



LOKALPLAN 34-005

FOR ET OMRÅDE TIL BOLIGFORMÅL SYD FOR
SILKEBORGVEJ

Silkeborg Kommune

Sorring

VEDTAGET

Vedttaget af Silkeborg Kommunes Plan-, Miljø- og Klimaudvalg 12. september 2016

Offentligt bekendtgjort 16. september 2016

Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	1
1. Formål	2
2. Områdets afgræsning og zonestatus	3
3. Områdets anvendelse	4
4. Udstykning	5
5. Veje, stier og parkering	6
6. Bebyggelsens omfang og placering	8
7. Bebyggelsens ydre fremtrædende	10
8. Ubebyggede arealer og beplantning	13
9. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug	16
10. Grundejerforening	17
11. Ophævelse af eksisterende lokalplan	18
12. Lokalplanens retsvirkninger	19
Redegørelse	20
Lokalplanområdets beliggenhed og afgræsning	21
Lokalplanens formål og baggrund	22
Eksisterende forhold	23
Fremtidige forhold	26
Miljøvurdering	28
Lokalplanens forhold til anden planlægning	29
Tilladelser fra andre myndigheder eller efter anden lovgivning	31
Juridiske kort	32
Hvad er en lokalplan?	33
Kommuneplantillæg 48	34
Andre sagsbilag	35

1. Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål:

- I at etablere et attraktivt boligområde med muligheder for at opføre åben-lav parcelhusbebyggelse med nutidig arkitektur og grønne områder,
- I at bebyggelsen tilpasses terrænet og at der ikke sker uhensigtsmæssig terrænregulering.

Ad 1.1: Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanens grænse er vist på kortbilag 1, og omfatter matr. nr. 14a, 13dc, 13bæ og 13ag, Sorring By, Dallerup, samt parceller der efter den xx.xx.xxxx udstykkes fra den nævnte ejendom inden for lokalplanens område.

2.2

Lokalplanområdet er beliggende i henholdsvis landzone og byzone ved planens vedtagelse som vist på kortbilag 1.

Lokalplanen forbliver i henholdsvis byzone og landzone som vist på kortbilag 1.

2.3

Lokalplanområdet opdeles i delområderne IA, IB, IIA, IIB, IIIA, IIIB, IIIC og IIID, som vist på kortbilag 2.

3. Områdets anvendelse

3.1

Delområde IA og IB må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse til helårsbeboelse. På hver grund må der kun opføres og indrettes én bolig.

3.2

Delområde IIA må kun anvendes til vejanlæg.

3.3

Delområde IIB må kun anvende til stianlæg. Området skal være tilgængeligt for alle.

3.4

Delområde IIIA og IIID må kun anvende til fælles grønt friareal. Områdene skal være tilgængeligt for alle. I delområderne må der ikke etableres nogen form for bebyggelse af fast art eller inventar af blivende karakter.

3.5

Delområde IIIB må kun anvendes til fælles grønt fællesareal. Der må tillige opstilles legeredskaber, bænke, paviloner og lign. som understøtter anvendelse til ophold og leg.

3.6

Delområde IIIC må kun anvendes til fælles grønt fællesareal. Der kan i området opstilles en mast med mobilantenner m.m. med tilhørende tekniskskab. Der gives kun mulighed for antennemast såfremt teleselskabet overfor Silkeborg Kommune kan godtgøre at der hverken findes andre mulige udpegede lokaliteter til masteplaceringen eller andre eksisterende ikke fuldt udnyttede master i Sorring-området.

Ad 3.6: Et skur er til opbevaring af haveredskaber og lignende. Skurene kan dog indrettes til kortvarigt ophold - uden mulighed for overnatning.

Etablering af antennemast kræver byggetilladelse.

Der kan på området desuden etableres nyttehaver, samt maksimalt tre skure på under 20m².

3.7

Byrådet kan tillade at der på ejendommen drives en sådan virksomhed, som almindeligvis kan udføres i boligområder, under forudsætning af

- I at virksomheden drives af den der bebor ejendommen,
- I at virksomheden ikke medfører trafikale gener,
- I at parkering til evt. en ansat og kunder etableres på egen grund,
- I at virksomheden ikke medfører ulempe for de omboende.

Ad 3.7: Den type erhverv der uden videre må drives i boligområder er typisk frisør, arkitekt, dagpleje eller ligningen service- eller liberale erhverv.

3.8

Inden for lokalplanområdet kan der opføres mindre bygnigner på maks. 10 m² og anlæg nødvendige for privat, fælles og offentlig forsyningsvirksomhed, f.eks. transformerstationer, regnvandbassiner, fælles affaldsplads og andre tekniske anlæg. Placering og udformning skal tilpasses den omgivende bebyggelse, beplantning og landskab.

4. Udstykning

4.1

Lokalplanområdet (delområde IA og IB) kan kun udstykkes efter en samlet plan. Planens principper er vist på kortbilag 2.

Ingen grunde må udstykkes med et mindre areal end 600 m² eller med et større areal end 1200 m².

Parcel 26 kan, grundet terrænmæssige udfordringer, ikke udstykkes yderligere.

Ad. 4.1: Da der på flere af grunde er terrænforskelle, er det i denne plan muligt at udstykke grunde på op til 1200 m².

4.2

Delområde IIA, IIB, IIIA, IIIB, IIIC og IIID kan ikke udstykkes yderligere.

5. Veje, stier og parkering

5.1

Der udlægges areal til nye veje og stier som vist på kortbilag 2. Veje og stier udlægges og anlægges efter vejlovgivningens regler.

5.2

Ved vejtilslutninger skal der etableres hjørneafskæringer i henhold til gældende vejlovgivning. Der skal også sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

Ad 5.2: Vedrørende udformningen af vendepladser henvises til vejreglerne.

5.3

Lokalplanområdet skal have vejadgang via ny stamvej (A-B).

De enkelte grunde skal have vejadgang via ny boligvej (C-D). Vejadgange skal placeres som vist på kortbilag 2.

Der må ikke etableres vejadgang fra den enkelte bolig direkte til den eksisterende del af Silkeborgvej (midt for lokalplanområdet) eller direkte til stamvejen (A-B).

5.4

På kortbilag 2 er der vist de arealer, der er udlagt til:

- I Stamvej (A-B), udlægges med en samlet bredde på 10 meter, hvoraf vejens befæstede flade skal have en bredde på min. 8 meter.
- I Boligvejene (C-D), udlægges med en samlet bredde på 8 meter, hvoraf vejens befæstede flade skal have en bredde på min. 6 meter.
- I Stier (a-b og b-c), udlægges med en bredde på 3 meter og anlægges med en bredde på 2 meter.

Ad 5.4: Stamvejen er udlagt som offentlig vej. Den nye boligvej vil blive udlagt som privat fællesvej.

Grundejerforeningen skal stå for vedligehold af alle private fællesveje. (Se endvidere § 10.2)

De hævede flader skal udlægges med en størrelse på 12x12 meter og befæstelse på 11x11 meter.

5.5

Stamvej (A-B), boligvej (C-D) og stibelægninger (a-b) skal etableres som asfalt el. lign. fast belægning.

Ad 5.5: Bestemmelsen skal sikre at der bliver en samhørighed med belægningerne i de eksisterende boligområder.

Stibelægning på andre stier (c-d) skal etableres som asfalt, stenmel el. lign.

Pladser skal etableres som betonfliser, asfalt el. lign. fast belægning, med anden belægning end vejen.

5.6

Master til belysning af veje og stier må ikke overskride 5 meter i højden. Der må alene anvendes armaturer til belysning af veje og stier, som retter lyset nedad, rettet mod færdselsarealerne.

Ad 5.6: Bestemmelsen skal forhindre unødigt lysforurening og i stedet sikre, at belysningen fremstår diskret og afdæmpet.

5.7

Der må kun etableres én indkørsel til hver grund/hver bolig. Overkørslen må være maksimalt 6 meter bred.

Overkørsler skal placeres mindst 0,5 meter fra kabelskabe, lysmaster og lign.

5.8

Der skal anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal anlægges i tilknytning til den enkelte bolig og på hver grund.

5.9

Det skal være muligt for lastvogne at komme rundt på boligvænget (C-D), efter vejreglernes anvisning.

5.10

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

- I biler med tilladt totalvægt over 3.500 kg.
- I større anhængere såsom sættevogne, campingvogne, både og lignende.

Ad 5.10: Bestemmelsen kan dog fraviges ved særlige arrangementer efter tilladelse fra Silkeboeg Kommune.

5.11

Udover parkering på egen grund etableres 19 parkeringspladser, fordelt på tre parkeringslommer. Disse skal udføres med fast belægning.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

For ejendomme under 700 m² beregnes bebyggelsesprocenten ud fra en grundstørrelse på 700 m².

Ad 6.1: Det er hensigten med bestemmelsen at alle ejendomme i området uanset grundstørrelse får mulighed for at opføre en familiebolig af passende størrelse.

6.2

Ny bebyggelse skal placeres inden for de fastlagte byggefelt, som er vist på kortbilag 2.

Garager, carporte, skure og lignende mindre bygninger må ikke placeres nærmere end 2,5 meter mod vejskel og skel mod grønne arealer. Ved placering mod naboskel, skal regler i det til enhver tid gældende bygningsreglement overholdes.

Ad 6.2 : Til brug for byggemyndighedens bedømmelse af et konkret projekt, skal byggeansøgningen indeholde plan for hele grundens disponering, samt facadetegninger.

6.3

Der kan på de anviste arealer på kortbilag 2 opstilles en mast for mobilantenner m.m. med tilhørende teknikskabe. Mast og teknikskabe skal sløres med beplantning.

Ad 6.3: Et stigende behov for god mobildækning kan medføre et behov for at opføre mobilantennemaster indenfor lokalplanområdet. Den endelige placering af antennemast skal godkendes af Silkeborg Kommune.

6.4

Bebyggelsen skal tilsluttes kollektiv el, vand og kloakering efter de enkelte forsyningsvirksomheders til enhver tid gældende regler.

Bebyggelsen skal individuel varmforsynes med jordvarme, varmepumpe, el. lign.

6.5 Højdebestemmelser for delområde IA

I delområde IA må den maksimale bygningshøjde ikke overstige 5,5 meter. Den maksimale facadehøjde, ved skæring mellem facade og yderside tagbeklædning, må ikke overstige 4,5 meter.

Ad 6.5: Bebyggelsen i delområde IA reguleres med bestemmelser om højder og ikke etageantal. Derved vil der være rig mulighed for at udnytte den enkelte grunds terrænforhold med forskudte etager osv. Dermed gives der mulighed for bebyggelse, der følger terræn.

Alle højder måles efter regler angivet i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

6.6 Højdebestemmelser for delområde IB

I delområde IB må den maksimale bygningshøjde ikke overstige 8,5 meter. Den maksimale facadehøjde, ved skæring mellem facade og yderside tagbeklædning, må ikke overstige 7,5 meter.

Ad 6.6: Bebyggelsen i delområde IB reguleres med bestemmelser om højder og ikke etageantal. Derved vil der være rig mulighed for at udnytte den enkelte grunds terrænforhold med forskudte etager osv. Dermed gives der mulighed for bebyggelse, der følger terræn.

Alle højder måles efter regler angivet i det til enhver tid gældende

bygningsregelment.



Eksempel på bebyggelse der tilpasser sig det naturlige terræn

6.7

Der må foretages terrænregulering mellem vejskel og byggefelt ifm. etablering af vejadgang og sti til huset, således at terrænet stiger eller falder jævnt. Garager og carporte placeres således at stigning eller fald på indkørslen på de første 4 meter (ind på egen grund) ikke må overstige 75 promille. Derefter må den ikke stige/falde mere end 200 promille.

Ad 6.7: Terræntilpasning ved indkørsel må ikke foretages over vejskel.

Terrænbearbejdningen skal give mulighed for at man kan komme omkring boligen, så der skabes en helhed.

6.8

Efter byggemodning må der foretages terrænregulering på maksimalt +/- 1,0 meter.

Ad 6.8: Terrænregulering i op til 1,5 meter i tilknytning til bebyggelsen, kan ske i forbindelse med anlæg af sti omkring huset og ved terrasser, af normalt omfang.

Terrænregulering må ikke foretages tættere på skel end 0,5 meter. Dog er skel mod vej undtaget, jvf. § 6.7.

I forbindelse med et konkret byggeprojekt vil bygningsmyndigheden dog eventuelt kunne godkende terrænregulering på op til +/- 1,5 meter i tilknytning til bebyggelsen, såfremt at det holdes indenfor byggefeltet, og at det af bygningsmyndigheden skønnes hensigtsmæssigt.

6.9

Terrænregulering skal foretages blødt afrundet. Større reguleringer skal ske med skråninger (maks. 1:1,5) eller støttemure.

Ad 6.9: Evt. støttemure må ikke virke fremmede for boligens arkitektur, men skal være med til at skabe en samlet helhed på grunden.

Støttemure skal holdes indenfor byggefeltet, angivet på kortbilag 2.

Støttemure skal udføres i samme materialer som ydervægge på boligen, eller i naturlige materialer som træ eller natursten, eller sløres med beplantning.

7. Bebyggelsens ydre fremtrædende

7.1

Alle tagflader skal opføres med matte sorte tagsten, naturskifer, sort tagpap, mørkegrå fibercementskifer med mat overflade el. lign.

Tage kan opføres som levende grønne tage.

På udvendige bygnings sider må blanke og reflekterende materialer kun anvendes til vinduer, solfangere og solceller.

Der kan på drivhuse, udestuer og lign. anvendes glasmaterialer.

Ad 7.1: Materialer betegnes som blanke og reflekterende, når de har en glans, som svarer til en malet overflade med et glanstal over 20.

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.



Foto: Eksempel på bolig med levende grønt tag

7.2

Udvendige bygnings sider (inkl. sokler) må kun fremtræde i farver dannet af sort, hvid eller jordfarver (okker, terra di siena, umbra, engelsk rød, dodenkop) eller sidstnævnte farvers blanding med hvidt, gråt eller sort.

Sokkel med højde over 0,25 meter skal udføres

Ad 7.2: Bestemmelsen skal sikre at bebyggelsen fremstår afdæmpet i forhold til omgivelserne. Der må således ikke bygges i stærke og markante signalfarver eller selvlysende farver.

med samme materialer som facaden. Således skal kældre, der på grund af terrænet, har en hel eller delvis fri facade, udføres som ydervægge i samme materialer som de øvrige facader på bygningen.



Foto: Eksempel på bebyggelse i afdæmpede farver, sort tagpap på taget

7.3

Skiltning i forbindelse med erhverv i egen bolig må kun ske med ét facadeskilt. Facadeskiltets areal må ikke overstige 0,25 m².

Skiltningen skal godkendes af Silkeborg Kommune.

7.4

Individuelle antenner herunder parabolantenner må ikke placeres, så overkant antenne/parabol er højere en 0,5 meter over tagryg. Parabolantenner må maksimalt have en diameter på 1 meter.

7.5

Der kan opføres 1 gittermast f.eks. for mobilantenner med en højde på maks. 38 meter med tilhørende tekniskabe indenfor området skal opføres som en samlet enhed og i samme farve. Mast og tekniskabe skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2. Tekniskabe skal være sorte eller mørkegrå og alle skabe skal have samme farve.

Ad 7.5: Et stigende behov for god mobildækning kan medføre et behov for at opføre mobilantennemaster indenfor lokalplanområdet.

Den endelige placering af antennemast skal godkendes af Silkeborg Kommune.

Mast og tekniskabe skal sløres af beplantning.

7.6

Solfangere og solceller skal enten indarbejdes som elementer i facaden eller som en parallel del af tagfladen. Elementerne skal så vidt muligt samles på tagfladen, for at give et så enkelt udtryk som muligt. Farven på anlægget skal være sort eller mørk farve, som ikke er generende for omgivelserne.

Ad 7.6: Bestemmelsen skal sikre at solfangere og solcelleanlæg ikke bliver dominerende for omgivelserne, herunder naboer.

Bestemmelsen gælder også for tage og facader på carporte, garager, udhuse og overdækkede terrasser mv.

Følgende skal være opfyldt:

- I Aluprofilerne/rammerne skal have samme farve som selve panelerne (det er oftest sort).
- I Skinner og beslag som solcellerne fæstnes til taget med, må ikke være længere end panelernes udstrækning.
- I Såfremt taghældningen ikke er tilstrækkelig, og det er nødvendigt at opsætte solcellerne/solfangerne på et stativ, skal siderne lukkes, så stativet ikke er synligt.



Foto: Eksempel på integreret solcelletag

7.7

Træhuse til beboelse må ikke have udseende af bjælkehuse med udvendige synlige hjørnesamlinger.

Ad 7.7: Den omtalte hustype harmonerer ikke med traditionelle danske parcelhusområder. Bestemmelsen gælder udelukkende bjælkehuse (træhuse med hjørnekryds). Der må godt etableres træhuse generelt og gerne i nutidigt formsprog.

8. Ubebyggede arealer og beplantning

8.1

Delområde IIIB skal anlægges som fælles grønne friarealer i overensstemmelse med kortbilag 2.

Det fælles grønne friareal skal bruges som fælles nær-opholdarealer for områdets beboere. Området skal have havepræg/parkpræg.

Ad 8.1:



Foto: Eksempel på legeplads i fællesareal

8.2

Delområde IIIA og IIIB skal fremstå grønne, hovedsageligt græsklædte med trægrupper og buske.

De fælles grønne friarealer skal være som overdrev/eng/fælled. Arealerne kan afgræsses.

Delområde IIIC skal fremstå grønt med mulighed for nyttehaver.

Silkeborg Kommune skal godkende en samlet plan for de grønne områder.

Ad 8.2: Den robuste beplantning kan give næring og levesteder til mindre dyr. Plejeniveauet skal sikre at området fremstår med et vis naturindhold og med kontrast til de velplejede bebyggelser og nærarealer.



Foto: Eksempel på overdrevskarakter

8.3

De fælles grønne friarealer skal anlægges efter en samlet plan, som beskriver flg.:

- | Anvendelse
- | Indretning og udtryk
- | Bepantning (arter og højde)
- | Belægning
- | Legepladsudstyr og lign.
- | Skiltning
- | Belysning
- | Pleje og drift

Ad 8.3: Fælles grønne friarealer og arealer i tilknytning til boligen skal være velbeliggende med gode solforhold.

Det forudsættes, at udstykkerne anlægger fællesarealerne. Når der er etableret en grundejerforening overgår drift og vedligeholdelse af fællesarealerne til denne.

Planen skal godkendes af Silkeborg Kommune.

8.4

Ved etablering af ny beplantning indenfor delområde IIIA, IIIB, IIIC og IIID skal der anvendes hjemmehørende træer og buske, hovedsageligt løvfældende, f.eks. eg, bøg, tjørn, røn, avnsbøg, hassel, småbladet lind, naur, fuglekirsebær, kalvkved el. lign.

På fællesarealer i delområde IIIB og IIIC kan der yderligere plantes frugttræer, bærbuske, syren, jasmin el. lign.

Ad 8.4: Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at der ikke plantes invasive arter, som kan sprede sig. Hjemmehørende arter giver normalt flere levesteder for dyr, og bær skal udgøre hoveddelen af beplantningen, da den giver føde til disse.

Det er hensigten at de grønne arealer får en variation i indhold, udtryk og oplevelser. I boligvejnets eget fællesareal (delområde IIIB) må plejeniveauet gerne være højt, så det grønne får karakter af havepræg. Det fælles friareal i delområde IIIA og IIID skal have et mere naturligt præg. Her bør antallet af årlige græsslåninger begrænses mest muligt, hvilket vil beskytte området grundvud, natur og miljø.

Når der er etableret en grundejerforening overgår drift og vedligeholdelse af fællesarealer til denne.

8.5

Hegn i skel skal etableres som levende hegn.

Levende hegn mod færdselsarealer og fællesarealer skal plantes 0,4 meter inde på egen grund.

Hegnet i skel mod boligvejen må have en højde på maks. 1,2 meter.

Ad 8.5: Det er hensigten med bestemmelsen, at området fremstår grønt, og at der skabes en visuel sammenhæng omkring boligvejen.

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

8.6

Det samlede befæstede og bebyggede areal må ikke overstige 50 % af den enkelte grundens areal.

Ad 8.6: Befæstelsesprocenten omfatter alle overflader med fast belægning, såsom fliser og asfalt samt arealer med bebyggelse. Bestemmelsen skal sikre, at området fremtræder grønt og at belastningen af vandløb, som regnvandet ledes til via et forsinkelsesbassin, minimeres.

8.7

Eksisterende beplantning, som er vist på kortbilag 2, skal bevares. Beskæring eller udtynding må kun ske efter aftale med Silkeborg Kommune.

Ad 8.7: Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at området fremstår med en veletableret beplantning, for at øge naturindholdet i området og sikre en rekreativ værdi. Den eksisterende beplantning har også en høj værdi i forhold til visuelt at skærme mod befærdede veje. Hvis et træ rammes

af råd eller sygdom og derfor ønskes fældet, skal træet erstattes af et nyt træ efter aftale med Silkeborg Kommune.

8.8

Støttemure skal udføres i samme materialer som ydervæggene på boligen, naturlige materialer som træ, natursten eller beplantes med f.eks. cotoneaster, vedbend, vinca, så det fremstår grønt. Beplantning skal varieres, så der ikke kun er tale om ovenstående 3 sorter.

Støttemure må max. have en højde på 0,6 meter mod fællesarealer, adgangsveje og stier.

8.9

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

Ad 8.9: Der kan alternativt indrettes en fælles plads for flere ejendomme. Placering og indretning af en sådan fælles plads skal aftales med Silkeborg Forsyning A/S.

Større både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne må ikke opbevares inden for lokalplanområdet.

8.10

Regnvand fra grundene må ikke nedsives, da lokalplanområdet ligger i et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI).

Ad 8.10: Ud over at beskytte grundvandet, viser jordbundsundersøgelser også at jorden i lokalplanområdet ikke er egnet til nedsivning.

8.11

Større både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne må ikke opbevares inden for lokalplanområdet.

Ad 8.11: Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at området fremtræder ordentligt. Opbevaring af større både, uindregistrerede køretøjer og campingvogne kan derfor kun finde sted i dertil indrettede bygninger. Dog må campingvogne, mobilhomes og lign. parkeres højst ét døgn afrejse og efter hjemkomst, samt ved forårs- og vinterklargøring.

9. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- 1 Bebyggelsen er tilsluttet fælles forsynings- og ledningsanlæg jf. § 6.4,
- 1 Veje, stier samt fælles adgangs- og parkeringsarealer er etableret jf. § 5.4.
- 1 Fælles grønne friarealer er anlagt og beplantet jf. § 5 og § 8, eller der foreligger en godkendt plan for områderne med tidsfrister for etablering.

Efter byggelovens § 4 stk. 3 kan kommunen allerede inden påbegyndelse af et byggearbejde stille krav om udførelse af de afskærmningsforanstaltninger, der er fastsat i lokalplanen som betingelse for at tage ny bebyggelse i brug.

Såfremt en bebyggelse ikke opføres under ét, skal der til hver udbygningsetape være anlagt en tilsvarende del af fællesarealerne.

10. Grundejerforening

10.1

Samtlige ejere indenfor lokalplanområdet skal tilslutte sig den kommende grundejerforening, der etableres indenfor lokalplanområdet.

Ad 10.1: Ved køb af en grund er ejer forpligtet til at melde sig ind i grundejerforeningen.

10.2

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af private fællesveje og fælles grønne friarealer, stier, beplantningsbælter, fælles hække m.v.

10.3

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 8 nævnte fællesarealer og fællesanlæg samt private fællesveje og -stier.

10.4

Grundejerforeningen skal stedse underrette Silkeborg Kommune om sin adresse.

10.5

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

10.6

Udstykker af lokalplaneområdet skal forestå drift og vedligeholdelse af veje, stier og fællesarealer m.v. indtil grundejerforeningen har overtaget opgaverne.

11. Ophævelse af eksisterende planer

11.1

Følgende servitutter (dele af servitutter) inden for området er i strid med lokalplanens bestemmelser, og aflyses i henhold til Planlovens § 15, stk. 2 nr. 16 ved lokalplanens vedtagelse:

- | Dokument om angangsbegrænsning mv, Vedr. 13 C, tinglyst d. 24.05.1966-2373-65 på matr. nr. 13ag Sorring By, Dallerup
- | Dokument om byggelinjer mv, Vedr. 13 C, tinglyst d. 07.10.1969-6559-56 på matr. nr. 13ag Sorring By, Dallerup
- | Dokument om parkering mv, tinglyst d. 26.01.1973-790-65 på matr. nr. 13ag Sorring By, Dallerup
- | Dokument om regulering af bækløb (607), tinglyst d. 03.10.1861-922248-65 på matr. nr. 14a og 14bi Sorring By, Dallerup
- | Dokument om oversigt mv, hegn, hegnsmur mv, vedligeholdelsespligt, tinglyst d. 27.06.1964-3313-65 på matr. nr. 14a og 14bi Sorring By, Dallerup
- | Dokument om oversigt mv, tinglyst d. 14.06.1969-4014-65 på matr. nr. 14a og 14bi Sorring By, Dallerup
- | Dokument om oversigt mv, tinglyst d. 08.05.1971-3069-65 på matr. nr. 14a og 14bi Sorring By, Dallerup

11.2

Lokalplan nr. 4.24 vil blive ophævet i helhed af nærværende lokalplan nr. 34-005. Ophævelsen sker ved den endelige vedtagelse af lokalplanen og offentliggørelsen heraf.

12. Lokalplanens 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.

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

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

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

Anvendelsen af område xx er fastlagt til offentlige formål. Det betyder, at ejere efter § 48 i planloven under visse omstændigheder kan kræve ejendommene overtaget af kommunen mod erstatning. Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde, i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

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

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanområdet er på ca. 3,7 ha og ligger i den vestlige del af Sorring. På området er der i dag græs, et eksisterende hus samt vejbelægning. Lokalplanområdet ligger i forlængelse af eksisterende boligområder, Vibevej og Drosselvej, mod sydøst. I nord støder området op til, og deles af, Silkeborgvej (Amtsvej 619). Den vestlige og sydlige del af området udgøres af landbrug.



Foto: Oversigt over lokalplanområdet

Lokalplanens formål og baggrund

Lokalplanen udarbejdes for at skabe flere attraktive byggegrunde i Sorring, idet der er mangel på ledige parcelhusgrunde i Sorring. Det nye boligområde ligger i naturlig forlængelse af det eksisterende boligområde på Vibevej og Drosselvej.

Planen skal danne grundlag for ca. 27 nye parcelhusgrunde og skal samtidig sikre hensyntagen til eksisterende terræn og beplantning. Ny bebyggelse skal indpasses i terrænet, da der er store højdeforskelle på op til 4 meter på grundene.

Bebyggelsen skal ikke blive for dominerende for omgivelserne, hvorfor beplantning mod Nord og mod Vest skal etableres. Ligeledes skal den eksisterende beplantning mod Vibevej i videst muligt omfang bevares.

Eksisterende forhold

Området er en del af matr. nr. 14a, 13dc, 13bæ og 13ag, Sorring by, Dallerup, som er ejet af Jytas. Lokalplanområdet er beliggende i den vestlige udkant af Sorring.



Foto: Området set fra Silkeborgvej (Amtsvej 619)

På området er der i dag græs, et eksisterende hus samt vejbelægning. Mod nord grænser området op til Silkeborgvej (Amtsvej 619). Mod øst er der bymæssig bebyggelse. Mod vest og syd er der græs og vejbelægning



Foto: Kig fra området mod Silkeborgvej (Amtsvej 619)



Foto: Kig fra området mod Vibevej.

Området ligger i et skrånende landskab. Terrænet stiger mod nordøst, hvor kote 112,5m er toppunktet. I det sydvestlige hjørne er koten 103,5m. I det Nordøstlige hjørne er koten 112,5m. Stigning er på 9 meter.



Foto: Kig fra Vibevej mod vest

I den vestlige og sydlige afgrænsning af området ligger landbrugsjord (se kortbilag 1).



Foto: Kig fra området mod syd

Området vejbetjenes ad Silkeborgvej (Amtsvej 619). I det eksisterende tilstødende boligområde er der et veludbygget stinet.



Foto: Kig mod eksisterende sti på den Vibevej

For området gælder lokalplan 4.24 (matr. 13bæ og 13ag). Lokalplan med mulighed for boliger. Denne lokalplan ophæves på de arealer der er gældende for nærværende lokalplan. Nærværende lokalplan skal samle området og give mulighed for byggegrunde efter en samlet plan. Området er i dag omfattet af byzone på nær matr.13dc. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endeligt vedtagne lokalplan overføres hele lokalplanområdet til byzone.

Fremtidige forhold

I lokalplanen fastlægges bestemmelser for hvordan området skal udstykkes til 27 boligparceller.

Lokalplanområdet ligger synligt i landskabet. Boligområdet kommer til at danne en foreløbig vestlig afgrænsning af Sorring By og kommer til at være synlig fra Silkeborgvej. Lokalplanen sikrer at den eksisterende beplantning på området bevares.

Bebyggelsesplanen er indrettet så der tages højde for det eksisterende terræn. Vejene anlægges, så der skal flyttes så lidt jord som muligt.

Der arbejdes med en forskel i højdebestemmelserne mellem delområde IA og IB. I IA er det muligt at bygge i op til 5,5 meter højden, hvor den maksimale facadehøjde er 4,5 meter. I IB er mulighederne 8,5 meter i højden og 7,5 meter i facadehøjden. Forskellen er indarbejdet på baggrund af et ønske om at tilgodese de tilstødende naboer. De forskellige højder måles alle på baggrund af regler beskrevet i det til enhver tid gældende bygningsreglement.

For at udnytte terrænet bedst muligt reguleres etageantallet i boligerne ikke i lokalplanen. Derved er der mulighed for at arbejde med forskudte plan og flere niveauer i de enkelte boliger, hvilket åbner op for at der kan indrettes nogle spændende og individuelle boliger.

Der er i lokalplanen fastsat bestemmelser om terrænregulering. Udenfor byggefeltet må der ikke foretages terrænregulering. Indenfor byggefeltet må der kun reguleres +/- 1,0 meter. På mindre områder indenfor byggefeltet og i tilknytning til bygningen, kan der dog opnås tilladelse til +/- 1,5 meter. Der vil dermed kunne ske en gradvis tilpasning f.eks. i form af et haveanlæg med terrasser og flere plan. Haveanlægget vil dermed fungere som overgang fra det meget regulerede terræn omkring selve bygningerne til det naturlige terræn.

Planen sikrer en god tilkobling til det eksisterende boligområde mod øst og der skal tages hensyn til evt. fremtidig byzone mod vest, ved at stamvejen kan forlænges. Da den eksisterende beplantning mod øst skal bevares, må det forventes, at der kan forekomme skygge i nogle af de østvendte haver (den østlige del boligområdet).



Foto: Beplantningen i øst og nord skal bevares

For at sikre fremtidig teknologi er der mulighed for at placere en mobilantennemast i lokalplanområdet. Denne mulighed gives dog kun såfremt teleselskabet kan godtgøre at der ikke findes andre mulige masteplaceringer i området.

Klima: For at skåne klimaet, stiller lokalplanen visse krav i etableringen af bebyggelsen, idet lokalplanens realisering vil have betydning for klimaet.

- | Bebyggelsen skal placeres så der tages hensyn til terrænet. Jordflytning bliver derfor minimal.
- | Der gives mulighed for levende grønne tage, som kan være med til at fordampe regnvand.
- | Eksisterende beplantning indenfor lokalplanområdet skal bevares, hvilket styrker plante- og dyrelivet på stedet.
- | Der stilles krav om at ny beplantning på fælles friarealer skal være egnstypisk beplantning med robuste arter, hvilket medvirker til at skabe sammenhæng med omgivelserne og gode betingelser for områdets eksisterende dyrearter.
- | Lokalplanområdet skal separat kloakers, således at regnvand skal ledes væk, da lokalplanområdet ligger i et nitratfølsomt indvindingsområde. Dette gøres for at beskytte grundvandet.

Illustrationsskitsen (kortbilag 3) viser en mulig indretning af området.

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 der ikke er væsentlige miljøpåvirkninger, og planen skal derfor ikke miljøvurderes. Det skal dog bemærkes at lokalplanområdet ligger i et nitratfølsomt indvindingsområde (NFI), hvilket betyder at overfladevand ikke må nedsives, af hensyn til beskyttelse af grundvandet.

Påvirkning af Natura 2000 områder og bilag IV-arter

Lokalplanområdet består i dag af græs og vejbelægning, hvorfor det vurderes, at det ikke rummer rødlistede arter.

Silkeborg Kommune har ikke registreret bilag IV arter i området. På grund af arealets hidtidige anvendelse er det kommunens vurdering, at området ikke er et velegnet levested for bilag IV arter. Silkeborg Kommune vurderer ligeledes, at planen ikke vil påvirke Natura 2000 områder.

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 kommunen er i besiddelse af.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Silkeborg Kommuneplan 2013-2025

Kommuneplanens rammer

Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 34-B-01. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med rammebestemmelserne, idet lokalplanen åbner op for at opføre åben-lav boliger. Der er derfor udarbejdet et kommuneplantillæg nr. 48 som sikrer, at der er den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplanen og kommuneplanen.

I forbindelse med udarbejdelsen af bebyggelsesplanen er støjforholdene på arealet undersøgt og vurderet. Her er det konkluderet at udstykningernes afstand til Silkeborgvej, der er den primære støjkilde, er tilpas stor til at der ikke behøves afskærmende foranstaltninger for at sikre boliger og opholdsarealer mod støjbelastning.

Kommuneplantillægget omfatter matr. nr. 13ag og 13 bæ, begge Sorring By, Dallerup. Kommuneplantillægget offentliggøres samtidig med lokalplanen.

Kommuneplanens temaer - overensstemmelse med retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens målsætning om, at byudvikling tilskyndes at foregå ved fortætning og omdannelse fremfor at inddrage ubebyggede områder i det åbne land.

Bolig- og befolkningsprognose

Lokalplanen giver mulighed for åben-lav boliger. Der forventes ca. 27 boliger i lokalplanområdet.

Eksisterende lokalplan 4.24

Lokalplanområdet er omfattet af lokalplan 4.24. Den eksisterende lokalplan aflyses i sin helhed med Byrådets endelige vedtagelse af denne lokalplan.

Servitutter

Følgende servitutter er i strid med lokalplanen, men kan ikke aflyses gennem denne. De skal derfor aflyses gennem frivillig aftale eller ekspropriation:

- I Dokument om anbringelse af elmaster mv, Vedr. 7E, 16E, tinglyst d. 23.04.1968-2333-65 på matr. nr. 13ag Sorring By, Dallerup
- I Lejekontrakt med Kai Daigaard, uopsigelig indtil d. 1. marts 1955 mv, tinglyst d. 28.11.1991-22919-65 på matr. nr. 13ag Sorring By, Dallerup
- I Dokument om sikring af offentlig spilde- og regnvandsledning, tinglyst d. 04.01.2005-220-65 på matr. nr. 13ag og 14a Sorring By, Dallerup
- I Midlertidig salgspavillion til 1. sep. 2015, tinglyst d. 26.06.2013-1004644107 på matr. nr. 13ag Sorring By, Dallerup

Anden sektorplanlægning

Vejadgang

Det nye boligområde vejbetjenes ad Silkeborgvej. Med en vejtilslutning til det nye boligområde via Silkeborgvej vil den beskudne trafikforøgelse ca. 28 parcelhusgrunde vil generere (99 bilture pr. dag), ikke have betydning for trafikafviklingen og sikkerheden i området.

Kollektiv trafik

Der er en regional bus, som kører ad Silkeborgvej.

Sti-planer

Der skal etableres stiforbindelse gennem området og med tilkobling til de eksisterende boligområder i øst.

Skole- og institutionsplanlægning

Det vurderes, at der vil blive 29-35 børn i den nye bebyggelse, hvilket vil tilføre Sorring Skole nogle få børn pr. årgang.

Varmeplanlægning

Der etableres ikke kollektiv varmforsyning i området, da Bygningsreglementet nedlægger forbud mod etablering af naturgas i nybyggeri. Området skal individuelt varmforsynes med f.eks. jordvarmeanlæg eller varmepumper.

Spildevandsplan

Området er ifølge Spildevandsplan 2011-2021 planlagt separat kloakeret, når der bebygges. Undersøgelser har vist, at regnvand ikke kan nedsives.

Vandforsyningsplan

Lokalplanområdet ligger indenfor område, der vandforsynes fra Sorring Vandværk.

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

Tilladelser fra andre myndigheder eller efter anden lovgivning

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.

Området er/er ikke pt. omfattet af jordforureningsloven § 50a om områdeklassificering. Flytning af jord skal følge jordforureningslovens § 50.

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 belsningsforhold 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.

Forsyning

I området er der el-anlæg og/eller fiberbredbåndsrør. Udgiften ved evt. flytning eller omlægning af disse i forbindelse med lokalplanens realisering, skal bekostes af den, der udstykker ejendommene.

Hvad er en lokalplan?

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

- I Hvordan man må placere og udforme bygninger, veje og stier.
- I Hvor der skal være friarealer og hvordan de skal indrettes.
- I 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:

- I Redegørelsen beskriver baggrunden for lokalplanen samt lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning. Denne del er beskrivende og ikke juridisk bindende.
- I 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.



Signaturforklaring

-  Lokalplangrænse
-  Delområdegrænse
- A** Delområdenummer
- A** Parcel nummer
-  Byggefelt IA
-  Byggefelt IB
-  Vejudlæg, A-B og C-D
-  Stiudlæg, a-b og c-d
-  Hævet flade
-  Fælles parkeringsareal
-  Vejadgang
-  Fælles grønt friareal
-  Eksisterende beplantning
-  Jorddige
-  Princip for placering af antennemast
-  1m højdekurver



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

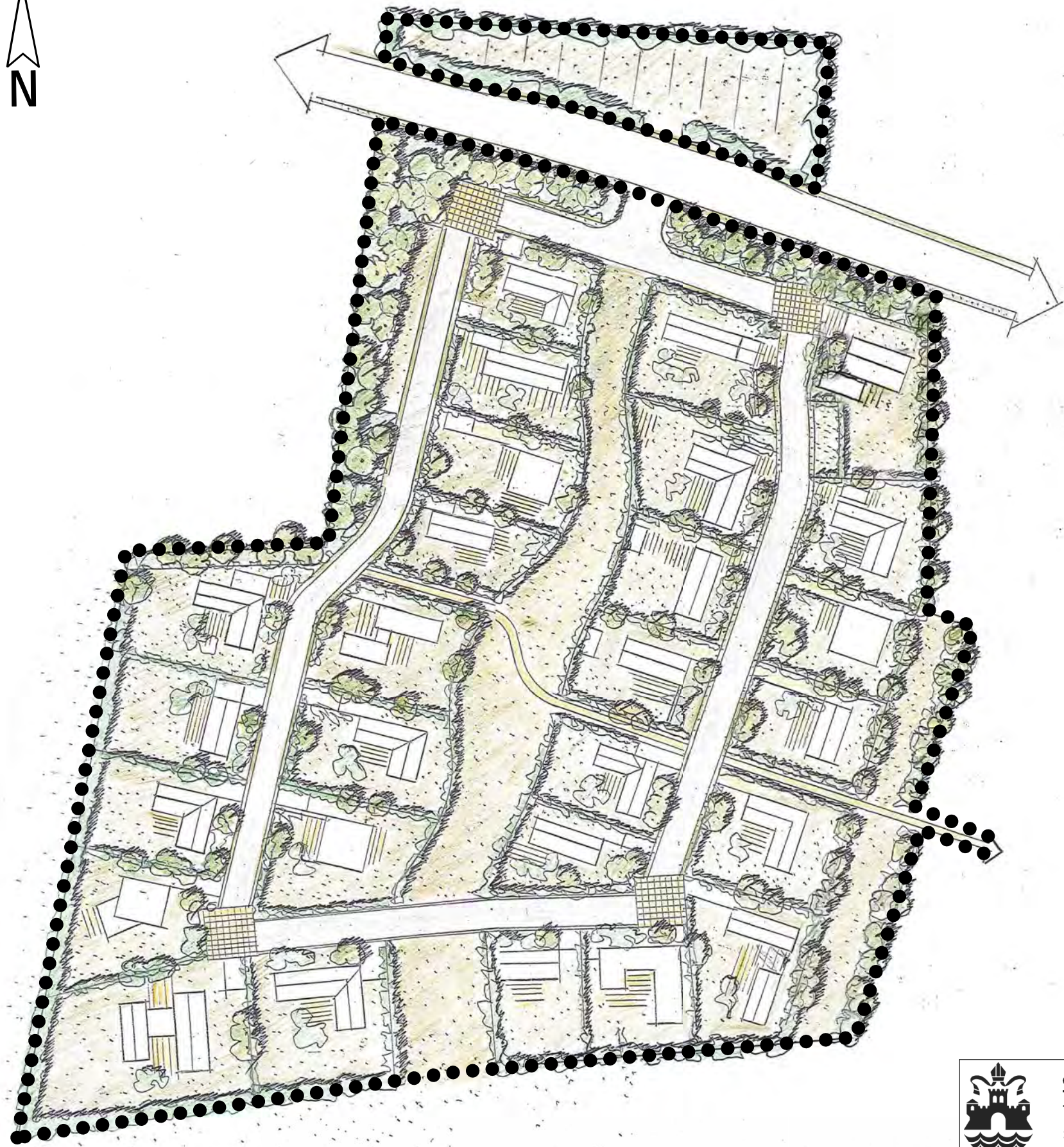
Mål	1:1000
Dato	XX.XXX.XXXX
Konstr.	XX
Tegn.	XX

Rev.dato	
Sag nr.	

Lokalplan 34-005
 Kortbilag 2 - Lokalplankort

Tg.nr.
Kortbilag 2

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



Signaturforklaring

 Lokalplangrænse



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

Mål	Ikke målfast
Dato	XX.XXX.XXXX
Konstr.	XX
Tegn.	XX

Rev.dato

Sag nr.

Lokalplan 34-005

Illustrationsplan - kortbilag 3

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

Tg.nr.

Kortbilag 3

Copyright Silkeborg Kommune