

# LOKALPLAN 12-036

BOLIGOMRÅDE VED VESTRE RINGVEJ I  
HVINNINGDAL (IMPALA)

*VEDTAGET*



**STATUS:**

Lokalplanen blev vedtaget den 26.11.2024  
og trådte i kraft den 02.12.2024

# Indholdsfortegnelse

<b>Bestemmelser</b> .....	<b>1</b>
<b>1. Lokalplanens formål</b> .....	<b>2</b>
<b>2. Område og zonestatus</b> .....	<b>3</b>
<b>3. Områdets anvendelse</b> .....	<b>4</b>
<b>4. Vej-, sti- og parkeringsforhold</b> .....	<b>6</b>
<b>5. Udstykning</b> .....	<b>9</b>
<b>6. Tekniske anlæg</b> .....	<b>10</b>
<b>7. Bebyggelsens omfang og placering</b> .....	<b>14</b>
<b>8. Bebyggelsens udformning og fremtræden</b> .....	<b>18</b>
<b>9. Ubebyggede arealer</b> .....	<b>20</b>
<b>10. Terrænregulering</b> .....	<b>22</b>
<b>11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse</b> .....	<b>23</b>
<b>12. Dispensation fra naturbeskyttelsesloven</b> .....	<b>24</b>
<b>13. Ophævelse af lokalplan(er)</b> .....	<b>25</b>
<b>Redegørelse</b> .....	<b>26</b>
<b>Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning</b> .....	<b>27</b>
<b>Lokalplanens formål og baggrund</b> .....	<b>28</b>
<b>Lokalplanens retsvirkninger</b> .....	<b>29</b>
<b>Eksisterende forhold</b> .....	<b>31</b>
<b>Fremtidige forhold</b> .....	<b>36</b>
<b>Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning</b> .....	<b>43</b>
<b>Lokalplanens forhold til miljøet</b> .....	<b>48</b>
<b>Servitutter</b> .....	<b>52</b>
<b>Tilladelser efter anden lovgivning</b> .....	<b>53</b>
<b>Kortbilag</b> .....	<b>59</b>
<b>Kortbilag 1: Matrikelkort og eksisterende forhold</b> .....	<b>60</b>
<b>Kortbilag 2: Lokalplankort</b> .....	<b>61</b>
<b>Kortbilag 3: Princip for vandhåndtering</b> .....	<b>62</b>
<b>Kortbilag 4: Vejledende illustrationsplan</b> .....	<b>63</b>
<b>Kortbilag 5: Principper</b> .....	<b>64</b>
<b>Kortbilag 6: Snit</b> .....	<b>67</b>
<b>Kortbilag 7: Koteplan - princip for terræn</b> .....	<b>76</b>
<b>Sammenfattende redegørelse</b> .....	<b>77</b>
<b>Klagevejledning</b> .....	<b>80</b>

# 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
- Dispensation fra naturbeskyttelsesloven
13. Ophævelse af lokalplan(er)

# 1. Lokalplanens formål

---

## 1.1

At byggeri og anlæg placeres under hensyn til strømningsveje og mulighederne for afledning af regnvand.

## 1.2

At lokalplanområdet bebygges på en måde, så områdets værdifulde natur respekteres.

## 1.3

At bebyggelsen disponeres på en måde, så der skabes mellemrum, der kan give mulighed for kik gennem bebyggelsen.

## 1.4

At bebyggelsen fremtræder indpasset i forhold til det omgivende landskab, herunder sølandskabet.

## 1.5

At vejadgang sker fra Vestre Ringvej.

## 2. Område og zonestatus

---

### 2.1

Lokalplanen, der afgrænses som vist på kortbilag 1 og 2, omfatter matr.nr. 412a Silkeborg Markjorder samt alle parceller, der efter den 01.07.24 udstykkes inden for lokalplanområdet.

### 2.2

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, IIa og IIb og IIIa og IIIb, som vist på kortbilag 1 og 2.

### 2.3

Lokalplanområdet ligger i byzone og fastholdes i byzone.

## 3. Områdets anvendelse

### 3.1

Delområde I må kun anvendes til etageboliger til helårsbeboelse og tilhørende fællesanlæg og private opholdsarealer på terræn.

Ny bebyggelse skal placeres inden for de fastlagte byggefeltter, som er vist på kortbilag 2, jf. dog § 7.4 om mindre bygninger

#### Kommentar til 3.1

Fællesanlæg kan eksempelvis omfatte fælleshus, fælles fri- og opholdsarealer, stier og boligveje samt parkeringsanlæg og anlæg til lokalplanområdets rekreative anvendelse.

### 3.2

Der kan indenfor delområde I etableres anlæg til områdets tekniske forsyning. Herunder energiforsyningsanlæg, affaldshåndteringsanlæg, kloakpumpestation, regnvandsgrøfter og render samt bassiner til regnvandshåndtering.

Der kan ikke i området opstilles mikro- og husstandsvindmøller samt mobilmast.

### 3.3

Delområde IIa er udlagt til ubebygget areal. Områdets afgrænsning og afstand til skov og naturområder er angivet på kortbilag 1. Den del af området, der kan anvendes til fælles fri- og opholdsareal, er vist på kortbilag 2. Området kan i øvrigt anvendes til anlæg til regnvandshåndtering og til stier, som vist på kortbilag 2.

### 3.4

Delområde IIb er udlagt til ubebygget areal. Området kan anvendes til anlæg til håndtering af regnvand og stier, som vist på kortbilag 2, samt til grønt areal.

### 3.5

Delområde IIIa og IIIb er udlagt til naturområde.

#### Kommentar til 3.5

Områderne er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 og områdernes tilstand må ikke ændres.

## 4. Vej-, sti- og parkeringsforhold

---

### 4.1

Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Vestre Ringvej. Vejadgangen skal placeres i princippet som vist på kortbilag 2.

### 4.2

Der udlægges areal til veje, stier, parkeringsarealer og arealer til affaldsløsninger, i princippet som vist på kortbilag 2.

### 4.3

Nye veje skal udlægges i en bredde af minimum 7 m, og skal anlægges med en kørebanebredde på mindst 5,5 m.

Vejtilslutningen ud til Vestre Ringvej skal minimum have en kørebanebredde på 5,5 meter. Hertil kommer de tilhørende nødvendige tilslutningskanter.

Kommentar til 4.3

Vejen A-B-C er eksisterende vej- og parkeringsområde, og anvendelsen kan i princippet fortsætte uændret. Dog skal kørebanelen ved tilslutningen til Vestre Ringvej have en bredde, der sikrer at trafikken kan afvikles.

### 4.4

Blinde veje skal udføres med vendeplads, som muliggør vending med lastbiler, renovationsvogne, flyttevogne og redningsberedskabskøretøjer m.v.

Kommentar til 4.4

Fastlæggelse af størrelse og udformning af vendepladser skal ske efter de vejregler, der er gældende på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse.

#### 4.5

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

#### 4.6

Der skal på strækningen a-b, som er markeret på kortbilag 2, etableres fortov med flisebelægning. Fortovet skal anlægges med en bredde på min. 1,5 m.

Hvis affaldsanlæg etableres som nedgravede løsninger, skal fortovet føres nord for affaldsanlægget af hensyn til renovationsvognene.

#### 4.7

Der skal på strækningen c-d, som er markeret på kortbilag 2, etableres fortov eller befæstet sti. Fortov eller sti skal anlægges med en bredde på min. 1,5 m. Fortov eller stier skal anlægges med fliser, grus, asfalt, belægningssten eller græsarmering.

#### 4.8

Der skal etableres belysning af vej- og stiareal samt fælles parkeringspladser. Belysningen skal ske med armaturer, som retter lyset nedad mod færdselsarealerne.

#### 4.9

Der skal ved bebyggelse inden for delområde I etableres parkering svarende til:

- min. 1,5 parkeringspladser pr. bolig til personbil.
- min. 1 parkeringsplads pr. bolig til cykel.

Parkering til biler skal etableres som parkering på terræn, med en placering i princippet som angivet på kortbilag 2. Der kan dog også etableres overdækket parkering i bebyggelsens parterré/stueetage, hvis det ikke forudsætter terrænændringer, der påvirker strømningsveje.

Parkering til cykler skal placeres indenfor delområde I.

#### 4.10

Parkeringsarealer skal udføres med permeabel græsarmering eller lign., så arealerne fremtræder som græsdækkede arealer, når de ikke er i brug til parkering, og sådan at regnvand kan nedsives.

Kommentar til 4.10

Eksisterende parkeringsarealer kan fortsat anvendes. De er etableret med asfalt-belægning.

## 4.11

Inden for lokalplanområdet er det i tidsrummet kl. 20.00 til 6.00 ikke tilladt at parkere eller henstille

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

## 5. Udstykning

---

### 5.1

Delområde I kan udstykkes i grunde med en min. størrelse der sikrer, at de enkelte byggefelter kan udstykkes. Byggefelterne er vist på kortbilag 2. Udstykning kan kun ske efter en samlet plan for hele lokalplanområdet.

Delområde IIa, IIb, IIIa og IIIb kan udstykkes med en afgrænsning svarende til delområdegrænserne. Delområderne kan herudover ikke udstykkes.

## 6. Tekniske anlæg

### 6.1

Der skal etableres regnvandsanlæg i form af:

1. lukkede regnvandsledninger, med en placering i princippet som angivet på kortbilag 3.
2. åbne regnvandsgrøfter, dels i tilknytning til vejanlæg, dels fritliggende, med en placering i princippet som angivet på kortbilag 3.
3. nedsivningsbassiner, med en placering i princippet som angivet på kortbilag 3.
4. passager for ekstremregn over vejanlæg, med en placering i princippet som angivet på kortbilag 3.

Der kan herudover etableres faskiner til nedsivning af overskydende regnvand.

Alle regnvandsanlæg skal dimensioneres, så der ikke sker afledning af hverdagsregn til vandområder eller beskyttet natur. Alle regnvandsanlæg skal desuden dimensioneres, så de kan håndtere ekstremregn.

#### Kommentar til 6.1

Ud over de nævnte anlæg kan der ske nedsivning via permeable belægninger.

Med hverdagsregn menes op til en 10 års hændelse.

Med håndtering af ekstremregn menes, at anlæggene skal kunne modtage minimum 70 mm regn i forbindelse med en skybrudshændelse.

### 6.2

Åbne regnvandsgrøfter, som ifølge kortbilag 3 skal etableres i tilknytning til vejanlæg, skal etableres i overensstemmelse med bilag 5, principskitse 1.

Åbne regnvandsgrøfter, som ifølge kortbilag 3 skal etableres som fritliggende regnvandsgrøfter, skal etableres med et skråningsanlæg på minimum 1:2 i bunden af grøften og minimum 1:4 i toppen af grøften i overensstemmelse med bilag 5, principskitse 2.

Åbne regnvandsgrøfter skal udformes, så de så vidt muligt følger det omkringliggende terræn.

Åbne regnvandsgrøfter skal desuden udformes, så de giver mulighed for rekreation, leg og bevægelse.

#### Kommentar til 6.2

Grøfterne skal indarbejdes i det terræn, som opstår i forbindelse med byggemodningen af lokalplanområdet, så de fremstår som en naturlig del af det fremtidige terræn.

Udformning med mulighed for rekreation, leg og bevægelse kan f.eks. ske ved anlæg af regnbede, vandtrapper eller trædesten.

### 6.3

Nedsivningsbassiner skal anlægges med et skråningsanlæg på minimum 1:5 eller fladere. Nedsivningsbassinet indenfor delområde II b kan dog mod syd etableres med et anlæg på 1:2 eller fladere.

Bassiner må ikke indhegnes.

Bassiner skal udformes, så de så vidt muligt fremstår indpasset i det omgivende terræn.

Kommentar til 6.3

Hensigten er at nedsivningsbassiner udformes, så de fremstår som en naturlig del af områdets landskab.

Mod syd grænser nedsivningsbassinet indenfor delområde IIb op mod beskyttet natur, og arealer syd for bassinet er ikke udlagt til opholdsareal.

### 6.4

Passager for ekstremregn må ikke etableres i lukkede rørføringer under vejanlæg, men skal etableres på terræn i åbne forsænkninger af vejanlægget.

Kommentar til 6.4

Forsænkninger i vejanlægget kan tildækkes med åbne riste, så man kan køre over vejen uden de store bump.

### 6.5

Transportveje for ekstremregn (vandveje) ind og ud af lokalplanområdet, som angivet i kortbilag 3, må ikke ændres.

#### Kommentar til 6.5

Det forudsættes at der ikke sker ændringer af eksisterende forhold (vej- og parkering) syd for regnvandsbassinet, der kan give anledning til afledning af mere regnvand end eksisterende mængde.

## 6.6

Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger, med undtagelser af grøfter, der skal anvendes til transport af regnvand.

## 6.7

Anlæg til opbevaring og håndtering af affald, herunder også genanvendeligt affald, skal afskærmes, integreres i bebyggelsen eller nedgraves.

Afskærmede eller nedgravede affaldsløsninger skal placeres indenfor delområde I, i princippet som vist på kortbilag 2 (kildesortering).

## 6.8

Bygninger til områdets tekniske forsyning, som f.eks. teknikskabe, må have en højde på maks. 2,5 m over terræn, og optage et areal på maks. 9 m<sup>2</sup>. Materialevalg skal være i overensstemmelse med bestemmelser i § 8.6.

## 6.9

Teknikskabe o.lign. mindre anlæg til områdets tekniske forsyning skal samles i færrest mulige grupper og placeres langs vej- eller naboskel.

Teknikskabe og o.lign. mindre anlæg skal fremstå diskrete i forhold til den konkrete placering, og i ensartede materialer og udformning for hver gruppe.

#### Kommentar til 6.9

Ved diskret fremtræden forstås, at hvis anlægget f.eks. placeres i en hæk/beplantning, skal det udføres i en mørkegrøn eller mørkegrå farve, så det skjules mest muligt.

## 6.10

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

- at aluprofilerne/rammerne har samme farve som selve panelerne.
- at skinner og beslag, som solcellerne fæstnes til taget med, ikke er længere end panelernes udstrækning.
- at solcellerne/solfangerne placeres, så de fordeles regelmæssigt på tagfladen.
- at, hvis taghældningen ikke er tilstrækkelig, og det er nødvendigt at opsætte solcellerne/solfangerne på et stativ, så skal siderne af stativet fremstå lukkede, så stativet ikke er synligt.

Solenergianlæg må ikke opsættes på terræn eller på facader.

## 7. Bebyggelsens omfang og placering

### 7.1

Bebyggelse skal opføres inden for de på kortbilag 2 viste byggefelter.

Bebyggelsen indenfor hvert byggefelt skal fremtræde som 2-3 bygningskroppe, i princippet som vist på kortbilag 4.

Se § 7.5 vedrørende højde og etageantal.

Kommentar til 7.1

Altaner skal placeres indenfor byggefelterne.

### 7.2

Der må indenfor delområde I etableres et samlet etageareal på max. 8.500 m<sup>2</sup>. Der kan samlet opføres max. 90 boliger.

I forbindelse med etablering af parterre- eller stueetage, må der kun foretages udgravning af terræn og fundering, hvis det ikke påvirker strømningsvejene under jorden.

Der kan kun etableres kældre, hvis det ikke påvirker strømningsvejene under jorden.

Kommentar til 7.2

I følge bygningsreglementet er kældre arealer, der ligger under terræn, og hvor den indvendige loftshøjde maks. er 1,25 m over terræn.

Arealer, der ligger i samme niveau som kældre, hvor den indvendige lofthøjde er over 1,25 m over terræn, skal medregnes i det samlede etageareal

### 7.3

Indenfor det enkelte byggefelt skal bebyggelsen opdeles i 2-3 bygningskroppe, der forskydes minimum 1,3 m i forhold til hinanden i det vandrette grundplan, i princippet som vist på kortbilag 4.

## 7.4

Cykelskure samt mindre bygninger til områdets rekreative anvendelse som fx orangeri, drivhuse, mindre pavilloner, bålhytter, legehuse og lignende, kan dog opføres i delområde I, udenfor byggefelterne, på de arealer, der er udlagt til fælles fri- og opholdsarealer, vist på kortbilag 2.

Der kan ikke placeres mindre bygninger udenfor delområde I.

### Kommentar til 7.4

Hvis der ønskes etableret overdækket parkering af biler, kan det ske på terræn indenfor byggefelterne eller i bebyggelsens kælderetage/parterréetage. Dog jf. bestemmelse 7.2.

Depot- og opbevaringsrum kan ligeledes etableres i kælderetage eller indenfor de udlagte byggefelter. Dog jf. bestemmelse 7.2.

Ved mindre bygninger forstås bygninger med et bebygget areal mindre end 25 m<sup>2</sup>.

## 7.5

### Bebyggelsens højde og etageantal

Generelt:

For alle byggefelter gælder, at den maksimale bygningshøjde ikke må overstige 13,5 m i forhold til terræn.

Elevatortårne, solceller, ventilation og lignende tekniske anlæg skal integreres i bygningskroppen og må ikke overstige den maksimale bygningskote/højdegrænse indenfor det byggefelt, hvor anlægget etableres.

For det enkelte byggefelt gælder følgende:

Byggefelt 1:

- Den maksimale bygningskote (højdegrænse) er 44,00
- Bebyggelsen må maks. have et etageantal på 4 etager
- Inden for byggefelt 1 skal bygningernes højde forskydes med en etage, som angivet på illustrationsplanen, kortbilag 4.

Byggefelt 2:

- Den maksimale bygningskote (højdegrænse) er 41,00
- Bebyggelsen må maks. have et etageantal på 4 etager

- Inden for byggefelt 2 skal bygningernes højde forskydes med en etage, som angivet på illustrationsplanen, kortbilag 4.

Byggefelt 3:

- Den maksimale bygningskote (højdegrænse) er 38,50
- Bebyggelsen må maks. have et etageantal på 3 etager

Byggefelt 4:

- Den maksimale bygningskote (højdegrænse) er 41,00
- Bebyggelsen må maks. have et etageantal på 4 etager
- Inden for byggefelt 4 skal bygningernes højde forskydes med en etage, som angivet på illustrationsplanen, kortbilag 4.

Byggefelt 5:

- Den maksimale bygningskote (højdegrænse) er 37,50
- Bebyggelsen må maks. have et etageantal på 4 etager
- Inden for byggefelt 5 skal bygningernes højde forskydes med en etage, som angivet på illustrationsplanen, kortbilag 4.

Byggefelt 6:

- Den maksimale bygningskote (højdegrænse) er 35,00
- Bebyggelsen må maks. have et etageantal på 4 etager
- Inden for byggefelt 6 skal bygninger fremstå med hhv. 4, 3 og 2 etager, som angivet på illustrationsplanen, kortbilag 4, samt principskitse 4 på bilag 5.
- På den østlige facade af bygning 13 (jf. kortbilag 4) må der ikke udføres vinduer i den øverste etage, over kote 27.00

Kommentar til 7.5

Koter er angivet i DVR, og angiver den maksimale højdekote på bebyggelsen, målt ved tagryg.

Højden på 13,5 m i forhold til terræn måles i henhold til bygningsreglementets bestemmelser herom.

På kortbilag 4 er angivet et max. etageantal for hver af de forskudte bygningskroppe, på baggrund af et eksempel på, hvordan bygningerne indenfor hvert byggefelt kan opdeles jf. lokalplanens bestemmelser.

## **7.6**

Tagrygge skal orienteres nord-syd, i princippet som vist på kortbilag 4, samt principskitse 3 på bilag 5.

## **7.7**

Tagterrasser må kun placeres i tagflader og skal indpasses i tagfladen, så hverken terrasse eller værn rager op over tagfladen. I princippet som angivet på bilag 5, principskitse 5.

## 8. Bebyggelsens udformning og fremtræden

---

### 8.1

Tage skal udformes som saddeltag uden valm.

Kommentar til 8.1

Saddeltaget kan etableres med en asymmetrisk rygning, men ikke med ensidig taghældning.

### 8.2

Tage skal udføres med materialer i sorte eller mørke grå/brune farver eller som begrønnede tage.

### 8.3

Tage skal udformes med en hældning på minimum 10 grader.

### 8.4

Der kan ikke etableres kviste på tage.

### 8.5

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

Kommentar til 8.5

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

### 8.6

Bebyggelse inden for lokalplanområdet skal have facader, der fremtræder i tegl eller træ. Mindre bygningsdele kan desuden udføres i glas/zink/stål/aluminium/beton.

Kommentar til 8.6

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

## 8.7

Der kan ikke etableres altangange.

Kommentar til 8.7

Med altangange menes udvendig adgang til boligerne.

## 8.8

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

## 8.9

Bebyggelsens facader og delelementer skal fremstå i afdæmpede farver, fx som vist på bilag 5, Eksempel 1, eller som begrønnede facader. Lyse træsorter, der med tiden patinerer og bliver mørke eller grå, kan tillige anvendes.

Facader må ikke fremstå hvide.

## 8.10

Bygningsdele som f.eks. elevatorer, ventilationsanlæg, solfangere, klimaanlæg m.v., skal indeholdes i bygningerne eller fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur.

## 8.11

Ydervægge på evt. kældre og parterreetager, som fritlægges, skal betragtes som facade og skal fremstå som en del heraf. Der må etableres synlig sokkel med en højde på maks. 50 cm.

## 9. Ubebyggede arealer

### 9.1

Der skal etableres udendørs fælles fri- og opholdsareal på terræn svarende til minimum 30% af bebyggelsens etageareal.

Der skal etableres private opholdsarealer på altaner svarende til minimum 7 % af boligarealet inkl. adgangsveje. Ved bolig i niveau med omgivende terræn, kan privat opholdsareal placeres på terræn.

#### Kommentar til 9.1

Vejrabatter og vejskråninger, meget små arealer og områder, som ikke har særlige rekreative kvaliteter, og som ikke egnede til fælles udendørs fri- og opholdsareal, kan ikke medregnes i opgørelsen heraf.

### 9.2

Det samlede befæstede og bebyggede areal må ikke overstige 60 % af delområde I og II. Ved brug af permeable belægningsarter (gennemtrængelige for vand) kan belægningsgraden øges i forhold til belægningens evne til at lade vandet trænge igennem.

#### Kommentar til 9.2

Hvis en permeabel belægning f.eks. muliggør, at 25 % af overfladevandet kan trænge igennem, vil denne belægning kun tælle med 75 % i ovennævnte beregning.

### 9.3

Indenfor delområde I skal der minimum plantes 15 træer af forskellig størrelse.

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

## 9.4

Indenfor delområde I skal eventuelle hegn mod veje, stier og fælles udendørs fri- og opholdsarealer etableres som levende hegn (hække).

Der må ikke etableres nogen form for hegning indenfor de øvrige delområder.

## 9.5

Der kan på fælles fri- og opholdsarealer, vist på kortbilag 2, indrettes arealer til ophold og leg i princippet som vist på bilag 5 princip 7. Dog kan der kun etableres legepladsredskaber, herunder fitnessredskaber, indenfor delområde I.

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

## 9.6

Fælles fri- og opholdsarealer inden for delområde I og IIa, vist på kortbilag 2, skal udformes og beplantes, så de indbyder til rekreative aktiviteter.

## 9.7

Det store træ, som er vist på kortbilag 2, skal bibeholdes.

Der må ikke ske væsentlige anlægsarbejder eller tilstandsændringer indenfor drypzonen omkring træet.

Kommentar til 9.7

Der henvises til folder "Pas på træerne, når du arbejder".

## 10. Terrænregulering

---

### 10.1

Der må kun ske terrænregulering indenfor delområde I. Terrænregulering må kun ske med henblik på at etablere et terræn, i princippet som angivet på kortbilag 7: Koteplan- princip for terræn, og med en max. afvigelse på +/- 0,5 meter i forhold til de på kortbilag 7 angivne koter.

Terrænregulering må ikke påvirke strømningsvejene i området.

Ved terrænregulering skal der holdes en afstand til naboer på min. 0,5 m.

### 10.2

Der kan etableres støttemure indenfor delområde 1. Støttemure skal placeres med en afstand på mindst 0,5 m fra skel. Støttemure kan opføres med en højde på maks. 2,15 m.

Den eksisterende støttemur mod Sankelmærksvej kan fastholdes eller genetableres i ca. samme højde og forlænges hen forbi byggefelt 1 med 40-45 meter.

### 10.3

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.

# 11. Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

---

## 11.1

Ny bebyggelse og anlæg må ikke tages i brug før:

- De i § 4.2-4.8 nævnte veje og stier samt belysning er etableret.
- De i § 4.9 nævnte parkeringsarealer er etableret.
- De i § 6.1-6.6 nævnte regnvandsanlæg er etableret.
- De i § 9.1-9.6 nævnte fællesarealer og beplantning er etableret.
- De i § 6.9 nævnte anlæg til opbevaring og håndtering af affald er etableret.
- De i § 12. nævnte dispensationer fra naturbeskyttelsesloven er givet

### Kommentar til 11.1

Såfremt der sker en etapevis udnyttelse af lokalplanområdet, kan Silkeborg Kommune meddele en midlertidig dispensation fra bestemmelsen. I denne forbindelse kan Silkeborg Kommune give en dispensation, betinget af, at udstykker stiller garanti for den forholdsmæssige andel af de forventede omkostninger ved den senere etablering af anlæggene.

# Dispensation fra naturbeskyttelsesloven

---

## Dispensation fra naturbeskyttelsesloven.1

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen dispenseres der samtidig fra naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, (sø- og åbeskyttelseslinje), samt § 17, stk. 1, (skovbyggelinje) til byggeri, anlæg, terrænændringer mv. der er dispensationskrævende og som lokalplanen giver mulighed for - se afsnittet "Tilladelse efter anden lovgivning".

### Kommentar til Dispensation fra naturbeskyttelsesloven.1

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen dispenseres samtidig fra søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen. Dispensationerne bortfalder, hvis de ikke er udnyttet inden 3 år efter lokalplanens endelige vedtagelse.

Dispensationerne kan inden for en frist på 4 uger efter planens endelige vedtagelse påklages til Miljø - og Fødevareklagenævnet af ansøger, ejer af ejendommen, offentlige myndigheder, lokale foreninger og organisationer, som har beskyttelse af natur og miljø eller rekreative interesser.

## 13. Ophævelse af lokalplan(er)

---

### 13.1

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

- Lokalplan 12-023 Område til boligformål ved Vestre Rinvej og Sankelmærksvej, vedtaget 27.05. 2019.

# Redegørelse

---

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

Denne lokalplans redegørelse indeholder følgende:

Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning.

Lokalplanens formål og baggrund

Lokalplanens retsvirkninger

Eksisterende forhold

Fremtidige forhold

Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.

Lokalplanens forhold til miljøet

Servitutter

Tilladelser efter anden lovgivning.

# Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

## Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanen omfatter et areal på cirka 24.170 m<sup>2</sup>. Området ligger i Hvinningdal nordvest for Silkeborg Midtby.

Området omfatter matrikel nr. 412a Silkeborg Markjorder, og afgrænses mod nord af Sankelmærksvej og mod syd af Vestre Ringvej. Mod øst grænser området op til eksisterende parcelhusbebyggelse ved Dannevirkevej. Mod vest ligger Langsøhus, som er delvist omgivet af skov.

Lokalplanområdet vejbetjenes i dag fra Vestre Ringvej og Dannevirkevej.

## Områdets zonestatus

Området ligger i byzone og vil forblive i byzone. Lokalplanområdet er vist på oversigtskortet nedenfor.



**Oversigtskort. Lokalplanområdet er vist med rød streg.**

# Lokalplanens formål og baggrund

---

## Formål

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en etageboligbebyggelse på den tidligere hotel Impala-grund.

Formålet med planlægningen er at sikre, at ny bebyggelse fremstår tilpasset til områdets værdifulde natur og omgivende landskab, samt at områdets naturkvaliteter respekteres og bevares. Samtidigt skal bebyggelsen placeres, så der er mellemrum i bebyggelsen, der kan give mulighed for kik gennem området fra omgivelserne.

Lokalplanens formål er herudover, at sikre at projektet klimatilpasses. Jordbunden er meget vandholdig, og området indeholder §3 områder, hvis tilstand ikke må ændres. Det er derfor en væsentlig forudsætning for planens realisering, at strømningsveje over- og under jorden opretholdes, og at vandhåndteringen ikke påvirker §3 områderne.

Der skal være vejadgang til området fra Vestre Ringvej, svarende til den eksisterende vejadgang.

## Baggrund

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er, at den private grundejer og projektudvikler ønsker at opføre en etageboligbebyggelse med op til 90 etageboliger af varierende størrelse. Bebyggelsen tænkes fordelt på 6 byggefelt. På hvert byggefelt tænkes opført 2-3 sammenbyggede bygningskroppe, forskudt i forhold til hinanden. Udvikler har et ønske om at give mulighed for en høj grad af fællesskab i bebyggelsen, og der er derfor også mulighed for at opføre fælleshus indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen erstatter tidligere lokalplan 12-023, idet byrådet ønsker der skal være vejadgang til området fra Vestre Ringvej samt at det sikres, at der er afstand mellem bebyggelsen og områdets værdifulde naturområder og skovbryn.

# 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 lovlige, nødvendig og tidsmæssigt aktuel for realiseringen af ekspropriationsformålet. Herudover skal ekspropriationen være rimelig i den konkrete situation.

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

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

## **Fortrængte servitutter**

Private servitutter eller andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens indhold, fortrænges af planens bestemmelser jf. Planlovens § 18. Der henvises i øvrigt til planloven.

# Eksisterende forhold

---

## Områdets nuværende anvendelse

På arealet lå tidligere Hotel Impala. Hotellet er nedrevet efter en brand og lokalplanområdet er i dag ubebygget.

Områdets nord- og nordvestlige del udgøres af et ubebygget grønt areal med lav bevoksning, mens den syd- og sydvestlige del af området udgøres af et moseområde samt en mindre sø, der begge er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3.

## Trafikale forhold

Der er i dag adgang til området fra Vestre Ringvej og fra Sankelmarksvej via Dannevirkevej for kørende trafik, samt stiforbindelse for gående fra Dannevirkevej.



*Den nuværende vejadgang set fra grunden ned mod Vestre Ringvej.*



*Området set fra Vestre Ringvej*

**Eksisterende bebyggelse og anlæg**

Lokalplanområdet fremstår ubebygget.

Eksisterende vejadgang fra Vestre Ringvej med tilhørende parkeringsanlæg tænkes som udgangspunkt bevaret.

## Landskab

Området er karakteriseret ved, at terrænet skrånede fra nordøst mod sydvest. Fra Sankelmarksvej og områdets nordvestlige del falder terrænet kraftigt, for at blive mere jævnt faldende i den sydøstlige del af planområdet. På arealet, hvor det tidligere hotel lå, er terrænet i sin tid reguleret, for at skabe et plateau til placering af værelsesfløj, konferencelokaler, terrasse mv.

Det skrånende terræn gør, at der fra den nordøstlige del af området er kik over Silkeborg Langsø mod Lysbro Skov.

## Natur

### Beskyttet natur

To områder inden for lokalplanens område er omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3. Grundens sydvestlige del udgøres af en beskyttet mose og på grundens sydøstlige del ligger en sø, der ligeledes er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Søen er omgivet af en mosebræmme. Der må ikke uden forudgående dispensation foretages ændringer i tilstanden, herunder etableres bebyggelse, infrastruktur eller andet i de beskyttede områder. Det forventes, at der kan gives en dispensation til at søen kan oprensnes og anvendes til afledning af regnvand.

Langsøhus Bæk, som løber igennem moseområdet, er ligeledes omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Umiddelbart nord for lokalplanområdet, på den nordlige side af Dannevirkevej på matr.nr. 412t og 412my Silkeborg Markjorder, ligger resterne af en gammel møllesø. Der ledes vand fra lokalplanområdet til denne sø.

Herudover er Silkeborg Langsø og arealer omkring denne, omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Områderne udgøres af hhv. sø, eng og mose. Det vurderes, at den nye bebyggelse ikke vil påvirke § 3 områderne omkring Silkeborg Langsø, på grund af afstanden hertil.

### Skovbyggelinje

Stort set hele planområdet ligger inden for skovbyggelinjen efter naturbeskyttelseslovens § 17. To skove er byggelinjegivende ind i området. Den ene ligger på den modsatte side af Silkeborg Langsø med en afstand på ca. 250 m til den del af planområdet, der ønskes bebygget. Den anden er skoven i den sydvestlige del af planområdet, der indgår i sammenhæng med privat og offentligt ejede skovskovarealer på ejendommen vest for planområdet.

Formålet med naturbeskyttelseslovens § 17 (skovbyggelinje) er, at sikre skovens værdi som landskabselementer, opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for planter og dyr samt beskytte skovene mod blæst. Bestemmelsen omfatter et forbud mod at placere bebyggelse (bygninger, skure, campingvogne, master mv.) i en afstand af 300 m fra skovbryn. Silkeborg Kommune har mulighed for at dispensere fra forbuddet. Skovbyggelinjen vedrører ikke terrænændringer.

### Sø- og åbeskyttelseslinje

Hovedparten af planområdet ligger inden for søbeskyttelseslinjen på 150 m omkring Silkeborg Langsø. Formålet med søbeskyttelseslinjen er at sikre søer som værdifulde landskabselementer og som levesteder

og spredningskorridorer for plante- og dyrelivet. Byggeri, beplantning, terrænændringer mv. inden for beskyttelseslinjen forudsætter, at Silkeborg Kommune giver en dispensation fra naturbeskyttelseslovens §16.

## **Særlige miljøforhold**

Den sydlige del af lokalplanområdet er belastet af trafikstøj fra Vestre Ringvej. Bebyggelse og fælles fri- og opholdsarealer ligger udenfor det støjbelastede areal.

## **Lokalplanområdets omgivelser**

Lokalplanområdet ligger i den sydlige del af Hvinningdal, som er et større byområde præget af villabebyggelse opført fra 1960'erne og frem. Bebyggelse på strækningen langs Vestre Ringvej er præget af stor variation med bl.a. hotel- og kursusejendomme, boliger samt erhvervsjendomme.

Lokalplanområdet grænser mod øst og nord op til et eksisterende parcelhusområde.

# Fremtidige forhold

## Disponering

Lokalplanen giver mulighed for etablering af op til 90 boliger i form af etagebebyggelse i 2-4 etager, samt fælleshus og fælles arealer til færdsel og ophold.

Området er disponeret, så bebyggelsen placeres på den nordlige del af grunden, og sådan at de grønne områder, der kan udnyttes til fælles fri- og opholdsarealer, samt de arealer der er udlagt til regnvandshåndtering, placeres på den sydlige del af grunden, nærmest Vestre Ringvej.



*Illustrationsplan af mulig bebyggelse*

Bebyggelsen placeres i den nordlige del af området, så den ikke påvirkes af trafikstøj fra Vestre Ringvej, og sådan at der er afstand mellem bebyggelsen og den beskyttede natur i området. Mellem byggefeltene skal etableres grønne arealer, som kan give mulighed for kik gennem bebyggelsen fra omgivelserne.

Der etableres ikke anlæg eller bebyggelse på de §-3 beskyttede arealer i den sydlige del af området.



***Eksempel på mulig bebyggelse set fra sydvest.***

## Anvendelse

Lokalplanen giver mulighed for etablering af i alt 8.500 m<sup>2</sup> bebyggelse, fordelt på max. 90 boliger og fælleshus. I tilknytning til boligerne skal der etableres udendørs opholdsarealer fx på altaner. Der skal herudover etableres fælles udendørs opholdsarealer til områdets beboere.

## Bebyggelse og anlæg

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en boligbebyggelse bestående af 13 punkthuse i 3-4 etager, samt et punkthus i 2 etager. Der kan i et af punkthusene indrettes fælleshus og -faciliteter.

Bebyggelsen skal placeres indenfor udlagte byggefelter. Byggefelterne skal sikre, at der er mellemrum mellem bygningerne, og dermed kik gennem bebyggelsen. Punkthusene skal fremstå som 2 eller 3 sammenbyggede bygningskroppe. En enkelt bygning kan opføres som en fritstående bygning i 2 etager. Bygningerne skal tillige forskydes i forhold til hinanden, så der opstår nicher og lækroge i bebyggelsen, og sådan at bebyggelsen indenfor det enkelte byggefelt ikke fremstår som én lang, ubrudt bygningsfacade. Bebyggelsen placeres omkring et fælles gadestrøg.

Bebyggelsen skal fremstå i afdæmpede farver på facader og tage, med henblik på at begrænse synligheden i forhold til det omgivende landskab. Herunder i forhold til synligheden fra søen. Tage skal etableres med skrånende tagflader, for at byggeriet opleves indpasset i landskabet og det skrånende terræn. Samtidig vil de skrånende tagflader styre og sikre kik gennem bebyggelsen fra omgivelserne.

For hvert byggefelt er der i lokalplanen fastlagt en maksimal tagkote. De maksimale højdekoter for hvert byggefelt afspejler den maksimale højde på 13,5 m, i forhold til eksisterende terræn ved lokalplanens vedtagelse. Supplerende er der for hvert byggefelt fastlagt et loft over, hvor mange etager bebyggelsen må fremstå i. Hensigten hermed er at give et vist spillerum for udformningen af bebyggelsen samtidigt med at bebyggelsens højde ikke overstiger, hvad der kan forventes på baggrund af det projekt, der ligger til grund for lokalplanens igangsættelse. Det forventes, at det skrånende terræn vil medføre, at bebyggelsen vil opleves som 2-3 etager set fra Sankelmarksvej og 3-4 etager, når man ser den fra syd ved Vestre Ringvej.

Forskydningen i højden på bebyggelsen medfører et visuelt spring i bebyggelsen, som skal sikre variation i bebyggelsen. Bestemmelsen er fastsat under hensyn til omgivelserne.

Der er tillige fastsat bestemmelser for tagryggenes retning. Det skal bringe lys og åbenhed ind i området, samt give mulighed for kik henover og igennem bebyggelsen.

Der er vejadgang til området fra Vestre Ringvej, hvor den eksisterende vejadgang med tilknyttede parkeringspladser i princippet bevares. Dog skal der ske en justering af udformningen af indkørslen, bl.a. med henblik på at sikre en hensigtsmæssig afvikling af trafikken

### **Terrænregulering**

Ved terrænregulering indenfor området skal tages nøje hensyn til strømningsvejene, da en ændring af strømningsvejene kan have store konsekvenser for tilstanden af de områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

I forbindelse med byggemodning af veje, stier og forsyningsledninger kan det være nødvendigt at foretage større reguleringer af terrænet. Der er i lokalplanen en koteplan, som angiver koter for det fremtidige terræn. Der kan ske afvigelser op til max. +/- 0,5 m i forhold hertil.

I forbindelse med byggemodning skal udstykker fremsende et kotekort, der viser terrænet før og efter byggemodning. Kortene skal bruges ved Silkeborg Kommunes administration af terrænreguleringsbestemmelserne. Til brug for bedømmelse af et konkret projekt skal oplyses koter på eksisterende og fremtidigt terræn. Koter skal angives i D.V.R. 90 (Dansk Vertikal Reference). Skæringslinjer mellem bebyggelse samt eksisterende og fremtidigt terræn skal indtegnes på facadetegninger. Retningslinjer for terrænregulering fremgår af Silkeborg Kommunes pjece "Terrænregulering".+

Mod Sankelmarksvej er der en støttemur i dag, og det forventes at den genetableres i ca. samme højde og muligvis forlænges hen forbi bygning 1 og 2 med ca 40-45 meter.

### **Veje, stier og parkering**

Der er vejadgang til området fra Vestre Ringvej. Den eksisterende adgangsvej med tilhørende parkeringspladser vil i princippet blive opretholdt.

Der vil i forbindelse med tilladelse til ibrugtagning af byggeriet blive stillet krav om, at bygherre etablerer venstresvingsbane på Vestre Ringvej udenfor lokalplanområdet. Der er ikke indgået frivillig udbygningsaftale, men der vil i henhold til vejlovens § 49, stk. 4, 5 og 6 blive stillet krav om venstresvingsbane i forbindelse med behandling af byggetilladelsen.

Vejadgangen og tilslutningen til kanaliseringsanlægget på Vestre Ringvej skal udformes, så trafikken kan afvikles hensigtsmæssigt.

I forbindelse med etablering af nye boligveje etableres der yderligere parkeringspladser. Nye parkeringsarealer forventes etableret med græsarmring eller lignende, som ud over at give et bidrag til forsinkelse af overfladevand, også kan bidrage til områdets grønne præg.

Der skal etableres sti fra Dannevirkevej nordøst for lokalplanområdet og ned gennem lokalplanområdet til Vestre Ringvej, så det er muligt at færdes gennem området, fra boligområdet nord for lokalplanområdet og ned til Silkeborg Langsø.

## Grønne områder, landskab og beplantning

Der skal etableres udendørs opholdsareal på terræn svarende til minimum 30% af etagearealet. Herudover skal etableres opholdsarealer på altaner svarende til minimum 7 % af boligarealet (brutto).

Indenfor delområde I udlægges fælles grønt areal i mellemrummene mellem de enkelte byggefelter. Mellemrummene skal medvirke til at skabe kik gennem bebyggelsen fra omgivelserne. Der udlægges desuden fælles grønt areal i forbindelse med fælleshuset (byggefelt 6), hvor der er mulighed for at etablere legeplads, fitnessredskaber o.lign. Ligeledes kan de dele af byggefelterne, der ikke bliver udnyttet til bebyggelse, benyttes til fælles udendørs fri- og opholdsareal, hvis de er egnet til formålet og ikke er støjplagede.

I den vestlige del af området, og ind i den centrale del, udlægges en respektzone i forhold til skovbryn mod vest og i forhold til den §3 beskyttede mose mod sydvest, på kortbilagene betegnet delområde IIa. En stor del af området kan anvendes til fælles fri- og opholdsareal. Der kan etableres regnvandsanlæg og stier indenfor området. Regnvandsanlæg skal tilpasses terrænet og udformes, så de kan fungere som en rekreativ del af området.

Umiddelbart nord for den §3 beskyttede sø, i områdets østlige del, udlægges areal til forsinkelsesbassin, på kortbilagene betegnet IIb. Arealet er ikke udlagt til fælles fri- og opholdsareal, da dele af arealet er belastet af vejstøj.

Vest for byggefelt 6 står der et stort træ - en hestekastanje. Flagermusundersøgelser har vist, at træet kan være et midlertidigt hvilested for flagermus. Der er i bebyggelsesplanen taget højde for træets placering. Der er tillige i lokalplanen bestemmelser, der har til hensigt at sikre, at der ikke iværksættes anlægsarbejder eller tilstandsændringer, som beskadiger eller væsentligt forringer træets levevilkår.

Træet hælder meget. Efter nærmere aftale med Silkeborg Kommune kan det tillades at træet beskæres eller evt. helt fjernes i tilfælde af sygdom, stormskade eller lign.

## Miljø

### Vandhåndtering

En del af lokalplanområdet har tidligere været anvendt til dambrug og består af våd ellesump. Denne del af området er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Faktiske forhold og flere geotekniske undersøgelser viser desuden, at områdets jordbunds- og grundvandsforhold er meget varierende.

Det skal derfor i forbindelse med etablering af anlæg og bebyggelse sandsynliggøres, at de varierende grundvandsforhold ikke påvirkes væsentligt, fx. ved grundvandssænkning og fundering.

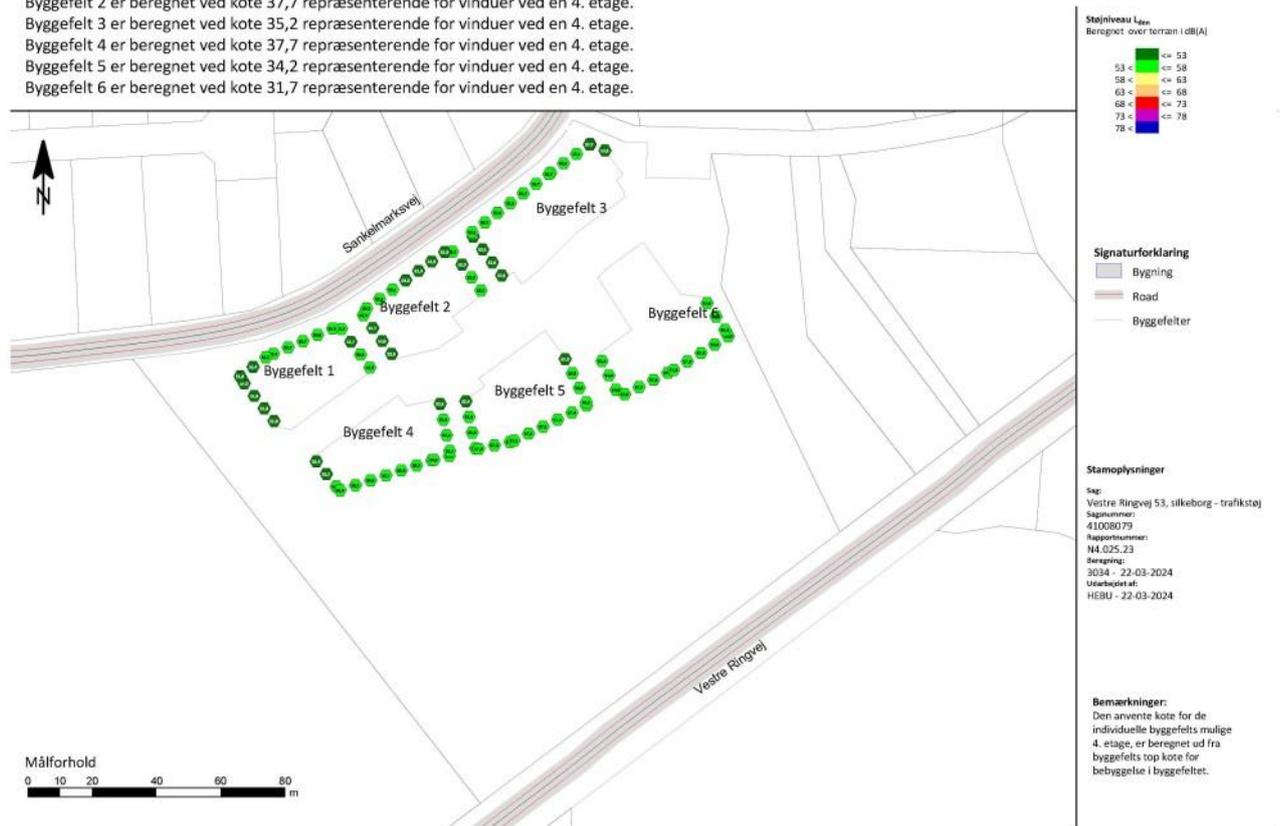
### Støj

I forbindelse med screeningen af bebyggelsesplanen er der lavet undersøgelser af trafikstøj. Støjnotatet, der er udarbejdet af Sweco A/S, viser, at bebyggelsen kan placeres på en måde, så miljølovgivningens vejledende grænser for vejstøj i forhold til boliger er overholdt. Grænsen for vejtrafikstøj ved boligområder er 58 dB LDEN. Beregningen af støjen på bygningernes facader i byggefeltets afgrænsning mod vejen viser, at støjen er under støjgrænsen på alle facader. Samtidigt viser kort over støjbredelsen målt 1,5 meter over terræn, at det er muligt at udpege arealer til udendørs ophold, hvor støjgrænsen overholdes. Det fulde støjnotat kan ses under "Andre sagsbilag" på lokalplansitet.



**Kortet viser støjbredelsen indenfor lokalplanområdet.**

Bilag 1 - Beregninger ved en evt. 4 etage for byggefelt 1-6.  
 Byggefelt 1 er beregnet ved kote 40,7 repræsenterende for vinduer ved en 4. etage.  
 Byggefelt 2 er beregnet ved kote 37,7 repræsenterende for vinduer ved en 4. etage.  
 Byggefelt 3 er beregnet ved kote 35,2 repræsenterende for vinduer ved en 4. etage.  
 Byggefelt 4 er beregnet ved kote 37,7 repræsenterende for vinduer ved en 4. etage.  
 Byggefelt 5 er beregnet ved kote 34,2 repræsenterende for vinduer ved en 4. etage.  
 Byggefelt 6 er beregnet ved kote 31,7 repræsenterende for vinduer ved en 4. etage.



Kortet viser støjdbredelsen på de enkelte byggefelter.

### Skygger

Projektforslaget har været indlagt i bymodellen, med henblik på en analyse af, om projektet kan skabe skyggegener for omkringliggende bebyggelse. Resultatet viser, at bebyggelse indenfor lokalplanområdet ikke vil medføre væsentlige skyggegener for eksisterende bebyggelse, idet ny bebyggelse placeres sydøst for den eksisterende bebyggelse langs med Sankelmærksvej, og da terrænet falder fra nord mod syd.

Der vil på visse tidspunkter af året kunne opstå skyggegener internt i bebyggelsen. Skyggeanalyser kan ses på lokalplansitet under "Andre sagsbilag".

### Klima og bæredygtighed

Regnvand skal håndteres inden for lokalplanområdet. Lokalplanen giver mulighed for, at ubebyggede arealer kan indrettes med bl.a. grøfter, render og andre anlæg til forsinkelse, nedsivning og fordampning af regnvand. Der gives mulighed for etablering af grønne tage på bebyggelsen, som kan være med til at forsinke regnvandet. Befæstelsesgraden er fastsat til 60% af delområde I, IIa og IIb, idet lokalplanområdet indeholder store naturarealer, som bevirker at området samlet set fortsat fremstår med en grøn karakter.

Regnvandsanlæg skal udformes og have sådanne dimensioner, at afledning af regnvand ikke påvirker den §3 beskyttede natur.

Der løber en kilde gennem områdets nordlige del, som i dag er rørlagt. Kilden bevares rørlagt, og skal fortsat sikre forsyning af søen på naboejendommen, matr. nr. 412 t og matr. nr. 412my. Der er tinglyst en servitut på ejendommen herom, som skal respekteres.

Der kan etableres regnvandsanlæg på fællesarealer indenfor delområde I, IIa og IIb. Der udlægges areal til forsinkelsesbassin indenfor delområde IIb. Regnvandsanlæggene skal udformes, så kan indgå som rekreative elementer i området. Alle anlæg skal derfor anlægges som åbne anlæg og vandet kan ikke føres i rør.

Indenfor delområde I indrettes arealer til fælles affaldsløsninger med mulighed for sortering og genanvendelse.

Der kan ikke opføres mobilmast indenfor lokalplanområdet af hensyn til områdets karakter.

Der er fra områdets bebyggelse relativt kort afstand til kollektiv transport.

## 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

Lokalplanen er omfattet af kommuneplanens rammeområder 12-B-16 og 12-R-44. Lokalplanen er ikke i overensstemmelse med Silkeborg Kommuneplan 2020-2032. Der er derfor udarbejdet tillæg 41 til Silkeborg Kommuneplan 2020-2032.

Tillægget indeholder følgende ændringer og tilføjelser:

Del af rammeområde 12-R-44 erstattes af en ny ramme. Den nye ramme navngives 12-R-51 og har som ramme 12-R-44 en anvendelse til rekreative formål. Den specifikke anvendelse for ramme 12-R-51 er dog forskellig fra den tidligere specifikke anvendelse, da anvendelsen går fra koloni- og nyttehaver, ferie- og kongrescenter til naturområde.

Den nye ramme 12-R-51 medfører, at afgrænsningen af ramme 12-R-44 ændres. [Se Kommuneplantillæg 41 på lokalplansitet.](#)

#### Retningslinjer

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje om, at byudvikling primært skal ske gennem fortætning og byomdannelse. Lokalplanen giver mulighed for at omdanne et område, der tidligere har været bebygget med hotel og restauration, til boligområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens retningslinje om at styrke kommunens attraktivitet som bosætningsområde og at udvikle boligområder med gode rammer og faciliteter for borgernes fællesskab i hverdagen.

### Bolig- og befolkningsprognose

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en etageboligbebyggelse med op til 90 boliger. Antallet af boliger er reduceret i forhold til tidligere bolig- og befolkningsprognoser, hvor der har været regnet med op til 100 boliger indenfor området. Det er vurderet, at ændringen ikke har væsentlig betydning.

### Kollektiv trafik

Der er stoppested for Bybuslinje 2 og 6, der forbinder Hvinningdal og Alderslyst med midtbyen. Stoppestedet ligger ca. 150 m. nord for området på Eidervej.

### Vejlovgivning

Før veje, stier og parkeringsarealer anlægges, skal Silkeborg Kommune godkende projektet. I visse tilfælde skal godkendelsen offentligt annonceres med en indsigelsesfrist på 6 uger. Det fremsendte projekt skal omfatte plan, længdeprofil samt tværsnit, der viser opbygning af vejen/stien. Der skal oplyses om afvandings- og belysningsforhold samt om 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 til ny bebyggelse fra Vestre Ringvej, før Silkeborg Kommune har givet adgangstilladelse hertil jf. vejloven. I denne forbindelse vil Silkeborg Kommune stille betingelse om etablering af kanaliseringsanlæg på Vestre Ringvej samt til udformningen af tilkørslen til lokalplanområdet, af hensyn til fremkommeligheden og trafiksikkerheden.

## **Privat og offentlig service**

### **Skole og daginstitutioner**

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Hvinningdalskolens skoledistrikt.

Kærsgård er den daginstitution, som ligger nærmest, herefter kommer Hvinningdal Børnehus og Børnegården.

## **Klima og bæredygtighed**

Området skal indrettes, så regnvand i situationer med ekstreme regnskyl ledes væk fra bebyggelse og enten forsinkes i naturlige grøfter, bede og lavninger, eller løber til den sydlige del af arealet og Silkeborg Langsø, hvor det ikke gør skade.

## **Teknisk forsyning**

### **Vand**

Lokalplanens område forsynes med vand fra Silkeborg Vand A/S i henhold til vandforsyningsplanen.

### **Varme**

Lokalplanens område forsynes med varme fra Silkeborg Varme A/S i henhold til varmeplanen.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

Til lavenergibebyggelse er der ikke tilslutningspligt til kollektivt varmforsyningsanlæg. Ved lavenergihuse forstås bebyggelse, hvor det kan dokumenteres, at de på opførelsestidspunktet opfylder de til enhver tid gældende klassifikationskrav i Bygningsreglementet.

### **Elektricitet**

Norlys har forsyningspligt inden for lokalplanens område.

Elektriciteten kan indkøbes på det fri el-marked.

### **Spildevand**

Lokalplanområdet er omfattet af Silkeborg Kommunes spildevandsplan. I henhold til spildevandsplanen er området for nuværende delvist separatkloakeret. Området skal forsynes med kloak fra Silkeborg Spildevand A/S.

Spildevandsplanen angiver, at regnvand fra tage og befæstede arealer fremover skal håndteres internt i lokalplanområdet uden at påvirke natur eller vandområder negativt. Regnvandshåndtering kræver forudgående tilladelse fra Silkeborg Kommune.

Jordbundsundersøgelser i området indikerer, at en del af grunden kan være egnet til nedsivning af regnvand.

Såfremt området udmatrikuleres, skal der udarbejdes et tillæg til spildevandsplanen, der fastlægger rammerne for regnvandshåndteringen i området. Der skal dannes et regnvandslaug, som skal drive det fællesprivate regnvandsanlæg. Rammer for drift og vedligeholdelse skal fremgå af spildevandsplantillægget.

Drifts- og vedligeholdelsesinstrukser skal udarbejdes af bygherre.

### **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.

## **Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt**

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan 12-023 Område til boligformål ved Vestre Ringvej og Sankelmarksvej. Lokalplan 12-023 lokalplan ophæves for det område, som er omfattet af nærværende lokalplan 12-036, ved dens endelige vedtagelse og offentliggørelse.

## **Lokalplanens forhold til kulturarv**

### **Kulturmiljø og bevaringsværdige bygninger**

Området ligger ubebygget hen, efter at Hotel Impala brændte. Der er ikke registreret bevaringsværdier i området.

## **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.

Kommunen må, i henhold til habitatbekendtgørelsen, ikke give tilladelser og dispensationer til planer og projekter, der kan skade de internationale naturbeskyttelsesområder eller arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget (bilag II-arter), eller de strengt beskyttede arter på det tilhørende bilag IV (bilag IV-arter). Kommunen skal derfor vurdere den mulige påvirkning i sagsbehandlingen af lokalplanen. En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk levested i eller omkring lokalplanområdet.

Ud fra kommunens kendskab til naturen i lokalplanområdet og de nærmeste omgivelser har Silkeborg Kommune lavet en vurdering af, hvilke bilag IV-arter der potentielt findes i området. NIRAS har arbejdet videre med dette oplæg og foretaget grundige undersøgelser og vurderinger af potentiel forekomst af bilag IV-arter i området. På den baggrund er der undersøgt og vurderet på bilag IV-arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø, odder, markfirben og arter af flagermus.

Silkeborg kommune har ikke kendskab til forekomst af stor vandsalamander eller spidssnudet frø i området, men begge arter findes i Silkeborgområdet. NIRAS har ikke fundet stor vandsalamander eller spidssnudet frø i deres undersøgelser. NIRAS vurderer desuden at lokalplanområdet ikke udgør et egnet yngleområde

for arterne. Det vurderes at begge arter kan raste og strejfe i området i samme grad som hidtil.

Odderen strejfer muligvis langs med Langsøhus Bæk, som ligger beskyttet inde i det vestlige moseområde. Resten af lokalplanområdet udgør ikke et egnet levested for odder. Lokalplanen medfører ikke ændringer i Langsøhus bæk eller det moseområde, som bækken løber igennem. En eventuel forekomst af strejfende odder vil ikke blive påvirket af lokalplanen.

I områder i og omkring lokalplanområdet er der mange egnede strukturer for flagermus og kommunen ved at der findes flere arter i området. NIRAS har undersøgt lokalplanområdet for potentielle levesteder og registreret aktiviteten af flagermus. Særligt to fritstående træer med egnede strukturer er undersøgt nærmere. Ved det ene træ blev der observeret en udflyvende flagermus fra en hulhed. Hulheden blev ikke vurderet til at være et ynglested. Træet med hulheden bevares i lokalplanen.

Det skovbevoksede moseområde udgør muligvis også et egnet sted til flagermus, da der her er flere store træer og træer med løs bark og hulheder. Moseområdet og området omkring mosen berøres ikke i lokalplanen. En eventuel bestand af flagermus i mosen vil således fortsat kunne være i mosen og fouragere langs skovbrynet, samt anvende de spredningsveje der er langs med brynet.

Det er Silkeborg kommunes vurdering at der ikke vil være en påvirkning af bilag IV-arter som følge af lokalplanen.

#### Habitatsbekendtgørelsen BEK nr 188 af 26/02/2016

Nærmeste Natura 2000-område er EF-habitatområde Silkeborgskovene, som ligger ca. 1000 m syd for lokalplanområdet.

#### Naturtyper

Lokalplanen vil på grund af afstanden og lokalplanens karakter ikke kunne påvirke beskyttede naturtyper i habitatområdet.

#### Arter

Der er foretaget undersøgelser og vurderinger af særligt beskyttede arter i lokalplanområdet. Herunder stor vandsalamander, odder og damflagermus, som alle også er på udpegningsgrundlaget for habitatområdet. Ingen af arterne er fundet i lokalplanområdet og som beskrevet i miljørapporten, så vil en potentiel forekomst af de nævnte arter ikke blive påvirket af lokalplanen.

Lokalplanen vil således heller ikke medføre en påvirkning af de nævnte arter i habitatområde Silkeborgskovene, som ligger ca. 1 km syd for lokalplanområdet.

Silkeborg Kommune vurderer på den baggrund, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke beskyttede naturtyper eller beskyttede arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området

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**

En del af lokalplanområdet er omfattet af skovbyggelinje og søbeskyttelseslinje. Bebyggelse indenfor skovbyggelinjen og søbeskyttelseslinjen forudsætter, at Silkeborg Kommune meddeler dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 og § 17. Dette sker i forbindelse med lokalplanens endelige vedtagelse. Se afsnit om Tilladelse efter anden lovgivning.

# 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 jf. § 8, stk. 2 i Bekendtgørelse af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM), foretaget en screening af planen og truffet beslutning om, at miljøvurdere planen i forhold til bilag-IV arter.

Kommunen må, i henhold til habitatbekendtgørelsen, ikke give tilladelser og dispensationer til planer og projekter, der kan skade de internationale naturbeskyttelsesområder eller arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget (bilag II-arter), eller de strengt beskyttede arter på det tilhørende bilag IV (bilag IV-arter). Kommunen skal derfor vurdere den mulige påvirkning i sagsbehandlingen af lokalplanen. En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk levested i eller omkring lokalplanområdet.

Ud fra kommunens kendskab til naturen i lokalplanområdet og de nærmeste omgivelser har Silkeborg Kommune lavet en vurdering af, hvilke bilag IV-arter, der potentielt findes i området. NIRAS har arbejdet videre med dette oplæg og foretaget grundige undersøgelser og vurderinger af potentiel forekomst af bilag IV-arter i området. På den baggrund er der undersøgt og vurderet på bilag IV-arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø, odder, markfirben og arter af flagermus.

Silkeborg kommune har ikke kendskab til forekomst af stor vandsalamander eller spidssnudet frø i området, men begge arter findes i Silkeborgområdet. NIRAS har ikke fundet stor vandsalamander eller spidssnudet frø i deres undersøgelser. NIRAS vurderer desuden, at lokalplanområdet ikke udgør et egnet yngleområde for arterne. Det vurderes, at begge arter kan raste og strejfe i området i samme grad som hidtil.

Odderen strejfer muligvis langs med Langsøhus Bæk, som ligger beskyttet inde i det vestlige moseområde. Resten af lokalplanområdet udgør ikke et egnet levested for odder. Lokalplanen medfører ikke ændringer i Langsøhus bæk eller det moseområde, som bækken løber igennem. En eventuel forekomst af strejfende odder vil ikke blive påvirket af lokalplanen.

I områder i og omkring lokalplanområdet er der mange egnede strukturer for flagermus og kommunen ved at der findes flere arter i området. NIRAS har undersøgt lokalplanområdet for potentielle levesteder og registreret aktiviteten af flagermus. Særligt to fritstående træer med egnede strukturer er undersøgt nærmere. Ved det ene træ blev der observeret en udflyvende flagermus fra en hulhed. Hulheden blev ikke vurderet til at være et ynglested. Træet med hulheden bevares i lokalplanen. Det skovbevoksede moseområde udgør muligvis også et egnet sted til flagermus, da der her er flere store træer og træer med løs bark og hulheder. Moseområdet og området omkring mosen berøres ikke i lokalplanen. En eventuel bestand af flagermus i mosen vil således fortsat kunne være i mosen og fouragere langs skovbrynet, samt anvende de spredningsveje der er langs med brynet.

Det er Silkeborg kommunes vurdering at der ikke vil være en påvirkning af bilag IV-arter som følge af lokalplanen.

Natura2000

Nærmeste Natura 2000-område er EF-habitatområde Silkeborgskovene, som ligger ca. 1000 m syd for lokalplanområdet.

#### Naturtyper

Lokalplanen vil på grund af afstanden og lokalplanens karakter ikke kunne påvirke beskyttede naturtyper i habitatområdet.

#### Arter

Der er foretaget undersøgelser og vurderinger af særligt beskyttede arter i lokalplanområdet. Herunder stor vandsalamander, odder og damflagermus, som alle også er på udpegningsgrundlaget for habitatområdet. Ingen af arterne er fundet i lokalplanområdet og som beskrevet i miljørapporten, så vil en potentiel forekomst af de nævnte arter ikke blive påvirket af lokalplanen.

Lokalplanen vil således heller ikke medføre en påvirkning af de nævnte arter i habitatområde Silkeborgskovene, som ligger ca. 1 km syd for lokalplanområdet.

Silkeborg Kommune vurderer på den baggrund, at planen i sig selv eller i sammenhæng med andre planer ikke vil påvirke beskyttede naturtyper eller beskyttede arter på udpegningsgrundlaget for Natura 2000-området.

## Støj og vibrationer

### Støj

I forbindelse med screening af lokalplanen, er der lavet undersøgelser af trafikstøjen fra de omkringliggende veje. Støjnotatet udarbejdet af Sweco A/S (N4.025.23 version 4) viser, at dele af lokalplanområdet er belastet af støj over Miljøstyrelsens vejledende grænseværdi på 58 dB, som finder anvendelse ved planlægning af boligområder. Støjnotatet viser også, at med disponeringen af lokalplanområdet, hvor delområder til boligformål og udendørs opholdsarealer udlægges i områder, der ikke er belastet af trafikstøj, kan det sikres at miljølovgivningens vejledende grænser for vejtrafikstøj er overholdt. Støjnotatet kan ses som bilag til lokalplanen.

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



**Grundvand**

Området er beliggende i områder med drikkevandsinteresser (OD) og uden for nitratfølsomme indvindingsområder og indsatsområder mht. nitrat. Lokalplanens arealudlæg vurderes ikke at kunne true grundvandet.

**Overfladevand**

Jordbundsundersøgelser har vist, at jorden indenfor lokalplanområdet er delvist nedsivningseget. Regnvand skal derfor nedsive lokalt. Regnvandshåndteringen forventes udført som en kombination af permeable belægninger, faskiner, grøfter og regnbede. Regnvand fra tagbelægninger, veje, fortove og indkørsler mv. kan ledes via sandfang og rørledninger til grøfter, regnbede og faskiner.

## Servitutter

---

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der registreret følgende servitutter, som kan have betydning for bygge- og anlægsarbejde inden for lokalplanområdet:

### **Matr.nr. 412a Silkeborg Markjorder**

18.01.1967 906022-65 Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.

Dokument om spildevandsledning beliggende på ejendommens nordøstlige del i hjørnet mod Sankelmarksvej.

Påtaleberettiget er Silkeborg Spildevand.

24.04.1968 906046-65 Dokument om forsynings-/afløbsledninger mv.

Dokument om spildevandsledning beliggende tværs over ejendommen.

Dokumentet kan berøre arealer der skal bygges på, hvorfor en evt. omlægning af ledningen skal indgå i byggemodningen.

Påtaleberettiget er Silkeborg Forsyning.

27.11.1989 22327-65 Dokument om transformerstation mv.

Dokument om transformerstation beliggende ved vendeplansen ved Dannevirkevej.

Dokumentet er ikke i strid med byggeplanerne.

Silkeborg Kommune gør opmærksom på, at ikke alle rør, kabler eller ledninger er tinglyst. Derfor bør relevante forsyningselskaber 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 forsyningselskaber, der dækker det pågældende område.

# Tilladelser efter anden lovgivning

## Naturbeskyttelsesloven

### Naturbeskyttelseslovens § 3 - beskyttede naturtyper

To områder inden for lokalplanens område er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke ske ændringer i tilstanden inden for moseområdet og søen jf. naturbeskyttelseslovens §3, før der er givet dispensation hertil fra Silkeborg Kommune.

Grundens sydvestlige del udgøres af en beskyttet mose og på grundens sydøstlige del ligger en sø, der ligeledes er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Søen er omgivet af en mosebræmme. Der må ikke foretages ændringer i tilstanden, herunder etableres bebyggelse, infrastruktur eller andet i de beskyttede områder.

Umiddelbart nord for lokalplanområdet, på den nordlige side af Dannevirkevej på matr.nr. 412t og 412my Silkeborg Markjorder, ligger resterne af en gammel møllesø. Der ledes vand fra lokalplanområdet til denne sø.

Herudover er Silkeborg Langsø, og arealer omkring denne, omfattet af beskyttelse efter naturbeskyttelseslovens § 3. Områderne udgøres af hhv. sø, eng og mose. På grund af afstanden til disse områder vurderes projektet ikke at ville påvirke § 3 områderne.

### Naturbeskyttelseslovens § 17 – skovbyggelinje

De ikke skovbevoksede arealer inden for planområdet ligger inden for skovbyggelinjen efter naturbeskyttelseslovens § 17. To skove er byggelinjegivende ind i området. Den ene ligger på den modsatte side af Silkeborg Langsø med en afstand på ca. 250 m til den del af planområdet, der ønskes bebygget.

Den anden er skoven i den sydvestlige del af planområdet, der indgår i sammenhæng med privat og offentligt ejede skovskovarealer vest for planområdet. Byggeri inden for skovbyggelinjen forudsætter, at Silkeborg Kommune giver en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 17.

Formålet med skovbyggelinjen er bl.a. at sikre skovens værdi som landskabselementer og opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for dyr og planter samt beskytte skovene mod blæst.

### Naturbeskyttelseslovens § 16 – sø- og åbeskyttelseslinje

Planområdet ligger ned mod Silkeborg Langsø og stort set hele ejendommen bortset fra arealer op mod Sankelmarksvej er omfattet af søbeskyttelseslinje efter naturbeskyttelseslovens § 16.

Formålet med sø- og åbeskyttelseslinjen er at sikre søer og åer som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridorer for plante- og dyreliv.

### Dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 og 17

Ved den endelige vedtagelse af lokalplanen dispenserer Silkeborg Kommune samtidig fra naturbeskyttelseslovens § 16, stk. 1, (sø- og åbeskyttelseslinje), samt § 17, stk. 1, (skovbyggelinje) til byggeri, anlæg, terrænændringer mv. der er dispensationskrævende og som lokalplanen giver mulighed for.

Afgørelsen er truffet efter § 65, stk. 1 i Lovbekendtgørelse nr. 1392 af 4. oktober 2022 - naturbeskyttelsesloven.

Med afsæt i planens regulerende bestemmelser – herunder bebyggelsens placering og udformning, mulige materialevalg og farver, terrænplan, snit samt visualisering af byggeri set fra den modstående søbred i Lysbro Skov, er det Silkeborg Kommunes vurdering, at der samtidig med den endelige vedtagelse af lokalplanen kan gives dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 16 og § 17 til det byggeri, som lokalplanen giver mulighed for.

Silkeborg Kommune har vurderet, at realisering af byggeri og anlæg mv. i overensstemmelse med lokalplanens konkrete bestemmelser - herunder krav til bygningernes udformning og placering, farvevalg mv. - er forenelig med de hensyn, der skal varetages ved administration af naturbeskyttelseslovens søbeskyttelseslinje og skovbyggelinje. Der er samtidig lagt vægt på, at der tidligere har ligget et større byggeri på ejendommen - Hotel Impala.

Der henvises til visualisering neden for.

Klagevejledning i forhold til naturbeskyttelsesloven vil sammen med klagevejledning i forhold til planloven indgå ved annoncering af den endeligt vedtagne lokalplan.

#### **Natura 2000-Habitatområder og bilag IV-arter**

Kommunen må ikke give tilladelser og dispensationer til projekter, der kan skade internationale naturbeskyttelsesområder eller arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget (bilag II-arter) eller strengt beskyttede arter på det tilhørende bilag IV. Kommunen skal derfor vurdere den mulige påvirkning i forbindelse med dispensation fra søbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen.

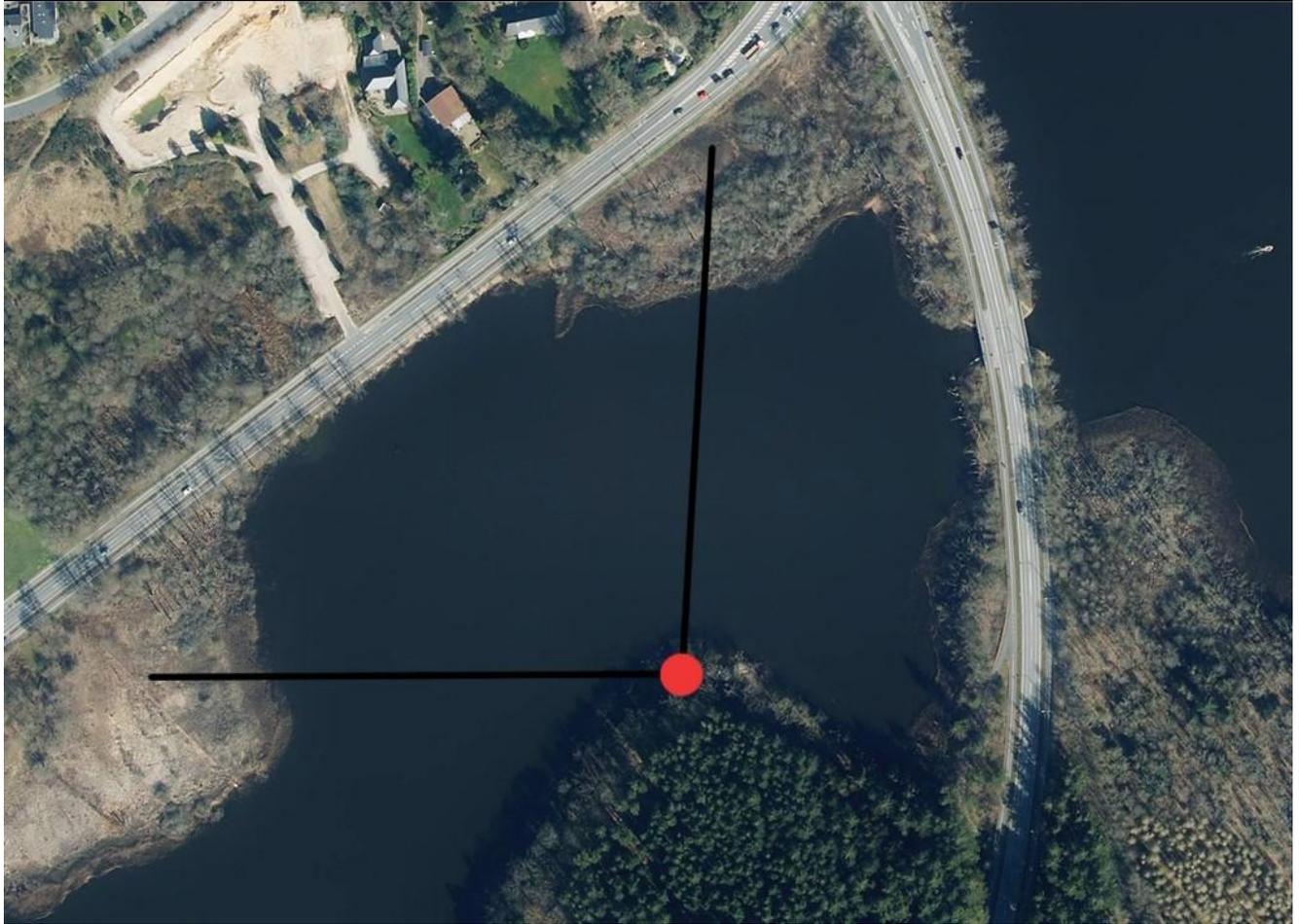
Det er Silkeborg Kommunes vurdering, at realisering af planlægningen ikke vil berøre internationale naturbeskyttelsesområder eller arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget. Det er også Silkeborg Kommunes vurdering, at realisering af planlægningen ikke vil påvirke bilag IV-arter eller deres yngle- eller rasteområder - der henvises se afsnittet lokalplanens forhold til miljøet i redegørelse.



*Lokalplanområdet i dag - set fra Lysbro Skov*



***Visualisering af lokalplanområdet set fra Lysbro Skov med kig hen over Silkeborg Langsø.***



**Fotopoint:** Rød prik viser markering af sted hvorfra visualiseringen er lavet.

### **Klage over dispensationer fra skovbyggelinje og søbeskyttelseslinje**

En dispensation indbygget i en lokalplan kan påklages til Miljø- og Fødevarerklagenævnet på samme vis som en dispensation givet efter lokalplanens vedtagelse. Klagefristen er 4 uger fra den endelige vedtagelse af lokalplanen. En dispensation udløber 3 år efter lokalplanen er endeligt vedtaget. Klageberettigede er de samme (altså organisationer mv.) som ved en dispensation efter lokalplanens vedtagelse.

### **Vejloven**

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

Der skal etableres venstresvingsbane på Vestre Ringvej, for at imødekomme det øgede trafikbehov til området. Venstresvingsbanen er ikke omfattet af lokalplanen, men der vil i byggetilladelsen blive stillet krav om anlæg af venstresvingsbane jf. vejlovens § 49 stk. 4, 5 og 6.

### **Museumsloven**

Museum Silkeborg skal sikres mulighed for at foretage arkæologiske undersøgelser ved nedrivning, bebyggelse og anlæg jf. museumsloven

Hvis der i forbindelse med bygge- og anlægsarbejde træffes på fortidsminder, skal arbejdet straks standses, og Museum Silkeborg skal underrettes jf. museumsloven.

### **Jordforureningsloven**

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

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

### **Vandløbsloven**

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

### **Færdselsloven**

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

# Kortbilag

---

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

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

## Webtilgængelighed

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

## Bilag til lokalplanen

[Kortbilag 1: Matrikelkort og eksisterende forhold](#)

[Kortbilag 2: Lokalplankort](#)

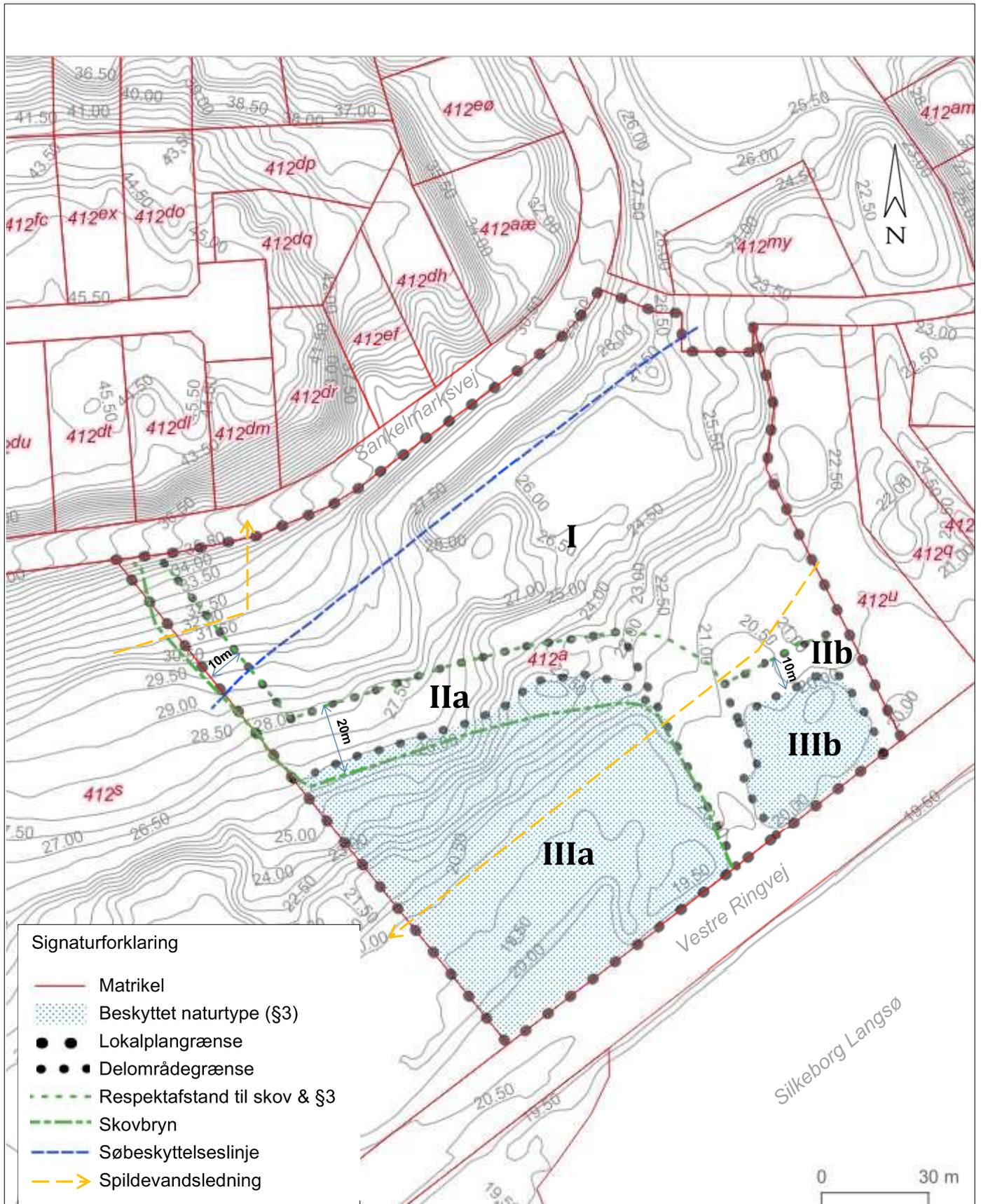
[Kortbilag 3: Princip for vandhåndtering](#)

[Kortbilag 4: Vejledende illustrationsplan](#)

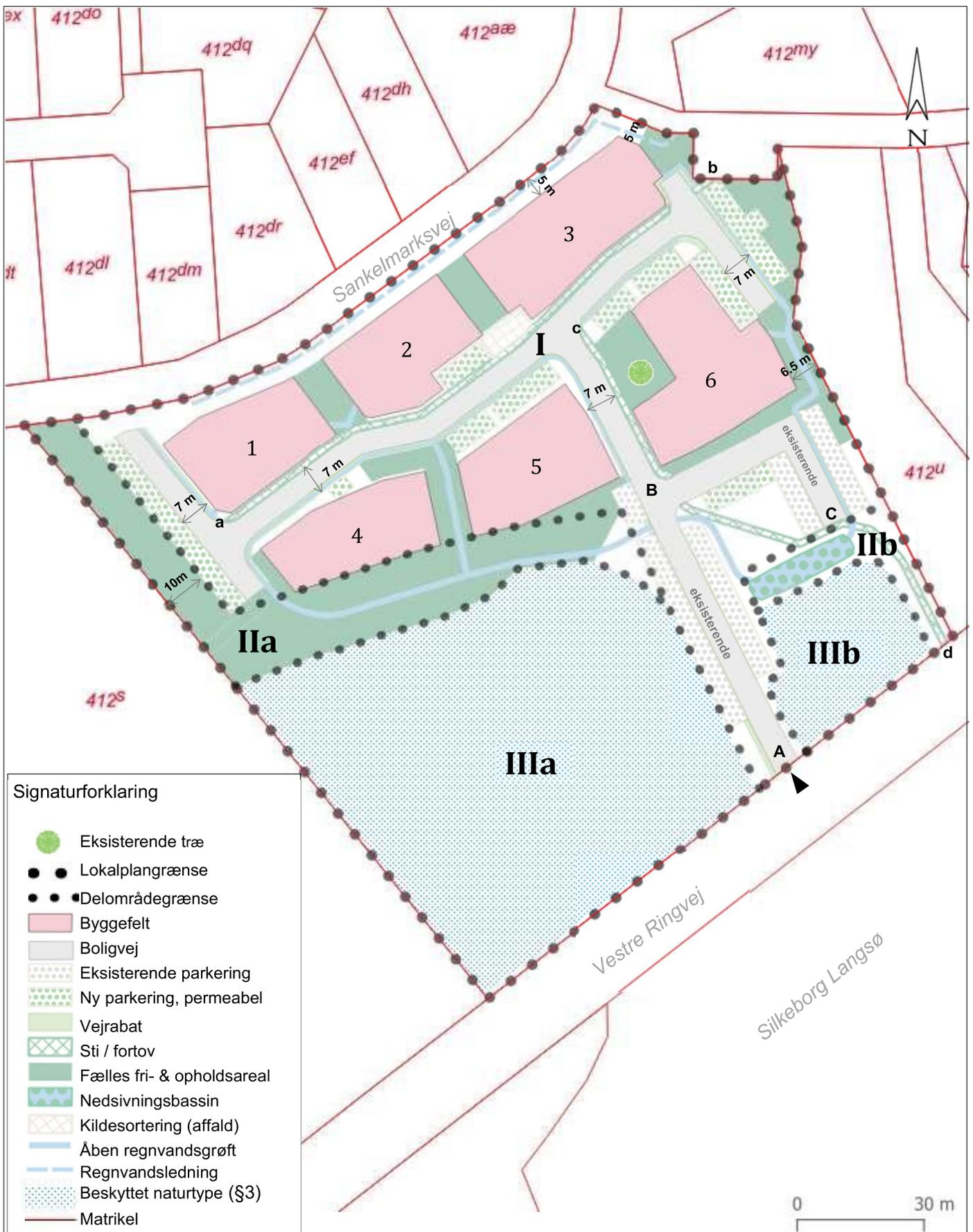
[Kortbilag 5: Principper](#)

[Kortbilag 6: Snit](#)

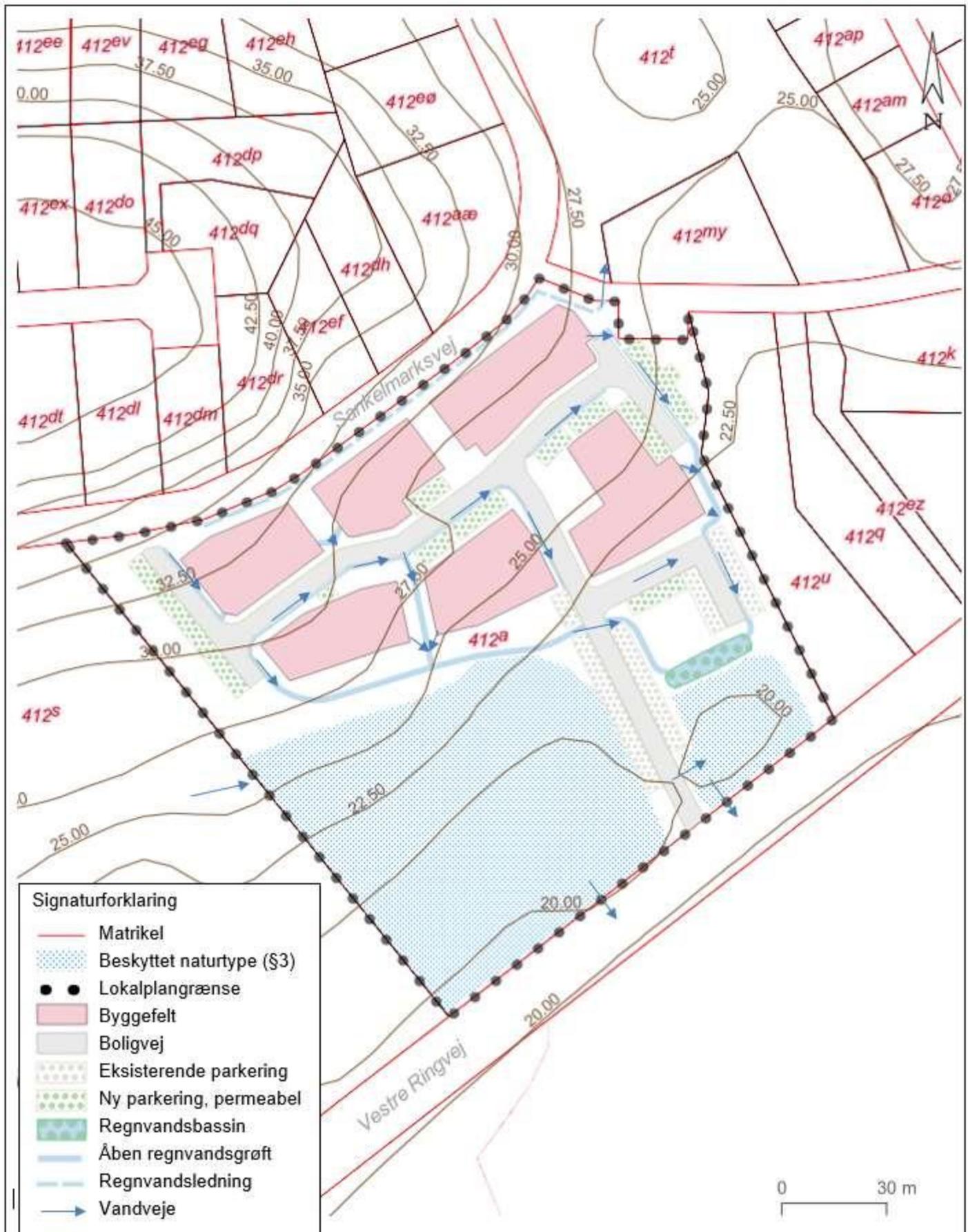
[Kortbilag 7: Koteplan - princip for terræn](#)



 <p><b>Silkeborg Kommune</b> Teknik- og Miljøafdelingen Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00</p>	Mål	1:1500	Dato	03.04.2024
	Sagsbh.		Rev.dato	
	Tegn.		Sag nr.	
Lokalplan 12 - 036			Tg.nr.	
Lokalplanområde (bindende) og eksisterende forhold på matrikelkort			<b>Kortbilag 1</b>	
Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90			Side 60	
			Copyright Silkeborg Kommune	



 <p><b>Silkeborg Kommune</b> Teknik- og Miljøafdelingen Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00</p>	Mål	1:1250	Dato	27.11.2024
	Sagsbh.		Rev.dat	
Lokalplan 12 - 036	Tegn.		Sag nr.	
Lokalplankort (bindende)			Tg.nr.	<b>Kortbilag 2</b>
Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90			Copyright Silkeborg Kommune	Side 61



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

Mål 1:1500

Dato 29.11.2024

Sagsbh.

Rev.dato

Tegn.

Sag nr.

Lokalplan 12 – 036

Tg.nr.

Vandhåndtering (princip)

Kortbilag 3

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

Copyright Silkeborg Kommune Side 62



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

Mål	ikke målfast	Dato	29.11.2024
Sagsbh.		Rev.dato	
Tegn.		Udarbejdet af	Loop Architects
		Sag nr.	

Lokalplan 12- 036

Illustrationsplan (et eksempel på hvordan lokalplanen kan realiseres)

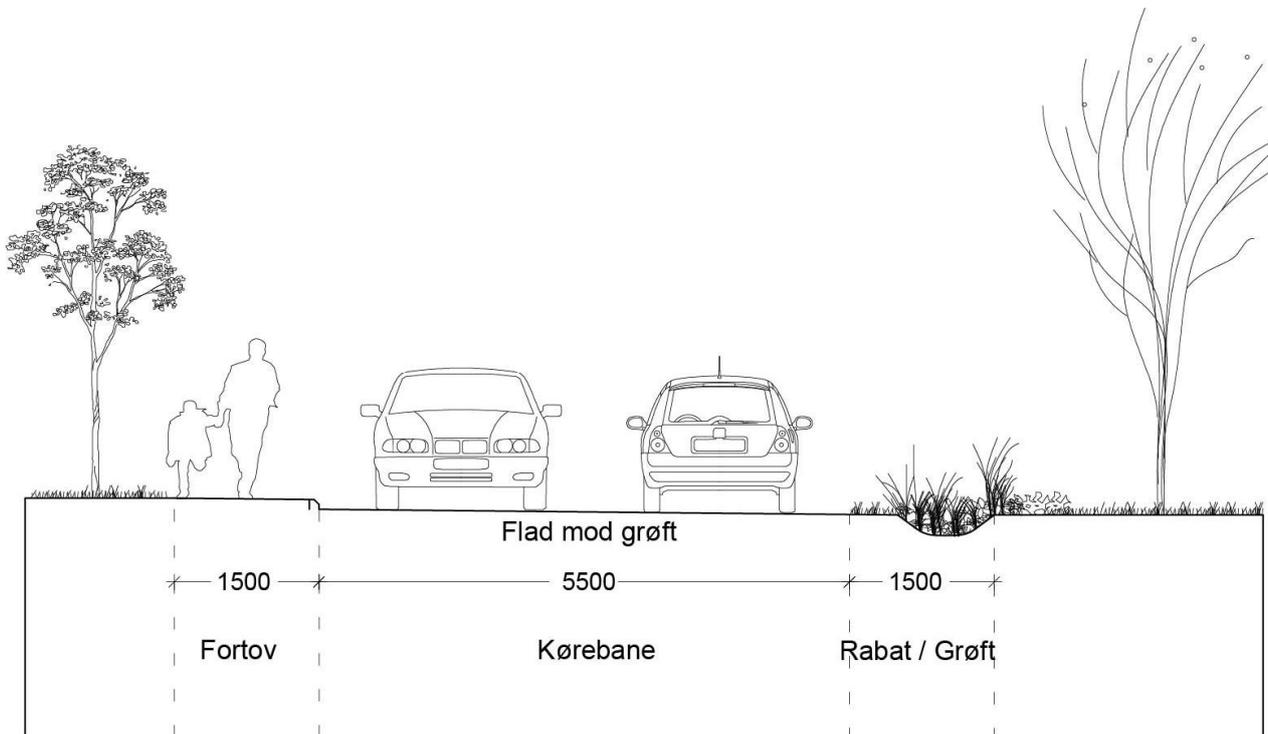
Tg.nr.  
**Kortbilag 4**

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

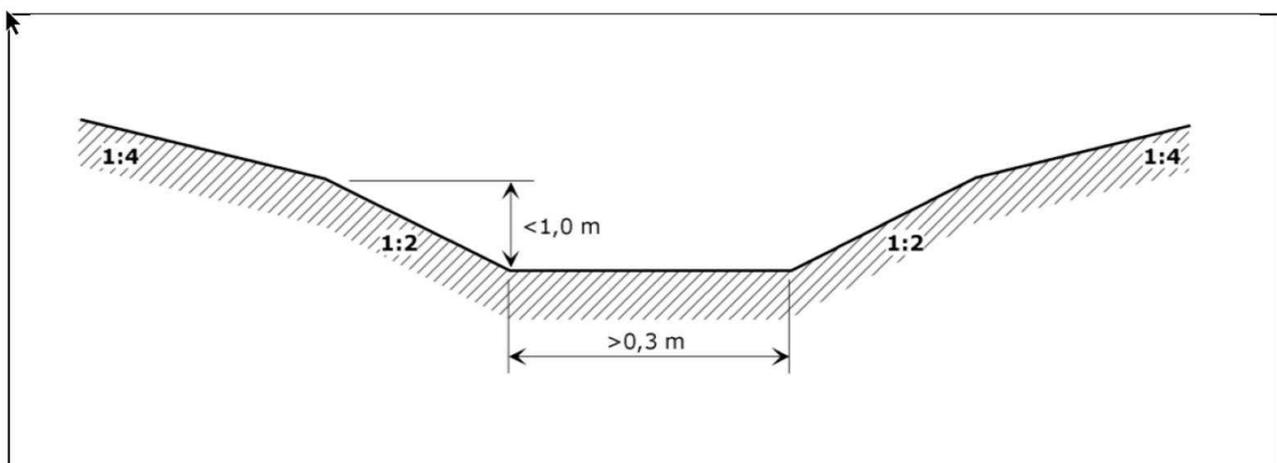
Copyright Silkeborg Kommune **Side 63**

## Bilag 5: Principskitser

Principskitse 1: *Principskitse for grøfter til håndtering af regnvand fra veje og befæstede arealer.*

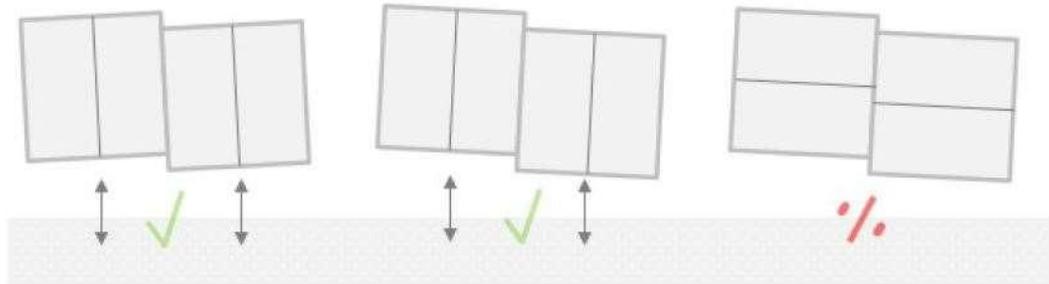


Principskitse 2: *Principskitse for fritliggende regnvandsgrøfter.*

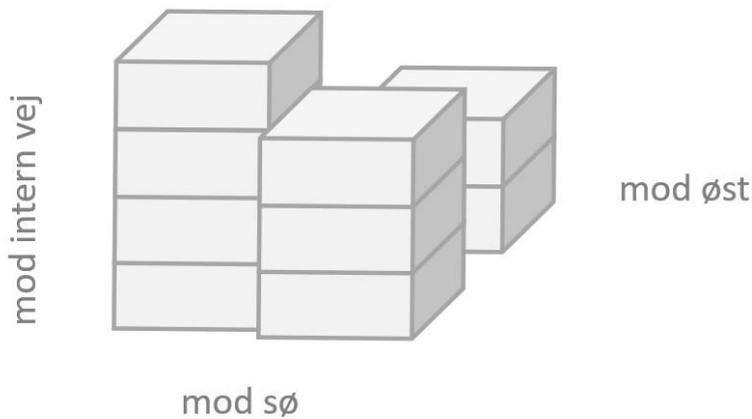


 <p>Silkeborg Kommune Teknik- og Miljøafdelingen Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00</p>	Mål	Dato	27.05.2024
		Rev.dato	
	Sagsbh.		
	Tegn.	Sag nr.	
Lokalplan 12- 036 Principper		Tg.nr.	Kortbilag 5 Side 64
Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90		Copyright Silkeborg Kommune	

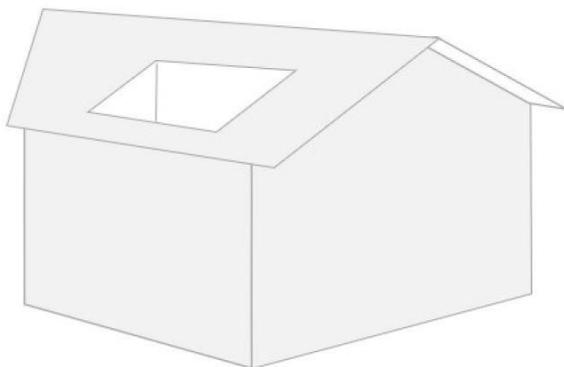
Principskitse 3: Princip for placering af tagryg



Principskitse 4: Princip for højdeforskydninger i byggefelt 6



Principskitse 5: Princip for indpasning af tagterrasser i tagfladen.



 <p><b>Silkeborg Kommune</b> Teknik- og Miljøafdelingen Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00</p>	Mål	Dato 27.05.2024
		Rev.dato
	Sagsbh.	
	Tegn.	Sag nr.
Lokalplan 12- 036		Tg.nr.
Principper		<b>Kortbilag 5</b> Side 65
Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90		Copyright Silkeborg Kommune

Princip 6: Eksempel på materialefarver, som opfylder bestemmelse 8.9, og som kan anvendes indenfor lokalplanområdet



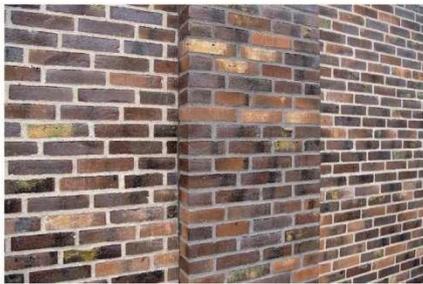
Egersund\_EW0466 Kobber



Egersund\_EW2172 Avignon Coal



Genbrugstegl



Egersund\_EW2448 Willems Forest

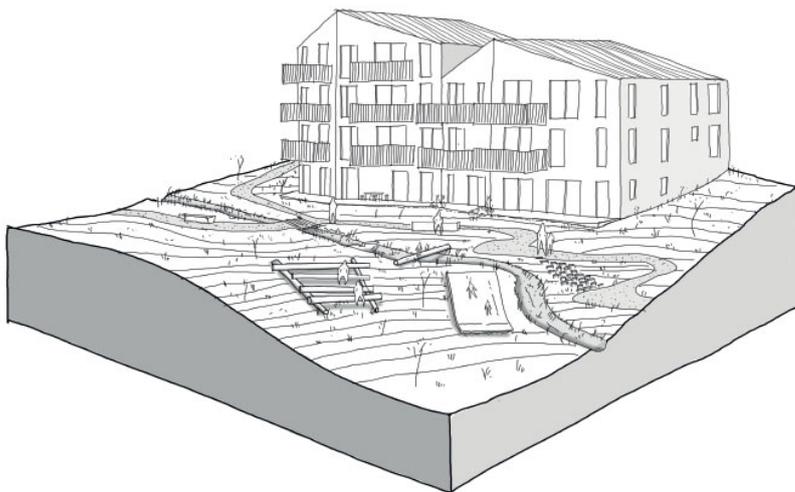


Egersund\_EW2169 Cold Hawaii

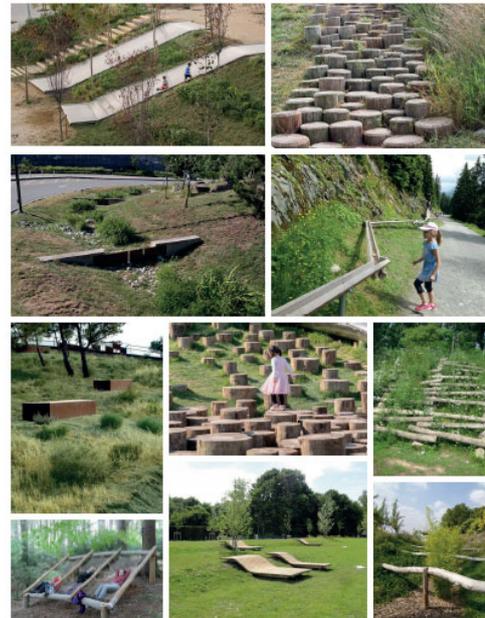


Fyldninger i træ

Princip 7: Eksempel på leg og ophold på skrånende terræn.



Eksempler på leg og ophold på skrånende terræn



Referencer

 <p><b>Silkeborg Kommune</b> Teknik- og Miljøafdelingen Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00</p>	Mål	ikke målfast	Dato	27.05.2024
	Sagsbh.		Rev.dato	
<p>Lokalplan 12-036 Principper</p>	Tegn.		Udarbejdet af Loop Architects	
			Sag nr.	
			Tg.nr.	
			<b>Kortbilag 5</b>	
			Side 66	
Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90			Copyright Silkeborg Kommune	

## Bilag 6: Snit gennem området

### Læsevejledning:

#### Snit A, B, C og D

På Snit A-D er byggefeltet vist med fed, der hvor der snittes igennem et byggefelt. Tynd stiplede er det resterende byggefelt bag snitlinje. På snit A er der 20 meter fra fed linje til skovbryn. Både byggefelt og skovbryn skrånede mod højre i snit, så fremme ved tynd stiplede byggefelt ligger skovbryn således også længere nede mod søen.

#### Snit E og F

Snit E og F viser eksisterende terræn og illustrerer ét bud på fremtidigt terræn. Fremtidigt terræn vil afhænge af endelig bygningsplacering samt eventuel vinkling af bygninger.

Begge snit har en lille plan med snitplacering.

Snit E går gennem byggefelt 1,2 og 3

Snit F går gennem byggefelt 4,5 og 6

Pga. forskydningerne på byggefelt 4, 5 og 6 har snit F forskudte snit. Snit forskydningerne giver tegneteknisk nogle markante spring i terræn, som ikke er retvisende for terræn som helhed.

#### Snit G:

Snit igennem parkeringsområdet mod vest. På snittet er eksisterende terræn indtegnet med rødt. Nyt terræn indtegnet med hældning 1:25. Det giver en støttemur på ca. 2,15 m op mod Sankelmarksvej. Terræn er hævet ca. 1,1m i den sydlige ende af parkeringen. På snittet ses en illustration af en mulig bebyggelse i de nærmeste byggefelt (der er ingen byggefelt i snittet).

	Silkeborg Kommune Teknik- og Miljøafdelingen Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00	Mål	Dato 27.05.2024
			Rev.dato
		Sagsbh.	
		Tegn.	Sag nr.
Lokalplan 12-036			Tg.nr.
Snit	Side 67		Kortbilag 6
Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90			Copyright Silkeborg Kommune



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

Mål

Dato 02.12.2024

Sagsbh.

Rev.dato

Tegn.

Sag nr.

Lokalplan 12-036

Snit

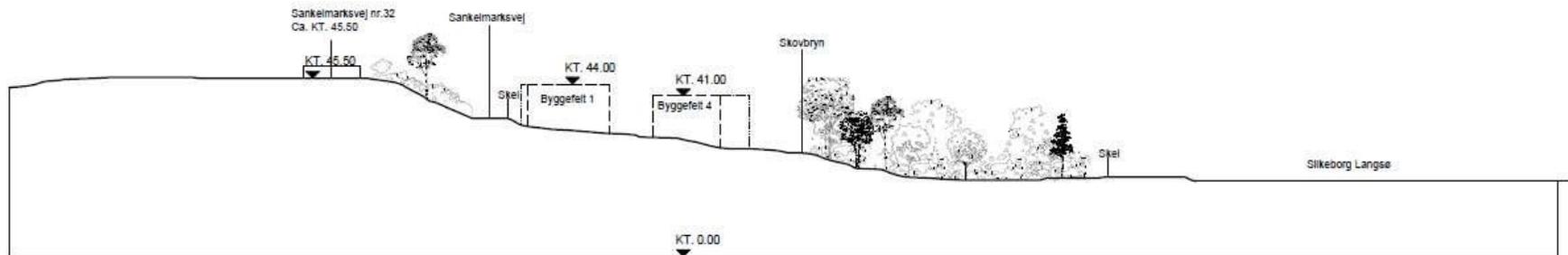
Side 68

Tg.nr.

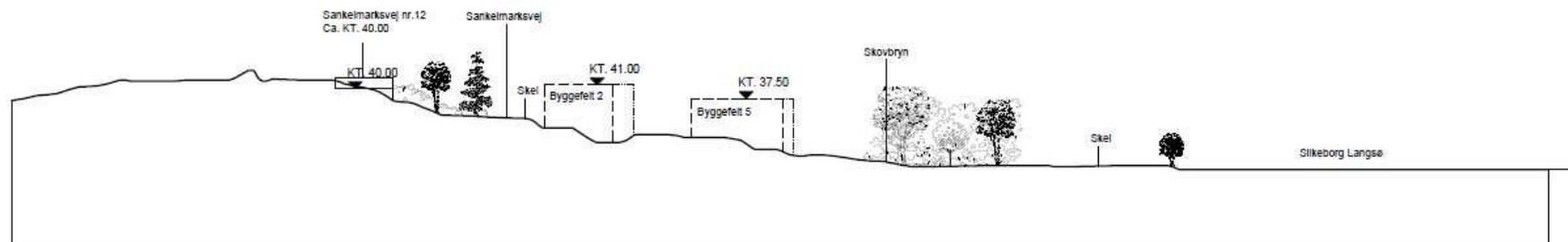
Kortbilag 6

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

Copyright Silkeborg Kommune

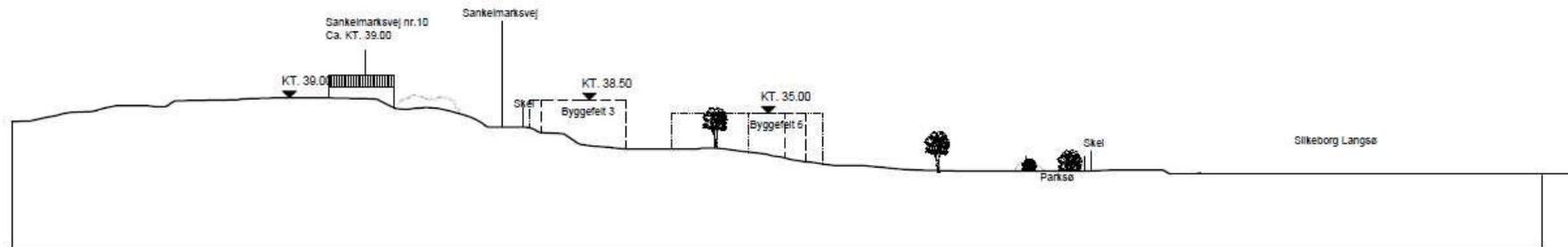


Anit A-A

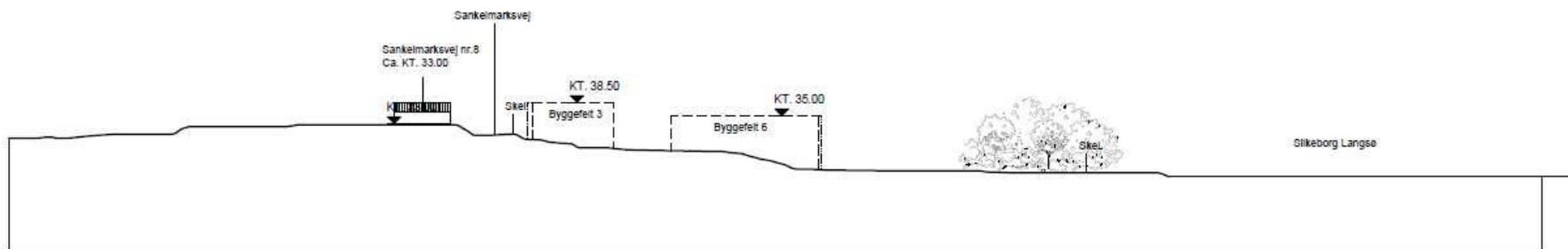


Snit B-B

 <p><b>Silkeborg Kommune</b> Teknik- og Miljøafdelingen Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00</p>	Mål	Dato 27.05.2024
		Rev.dato
	Sagsbh.	
	Tegn.	Sag nr.
Lokalplan 12-036		Tg.nr.
Snit	Side 69	<b>Kortbilag 6</b>
Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90		Copyright Silkeborg Kommune

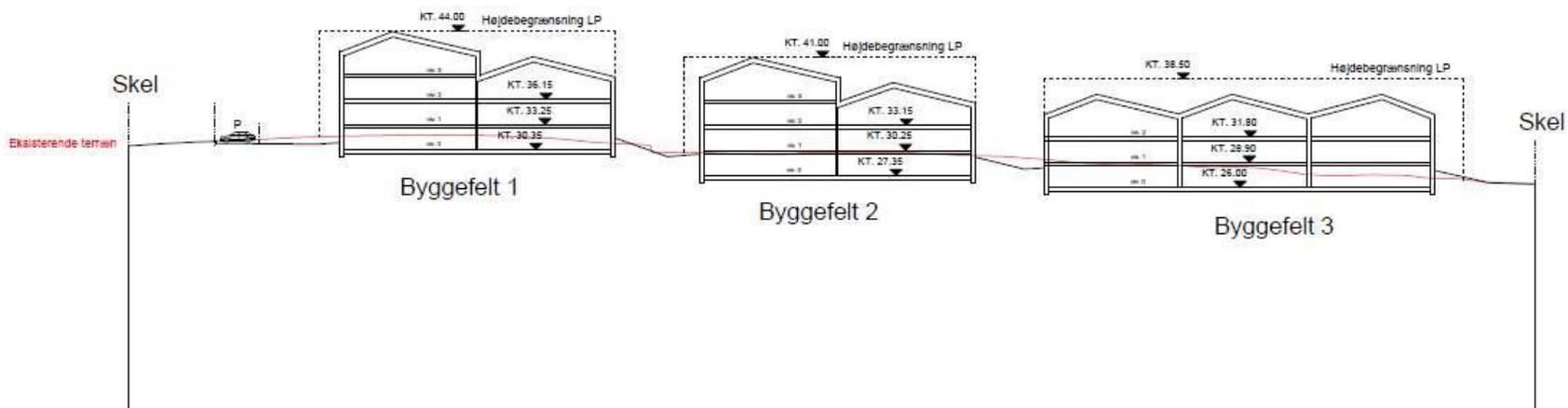
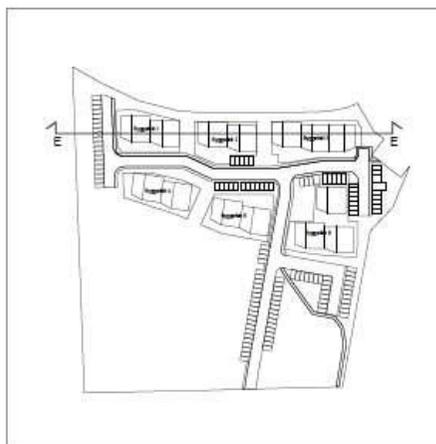


Snit C-C



Snit D-D

 <p><b>Silkeborg Kommune</b> Teknik- og Miljøafdelingen Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00</p>	Mål	Dato 27.05.2024
		Rev.dato
	Sagsbh.	
	Tegn.	Sag nr.
Lokalplan 12-036		Tg.nr.
Snit	Side 70	<b>Kortbilag 6</b>
Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90		Copyright Silkeborg Kommune



Snit E-E



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

Mål	Dato	27.05.2024
Sagsbh.	Rev.dato	
Tegn.	Sag nr.	

Lokalplan 12-036

Snit

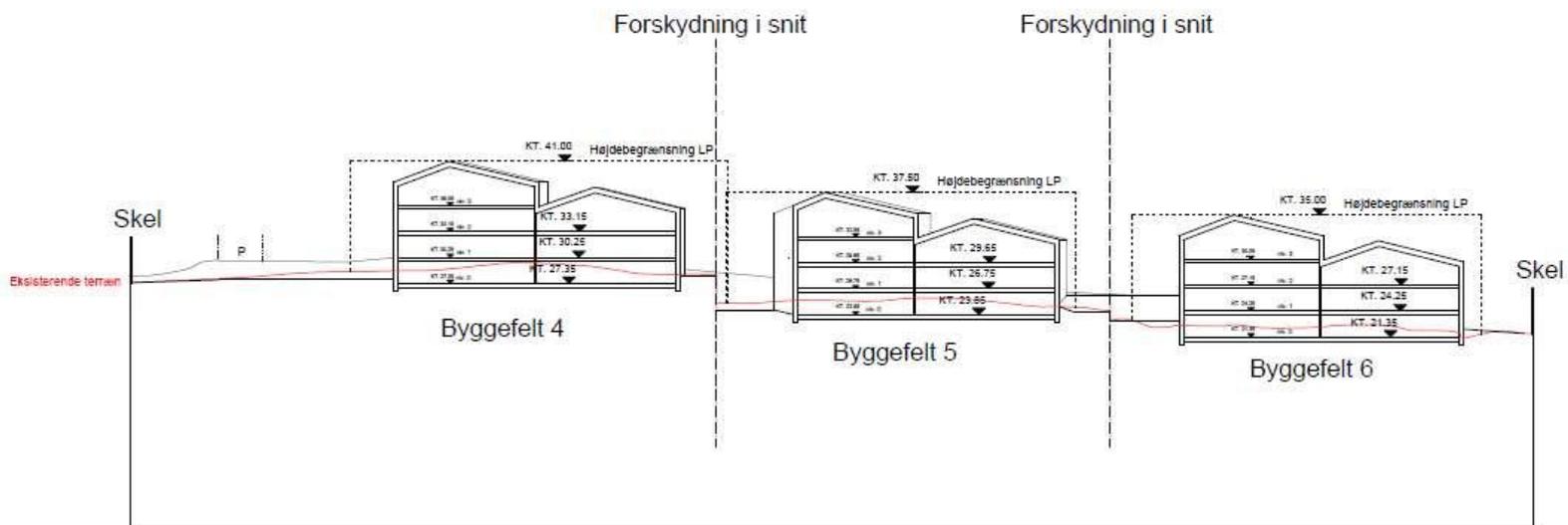
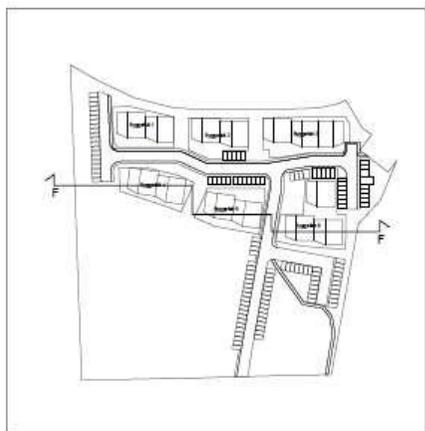
Side 71

Tg.nr.

Kortbilag 6

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

Copyright Silkeborg Kommune



Snit F-F



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

Mål	Dato	27.05.2024
	Rev.dato	
Sagsbh.		
Tegn.	Sag nr.	

Lokalplan 12-036

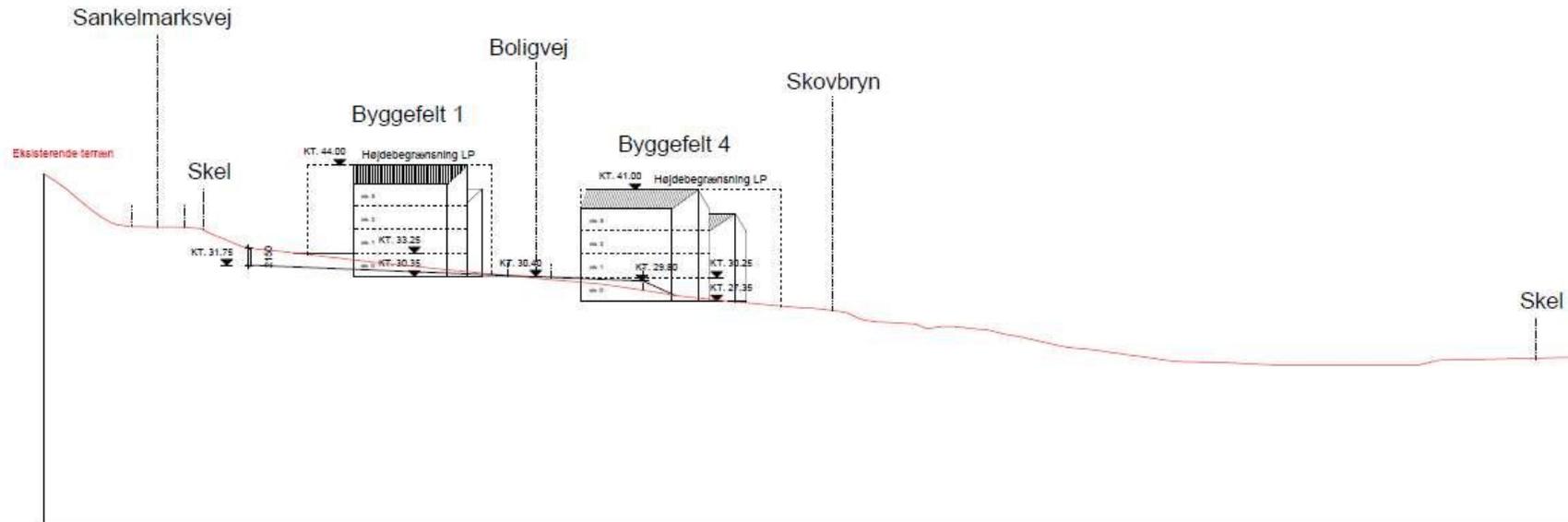
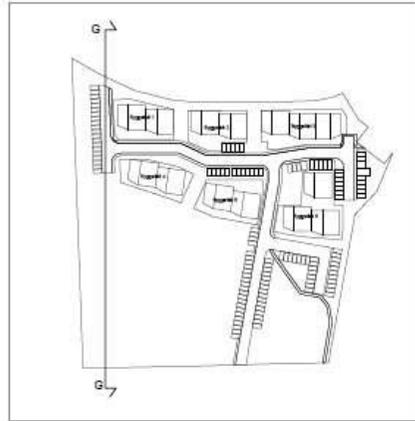
Snit

Side 72

Tg.nr.  
**Kortbilag 6**

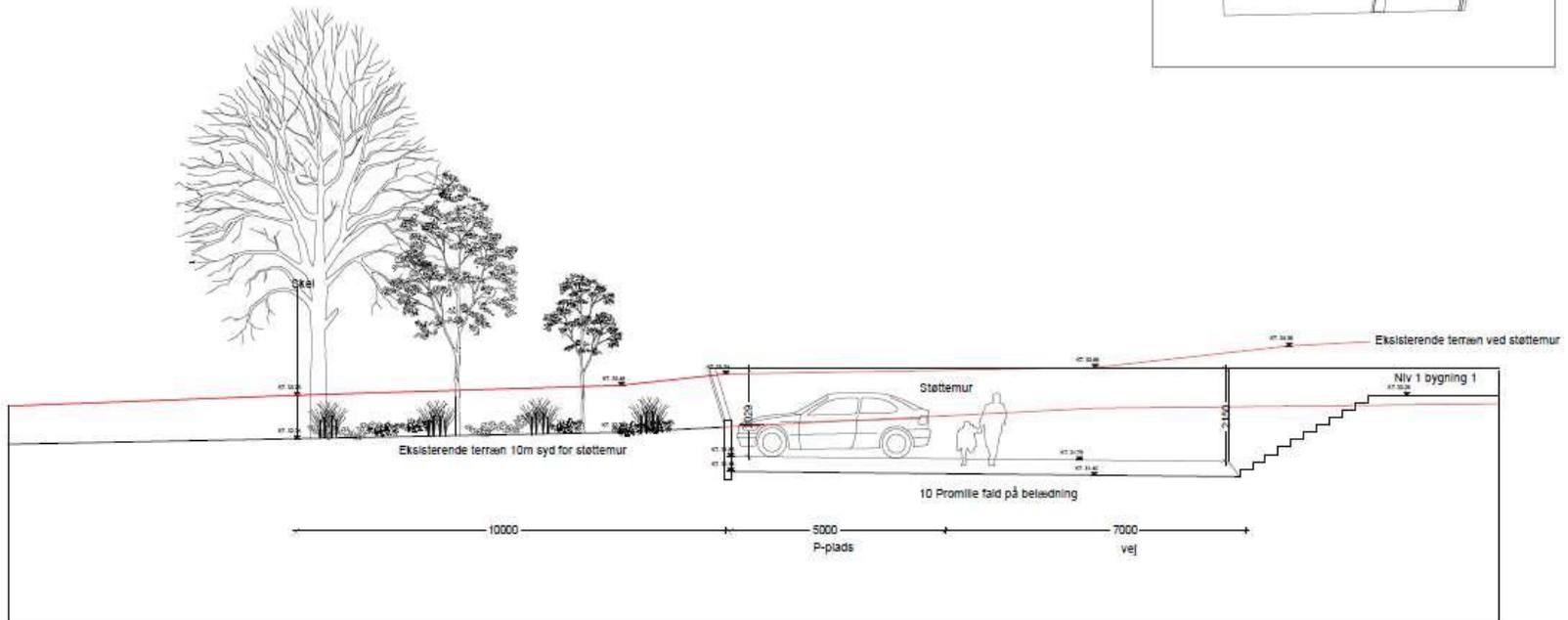
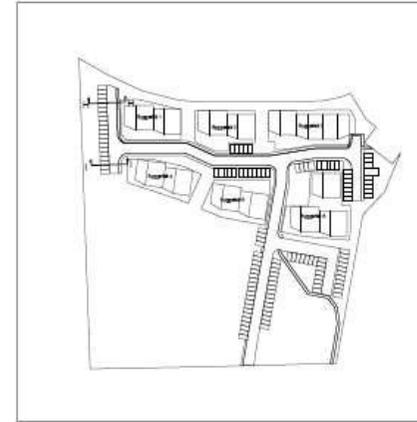
Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90

Copyright Silkeborg Kommune



Snit G-G

 <p><b>Silkeborg Kommune</b> Teknik- og Miljøafdelingen Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00</p>	Mål	Dato	27.05.2024
		Rev.dato	
	Sagsbh.		
	Tegn.	Sag nr.	
Lokalplan 12-036	Side 73		Tg.nr.
Snit			<b>Kortbilag 6</b>
Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90			Copyright Silkeborg Kommune



Snit HH ved parkering mod vest



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

Mål	Dato	27.05.2024
	Rev.dato	
Sagsbh.		
Tegn.	Sag nr.	

Lokalplan 12-036

Snit

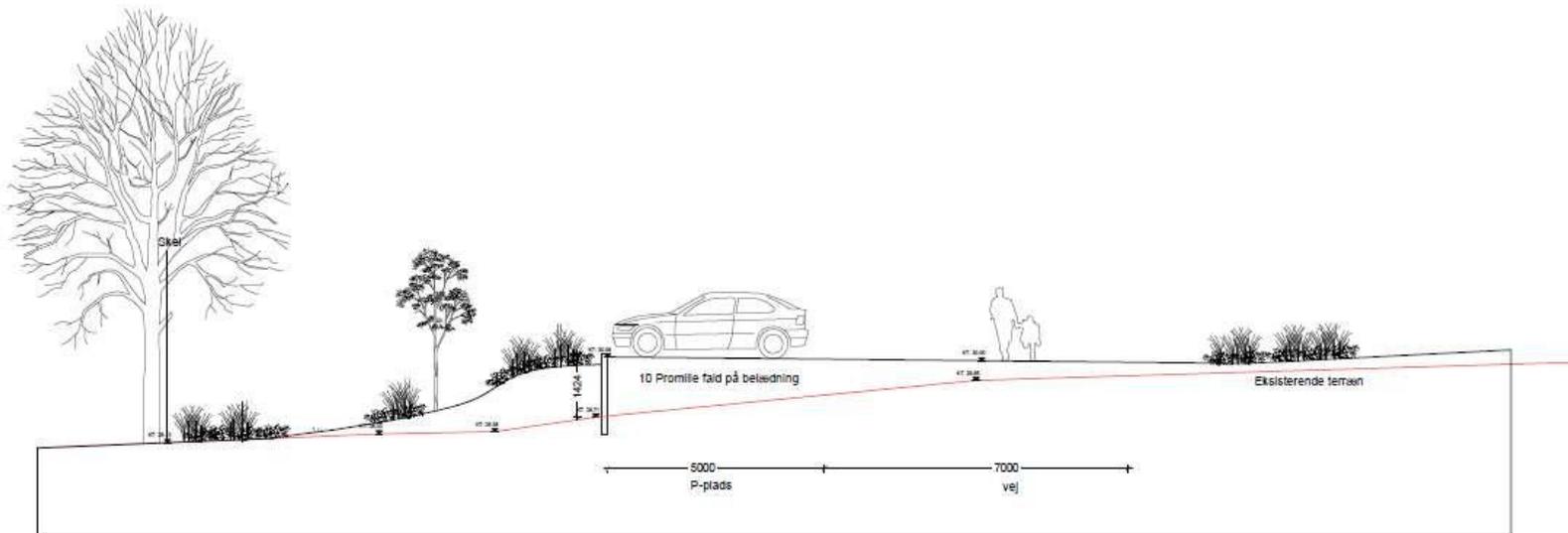
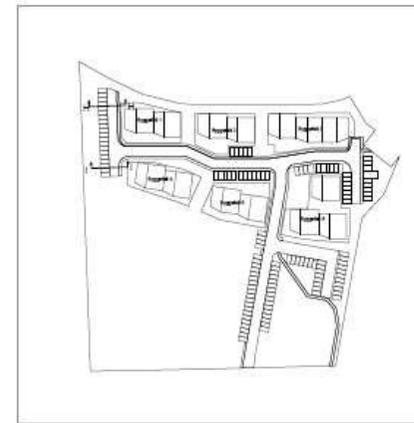
Side 74

Tg.nr.

Kortbilag 6

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

Copyright Silkeborg Kommune



Snit I-I



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

Mål	Dato	27.05.2024
	Rev.dato	
Sagsbh.		
Tegn.	Sag nr.	

Lokalplan 12-036

Snit

Side 75

Tg.nr.

Kortbilag 6

/ Langsøhus  
rkering



Lokalsplan 12-036 (vedlagt)

§3 område  
Mose

§3 område  
Mose

§3 område  
Sg

**Signaturforklaring**

	Bygningsskisseplan
	Anvendelse
	Bump
	Støt
	§3 område
	Prøvedelet i bygning / høringsfase
	Etageretningskode på terræn
	x (0,00)
	Længdeangivelse på projektet

K10\_H1\_EAN\_N5200



**FORELØBIGT TRYK**  
21-06-2024

<p>Projektnavn: <b>OVERSØHUSENE</b></p>		<p>Projekt: <b>Geometriplan - Koteplan</b></p>	
<p>Udarbejdet af: <b>SORI</b></p>	<p>Projektnummer: <b>K10_H1_EAN_N5200</b></p>	<p>Dato: <b>21-06-2024</b></p>	<p>Side: <b>12/10</b></p>
<p>Bygningens adresse: <b>Langsøhusvej 1, 4100 Risskov</b></p>		<p>Bygningens ejer: <b>Langsøhusvej 1, 4100 Risskov</b></p>	

<p><b>Silkeborg Kommune</b> Teknik- og Miljøafdelingen Søvej 3, 8600 Silkeborg, Tlf. 89 70 10 00</p>	<p>Mål: _____ Dato: <b>27.06.2024</b></p>
<p>Lokalsplan 12-036 Koteplan - anvendt for terræn</p>	<p>Rev. dato: _____ Sagsh. _____ Sag nr. _____ Tegn. _____ Kortbilag <b>7</b></p>

# Sammenfattende redegørelse

---

Sammenfattende redegørelse for miljøvurdering gældende for lokalplan 12-036 for et boligområde ved Vestre Ringvej i Hvinningdal.

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM) kapitel 5, § 13, stk. 2 skal der udarbejdes en sammenfattende redegørelse for:

- hvordan miljøhensyn er integreret i planen eller programmet,
- hvordan miljørapporten og de udtalelser, der er indkommet i offentlighedsfasen, er taget i betragtning,
- hvorfor den godkendte eller vedtagne plan eller det godkendte eller vedtagne program er valgt på baggrund af de rimelige alternativer, der har været behandlet, og
- hvordan myndigheden vil overvåge de væsentlige indvirkninger på miljøet af planen eller programmet.

Den sammenfattende redegørelse indeholder følgende afsnit:

1. Miljøhensyn
2. Indsigelser
3. Alternativer
4. Overvågning

## 1. Miljøhensyn

Lokalplanen giver mulighed for opførelse af en etageboligbebyggelse på den tidligere hotel Impala-grund ved Vestre Ringvej i Hvinningdal.

Baggrunden for lokalplanens udarbejdelse er, at den private grundejer og projektudvikler ønsker at opføre en etageboligbebyggelse med op til 90 etageboliger af varierende størrelse. Bebyggelsen tænkes fordelt på 6 byggefelter. På hvert byggefelt tænkes opført 2-3 sammenbyggede bygningskroppe, forskudt i forhold til hinanden. Udvikler har et ønske om at give mulighed for en høj grad af fællesskab i bebyggelsen, og der er derfor også mulighed for at opføre fælleshus indenfor lokalplanområdet.

Lokalplanen 12-036 erstatter lokalplan 12-023, idet byrådet bl.a. ønsker der skal være vejadgang til området fra Vestre Ringvej.

På baggrund af screening blev det vurderet, at planforslaget sideløbende skulle miljøvurderes på bilag-IV-arter.

### Konklusion

Kommunen må, i henhold til habitatbekendtgørelsen, ikke give tilladelser og dispensationer til planer og projekter, der kan skade de internationale naturbeskyttelsesområder eller arter og naturtyper på udpegningsgrundlaget (bilag II-arter), eller de strengt beskyttede arter på det tilhørende bilag IV (bilag IV-arter). Kommunen skal derfor vurdere den mulige påvirkning i sagsbehandlingen af lokalplanen. En række dyr og planter, der er omfattet af habitatdirektivets bilag IV kan have levested, fødesøgningsområde eller sporadisk levested i eller omkring lokalplanområdet.

Ud fra kommunens kendskab til naturen i lokalplanområdet og de nærmeste omgivelser har Silkeborg Kommune lavet en vurdering af, hvilke bilag IV-arter der potentielt findes i området. NIRAS har arbejdet videre med dette oplæg og foretaget grundige undersøgelser og vurderinger af potentiel forekomst af bilag IV-arter i området. På den baggrund er der undersøgt og vurderet på bilag IV-arterne stor vandsalamander, spidssnudet frø, odder, markfirben og arter af flagermus.

Silkeborg kommune har ikke kendskab til forekomst af stor vandsalamander eller spidssnudet frø i området, men begge arter findes i Silkeborgområdet. NIRAS har ikke fundet stor vandsalamander eller spidssnudet frø i deres undersøgelser. NIRAS vurderer desuden at lokalplanområdet ikke udgør et egnet yngleområde for arterne. Det vurderes at begge arter kan raste og strejfe i området i samme grad som hidtil.

Odderen strejfer muligvis langs med Langsøhus Bæk, som ligger beskyttet inde i det vestlige moseområde. Resten af lokalplanområdet udgør ikke et egnet levested for odder. Lokalplanen medfører ikke ændringer i Langsøhus bæk eller det moseområde, som bækken løber igennem. En eventuel forekomst af strejfende odder vil ikke blive påvirket af lokalplanen.

I områder i og omkring lokalplanområdet er der mange egnede strukturer for flagermus og kommunen ved at der findes flere arter i området. NIRAS har undersøgt lokalplanområdet for potentielle levesteder og registreret aktiviteten af flagermus. Særligt to fritstående træer med egnede strukturer er undersøgt nærmere. Ved det ene træ blev der observeret en udflyvende flagermus fra en hulhed. Hulheden blev ikke vurderet til at være et ynglested. Træet med hulheden bevares i lokalplanen.

Det skovbevoksede moseområde udgør muligvis også et egnet sted til flagermus, da der her er flere store træer og træer med løs bark og hulheder. Moseområdet og området omkring mosen berøres ikke i lokalplanen. En eventuel bestand af flagermus i mosen vil således fortsat kunne være i mosen og fouragere langs skovbrynet, samt anvende de spredningsveje der er langs med brynet.

Det er Silkeborg kommunes vurdering at der ikke vil være en påvirkning af bilag IV-arter som følge af lokalplanen.

Miljøvurderingen giver ikke anledning til ændringer i planen, idet at det er vurderet, at der ikke vil være en påvirkning af bilag IV-arter.

## 2. Høringssvar

Miljørapport af forslag til lokalplan 12-036 har været i offentlig høring i perioden 01.07.2024 til og med 02.09.2024 parallelt med planforslagene.

Der er indkommet 1 direkte indsigelse mod miljørapporten, men flere nævner den indirekte i deres høringssvar til lokalplanen. Høringssvarene omhandler primært mangelfulde undersøgelser for bilag IV-arter. Herunder at Nirasrapporten ikke kan lægges til grund for miljøvurderingen af Impalagrunden.

Teknik- og Miljøafdelingen bemærkninger til høringssvarene er følgende:

Flere høringssvar stiller spørgsmål ved undersøgelserne for bilag IV-arter og særligt om Niras rapporten kan lægges til grund for vurderingerne kontra en rapport fra Orbicon.

I forbindelse med miljøvurderingen af lokalplanen har Niras gennemgået området og foretaget en vurdering af projektets mulige påvirkninger af de strengt beskyttede bilag IV-arter, som potentielt findes i lokalplanområdet. Resultaterne kan ses i miljøvurderingen af lokalplanen, hvor NIRAS-rapporten fra undersøgelserne ligeledes kan findes.

Undersøgelse og afrapportering er foretaget af eksperter ud fra anerkendte metoder og det er kommunens vurdering, at det udførte arbejde er fyldestgørende til at kunne foretage en miljøvurdering af projektet.

Der er i flere høringsvar sammenlignet med en rapport fra Orbicon "Biodiversiteten i 10 kommunale skovområder i Silkeborg kommune i 2015", Orbicon maj 2016. Orbicons undersøgelser og rapport omhandler imidlertid ikke Impalagrunden, men det kommunalt ejede skovområde Langsøparken, som ligger lidt vest for Impalagrunden.

Lokalitet, formål, tidspunkt og metoder ved Orbicons undersøgelser og Niras undersøgelser er ikke de samme og resultaterne kan således ikke umiddelbart sammenlignes.

Silkeborg Kommunes miljøvurdering af projektet er foretaget på baggrund af tilgængelig viden fra området, samt kommunens egne observationer fra området.

Der er ikke henvendelser med relevans for miljøvurderingen som forvaltningen vurderer giver anledning til ændringer i lokalplan.

### **3. Alternativer**

Miljøvurderingen forholder sig kun til det i lokalplanen muliggjorte byggeri samt 0-alternativet.

0-alternativet svarer til den situation, hvor lokalplanen ikke gennemføres og er grundlaget for at sammenligne planens påvirkning af omgivelserne med en realisering af projekterne som er muligt med lokalplan 12-023. 0-alternativet for området er det plangrundlag, som lokalplan 12-023 giver mulighed for at realisere på arealet. Det vil sige etablering af 4 fritliggende punkthuse i 4 etager, samt ca. 24 dobbelt- og/eller rækkehuse svarende til i alt ca. 70 boliger indenfor lokalplanområdet. 0-alternativet er således ikke en bevarelse af den aktivitet/den situation, som findes på arealet i dag.

Hvis lokalplanforslaget ikke gennemføres forventes det, at området fortsat vil kunne udvikles til boligområde iht. eksisterende lokalplan 12-023.

### **4. Overvågning**

Silkeborg Kommune vil ved realiseringen påse, at lokalplanens bestemmelser overholdes. Fremtidige byggerier i lokalplanområdet skal være i overensstemmelse med lokalplanens formål og bestemmelser.

# Klagevejledning

---

## Klagevejledning - Plansag

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

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

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

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

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

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

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

Gebyret tilbagebetales, hvis

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

## Retsligt søgsmål

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

## Klagevejledning - Miljøvurdering af planer og programmer

Efter miljøvurderingslovens § 48, stk. 1, kan retlige spørgsmål påklages til Planklagenævnet efter reglerne i planlovens kap. 14. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du mener, at kommunen ikke har haft hjemmel til at træffe afgørelsen eller over manglende opfyldelse af lovens krav om miljørapportens indhold og procedure.

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

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 Planklagenævnet, der afgør om din anmodning kan imødekommes. Oplys samtidig kommunen om din anmodning.

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

Gebyret tilbagebetales, hvis

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

### **Retsligt søgsmål**

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