 eller højere.

Ad 7.2 Et levende grønt tag er et tag med planter som yderste tagbeklædningslag. De fleste grønne tage er enten beplantet med græs eller stenurter. De grønne tage skal bidrage til, at bebyggelsen falder ind i landskabet og samtidigt give området en særlig karakter med høj rekreativ værdi.



Eksempel på et "levende grønt tag"

Ad 7.1 - 7.7 Det er formålet med bestemmelserne at bebyggelsen skal fremstå diskret af hensyn til landskabet. Områdets synlighed fra nærliggende og meget besøgte rekreative områder betyder, at det skal undgås at der opstår refleksioner og dominerende bebyggelser, som kan forstyrre oplevelsen af det sammenhængende landskab.

Ad 7.8: Den omtalte hustype harmonerer ikke med traditionelle danske parcelhusområder.



## Kommentarer

Ad 8.1: Der kan alternativt indrettes en fælles plads for flere ejendomme. Placering og indretning af en sådan fælles plads skal aftales med Silkeborg Forsyning A/S.

Ad 8.2 m.fl: Lokalplanens bilag 4 er en liste over plantearter, der harmonerer med de naturligt forekommende arter i området og som vil kunne trives på den sandede jord. Planteartene har tillige en karakter, der passer til områdets natur og landskab.

Ad. 8.4: Bestemmelsen skal fremme områdets grønne karakter. Levende hegn mod færdselsarealer skal placeres og klippes, så de ikke generer forbipasserende

Ad 8.6: Dokumentation for at støjniveauet kan overholdes, skal vedlægges byggeansøgning.

## 8. Ubebyggede arealer og beplantning

### 8.1 Fællesbestemmelser

Der skal til hver ejendom udlægges areal til indretning af plads til opsamling af affald herunder genanvendeligt affald. Placering, indretning og adgang til pladsen skal ske i henhold til gældende regulativer.

8.2 Til beplantning i skel, til beplantningsbælter og hegn og til beplantning på fællesarealer skal anvendes plantearter angivet på Lokalplanens bilag 4: "Planteliste"

8.3 Der må højst foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 meter. Dog må terræn indenfor 0,5 meter fra naboskel ikke reguleres

### 8.4 Delområde Ia, Ib og Ic

Langs den enkelte grunds skel mod veje, stier og fællesarealer, skal der plantes levende hegn. Levende hegn mod færdselsarealer skal plantes min. 0,3 meter inde på egen grund. Der må ikke etableres nogen former for faste hegn eller støttemure i skel mod veje, stier og fællesarealer.

### 8.5 Delområde Ia

I skel mod sydøst skal der etableres en sammenhængende buskbeplantning/plantebælte med en dybde på min 2 meter, til afskærmning mod parkeringsarealerne ved golfbanen. Plantebæltets udstrækning øst-vest er vist på kortbilag 2. Beplantningen skal holdes i en højde på min. 1,20 m. Beplantningen skal bestå af plantearter nævnt i Bilag 4.

### 8.6 Delområde Ib

Der skal etableres et afskærmet udendørs opholdsareal på min. 20 m<sup>2</sup>, hvor støjniveauet som følge af vedligeholdelse af golfbanearealerne ikke overstiger de vejledende grænseværdier i Miljøstyrelsens vejledning 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder" tabel I områdetype 5 (Boligområde for åben lav boligbebyggelse)

8.7 Der fastlægges en reduceret skovbyggelinje med en placering 10-17 meter fra skel mod matr. nr. 3cm Hårup By, Linå, som vist på kortbilag 2.

8.8 Inden for den reducerede skovbyggelinje må der ikke opføres nogen form for bygninger eller anlæg. Arealerne må ikke anvendes til oplag af nogen form.

### 8.9 Delområde II

Der skal til den enkelte bolig etableres et privat gårdhavehave- og opholdsareal på min. 6x6 m.

- 8.10** Langs den enkelte grunds skel mod veje, stier og fællesarealer må der etableres levende hegn. Der skal til hækbeplantning vælges samme planteart indenfor hver boligklynge. Der skal vælges arter angivet på lokalplanens bilag 4.
- 8.11** Der kan etableres havemure eller faste hegn, til afgrænsning af de private gårdhavearealer, hvis mure eller hegn placeres min. 5 m fra vejskel. Havemure og faste hegn skal udføres i samme materiale og farveholdning i alle boligklynger. Havemure og hegn skal holdes i samme højde indenfor hver enkelt boligklynge. Arealer mellem mure/hegn og vej, der ikke udlægges til indkørsel, skal tilsås med græs eller beplantes med bunddækkende planter. Der kan tillige plantes mindre buske og enkeltstående træer. Der skal til beplantningen vælges arter angivet på lokalplanens bilag 4.
- 8.12** Havemure og faste hegn kan begrønnes.
- 8.13** Buske og træer skal plantes min.0,3 meter inde på egen grund.
- 8.14 Delområde III**  
Arealer indenfor delområde III må kun anvendes til landskabskiler, fælles opholdsareal, sti og legeplads. Arealerne skal anlægges efter en samlet plan. Beplantning må kun ske med arter angivet på lokalplanens bilag 4.
- 8.15** Der skal anlægges mindst 3 "landskabskiler" på tværs af bebyggelsen, med en bredde på min. 20 m. Den ene kile kan være placeret omkring stamvejen. Landskabskilerne skal placeres som vist på kortbilag 2, og udformes så der er udsyn til ådalens skrænter.
- 8.16** De grønne arealer skal fremstå med et ensartet naturpræg og med en karakter af åben græs- eller hedeslette med enkeltstående, eller små grupper af træer og buske, som vist på referencebilledet. På arealer, der ikke er udlagt til sti eller legeplads, skal naturligt forekommende græsser og buske have mulighed for at indfinde sig. Arealerne må også beplantes med bunddækkende planter og lave buske. Der skal vælges arter nævnt i Bilag 4. Buskbeplantningen må ikke gives et omfang, der hindrer udsyn gennem landskabskilerne.
- 8.17** Stier og legearealer skal befæstes med en belægning, som regnvand kan trænge igennem, som f.eks. græsarmering, grus, stenmel, sand, græs o.lign.
- 8.18** Der kan stedvist plantes enkeltstående - eller mindre grupper af træer. Der skal vælges træer af arter angivet på Bilag 4. Træerne må ikke spærre for udsynet gennem landskabskilerne, og skal holdes i en form, der understøtter udsigten til landskabet. Fx gennem beskæring eller opstamning.

Ad 8.14 m.fl.: Bestemmelserne skal sikre, at landskabet "trækkes ind" i bebyggelsen, hvor der er mulighed herfor.

Ad 8.16 : Det er hensigten med bestemmelsen at skabe sammenhæng mellem boligområdets fællesarealer og det omkringliggende landskab



Referencefoto: Græs- og hedeslette med lave buske og solitære træer, er en vegetation, der er karakteristisk for området

Ad 8.21: Delområde V forventes overdraget til golfklubben med henblik på anvendelse til parkeringsareal og beplantningsbælte

**8.19** Langs vestsiden af vej A0 til B skal plantes en række opstammede skovfyr eller stilkege. Træerne skal placeres og klippes, så de ikke generer oversigtsforholdene ved vejtilslutninger, vejsving og stikrydsninger.

**8.20 Delområde IV:**  
Området udlægges til naturområde. Området skal have en udstrækning mod vest på min. 15 meter fra lokalplanens grænse mod øst. Naturområdet skal adskilles fra boligområdet af et tæt beplantningsbælte af tjørn (*Crataegus monogyna*). Beplantningsbæltet skal have en bredde på min. 3 m. Beplantningsbæltet skal etableres indenfor delområdet. Øst for beplantningsbæltet må der ikke plantes eller sås, idet naturen skal have lov til selv at udvikle sig.

**8.21 Delområde V**  
Området udlægges til parkeringsarealer eller plantebælte. Der skal anvendes plantearter som angivet på Bilag 4

## 9. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

- 9.1** Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:
- bebyggelsen er tilsluttet fælles forsynings- og ledningsanlæg jf. § 6.1,
  - faciliteter til bortskaffelse af affald er anlagt jf. § 8.1,
  - opholdsarealer er etableret jf. § 8.3 og 8.8 m.fl.
  - veje, stier og fælles adgangs- og parkeringsarealer er etableret jf. § 5 og 8
  - landskabskiler, beplantningsbælter og øvrige fælles friarealer er anlagt jf. § 5 og 8, eller der foreligger en godkendt plan for områderne med tidsfrister for etablering
  - det ved beregninger er godtgjort, at de gældende støjkrav kan overholdes jf. § 6.3 og 8.5
- 9.2** Såfremt en bebyggelse ikke opføres under ét, skal der til hver udbygningsetape være anlagt en tilsvarende del af fællesarealerne.

## 10. Grundejerforening:

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

- 10.2 Grundejerforeningen oprettes senest når 50% af boligerne er bygget og taget i brug, eller når byrådet kræver det, idet der dog gives ejerne et forudgående varsel på 3 måneder.
- 10.3 Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje, stier, beplantningsbælter, fællesarealer m.v. indenfor lokalplanområdet.
- 10.4 Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 8 nævnte fællesarealer.
- 10.5 Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.
- 10.6 Grundejerforeningen skal stedse underrette Silkeborg Kommune om sin adresse.
- 10.7 Udstykkerne af lokalplanområdet (ejerne af ejendommene) skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier, skov, fællesarealer, afskærmende foranstaltninger, fællesantenneanlæg m.v. indtil grundejerforeningen er oprettet og har overtaget opgaverne.

## 11. Ophævelse af lokalplan

- 11.1 En mindre del af området er omfattet af lokalplan 181.10. Lokalplan 181.10 vil blive ophævet indenfor den del af området, der ligger i område omfattet af lokalplan 33-002 ved den endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf.

## 12. Retsvirkninger

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

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

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

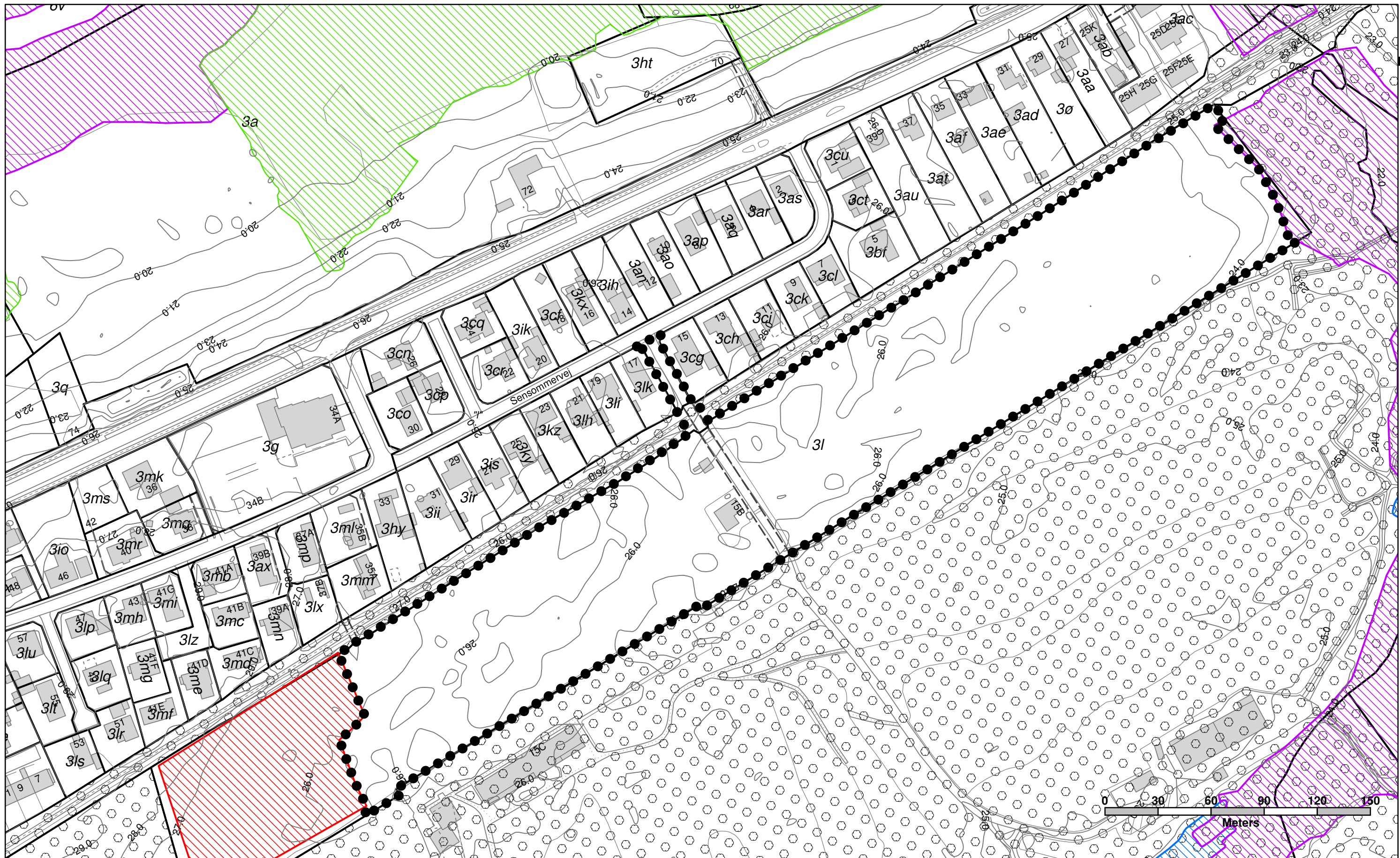
## *Kommentarer*

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





Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved at tilvejebringe en ny lokalplan. Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jf. planlovens § 18.

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

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



Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Beskyttede naturtyper : Eng
-  Beskyttede naturtyper : Hede
-  Beskyttede naturtyper : Mose



Silkeborg Kommune

Teknik- og Miljøafdelingen

Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00

Mål 1:2000

Dato 29.06.2011

Konstr. AML

Tegn. AML

Rev.dato

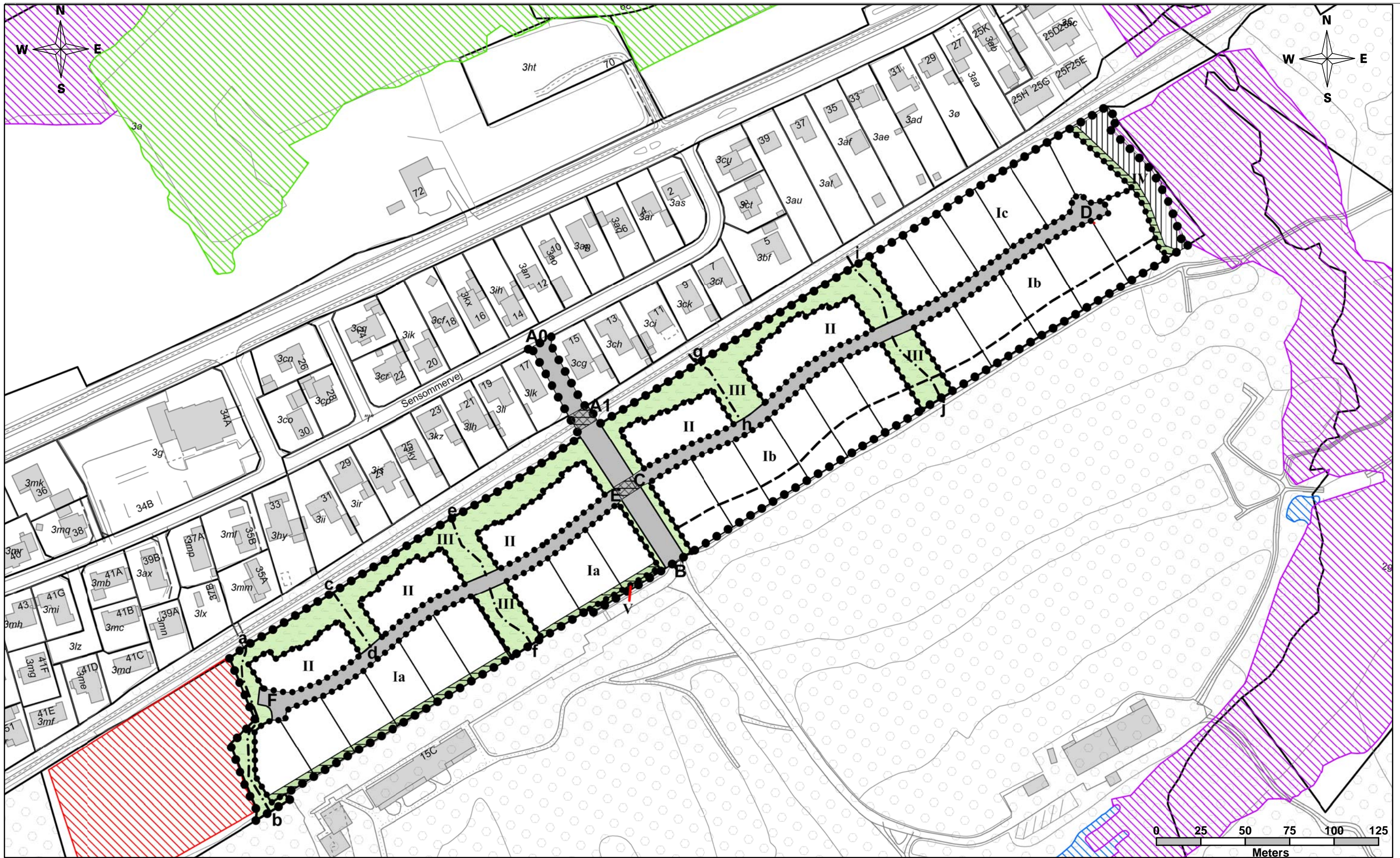
Sag nr. 09/75423

Lokalplan 33-002 - Eksisterende forhold

Tg.nr.  
**Kortbilag 1**

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

Copyright Silkeborg Kommune



Signaturforklaring

- |          |                 |          |                       |  |  |
|----------|-----------------|----------|-----------------------|--|--|
|          | Lokalplangrænse |          | Vejudlæg              |  | Reduceret skovbyggegrænse                |
|          | Delområdegænse  |          | Sti                   |  | Udstykningsprincip - åben-lav bebyggelse |
| <b>I</b> | Delområdenummer | <b>A</b> | Vej- og stibetegnelse |  | Adskillende beplantningsbælte            |
|          | Naturområde     |          | Hastighedsdæmpning    |  | Landskabskiler og fælles grønne arealer  |



Silkeborg Kommune

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

Lokalplan 33 - 002

Lokalplankort

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

Mål	1:2000
Dato	23.04.2012
Konstr.	AML
Tegn.	AML

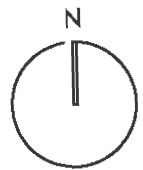
Rev.dato	
Sag nr.	09/75423

Tg.nr.  
**Kortbilag 2**

Copyright Silkeborg Kommune



ILLUSTRATIV SITUATIONSPLAN MÅL 1:2000



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

Mål	1:2000
Dato:	29.06.2011
Konstr.:	AML
Tegn.:	AML

Rev.dato	
Sag nr.	09/75423

Lokalplan 33 - 002  
 Vejledende illustrationsplan

Tg.nr.  
**Kortbilag 3**

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

Copyright Silkeborg Kommune



## Bilag 4: Planteliste

I landskabskiler og på fællesarealer vil det være hensigtsmæssigt at naturligt forekommende græsser og småbuske får mulighed for at indfinde sig af sig selv.

Såfremt der er behov for yderligere beplantning i områderne skal det ske med følgende arter eller arter med samme karakter og udtryk. Der må ikke anvendes invasive arter.:

### *BUSKE M.M.*

Amelanchier.....	Bærmispel
Cornus mas .....	Kirsebærkornel
Euonymus europaeus.....	Almindelig benved
Juniperus communis.....	Almindelig ene
Malus sargentii .....	Sargents æble
Prunus spinosa.....	Slåen
Syringa Vulgaris.....	Almindelig syren

### *TRÆER*

Acer campestre .....	Naur
Betula pendula /pubescens.	Vorte/dunbirk
Carpinus betulus.....	Avnbøg
Crataegus monogyna .....	Hvidtjørn
Fagus Sylvatica.....	Bøg
Pinus sylvestris .....	Skovfyr
Prunus Padus .....	Alm. hæg
Quercus petraea/rubur.....	Vintereg/stilkeg
Sorbus aucuparia.....	Røn