



LOKALPLAN 15-003

Silkeborg Kommune

FOR ET BOLIGOMRÅDE ØST FOR SEJLINGKROGEN,
SEJLING

VEDTAGET

Silkeborg Byråd 24. september 2013.

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	9
8. Ubebyggede arealer og beplantning	11
9. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug	14
10. Grundejerforening	15
11. Ophævelse af eksisterende servitutter	16
12. Lokalplanens retsvirkninger	17
Redegørelse	18
Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning	19
Lokalplanens formål og baggrund	20
Eksisterende forhold	21
Fremtidige forhold	22
Miljøvurdering	23
Lokalplanens forhold til anden planlægning	24
Tilladelser fra andre myndigheder eller efter anden lovgivning	26
Juridiske kort	27
Hvad er en lokalplan?	28

1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- At bebyggelsen skal udformes, så den markere en afslutning mod nordøst i samhørighed/balance med den eksisterende landsby.
- At landskabet trækkes ind i bebyggelsen, så der er kontakt til den gamle del af landsbyen.
- At regnvandsbassinet udlægges indenfor området.
- At fællesområdet skal have en åben karakter, og at det indbyder til fælles aktivitet.
- At boligområdet udelukkende udstykkes med åben lave lavenergihuse.

Ad 1.1: Der kan ikke dispenseres fra lokalplanens formål. Lavenergibyggeri betyder, at byggeriet opfylder de klassifikationskrav til lavenergibyggeri i Bygningsreglementet, der er gældende på bygningstidspunktet.

2. Områdets afgrænsning og zonestatus

2.1

Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1, og omfatter matr.nr. 1bd Sejling By, Sejling og en del af matr. nr. 1z Sejling By, Sejling samt parceller der efter den (dato for offentliggørelse) udstykkes fra de nævnte ejendomme inden for lokalplanens område.

2.2

Lokalplanen ligger i landzone. Lokalplanområdet overføres i hele sin udstrækning til byzone ved planens endelige vedtagelse.

2.3

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II og III som vist på kortbilag 2.

3. Områdets anvendelse

3.1

Delområde I må kun anvendes til åben/lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse.
På hver grund må der kun opføres og indrettes én bolig.

3.2

Delområde II må kun anvendes til rekreativt grønt fællesareal med stier. Området skal være tilgængeligt for alle, og området må ikke bebygges.

Ad. 3.2) Der kan opsættes legeredskaber.

Dog kan der indenfor delområde II opføres mindre bygninger på maks. (15 m²) og anlæg nødvendige for privat, fælles og offentlig forsyningsvirksomhed f.eks. transformerstationer, masteanlæg og andre tekniske anlæg. Placering og udformning skal tilpasses den omgivende bebyggelse.

3.3

Område III må kun anvendes til regnvandsbassin, beplantning og antennemast.

Dog kan der indenfor delområde III opføres mindre bygninger på maks. (15 m²) og anlæg nødvendige for privat, fælles og offentlig forsyningsvirksomhed f.eks. transformerstationer, masteanlæg og andre tekniske anlæg. Placering og udformning skal tilpasses den omgivende bebyggelse.

3.4

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

- At virksomheden drives af den, der bebor ejendommen.
- At ejendommens karakter af beboelsesejendom herved ikke forandres (herunder ved skiltning el. lign.), og at områdets karakter af boligområde ikke brydes.
- At virksomheden ikke medfører ulemper for de omboende.
- At virksomheden ikke medfører behov for parkering, der ikke er plads til på den pågældende ejendom.

Herudover må ejendommene i lokalplanområdet ikke anvendes til nogen form for erhvervsvirksomhed.

4. Udstykning

4.1

Udstykning kan kun ske i overensstemmelse med den vejledende udstykningsplan på kortbilag 2.

Ingen grunde må udstykkes med et mindre areal end 700 m² eller et større areal end 1200 m².

5. Veje, stier og parkering

5.1

Området trafikbetjenes via Sejlingkrogen. Lokalplanområdet må kun vejbetjenes som vist på kortbilag 2.

5.2

Ved vejtilslutninger skal der etableres hjørneafskæringer, jf. § 39 i lov om offentlige veje (70/71 jf. lovbek. nr. 893 af 9. september 2009). Endvidere skal der sikres de nødvendige oversigtsarealer, jf. gældende vejregler.

Ad 5.2): Vedrørende udformningen af vendepladser henvises til Vejdirektoratets publikation: "Byernes trafikarealer, hæfte 9. Anlæg for parkering og standsning m.v." (Tjek nyeste publikation)

5.3

Der udlægges areal til nye veje og stier og manøvrearealer som vist på kortbilag 2.

Veje, stier og manøvrearealer udlægges og anlægges efter vejlovgivningens regler.

5.4

På kortbilag 2 er der vist de arealer, der skal udlægges til:

- Boligvejene udlægges med en samlet bredde på 10 m, hvoraf vejens befæstede flade skal have en bredde på min. 6 m. Den befæstede flade skal anlægges med asfalt. Resterende areal (vejrabat) undtaget indkørsler skal fremstå grønt evt. med græsarmeringssten med mulighed for gæsteparkering og evt. vejtræer.
- Der skal være vendepladser med en bredde på min. 20 meter x 20 meter. Vendepladser skal anlægges med asfalt.
- Gangsti fra Sejlingkrogen skal have en befæstet flade, og den skal have en bredde på min. 3 m. Gangstien skal anlægges med asfalt.
- Rekreative natursti over fællesområde II skal udlægges med en bredde på 3 m. Stien skal anlægges med stenmel eller grus i en bredde på 1,5 m.

Ad. 5.4) Med henvisning til anlagt sti mod nordvest i naboboligområde.

5.5

Master til belysning af veje og stier må ikke overstige en højde på 3,5 m. Der må alene anvendes armaturer til belysning af veje og stier, som retter lyset nedad, rettet mod færdselsarealerne. Armaturer som spreder lyset mod haver og fællesarealer er ikke tilladt.

Ad. 5.5): Det er hensigten med bestemmelsen at forhindre unødigt lysforurening og istedet sikre, at belysningen fremstår diskret og afdæmpet.

5.6

Der må kun etableres én overkørsel for biler til hver grund. Overkørsler må maksimum være 6 meter i bredden.

Overkørsler skal placeres mindst ½ meter fra kabelskabe, lysmaster og lign.

Overkørsler på hjørnegrunde skal etableres, som det er angivet med pil på kortbilag 2.

5.7

Der skal anlægges mindst 2 p-pladser pr. bolig. Parkeringspladserne skal anlægges på egen grund.

5.8

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.

6. Bebyggelsens omfang og placering

6.1

Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 30.

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

Al bebyggelse skal respektere de fastlagte byggelinjer med 5 meter til vej og 2½ meter til vendeplads og sti som vist på kortbilag 2.

6.3

Bebyggelsen, der grænser op til fællesområdet delområde II, mod det eksisterende boligområde mod vest og de sydligste grunde, skal opføres i 1 etage med en højde på maks. 6½ meter over eksisterende terræn og en facadehøjde på maks. 4½ meter se skraveret areal kortbilag 2. Tagetagen kan ikke udnyttes til boligareal.

Ad. 6.3) Det er hensigten med højdebestemmelserne, at mindske udsigtsgenerne for den eksisterende bebyggelse mod vest samt at give god kontakt til fællesarealerne og omgivelserne, og at bebyggelsen er afstemt til den øvrige bebyggelse i Sejling.

Den øvrige bebyggelse kan højst opføres med 2 etager. Bebyggelsen kan have en højde på maks. 7½ meter over eksisterende terræn og en facadehøjde på maks. 4½ meter. Se kortbilag 2.

6.4

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

6.5

Fritliggende garager, carporte, udhuse o. lign. mindre bygnigner skal placeres mindst 1 meter fra naboskel og mindst 2,5 meter fra skel til grønne fællesarealer.

6.6

Bebyggelsen skal opføres som lavenergibebyggelse, og den skal ikke tilsluttes kollektiv varmforsyning, der kan f.eks. etableres jordvarmeanlæg og/eller solceller.

Ad. 6.6) Lavenergibyggeri betyder, at byggeriet opfylder klassifikationskravene til lavenergibyggeri i Bygningsreglementet, der er gældende på byggetidspunktet.

Der kan ikke etableres en fælles klimavenlig varmforsyning.

7. Bebyggelsens ydre fremtrædende

7.1

Alle tagflader på udhuse, garager, carporte og beboelse skal udføres i mørke farver.

På tagfladen må der ikke anvendes blanke, reflekterende tagmaterialer med et glanstal over 20. Dog må der opsættes solfangere, solcelleanlæg og tagvinduer.

Ad. 7.1) Det begrundes med, at boligområdet skal fremstå roligt, det skal ikke være markant, og det skal formidle overgangen mellem landsby og åben land.

7.2

I området må ingen form for kommerciel skiltning eller reklamering finde sted.

Ad. 7.2): For virksomhed i egen bolig, se §3.4.

7.3

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

Ad. 7.3) Det forudsættes med bestemmelsen, at materialer betegnes som blanke, når de har en glans, som svarer til en malet overflade med et glanstal på 20.

7.4

Ny bebyggelse skal opføres som lavenergibyggeri jf. gældende bygningsreglement.

Ad. 7.4) Lavenergibyggeri betyder, at byggeriet opfylder klassifikationskravene til lavenergibyggeri i Bygningsreglementet, der er gældende på byggetidspunktet.

7.5

Individuelle antenner herunder parabolantenners må ikke placeres højere end bygningen. Parabolantenners må maksimalt have en diameter på 1 meter. Der skal ved placering, størrelse og farvevalg desuden tages hensyn til den omgivende bebyggelse, så parabolantennernes ikke er umiddelbart synlige set fra vej.

7.6

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

Ad. 7.6): Den omtalte hustype harmonerer oftest ikke med traditionelle danske parcelhusområder.

7.7

Solfangere og solceller skal enten indarbejdes som mindre elementer i facaden eller som en integreret del af tagfladen. Har solcellerne en hældning på mere end 15 grader i forhold til tagfladen skal siderne inddækkes. Placeres solfangerer/solcelleanlæg på flade tage eller på tage med lav hældning skal siderne af anlægget inddækkes. Solfangere og solceller skal være med anti-refleksbehandlet glas.

Hvis der i øvrigt udover de ovenfor omtalte solceller og solfangere anvendes vedvarende energiformer, som indebærer synlig installation, skal disse indarbejdes i bygningens arkitektur.

7.8

Indenfor delområde III kan der opføres 1 mobilantenne mast på maks. 40 m med tilhørende tekniskskabe. Udformningen skal være gittermast. Teknikskabe (maks. 4 stk.) skal stå i tilknytning til masten og må maksimum udgøre et areal på samlet 8 m². Skabene skal være i samme farvenuance, som grafitalgrå eller sort. Mast og teknikskabe skal integreres i beplantningsbæltet. Placeret i princippet som vist på kortbilag 2 angivet ved A, delområde III.

Ad. 7.8) Det betyder, at der skal være grønt omkring masten, og at der fortsat skal være beboksning.

8. Ubebyggede arealer og beplantning

8.1

Delområde II og III må ikke udstykkes til bebyggelse, men skal anlægges som fællesarealer.

Arealerne skal fremstå grønne, og de må kun anvendes til sti, beplantning, græs, læbælte, regnvandsbassin, legeplads, afskærmende foranstaltninger og fælles opholdsareal i overensstemmelse med kortbilag 2. Der kan indenfor område III etableres en antennemast med en placering som angivet med A se kortbilag 2.

Ad 8.1) Ved afskærmende foranstaltninger forstås f. eks. støjafskærmning, beplantningsbælte, sikkerhedsafskærmning m.m.

Det forudsættes, at udstykker anlægger fællesarealerne. Når grundejerforeningen er etableret overgår drift og vedligehold til grundejerforeningen. (se §10.4).

8.2

De på kortbilag 2 angivne grønne arealer område II og III skal anlægges af udstykker og efterfølgende overdrages og vedligeholdes af grundejerforeningen undtaget regnvandsbassin.

Ad 8.2) Regnvandsbassin skal vedligeholdes og holdes af Forsyningen. Beplantningen må ikke medføre skyggegener i beboelsesrum og på opholdsarealer.

I forbindelse med byggemodningen skal udstykker fremsende 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). Skæringslinier mellem bygning og eksisterende og fremtidigt terræn skal indtegnes på facadetegninger. Retningslinier for terrænregulering fremgår af Silkeborg kommunes pjece "Terrænregulering".

Fælles opholdsarealer og arealer i tilknytning til boligen skal være velbeliggende med gode solforhold.

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

8.3

Hegn mod veje, stier og naboskel skal udføres som levende hegn. Der må ikke opføres hegn mod fællesområde, delområde II. Hegn må have en maksimum højde på 1,80 meter.

8.4

Overskudsjord fra byggemodningen af området må påfyldes arealerne forinden område III beplantes og forinden område II anlægges. Jorden skal udlægges, så terrænet fremstår i bløde og varierede landskabsformer med en maksimal højde på 1 meter over naturligt terræn samt maksimal hældning svarende til 1 på 3.

Terræn indenfor 0,5 meter fra naboskel må ikke ændres.

8.5

Levende hegn mod færdselsarealer og fællesarealer indenfor område I og III skal plantes 0,3 m inde på egen grund.

Der kan ikke etableres hegn mod fællesareal område II.

Ad 8.5) Levende hegn kan suppleres med trådhegn, der dog ikke må være højere end det levende hegn, når dette har nået den ønskede højde.

Arealet mod fællesarealet må ikke afgrænses med hegn, idet området skal virke åbent og indbyde til fælles socialt liv.

8.6

Indenfor delområde I må det samlede befæstede og bebyggede areal ikke overstige 50% af den enkelte grunds areal.

Ad. 8.6) B estemmelsen skal sikre, at området fremtræder grønt.

8.7

Ved placering og udformning af udendørs opholdsarealer skal det sikres, at det beregnede ækvivalente støjniveau påført fra trafik overholder de generelle rammebestemmelser i Kommuneplan 2013-2025.

Ved lokalplanens udarbejdelse må støjniveauet således ikke overstige Lden 58 dB(A) - både ved facaderne og på de udendørs opholdsarealer, medmindre særlige forhold taler for en lempelse.

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.

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

8.9

Indenfor område III skal der etableres beplantning, og regnvandsbassin skal være en integreret del af beplantningen, og det skal indrettes, således at det også kan betjene området.

Ad. 8.9) De varierende arter begrundes med, at det vil give øget biodiversitet, samt at beplantningen skal have en afskærmende effekt.

Beplantning indenfor området skal være varieret og f.eks. bestå af eg i bunden, hvidtjørn, hjemmehørende rosenarter som hunderose, almindelig røn, fuglekirsebær, frugttræer, solbær, ribs aronia eller lignende arter. Arterne skal være naturligt hjemmehørende, samtidig med at de skal øge naturindholdet i området.

8.10

Efter byggemodning må der højst foretages terrænreguleringer på +/- 0,5 meter. Terræn indenfor 0,5 meter fra naboskel må ikke ændres.

8.11

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 8.11) 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.

8.11

Regnvand fra fællesarealerne skal nedsive jf. spildevandsplan på fællesarealerne eller evt. ledes til eksisterende regnvandsbassin.

Ad. 8.12) Den præcise placering af og udformning af regnvandsgrøfter, trug og regnbede samt tilpasning af matrikelskel fastlægges ved projektering af området. Anlæggelse af afvandingssystem for området skal ske efter miljøbeskyttelseslovens regler.

8.13

Der må dog foretages terrænregulering mellem vejskel og garage, carport, holdeplads, således at der kan etableres en vejadgang med en hældning på maks. 200 0/00. Terræntilpasning ved indkørsel må ikke foretages ud over vejskel.

9. Betingelser for at tage ny bebyggelse i brug

9.1

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- Veje, stier samt fælles adgangs- og parkeringsarealer er etableret jf. § 5.4,
- Bebyggelsen er tilsluttet el, vand, kloak- og ledningsanlæg jf. 6.5.
- Fælles grønne friarealer er anlagt og beplantet jf. §§ 8.1-8.2, eller der foreligger en godkendt plan for områderne med tidsfrister for etablering.
- Eksisterende regnvandsbassin er anlagt, således at det kan betjene det nye område § 8.2.

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.

Ad. 10.1) Det forudsættes, at udstykkerne i samarbejde med områdets beboere / grundejere tager initiativ til oprettelse af en grundejerforening.

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 kunne udvides til også at omfatte andre områder, beliggende udenfor lokalplanområdet.

10.4

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

10.5

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på de i § 8 nævnte fællesarealer og fællesanlæg.

10.6

Grundejerforeningen skal stedse underrette Silkeborg Kommune om sin adresse.

10.7

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

10.8

Udstykkerne af lokalplanområdet (ejerne af ejendommene) skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier, fællesarealer m.v. indtil grundejerforeningen er oprettet og har overtaget opgaverne.

11. Ophævelse af eksisterende planer

11.1

Jysk Telefon har tinglyst ret til at nedlægge jordkabler. Der går et jordkabel over matr. nr. 1z Sejling By, Sejling fra det nordvestlige hjørne og mod sydøst. Dette er ens betydende med, at kablet går tværs gennem lokalplanområdet, hvorfor det er i strid med lokalplanforslaget. Dette betyder, at ledningen skal omlægges ved byggemodningen.

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.

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

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

Lokalområdet er på 4,7 ha, og det ligger i den nordøstlige del af landsbyen Sejling.

Området er mod nord, øst og syd nabo til store åbne landbrugsarealer. Området grænser mod vest op til et nyere boligområde. Området skal vejbetjenes via Sejlingkrogen, der har udkørsel til Ebstrupvej. Området kobles op på eksisterende sti fra Sejlingkrogen.



Lokalplanens formål og baggrund

Lokalplanen er udarbejdet som følge af en konkret ansøgning af ejer. Området er udlagt til åben lav boligområde i kommuneplanen. Det er målet, at det nye boligområde skal afslutte Sejlings udbygning mod nordøst. Regnvandsbassinet, der er etableret langs Lemmingvej, skal samtidig integres i en beplantning, så det er en del af boligområdet.

Planen skal sikre en god kontakt mellem landsbyen og landskabet. Dette er baggrunden for, at et grønt område skal fungere som fællesområde for bebyggelsen og samtidig sikre, at der er kontakt til det åbne land fra det nye område, men også indad til (mod vest).



Eksisterende forhold

Lokalplanområdet ligger i forlængelse af et nyere boligområde. Det er et intensivt dyrket landbrugsområde. Området omfatter også et regnvandsbassin langs Lemmingvej mod nord.

Området fremstår relativt plant uden væsentlig terrænvariation. Der er ikke særlige drikkevandsinteresser i området.

Indenfor området er der ikke registreret geologiske interesser eller landskabelige interesser. Der findes ikke fredninger, øvrige beskyttelseslinjer eller beskyttet natur.

Området ligger mellem 2 mindre kommuneveje Lemmingvej og Ebstrupvej. Lemmingvej er på denne strækning en blind vej med ubetydelig trafik. Der er ca. 2½ km til tilkørsels til Silkeborg Motorvejen mod syd.

Området ligger i landzone. Med Byrådets offentlige bekendtgørelse af den endelig vedtagne lokalplan overføres lokalplanområdet til byzone.



Fremtidige forhold

Lokalplanen muliggør opførelse af 24 åben lave parcelhuse.

I lokalplanen fastlægges bestemmelser for, hvordan området skal udformes.

Det er et væsentligt princip for bebyggelsesplanen, at lokalplanområdet virker som en afslutning af landsbyen Sejling mod nordøst med kontakt til det åbne land og indadtil mod Sejlings øvrige bebyggede områder. Der er således lagt vægt på, at der er kontakt mellem området og den gamle landsby med kik til kirken.

Det er vigtigt, at fællesområdet fremtæder åbent og indbyder til et fælles socialt liv. Derfor skal ejendomme med matrikulært skel mod fællesområdet ikke afslutte deres haver med hegn.

En del af bebyggelsen skal opføres i et plan, for at bebyggelsen ikke virker dominerende. Det eksisterende regnvandsbassin skal kunne anvendes til betjening af det nye område. Der er lagt vægt på, at anlægget skal være en integreret del af beplantningen, således at det bliver en naturlig del af området. Ved voldsomme regnskyl eller iøvigt hvis regnvandsbassinet øvre kapacitet nås vil en del nedsivning kunne ske indenfor beplantningsbæltet, og bassin vil ligeledes kunne udvides.

Der er mulighed for at placere en mobilantennemast i beplantningsbæltet længst mod nord nær Lemmingvej, såfremt der er behov herfor.

Bebyggelsen skal etableres som lavenergibebyggelse i henhold til Silkeborg Kommunes varmeplan.



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 planen ikke skal miljøvurderes, idet det vurderes, at realiseringen af lokalplanforslaget ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger.

”Natura 2000 områder og bilag IV-arter

Kommunen må ikke vedtage planer, der kan skade yngle- og rasteområde for dyrearter eller ødelægge plantearter på EU’s habitatdirektivs IV (Bek. 408 af 01/05-2007).

Alle planer og projekter skal derfor vurderes i forhold til, om de kan skade Natura 2000 områder eller strengt beskyttede arter på bilag IV.

Relevante bilag IV arter i Silkeborg Kommune er: Arter af Flagermus, Odder, Stor Vandsalamander, Spidssnudet frø, Strandtudse, Grøn Kølleguldsmed, Grøn Mosaikguldsmed og Markfirben.

Lokalplanområdet består i dag af intensivt dyrket landbrugsjord og et regnvandsbassin.

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

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområde 15-B-20 og er i overensstemmelse hermed.

Kommuneplanens rækkefølgebestemmelser

Området er ikke omfattet af kommuneplanens rækkefølgebestemmelser.

Bolig- og befolkningsprognose

Lokalplanområdet giver mulighed for opførelse af 24 parcelhuse.

Servitutter

Jysk Telefon har tinglyst ret til at nedlægge jordkabler. Der går et jordkabel over matr. nr. 1z Sejling By, Sejling fra det nordvestlige hjørne og mod sydøst. Dette er ens betydende med, at kablet går tværs gennem lokalplanområdet, hvorfor det er i strid med lokalplanforslaget. Dette betyder, at ledningen skal omlægges ved byggemodnigten.

Vejadgang

Det nye boligområde betjenes ad Sejlingkrogen.

Kollektiv Trafik

Der er regionale busser mod Silkeborg og Viborg fra Skægkær, der ligger ca. 1 km vest for Sejling. I Skægkær 1 kom mod vest, hvor den offentlige service ligger, etableres der en tunnel under Viborgvej i år 2013.

Der er bybus til Sejling, der holder nær området.

Stiplaner

Der skal etableres stier indenfor området, der skal kobles på det eksisterende stisystem i Sejling.



Varmeforsyning

Ny bebyggelse skal opføres som lavergibebyggelse. Lavenergibyggeri betyder, at byggeriet opfylder de klassifikationskrav til lavenergibyggeri i bygningsreglementet, der er gældende på byggetidspunktet. Der er ikke tilslutningspligt til kollektiv varmforsyning.

Vandforsyning

Lokalplanområdet ligger indenfor et område, der vandforsynes af Silkeborg Forsyning.

Spildevand

Lokalplanområdet er omfattet af spildevandsplanen for Silkeborg Kommune. Spildevandskloakering kræver en pumpestation.

Lemming Å vest for Sejling løber til Alling Å og Alling Sø, der har en fosforkvote. Kvoten er for nuværende overskredet, og der må således ikke ledes mere fosfor til Lemming Å/Alling Sø. Regnvand fra ny bebyggelse skal derfor håndteres ved nedsivning.

Affald

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

Skole- og institutionsområde

Området skal betjenes af skole- og institutionsområdet i Skægekær.

Tilladelser fra andre myndigheder eller efter anden lovgivning

Tilladelser fra andre myndigheder eller efter anden lovgivning

Arkæologiske og naturhistoriske bevaringsværdier (Museumsloven)

Der kan i området være fund af betydning for den arkæologiske kulturarv. Forud for iværksættelse af jordarbejde skal Museumslovens §§ 25-27 iagttages. Disse bestemmelser vedrører arkæologiske forundersøgelser, udgravninger og anmeldelse af fund.

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.

Landbrugspligt (Landbrugsloven)

Dele af lokalplanområdet dvs. matr. nr. 1z Sejling By, Sejling er pålagt landbrugspligt. Realiseringen af lokalplanens byggemuligheder forudsætter derfor, at Jordbrugskommissionen ophæver landbrugspligten. Ophævelsen af landbrugspligten forventes at kunne ske i forbindelse med udstykningen af området.

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

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, rørdiameter kræves en godkendelse i forhold til Vandløbsloven.

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.

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

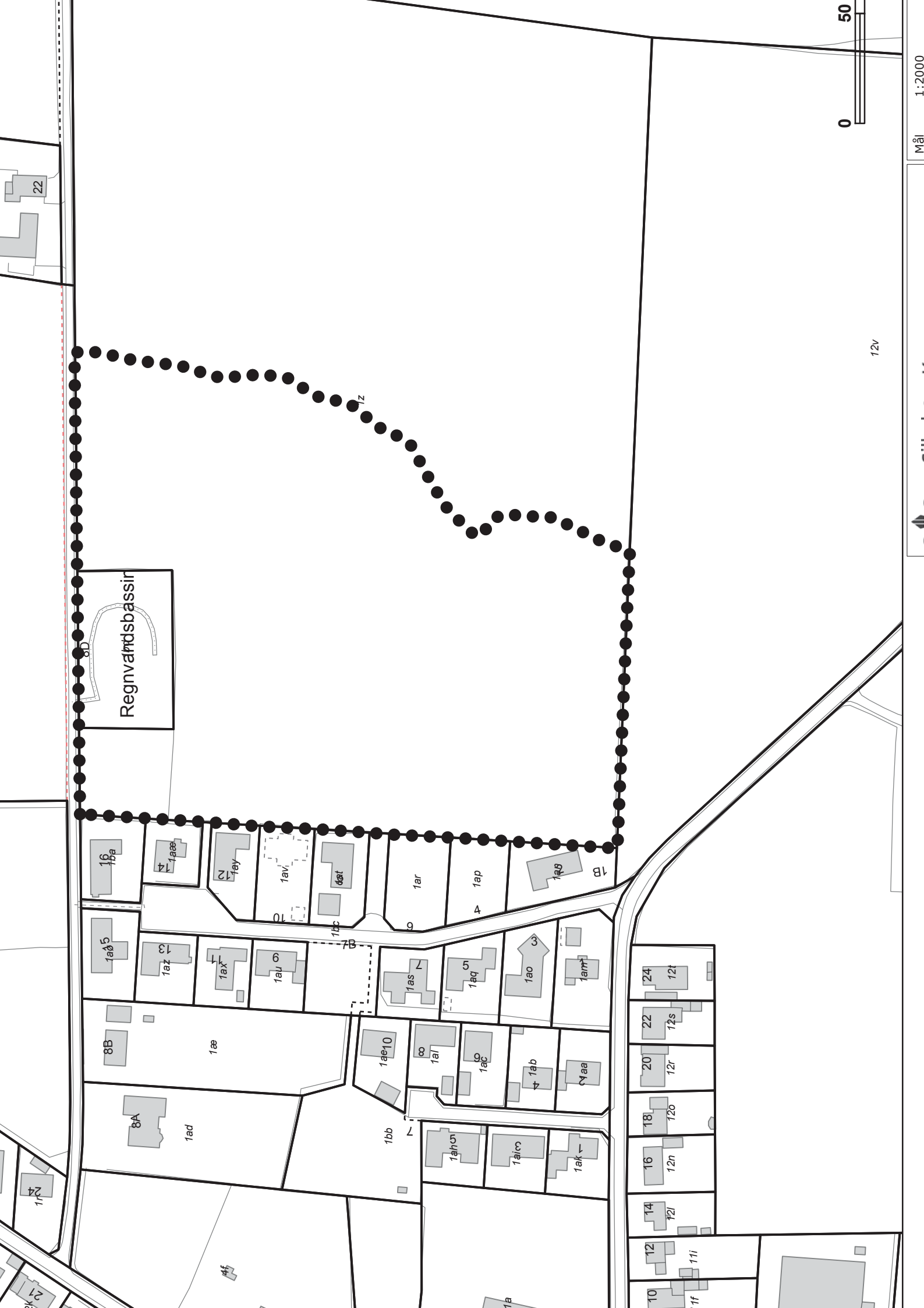
Når en lokalplan er vedtaget må der ikke etableres byggeri eller anlæg, der er i strid med planen. Anvendelsen af bebyggelse og anlæg, der er lovligt etableret før lokalplanens vedtagelse, kan dog fortsætte uændret. En lokalplan medfører heller ikke pligt for grundejerne til at realisere de anlæg, som 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.



Regnvandsbassin

0 50

12v

