

LOKALPLAN 32-010

OMRÅDE TIL BOLIGER OG PLEJEHJEM VEST
FOR THORUPGÅRDSVEJ I VOEL

VEDTAGET



STATUS:

Lokalplanen blev vedtaget den 08.06.2020
og trådte i kraft den 22.06.2020

Indholdsfortegnelse

Bestemmelser	1
1. Lokalplanens formål	2
2. Område og zonestatus	3
3. Områdets anvendelse	4
4. Vej-, sti- og parkeringsforhold	6
5. Udstykning	9
6. Tekniske anlæg	10
7. Bebyggelsens omfang og placering	12
8. Bebyggelsens udformning og fremtræden	13
9. Ubebyggede arealer	15
10. Terrænregulering	17
11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse	18
12. Grundejerforening	19
13. Servitutter	20
14. Ophævelse af lokalplan	21
Redegørelse	22
Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning	23
Lokalplanens formål og baggrund	25
Lokalplanens retsvirkninger	26
Eksisterende forhold	27
Fremtidige forhold	29
Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning	32
Lokalplanens forhold til miljøet	36
Servitutter	38
Tilladelser efter anden lovgivning	39
Klagevejledning	41

Bestemmelser

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

Denne lokalplans bestemmelser er følgende:

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

1. Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- at give mulighed for opførelse af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse samt et plejehjem
- at sikre vejadgang til området og sikre udlæg af færdselsarealer
- at overføre lokalplanområdet fra landzone til byzone

2. Område og zonestatus

2.1 Afgrænsning

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1 og omfatter del af matr. nr. 2a Voel By.

Derudover omfatter lokalplanen del af matr. nr. 7c, Voel By, Voel samt alle parceller, der efter den 23. marts 2020 udstykkes eller arealoverføres i lokalplanområdet.

2.2 Opdeling i delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, IIa, IIb, III, IV og V som vist på kortbilag 3.

2.3 Zoneforhold

Området ligger i landzone, men overføres ved planens endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

Følgende ejendomme overføres til byzone: Del af matr. nr 2a og 7c Voel By, Voel

3. Områdets anvendelse

3.1 Generelt

Lokalplanområdet må kun anvendes til helårs-boligformål i form af tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse, samt plejehjem.

3.2 Delområde I

Delområde I må kun anvendes til plejehjem og regnvandsbassin.

3.3 Delområde IIa og IIb

Delområde IIa og IIb må kun anvendes til tæt-lav og åben-lav boligbebyggelse. Delområde IIb må dog også bruges til regnvandsbassin. Der må etableres en sti i skellet mellem delområde IIa og IIb.

3.4 Delområde III

Delområde III må kun anvendes til åben-lav boligbebyggelse og regnvandsbassin.

3.5 Delområde IV

Delområdet udlægges til rekreativt område og kan anvendes som friareal for boligerne i delområde IIa, IIb og III. Der må etableres stier, opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner og lignende, som understøtter områdets rekreative karakter og anvendelse til leg og ophold.

Området må desuden anvendes til teknisk forsyning.

I den del af delområde IV, som ligger nord for delområde IIa og IIb må der opstilles en mobilantennemast.

Kommentar til 3.5

Ad. 3.5: Lokalplanen medfører ikke handlepligt. Etablering af mobilantennemast kan kun ske, hvis grundejer ansøger om det.

3.6 Delområde V

Delområde V må kun anvendes til færdselsarealer, herunder fordelingsvej, stamvej og stier.

3.7 Privat erhverv

Der må fra den enkelte bolig udøves erhverv, som almindeligvis kan foregå i boligområder under forudsætning af, at:

- virksomheden drives af den, som bebor den pågældende ejendom;
- virksomheden drives på en måde, så ejendommens karakter af bolig ikke ændres og virksomheden ikke medfører væsentlig ulempe for områdets øvrige beboere;
- virksomheden ikke kræver parkering udover, hvad der er plads til på den pågældende ejendom;
- reklameskilte, flag og lignende ikke opsættes på ejendommen. Skiltning må kun foregå med almindeligt navne- og nummerskilt.

3.8 Støjafskærmning

Boliger skal i forhold til veje placeres i en afstand, hvor det sikres at de udendørs opholdarealer overholder grænseværdierne for vejtrafikstøj. Der må ikke etableres støjvold eller støjskærm.

3.9 Beskyttet natur

En del af delområde IV er udpeget som beskyttet natur (sø) jf. kortbilag 2.

Der må ikke ske væsentlige tilstandsændringer i en afstand af 10 meter omkring afgrænsningen af den beskyttede natur bortset fra etablering af sti.

3.10 Tekniske anlæg

Der må i lokalplanområdet opføres anlæg til tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, fællesantenneanlæg, affaldshåndteringsanlæg, kloakpumpestation, regnvandsbassin m.v.

Der må ikke opstilles mikro- og husstandsvindmøller. Der må yderligere etableres regnvandsbassiner, åbne render, trug, grøfter eller lignende til afledning og nedsivning af overfladevand, ligesom der må etableres veje og stier til områdets brug i de enkelte delområder.

4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

4.1 Veje og stier

Veje og stier udlægges i princippet som vist på kortbilag 3.

4.2 Vejadgang

Lokalplanområdet skal vejbetjenes via en fordelingsvej tilsluttet Thorupsgårdvej som vist på kortbilag 3.

4.3 Vejbetjening af boliger

Vejadgang til boliger i lokalplanområdet skal finde sted fra boligveje som er tilsluttet fordelingsvejen eller stamvejen jf. kortbilag 3.

4.4 Vejadgang til regnvandsbassin

Der skal sikres adgangsvej til brug for service og vedligehold af regnvandsbassiner i delområde I og IV. Udlægget til adgangvejen skal være mindst 5 m bred, og selve vejen, der skal kunne bære tunge køretøjer, skal være mindst 4 m bred.

Kommentar til 4.4

Ad. 4.4: Tunge køretøjer er f.eks. en lastbil/slamsuger.

4.5 Vejudlæg

Fordelingsvej, stamvej og boligveje i delområde IIa, IIb og III og V skal anlægges efter et samlet projekt. Vejene anlægges af udstykker i princippet efter nedenstående vejprofiler, jf. kortbilag 3.

- Fordelingsvejen skal udlægges i en bredde af minimum 14 meter og anlægges med en bredde på minimum 6 meter. Nordlige rabat skal være 1 meter. Langs sydsiden af vejen skal der anlægges en kombineret cykel- og gangsti med en bredde på 3 m, adskilt fra vejen af en 1,5 m bred grøn rabat. Sydlige rabat skal være mindst 2,5 m og i den skal der etableres en række af enkeltstående træer.
- Stamvejen skal udlægges i en bredde af minimum 10 meter og anlægges i en bredde af minimum 6 m.
- Boligveje udlægges i en bredde af minimum 8,5 meter og anlægges i en bredde af minimum 5,5 meter.

4.6 Befæstelse og LAR

For både fordelingsvej, stamveje og boligveje gælder, at de kan være befæstet med en tæt belægning med fald mod afløb, trug eller grøft i vejenes rabatter, hvorfra der sker en kontrolleret afledning af overfladevandet.

4.7 Vendepladser

Blinde veje skal udføres med vendeplads, som muliggør vending med lastbil/renovationsbil med en længde på 12 m.

Kommentar til 4.7

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

4.8 Oversigtsarealer

Fra fordelingsveje, stamveje og boligveje må der i oversigtsarealer ikke være beplantning eller genstande med en højde, der overstiger 0,80 meter.

4.9 Stier

Hovedstier skal udlægges med en bredde på mindst 4 meter og anlægges med en stibanebredde på mindst 2 meter.

Øvrige stier skal udlægges i en bredde af minimum 3 m og skal anlægges med et befæstet areal med en bredde på minimum 1,5 m.

4.10 Parkering

Til de respektive anvendelseformål skal der som minimum anlægges følgende parkeringspladser til biler:

Friplejehjem:

- ½ p-plads pr. bolig
- 1 p-plads pr. 50 m² serviceareal
- 1 handicapparkeringsplads pr. 8 boliger

Åben-lav boligbebyggelse:

- 2 parkeringspladser på egen grund

Tæt-lav boligbebyggelse:

- 1,5 parkeringsplads pr. bolig. Parkering må etableres i tilknytning til den enkelte bolig og/eller som fællesparkering. Ved fællesparkering skal der etableres handicap-parkering.

Parkering i carport og garage medregnes som parkeringspladser.

4.11 Belysning

Der skal etableres belysning af fordelingsvej, stamvej og boligveje samt fælles parkeringsarealer.

Belysning skal ske med ensartede belysningsarmaturer med en lyspunktshøjde på maksimal 3,5 m.

Der må kun anvendes armaturer til belysning af veje og stier, som udelukkende retter lyset nedad, samt mod færdselsarealerne. Armaturer som spreder lyset mod haver og fællesarealer må ikke anvendes.

5. Udstykning

5.1 Generelt

I lokalplanområdet må der foretages udstykning af nye ejendomme, og der må ske sammenlægninger og foretages arealoverførsel mellem eksisterende matrikler.

5.2 Delområde I

Delområde I må udstykkes i overensstemmelse med områdets overordnede disponering og vejstruktur som vist på kortbilag 3.

5.3 Delområde IIa og IIb

Grundstørrelsen for den enkelte tæt-lave grund må ikke være mindre end 300 m² inkl. eventuel andel af fælles friareal. Mindste grundstørrelse eksklusiv eventuel andel af fælles friareal fastlægges til 200 m². Vejareal kan ikke medregnes som fælles friareal.

Grunde til åben-lav må ikke udstykkes mindre end 400 m².

5.4 Delområde III

Mindste grundstørrelse for åben-lav bebyggelse fastlægges til 700 m².

5.5 Fællesarealer og veje

Der må ske udstykning af vej, sti og fællesarealer til selvstændige ejendomme i forbindelse med tilskødning til grundejerforening.

5.6 Tekniske anlæg

Arealer til tekniske anlæg kan udstykkes uanset §5.1-5.5

6. Tekniske anlæg

6.1 Energi

Solenergianlæg skal være mørke og antirefleksbehandlet. Hvis solenergianlæggene skal have en anden hældning end den tagflade de placeres på, skal sider og bagside lukkes, så stativet ikke er synligt.

Der må ikke opsættes vindmøller.

6.2 Ledninger og kabler

Alle forsyningsledninger skal fremføres som jordkabler. Ledninger må ikke føres på facader. Eksisterende ledningsanlæg skal respekteres eller omlægges efter ledningsejernes anvisninger.

6.3 Husspildevand

Husspildevand fra bebyggelsen skal tilsluttes Silkeborg Spildevands spildevandsnet. Området ligger i oplandet til Søholt Renseanlæg og husspildevand skal forventeligt ledes hertil.

6.4 Vandforsyning

Området skal tilsluttes Voel Vandværk.

6.5 Regnvand

Tag- og overfladevand svarende til en befæstelsesgrad på 50% for den enkelte ejendom skal ledes til enten regnvandsledning, en rende, en grøft eller et trug og derefter opsamles i regnvandsbassiner i delområde IV. Dog afledes regnvand fra de befæstede arealer i delområde I til regnvandsbassin i delområde I.

I den del af delområde III, hvor der kan nedsives (som vist på kortbilag 3), skal regnvand nedsives. I den øvrige del skal regnvand ledes til Silkeborg Forsynings regnvandsbassin.

Overfladevand fra den del som overskrider en befæstelsesgrad på 50% skal håndteres på egen grund.

Overfladevand fra veje og boligvængernes fællesarealer skal hovedsageligt afledes over jorden via trug, render, som via regnbede afleder vandet til regnvandsbassiner.

Regnvandsbassiner i området må ikke indhegnes, men af sikkerhedsmæssige årsager skal brinker udformes med en svag hældning svarende til 1:5. Regnvandsbassinet i delområde I er vist med en principel placering og udstrækning på kortbilag 3.

Projektet skal godkendes af Silkeborg Kommune.

6.6 Renovation

Ved projektering skal der indtænkes affaldsløsninger. Den enkelte løsning skal tilpasses bebyggelsen med plads til opbevaring og transport, men kan udformes på forskellige måder.

Affaldsbortskaffelse skal rummes inden for det gældende affaldsregulativ herunder sorteringskravet. Ved fælles løsninger for affaldshåndtering må der som udgangspunkt højst være en gåafstand på 70 m. fra hoveddøren på den enkelte bolig til affaldsstationen.

Placering af eventuelle affaldsøer skal godkendes af Silkeborg Forsyning med hensyn til mulig tømning samt Silkeborg Kommune i forhold til trafiksikkerhed.

6.7 Støjvold og støjskærm

Ny bebyggelse og arealer til støjfølsomme formål, som f.eks. boliger og opholdsarealer, udformes på en måde, der sikrer, at støjniveauet fra trafikken overholder Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier uden brug af støjafskærmning.

7. Bebyggelsens omfang og placering

7.1 Generelt

Bebyggelse i delområde I, IIa, IIb, og III skal placeres i de på kortbilag 3 viste områder.

Carporte og garager skal placeres minimum 1 m fra vejskel.

7.2 Bebyggelsesprocent

For delområde I, IIa, IIb og III gælder at bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke må overstige:

- Delområde I: 25%
- Delområde IIa: 30%
- Delområde IIb: 40%
- Delområde III: 30%

7.3 Etageantal og bygningshøjde

Plejehjem og boligbebyggelse må maks gives en højde på maks 1 etage og intet punkt af bebyggelsens ydervæg eller tagflade må gives en højde på mere end 7,5 meter.

7.4 Skorstene og antenner

Skorstene, antenner og lignende må gives en større højde, dog maks. 1,20 meter over den maksimale bygningshøjde.

8. Bebyggelsens udformning og fremtræden

8.1 Facader

Facader skal udføres i træ eller teglsten (blank eller vandskuret), pudset overflade eller glatte betonelementer. Facaderne skal fremstå i jordfarver som beige, grå, sorte, røde, gule eller brune nuancer.

Mindre bygningsdele som f.eks. karnapper, altaner og mindre facadepartier må desuden udføres i træ, glas, zink, stål, beton, kobber eller aluminium og skal fremstå i materialets oprindelige farve.

Kommentar til 8.1

Mindre bygningsdele er eksempelvis vinduesbrystning, karnapper, kviste, trapper, altaner.

8.2 Facader på sekundære bygninger

Facader på sekundære bygninger som skure, garager og lignende må desuden udføres i andre materialer, som for eksempel zink, metal eller glas.

8.3 Taghældning

Tage skal udformes som saddeltag med eller uden valm eller med ensidig taghældning, eller som fladt tag.

8.4 Tagfarver

Tage skal udføres med grå, røde eller sorte nuancer med en beklædning af tegl, beton, tagpap eller skifer. Der må ikke anvendes blanke eller reflekterende tagmaterialer med et glanstal på over 20, bortset fra vinduer eller anlæg for udnyttelse af solenergi.

8.5 Arkitektonisk helhedspræg

I delområde IIa og IIb skal bebyggelsen omkring hver af boligvejene opføres som én samlet bebyggelse med et tydeligt arkitektonisk helhedspræg og et gennemgående tema i forhold til materialer, farver og form. Dette gælder, hvad enten der er tale om åben-lav eller tæt-lav boligbebyggelse.

Tagmaterialet skal have en overflade med et maksimalt glanstal på 20. Vinduer, solcelle- og solfangeranlæg er undtaget fra bestemmelsen.

8.6 Solcelle- og solfangeranlæg

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

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

8.7 Altaner

Der må opsættes altaner. Altaner skal respektere byggelinjer.

8.8 Skiltning

Skiltning og reklamering ud over almindelig navne- og husnummerskiltning må ikke finde sted. Dog må der vejvises til plejehjemmet.

8.9 Antenner

Antenner (herunder parabolantenner) må ikke sættes op på bygningens facade eller tage.

9. Ubebyggede arealer

9.1 Generelt

Ubebyggede arealer skal ved beplantning, belægning el.lign. gives et færdigt udseende.

Arealer, der ikke udstykkes til boliger eller udlægges til vej-, sti- eller parkeringsareal, skal henligge som åbne, parklignende grønne områder, som er tilgængelige for alle beboere i lokalplanområdet.

9.2 Fri- og opholdsarealer

Der skal etableres udendørs fri- og opholdsareal i tilknytning til den enkelte bolig svarende til minimum: 20 % af etagearealet til etageboliger. 50 % af etagearealet til boliger i tæt/lav bebyggelse. 100 % af etagearealet til boliger i åben/lav bebyggelse.

Udendørs fri- og opholdsarealer kan etableres på altaner, tagterrasser eller på terræn som andel af et fælles friareal, når arealerne er placeret, indrettet og har en størrelse, så de er egnet til formålet. Vejrabatter, skråninger, meget små arealer eller områder, hvor der ikke kommer sol, kan ikke tælle med som fælles udendørs fri- og opholdsareal, ej heller kan støjbelastede arealer.

9.3 Oplag

På ubebyggede arealer i tilknytning til boligen må der ikke oplagres, henstilles eller parkeres større både, campingvogne, større trailere, køretøjer over 3.500 kg (lastbiler, busser m.m.) og uindregistrerede køretøjer. På fælles udendørs fri- og opholdsarealer må der ikke etableres nogen form for oplag eller foretages parkering. Byggemodnede, men ubebyggede grunde skal ligeledes tilsås med græs og må ikke benyttes til nogen form for oplag.

9.4 Hegn

Hegning i/mod vejskel, stier og fælles friarealer må kun ske med levende hegn. Det levende hegn må dog suppleres med et trådhegn på indvendig side med højest samme højde som det levende hegn. Det levende hegn skal plantes i en afstand fra skel på minimum 0,5 meter fra veje og stier samt mod fælles friarealer.

9.5 Beskyttet natur

Der må ikke ske nogen form for bebyggelse, befæstelse, terrænregulering, beplantning, dræning, opfyldning og lignende ændringer af områdets tilstand i den på kortbilag 3 viste beskyttelseszone omkring beskyttet natur. Beskyttelseszonen er på 10 m fra afgrænsningen af den beskyttede natur.

9.6 Beplantning

Ubebyggede arealer skal beplantes med løvfældende træer og buske som solitære eller grupper og tilsås med græs eller blomstergræs. Der skal plantes hjemmehørende arter.

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

9.7 Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden for den enkelte ejendom i delområde I, IIa, IIb, og III må ikke overstige 50% inklusiv eventuel andel af fælles frirareal.

Såfremt befæstigelsesgraden for den enkelte ejendom overstiger 50%, skal der inden for den pågældende ejendom etableres en lokal regnvandshåndtering, som forsinker/neddrøser overfladevand fra de befæstede arealer til det tilladte niveau.

Regnvand fra de ubebyggede arealer skal så vidt muligt afledes overjordisk og ledes til regnvandsbassiner, så regnvandet bliver synligt og bidrager til en høj rekreativ værdi af arealerne.

9.8 Støjskærm/vold

Der må ikke opsættes støjskærme eller anlægges egentlige støjvolde.

9.9 Støj

Miljøstyrelsen vejledende støjgrænse for trafikstøj på Lden 58dB må ikke overskrides ved skel, facader og på udendørs opholdsarealer.

10. Terrænregulering

10.1 Generelt

Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 1 m i forhold til oprindeligt terræn, bortset fra til anlæg til regnvandshåndtering og vejanlæg.

Der må ikke foretages terrænregulering nærmere end 0,5 m fra skel mod veje/stier/fælles udendørs fri- og opholdsarealer/nabogrund. Skråninger skal udføres med en maks. hældning på 1:1,5

10.2 Overskudsjord

Overskudsjord fra byggemodning af lokalplanområdet må påfyldes fælles udendørs fri- og opholdsarealer. Jorden skal udlægges, så terrænet fremstår i bløde og varierede former med en højde på maks. 1 m over naturligt terræn, samt en hældning svarende til maks. 1 på 3

10.3 Støttemure

Støttemure må have en højde på maks. 0,5 m mod fælles udendørs fri- og opholdsarealer, veje og stier. I delområde II skal eventuelle støttemure være af samme type og materiale.

10.4 Overfladevand

I forbindelse med anlæg til håndtering af overfladevand må der foretages den nødvendige terrænregulering for at sikre vandets tilløb til regnvandsbassiner, grøfter og trug.

11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

11.1 Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- de i § 4.5 nævnte vej- og parkeringsarealer er etableret
- de i § 9 nævnte fri- og opholdsarealer er etableret inden for det enkelte delområde
- den er tilsluttet offentligt vandforsyning, elforsyning og kloakforsyning i det omfang, at bebyggelsen skal forsynes
- der er etableret og tilmeldt affaldsløsninger i henhold til § 6
- eventuelle nødvendige støjforanstaltninger er etableret.
- at der er meddelt tilladelse til eventuelle anlæg til nedsivning af regnvand
- håndtering af overfladevand er etableret, herunder etablering af regnvandsvandsbassin, samt håndtering af større regnhændelser. Skybrud skal håndteres i lokalplanområdet uden at forårsage oversvømmelse. Eksisterende strømningsveje må ikke afskæres, med mindre andet kan godkendes af Silkeborg Kommune. Der skal som udgangspunkt ikke bygges i lavninger. Hvis der bygges i lavninger, der er i risiko for at blive oversvømmet, skal der redegøres for, hvordan bygningerne sikres. Terrænændringer må ikke give anledning til oversvømmelse, der kan være til gene. Ved terrænændring skal der redegøres for ændret vandafledning på terræn. Volumen i de hidtidige lavninger skal bevares i lokalplanområdet. Åbne grøfter, grønne områder, parkerings-, manøvre- og vejarealer mv. i lokalplanområdet kan anvendes til tilbageholdelser af regnvand i skybrudssituationer. Der skal udarbejdes en strategi for håndtering af større regnhændelser.

12. Grundejerforening

12.1

Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for ejere af delområde IIa, IIb, III, IV og V.

12.2

Grundejerforeningen oprettes senest når 50% af boligerne er taget i brug, eller når byrådet kræver det, idet der dog gives ejerne et forudgående varsel på 3 måneder

12.3

Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse af vejarealer og stier og parkeringsarealer, fælles fri- og opholdsarealer, støjafskærmende foranstaltninger, drift og vedligehold af fælles affaldsløsning, gadelys, afvanding m.v. i delområderne IIa, IIb, III, IV og V.

12.4

Grundejerforeningen er pligtig til at tage skøde på fællesarealer og fællesanlæg i delområde II, III og IV bortset fra anlæg tilhørende forsyningsselskaber.

12.5

Grundejerforeningen skal stedse underrette Silkeborg Kommune om sin adresse.

12.6

Grundejerforeningernes vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Byrådet.

12.7

Udstykker af lokalplanområdet (ejerne af ejendommene) skal forestå drift og vedligeholdelse af veje og stier, fællesarealer, afskærmende foranstaltninger m.v. indtil grundejerforeningen er oprettet og har overtaget opgaverne. Udstykker skal forestå anlæg af grønne områder og først overdrage dem når de er veletablerede.

13. Servitutter

Der er i alt tinglyst 14 servitutter på de berørte ejendomme i lokalplanområdet. Ingen servitutter aflyses som følge af planlovens § 15, stk. 2, nr. 17 i forbindelse med lokalplanen.

14. Ophævelse af lokalplan

Lokalplan 5.21 vil blive ophævet for så vidt angår de arealer, der er omfattet af nærværende lokalplan. Ophævelsen sker ved den endelige vedtagelse af lokalplan 32-010 og offentliggørelsen heraf.

Redegørelse

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

Denne lokalplans redegørelse indeholder følgende:

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

Lokalplanens formål og baggrund

Lokalplanens retsvirkninger

Eksisterende forhold

Fremtidige forhold

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

Lokalplanens forhold til miljøet

Servitutter

Tilladelser efter anden lovgivning

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

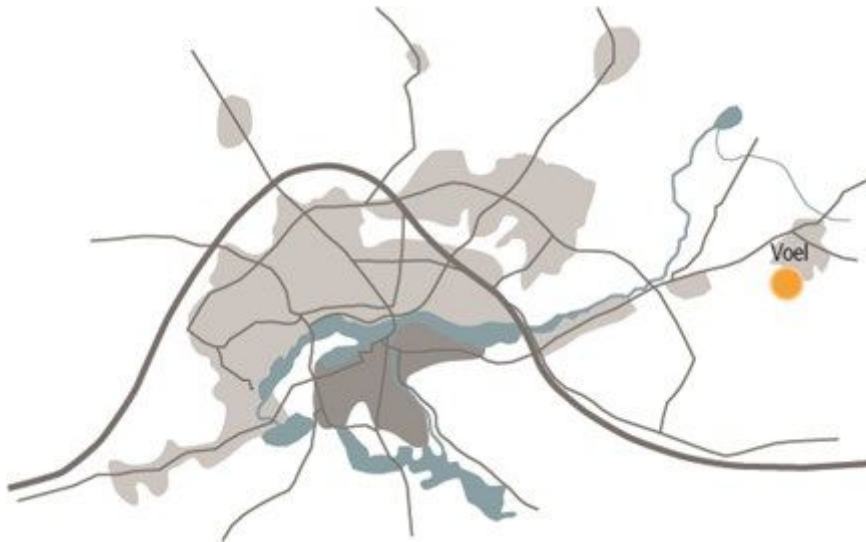
Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanområdet ligger i den sydligvestlige del af Voel, som er en attraktiv og velfungerende landsby beliggende kun 10 km fra Silkeborg bymidte.

Området vejbetjenes fra Thorupgårdsvej, som udgør områdets østlige afgrænsning. Mod syd og vest afgrænses området af det åbne land, mens det mod nord afgrænses af 6 storparceller udlagt som jordbrugspareller samt et nyere åben-lav boligområde adskilt af en grøn kile.

Lokalplanområdet ligger i direkte forlængelse af den eksisterende by, og vil fremadrettet komme til at definere overgangen mellem Voel og det åbne land mod syd og vest.

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 6 ha.



Områdets zonestatus

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

Lokalplanområdet er vist på oversigtskortet.



Oversigtskort

Lokalplanens formål og baggrund

Formål

Formålet med lokalplanen er at give mulighed for opførelsen af et nyt boligområde, med åben-lav og tæt-lav boligbebyggelse samt et plejehjem.

Baggrund

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er en konkret henvendelse fra en gruppe borgere i Voel, som igennem en længere periode har arbejdet for opførelsen af et friplejehjem i byen. I den forbindelse har de udset sig et areal i den sydvestlige del af byen, som er velegnet til formålet. Samtidig hermed har den pågældende lodsejer, hvorfra jorden til friplejehjemmet udstykkes fremsat et ønske om at udvikle en del af sin jord til boligformål med forskellige boligtyper.

Området er omfattet af kommuneplan 2017-2028 med en ramme, som giver mulighed for opførelse af såvel friplehjem som boliger. Derfor har Byrådet i Silkeborg Kommune besluttet at imødekomme de fremsatte ønsker og udarbejde et plangrundlag, som kan muliggøre en realisering af projekterne.

Lokalplanens retsvirkninger

Lokalplanens retsvirkninger

- Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af planen, kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planen.
- Den nuværende lovlige anvendelse af ejendomme i lokalplanområdet kan fortsætte som hidtil.
- Lokalplanen medfører ikke i sig selv, at bebyggelse og anlæg mv., som er indeholdt i planen, skal etableres.
- Byrådet kan meddele dispensationer, der ikke er i strid med planens principper. Skønnes en ansøgning om dispensation at berøre naboer, skal der foretages en naboorientering, før dispensationen kan gives.
- Ekspropriation til virkeliggørelse af en lokalplan

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

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

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

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven.

Fortrængte servitutter

Der fortrænges ingen servitutter med lokalplanen.

Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af planens bestemmelser jf. Planlovens § 18.

Eksisterende forhold

Områdets nuværende anvendelse

Lokalplanområdet anvendes alene til landbrugsarealer, dog med undtagelse af den eksisterende stamvej som forsyner jordbrugsparcellerne umiddelbart nord for lokalplanområdet.

Trafikale forhold

Infrastrukturelt er området godt forsynet, idet området mod øst er afgrænset af Thorupgårdsvej - en naturskøn indfaldsvej til Voel med status som kommunevej. Fra Thorupgårdvej løber en grusvej som vejbetjener de eksisterende boliger umiddelbart nord for lokalplanområdet samt to landejendomme længere mod vest.

Derudover er området flere steder koblet på det eksisterende stisystem nord og øst for området.



Den eksisterende vejadgang fra Thorupgårdsvej, som også vil komme til at vejbetjene lokalplanområdet.

Eksisterende bebyggelse og anlæg

I lokalplanområdet findes ingen bebyggelse. Umiddelbart vest for lokalplanområdet ligger en mindre landejendom og lige nord for ligger 6 parcelhuse udstykket på store grunde som jordbrugsparceller.



Vejen som forsyner de eksisterende boliger. Vejen samt omådet til venstre for vejen er omfattet af lokalplanen.

Landskab

Landskabet er et forholdsvis fladt landbrugsområde; svagt bølgende med en forskel på ca. 3 meter mellem højeste og lavest punkt.

Natur

I områdets sydlige er registreret et mindre vandhul, der er udpeget som beskyttet sø. Derudover er den nordvestlige del af området omfattet af skovbyggelinje.

Bevaringsværdier

Der er ingen særlige bevaringsværdier i området.

Lokalplanområdets omgivelser

Lokalplanområdet ligger i forlængelse af den eksisterende by, og vil fremadrettet komme til at udgøre overgangen mellem Voel og det omkringliggende landskab mod syd og vest.

På modstående side af Thorupsgårdsvej ligger desuden en ny parcelhusudstyknings.

Bebyggelse og anlæg

Ny bebyggelse skal opføres i lokalplanens delområde I, IIa, IIb og III.

Delområde I

I delområde I kan opføres et friplejehjem. Bebyggelsen kan opføres som en sammenhængende bebyggelse i ét plan med en højde på maks 7,5 meter. omfanget af bebyggelsen må ikke overstige en bebyggelsesprocent på 25%.

Delområde IIa og IIb

Bebyggelse i delområde IIa og IIb kan opføres som enten tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse.

Ved tæt-lav boligbebyggelse forstås boligbebyggelse som række-, kæde-, klynge- dobbelt eller gårdhavehuse adskilt af lodrette skel. Bebyggelsen kan opføres med højst 1 etage og en samlet højde på maksimalt 7,5 meter.

Omfanget af nyt byggeri fastsættes af bebyggelsesprocenten, som for den enkelte ejendom for delområde IIa er 30 % og for delområde IIb er 40%.

Grundstørrelsen for den enkelte tæt-lave grund må ikke være mindre end 300 m² inkl. eventuel andel af fæles friareal, mens den eksklusiv eventuel andel af fæles friareal ikke må være mindre end 200 m². Vejareal kan ikke medregnes som fæles friareal.

En eventuel andel af et fælles friareal skal være ligeligt fordelt mellem alle boliger i det pågældende delområde, ligesom det skal ligge i umiddelbar tilknytning til boligområdet. Udstykning i delområde IIa og IIb skal finde sted på baggrund af en samlet udstykningsplan for den enkelte boligvej.

Ved åben-lav boliger forstås fritliggende boliger på grunde med en størrelse på mindst 700 m². Bebyggelsen i disse områder må opføres i 1 etage og en maksimal højde på 7,5 meter.

Hvad enten delområde IIa og IIb udformes med tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse gælder det, at bebyggelsen omkring hver boligvej skal opføres som én samlet bebyggelse med entydigt arkitektonisk helhedspræg og et gennemgående tema i forhold til materialer, farver og form.

Delområde III

Bebyggelse i delområde III skal opføres som åben-lav boligbebyggelse. Det vil sige fritliggende boliger på grunde med en størrelse på mindst 700 m². Bebyggelsen må opføres i 1 etage og en maksimal højde på 7,5 meter. Bebyggelsesprocenten for åben-lav bebyggelse må ikke overstige 30% for den enkelte grund.

Veje, stier og parkering

Lokalplanområdet skal vejbetjenes fra Thorupgårdsvej. Herfra etableres der hen forbi de eksisterende jordbrugspareller, en fordelingsvej med en kombineret cykel- og gangsti adskilt fra vejen med en rabat. Delområde I og en mindre del af delområde II tilsluttes direkte til fordelingsvejen, men de øvrige delområder vejbetjenes fra en stamvej som er tilsluttet fordelingsvejen.

Interne boligveje udlægges i en bredde af mindst 8,5 meter og skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 m. Alle interne veje der ender blindt skal anlægges med vendepladser, som muliggør

vending med lastbil/renovationsbil.

I lokalplanområdet etableres stiforbindelser både som et rekreativt element, men også for at skabe en sammenhæng til det overordnede stinet og kollektiv trafik. Stier udlægges i en bredde af 4 meter og skal anlægges med bredde på mindst 1,5 meter.

Det skal i forbindelse med revision af kommuneplanen forud for Kommuneplan 2020-2032 undersøges, hvorvidt der er behov for udbygning af infrastruktur syd om Voel.

Parkering

Ved tæt-lav boligbebyggelse stiller lokalplanen krav om mindst 1½ parkeringsplads pr. bolig, som enten kan anlægges i tilknytning til den enkelte bolig og/eller som fællesparkering.

Ved åben-lav boligbebyggelse stiller lokalplanen krav om at der på egen grund anlægges parkering svarende til mindst 2-pladser pr. bolig.

I tilknytning til friplejehjemmet skal der anlægges 1 p-plads pr. 4 boliger samt 1 p-plads pr. 2 ansatte. Derudover skal der anlægges en 1 handicap p-plads for hver 8. bolig. Parkeringspladserne skal anlægges delområde I.

Grønne områder, landskab og beplantning

Området vil generelt fremstå meget grønt. Lokalplanen fastlægger et bredt vejudlæg omkring fordelingsvejen med grønne rabatter og vejtræer ved indkørslen til området. Derudover udlægges der i områdets vestlige en grøn kile, som et rekreativt område for områdets beboere. Området ligger centralt og i henhold til helhedsplanen for det samlede område vil det komme til at udgøre en del af et større sammenhængende grønt område.

Derudover vil der i tilknytning til friplejehjemmet i delområde I blive etableret et haveanlæg i ca. halvdelen af delområdet svarende til ca. 5.000 m². Haveanlægget vil fremstå som en del af den grønne kile, der adskiller lokalplanområdet fra boligområdet mod nord.

Samlet set vil der i lokalplanområdet være fælles friarealer svarende til ca. 20% af kommuneplanrammen.

Miljø

I henhold til planlovens § 15a, må der ikke udlægges støjbelastet areal til støjfølsom anvendelse og det skal derfor sikres at boligparcellerne langs veje udstykkes så de kan overholde de vejledende grænseværdier for vejtrafikstøj.

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

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

Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Silkeborg Kommuneplan 2017-2028 rammeområde 32-B-15.

Lokalplanen er i overensstemmelse med rammebestemmelserne, men i Kommuneplan 2017-2028 er rammeområdets afgrænsning mod syd defineret af et vejudlæg fra en tidligere kommuneplan. Derfor kan der foretages en mindre udvidelse af rammeområde 32-B-15 således den sydlige afgrænsning defineres af matrikelskellet.

Lokalplanen skal derfor ledsages af et tillæg nr. 58 til kommuneplan 2017-2028, som sikrer den nødvendige overensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan.

Tillægget udvider rammeområde 32-B-15 med ca. 15 meter mod syd.

Bolig- og befolkningsprognose

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af op til 50 nye boliger som åben-lav og tæt-lav bebyggelse. Derudover vil friplejehjemmet indeholde 24 plejeboliger. Både alm. boliger og plejeboliger vil bidrage til udviklingen af Voel som landsby og oplandsby til Silkeborg.

Skole- og institutionsplanlægning

Lokalplanen giver ikke i sig selv eller i sammenhæng med andre nye boligområder anledning til ændringer i den eksisterende og/eller fremtidige skole- og institutionsdækning i Voel.

Kollektiv trafik

Fra Voel er der adgang til kollektiv trafik i form af busstoppesteder ved Hjortgårdsvej.

Vejlovgivning

Før veje, stier og parkeringsarealer anlægges skal Silkeborg Kommune godkende projektet. I visse tilfælde skal godkendelsen offentligt annonceres med en indsigelsesfrist. Det fremsendte projekt skal omfatte plan, længdeprofil samt tværsnit, der viser opbygning af vejen/stien. Der skal oplyses om afvandings- og belysningsforhold samt udførelse af vejens tilslutning til overordnet vej.

Forlægning/nedlægning af eksisterende private vejadgange, der ikke er forenelige med realiseringen af lokalplanen, forudsættes gennemført i henhold til vejlovgivningens regler herom.

Der må ikke etableres vejadgang fra Thorupgårdsvej før Silkeborg Kommune har givet adgangstilladelse hertil jf. vejloven.

Privat og offentlig service

Lokalplanområdet ligger i Voel med god adgang til skole, daginstitutioner og indkøbsmuligheder.

Teknisk forsyning

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

- **Vand**

Lokalplanens område forsynes med vand fra Voel Vandværk I/S i henhold til vandforsyningsplanen.

- **Varme**

Byggeri skal individuelt varmemforsynes.

- **Elektricitet**

Eniig har forsyningspligt inden for lokalplanens område. Elektriciteten kan indkøbes på det fri el-marked.

- **Spildevand**

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

- **Overfladevand**

Der skal udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der fastsætter rammerne for den fremtidige regnvandshåndtering i området. Området forventes separatkloakeret, hvor spildevand ledes til Silkeborg Forsynings kloaksystem.

Delområde I, IIa, IIb og den del af delområde III, hvor der ikke kan nedsives, skal separatkloakeres og regnvand og spildevand ledes til Silkeborg Forsynings kloakledninger. Den del af delområde III, hvor der kan nedsives, skal spildevandskloakeres og regnvand skal håndteres internt på de enkelte parceller eller i lokale fællesanlæg, mens spildevand ledes til Silkeborg Forsynings spildevandsledning.

- **Renovation**

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Silkeborg Kommunes gældende affaldsregulativer. Der skal i lokalplanen reserveres areal til håndtering og afhentning af affald efter Silkeborg Kommunes gældende regulativ. Med hensyn til nedgravede affaldsløsninger, er der på Silkeborg Forsynings hjemmeside en folder om retningslinjer for etableringen.

Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt

En mindre del af lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 5.21 - Lokalplan for hobbylandbrug ved Voel.

Denne lokalplan ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan, ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

Spildevandsplan

Lokalplanområdet er medtaget i spildevandsplanen som planlagt spildevandskloakeret.

Spildevandet ledes til centralt renseanlæg. Spildevandsbelastningen ligger indenfor renseanlæggets godkendte kapacitet. Terrænnets i området vil dog gøre det nødvendigt at etablere 2 nye pumpestationer i lokalplanområdet for afledning af spildevand fra grundene.

Regnvand skal nedsive, eller ledes til regnvandsbassiner inden for lokalplanområdet og videre til recipient - Voel bæk.

I lokalplanområdet må der afledes regnvand svarende til den befæstelsesgrad der er gældende for anvendelsen af området.

Tæt-lav (rækkehuse og dobbelthuse):

1. 0,55 ved storparcel (svarende til 55 % af storparcellens areal inkl. grønne arealer)
2. 0,8 ved udmatrikulering af de enkelte boligheder (svarende til 80% af den enkelte matrikels areal).

Overstiges befæstelsesgraden skal regnvandet ved afledning til regnvandskloakken forsinkes enten på egen matrikel (når boligheder er udmatrikuleret) eller indenfor storparcellen.

Befæstelsesgraden må dog aldrig overstige 55 % for det samlede lokalplanområde.

Naturbeskyttelse

International naturbeskyttelse

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

Silkeborg Kommune har ikke registreret bilag IV-arter i området.

Nærmeste Natura 2000-område er Gudenådal og Gjærn Bakker, som ligger ca. 2 km vest for lokalplanområdet.

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

Silkeborg Kommune vurderer, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke Natura 2000-områder.

National naturbeskyttelse

Den nordvestlige del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje fra skoven vest for området. Bebyggelse i området omfattet af skovbyggelinjen forudsætter, at Silkeborg Kommune meddeler dispensation fra naturbeskyttelsesloven.

Derudover er der i lokalplanens sydlige område udpeget et mindre vandhul der er registreret som beskyttet sø i henhold til Naturbeskyttelsesloven. Der må ikke ske tilstandsændringer i beskyttet natur.

Derudover udlægger lokalplanen et beskyttelsesområde på 10 m fra den beskyttede natur, hvor der ikke må ændres på tilstanden bortset fra anlæggelse af en sti.

Lokalplanens forhold til miljøet

Miljøvurdering af planen

Ifølge "Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)" skal der gennemføres en miljøvurdering, hvis en lokalplan antages at få en væsentlig indvirkning på miljøet.

Silkeborg Kommune har på baggrund af en screening vurderet, at planen ikke kræver en miljørapport, idet planen udelukkende fastlægger en anvendelse af et mindre område på lokalt plan, og som vurderes ikke at medføre en væsentlig indvirkning på miljøet (jf. § 8, stk. 2 i Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM))."

Støj og vibrationer

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

Virksomhedsstøj

- Som vejledning til administration af støj har Miljøstyrelsen udsendt en "Vejledning nr. 5 om Ekstern Støj fra Virksomheder", 1984. Heri er fastlagt nogle støjgrænser i forhold til forskellige anvendelser, som der vil blive taget udgangspunkt i.

Vejledning 5/1984 "Ekstern støj fra virksomheder"

Støj fra veje

- Som vejledning til administration af støj har Miljøstyrelsen udsendt en "Vejledning nr. 4 om Støj fra veje", 2007. Heri er fastlagt nogle støjgrænser i forhold til forskellige anvendelser, som der vil blive taget udgangspunkt i.

Vejledning 4/2007 "Støj fra veje" Miljøstyrelsens vejledende grænseværdier for vejstøj.

Vandmiljø

Vandområdeplan

Overfladevand skal som udgangspunkt nedsive. Såfremt dette ikke er muligt skal regnvandet afledes til Voel Bæk som har udløb til Gudenå og videre til Tange Sø. Tange Sø har jf. Statens vandområdeplan en god økologisk tilstand, og lever derfor op til målsætningen.

Udledning af regnvand fra lokalplanområdet må ikke hindre målopfyldelse i Tange Sø, dvs. at byggemodningen ikke må forårsage en yderligere fosforbelastning til søen. Regnvandet skal derfor renses således at den nuværende fosforbidrag fra lokalplanområdet (landbrugsjord) ikke forøges grundet byggemodningen.

Voel Bæk er jf. Statens vandområdeplan målsat god økologisk tilstand, men har pt. dårlig økologisk tilstand.

Grundvand

Planområdet er beliggende udenfor områder med drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almen vandforsyning. Der findes heller ikke anden vandindvinding i området, der kan påvirkes af projektet.

Overfladevand

Udledning af overfladevand til Voel Bæk må ikke forårsage oversvømmelse eller erosion og skal derfor ledes til forsinkelsesbassiner inden for lokalplanområdet. Overfladet skal forsinkes svarende til naturlig afstrømning til vandløbet med mindre at der forelægger andet dokumentation for vandløbet robusthed, fx i form af en robusthedsanalyse.

Lokalplanen udlægger to forsinkelsesbassiner i det nordøstlige og sydvestlige hjørne af planområdet.

Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

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

Region Midtjylland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer kan ses på regionens hjemmeside.

Områdeklassificering

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

Region Midtjylland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer kan ses på regionens hjemmeside.

Servitutter

Ved lokalplanens udarbejdelse er der tinglyst følgende servitutter på de berørte ejendomme inden for lokalplanområdet.

Matr. 2a, Voel by, Voel

- Tinglysningsdato 04.08.1970 løbenummer 931296-6, Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv
- Tinglysningsdato 12.08.1980 løbenummer 19614-65, Beliggenhed af sivedræn til spildevand fra enfamilie beboelse på 18n
- Tinglysningsdao 03.08.1982 løbenummer 14482-65, Dok. om transformerstation /anlæg mv.
- Tinglysningsdao 05.09.1994 løbenummer 37742-65, Dok. om kabelanlæg mv
- Tinglysningsdao 29.03.1995 løbenummer 7814-65, Dok. om kabelanlæg mv.
- Tinglysningsdao 29.04.2009 løbenummer 8516-65, Dok. om privat vandledning

Matr. 7c, Voel by, Voel

- Tinglysningsdato 04.08.1970 løbenummer 931296-6, Dok. om forsynings-/afløbsledninger mv
- Tinglysningsdato 02.08.1973 løbenummer 14110-65, Dok. om bebyggelse, benyttelse, tilbagekøb
- Tinglysningsdao 26.05.1977 løbenummer 12537-65, Dom om bebyggelse, benyttelse, grundejerfor.
- Tinglysningsdao 05.08.1993 løbenummer 13650-65, Dok. om transformerstation /anlæg mv.
- Tinglysningsdao 29.03.1995 løbenummer 7814-65, Dok. om kabelanlæg mv.
- Tinglysningsdao 09.10.1995 løbenummer 511632-65, Dok. om naturgas/anlæg mv.
- Tinglysningsdao 23.05.2000 løbenummer 9880-65, Dok. ang. bebyggelse, benyttelse, byggefrist, tilbagekøbsret mv.
- Tinglysningsdao 22.02.2002 løbenummer 7508-65, Dok. om bebyggelse, benyttelse, tilbagekøbsret mv.

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

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

Tilladelser efter anden lovgivning

Naturbeskyttelsesloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for den beskyttede sø og skovbyggelinjen jf. naturbeskyttelsesloven, før der er givet dispensation hertil fra Silkeborg Kommune eller Miljøstyrelsen har ophævet/reduceret skovbyggelinjen.

Landbrugsloven

Matr.nr. 2a, Voel By, Voel er noteret som landbrugsejendom med landbrugspligt. Realiseringen af lokalplanens byggemuligheder forudsætter derfor, at NaturErhvervstyrelsen ophæver landbrugspligten. Ophævelsen af landbrugspligten sker ved særskilt ansøgning til NaturErhvervstyrelsen og forventes at kunne ske i forbindelse med udstykningen af området.

Planloven

Jævnfør planlovens § 15a, må en lokalplan kun udlægge støjbelastede arealer til støjfølsom anvendelse såsom boliger, hvis planen med bestemmelser om etablering af afskærmningsforanstaltninger mv., kan sikre den fremtidige anvendelse mod støjgener.

For at kunne overholde Miljøstyrelsens grænseværdier for vejstøj fastlægger lokalplanen at udstykning af boliger langs med veje skal kunne overholde de vejledende grænseværdier for støj fra veje.

Støj i øvrigt reguleres gennem Miljøbeskyttelsesloven.

Vejloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres vejadgang Thorupsgårdvej før Silkeborg Kommune har givet tilladelse hertil jf. vejloven.

Færdselsloven

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

Museumsloven

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden for gravhøje, sten- og jorddiger eller andre fortidsminder jf. museumsloven, før der er givet tilladelse hertil fra Silkeborg Kommune.

Museum Silkeborg skal sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg jf. museumsloven. Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet straks standes, og Museum Silkeborg skal underrettes jf. museumsloven.

Jordforureningsloven

Der kan - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke etableres miljøfølsom anvendelse på arealet registreret med jordforurening, før Silkeborg Kommune har frigivet arealet til formålet.

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

Forsyningsloven

I forbindelse med lokalplanens realisering skal udgiften ved flytning eller omlægning af eventuelle elledninger og fiberbåndsør i området bekostes af den, der udstykker ejendommene.

Klagevejledning

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

Klageberettigede er enhver med retlig interesse i sagens udfald samt erhvervsministeren samt landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelsen af natur og miljø eller varetagelsen af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen.

Efter § 2 i bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017 skal en klage være indgivet skriftligt inden 4 uger efter, at afgørelsen er modtaget. Er afgørelsen offentlig bekendtgjort (f.eks. på kommunens hjemmeside) regnes klagefristen fra bekendtgørelsen.

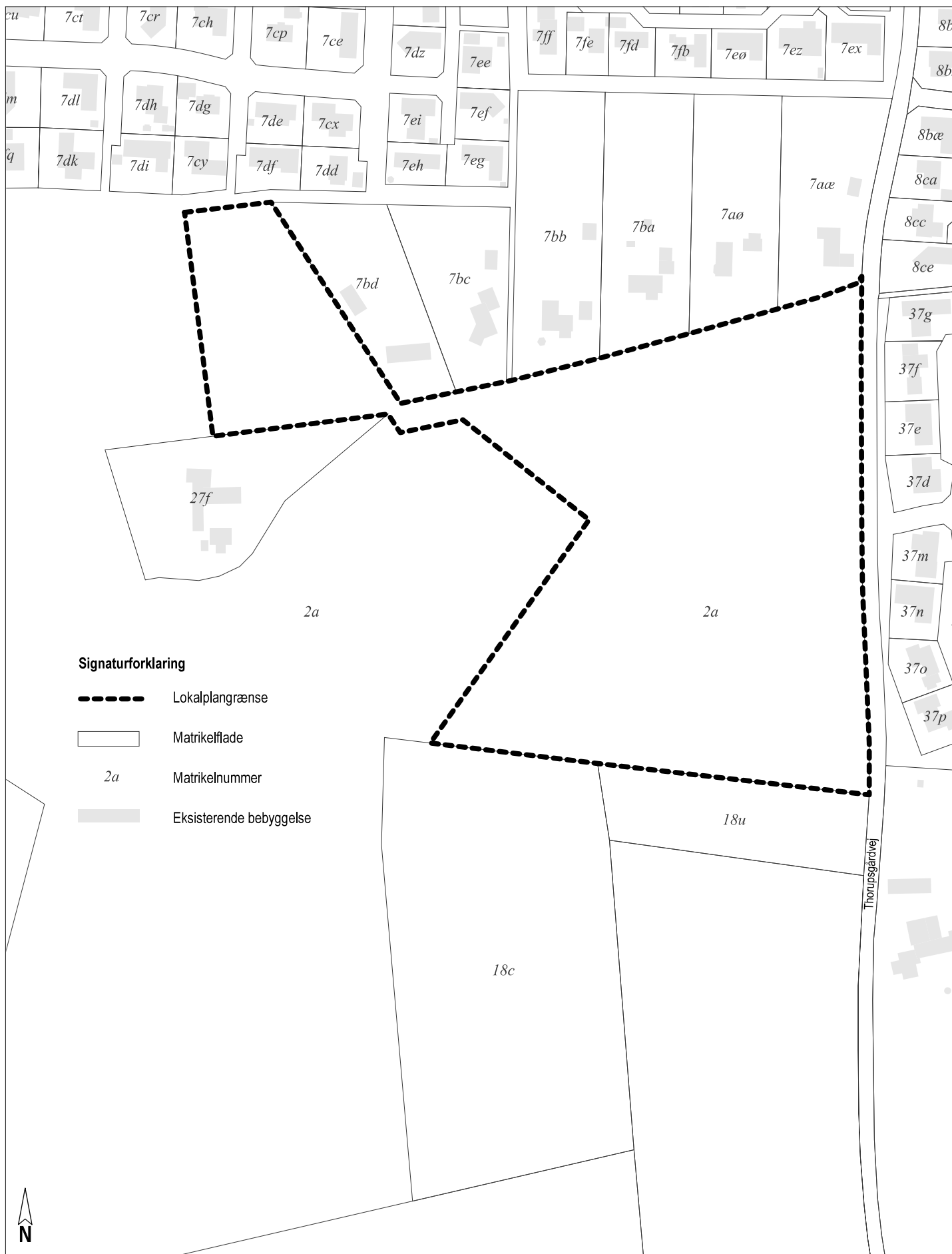
Klagen skal indgives via "Klageportalen" som du finder på hjemmesiden <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet>.

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

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

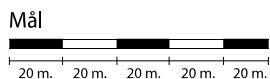
Retsligt søgsmål

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



Signaturforklaring

- Lokalplangrænse
- Matrikelflade
- 2a Matrikelnummer
- Eksisterende bebyggelse



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

Mål 1:2.000 (A3)

Dato: 1.6.2020

Sagsbh.

Rev.dato

Tegn. ATRA

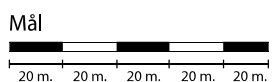
Plan nr. 32 - 010

Lokalplan 32-010

Matrikelkort

Tg.nr.

Kortbilag 1



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

Mål 1:2.000 (A3)

Sagsbh.

Tegn. ATRA

Dato: 1.6.2020

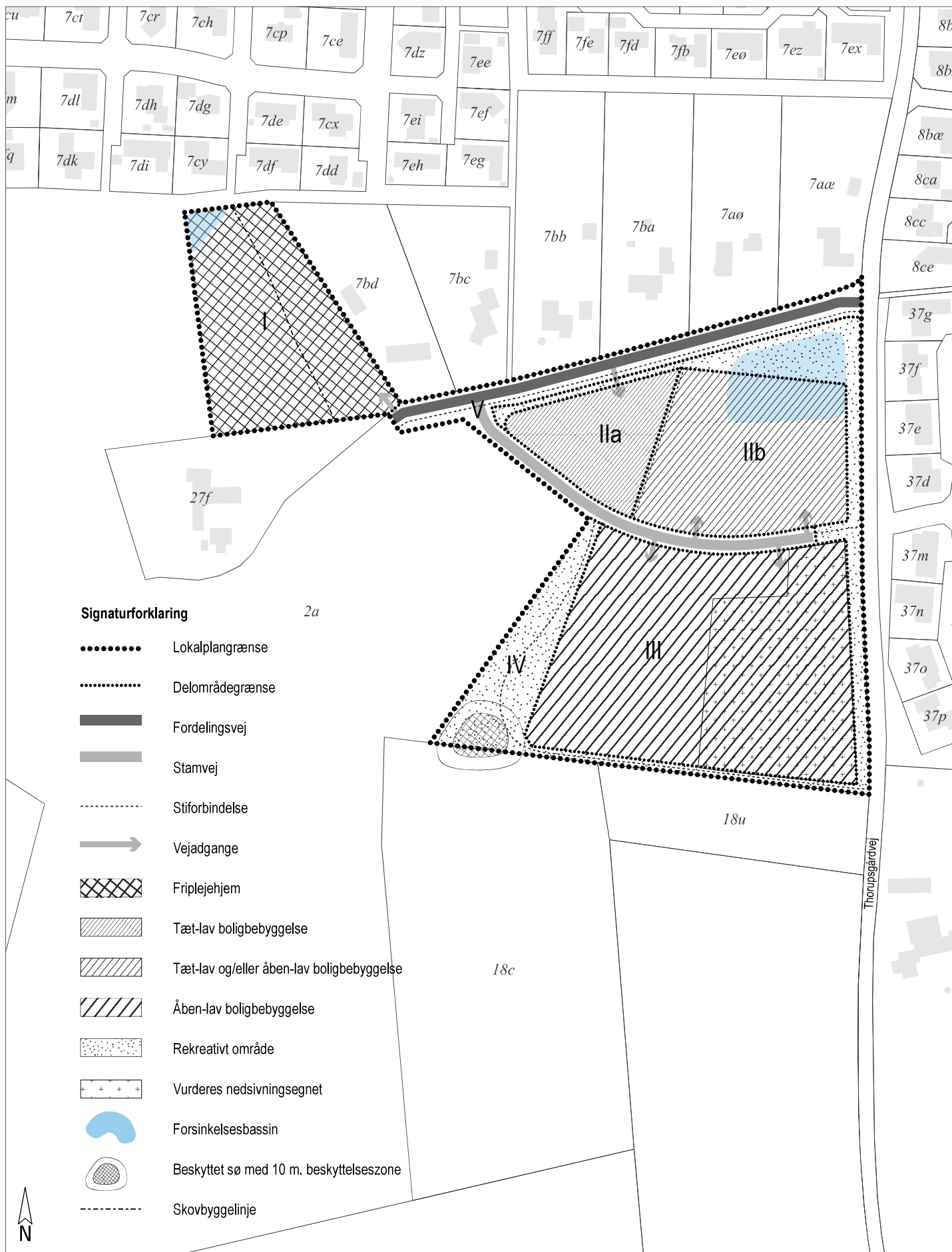
Rev.dato

Plan nr. 32 - 010

Tg.nr.

Kortbilag 2

Lokalplan 32 - 010
Eksisterende forhold



Mål
20 m. 20 m. 20 m. 20 m. 20 m.



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

Lokalplan 32 - 010
Lokalplankort

Mål 1:2.000 (A3)

Sagsbh.

Tegn. ATRA

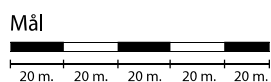
Dato: 1.6.2020

Rev.dato

Plan nr. 32 - 010

Tg.nr.

Kortbilag 3



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

Lokalplan 32-010
Illustrationsplan

Mål 1:2.000 (A3)

Sagsbh.

Tegn. ATRA

Dato: 1.6.2020

Rev.dato

Plan nr. 32 - 010

Tg.nr.

Kortbilag 4