

# LOKALPLAN 13-031

## BOLIGER VED ERIKSBERG

VEDTAGET



STATUS:

Lokalplanen blev vedtaget den 04.11.2025  
og trådte i kraft den 05.12.2025

# Indholdsfortegnelse

<b>Bestemmelser</b> .....	<b>1</b>
<b>§ 1 Lokalplanens formål</b> .....	<b>2</b>
<b>§ 2 Lokalplanområde 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>14</b>
<b>§ 6 Tekniske anlæg</b> .....	<b>15</b>
<b>§ 7 Bebyggelsens omfang og placering</b> .....	<b>18</b>
<b>§ 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden</b> .....	<b>20</b>
<b>§ 9 Ubebyggede arealer</b> .....	<b>23</b>
<b>§ 10 Terrænregulering</b> .....	<b>25</b>
<b>§ 11 Ibrugtagningsbestemmelser</b> .....	<b>26</b>
<b>§ 12 Grundejerforening</b> .....	<b>27</b>
<b>§ 13 Servitutter</b> .....	<b>28</b>
<b>§ 14 Ophævelse af lokalplan(er)</b> .....	<b>29</b>
<b>Redegørelse</b> .....	<b>30</b>
<b>1. Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning</b> .....	<b>31</b>
<b>2. Lokalplanens formål og baggrund</b> .....	<b>32</b>
<b>3. Lokalplanens retsvirkninger</b> .....	<b>33</b>
<b>4. Eksisterende forhold</b> .....	<b>36</b>
<b>5. Fremtidige forhold</b> .....	<b>37</b>
<b>6. Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning</b> .....	<b>46</b>
<b>7. Lokalplanens forhold til miljøet</b> .....	<b>52</b>
<b>8. Tilladelser efter anden lovgivning</b> .....	<b>55</b>
<b>Kortbilag</b> .....	<b>58</b>
<b>Kortbilag 1 - Lokalplanens afgrænsning</b> .....	<b>59</b>
<b>Kortbilag 2 - Eksisterende forhold</b> .....	<b>60</b>
<b>Kortbilag 3 - Lokalplankort</b> .....	<b>61</b>
<b>Kortbilag 3.1 - Delområde I &amp; II</b> .....	<b>62</b>
<b>Kortbilag 3.2 - Delområde III &amp; IV</b> .....	<b>63</b>
<b>Kortbilag 3.3 - Delområde V &amp; VI</b> .....	<b>64</b>
<b>Kortbilag 4 - Veje og Stier</b> .....	<b>65</b>
<b>Kortbilag 5 - Regnvandshåndtering</b> .....	<b>66</b>
<b>Kortbilag 6 - Ubebyggede arealer</b> .....	<b>67</b>
<b>Bilag 7 - Beplantning</b> .....	<b>68</b>
<b>Kortbilag 8 - Terrænregulering</b> .....	<b>69</b>
<b>Klagevejledning</b> .....	<b>70</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 Lokalplanområde 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 Ibrugtagningsbestemmelser

§ 12 Grundejerforening

§ 13 Servitutter

§ 14 Ophævelse af lokalplan(er)

# § 1 Lokalplanens formål

---

## § 1.1 Formål

Formålet med lokalplanen er at fastlægge det planmæssige grundlag for:

- at udlægge arealer til boligformål med et varieret udbud af boligtyper samt rekreative arealer
- at trafikken i området afvikles funktionelt og sikkert
- at skabe stiforbindelser, som sammenbinder lokalplanområdet med omgivelserne samtidig med, at der skabes sammenhæng mellem nye og eksisterende stisystemer
- at sikre at regnvand kan håndteres på terræn, hvor det er teknisk muligt

## § 2 Lokalplanområde og zonestatus

---

### § 2.1 Lokalplanområde

Lokalplanområdet afgrænses som vist på kortbilag 1. Lokalplanområdet omfatter helt eller delvist følgende matriklerne 3a, 3ar, 3as, 3c, 3e og 5c alle Nørreskov, Gødvad samt alle grunde, der efter lokalplanforslagets vedtagelse udstykkes inden for lokalplanområdet.

Desuden omfatter lokalplanområdet del af den offentlige vej Nørreskov Bakke, litra 7000a Nørreskov, Gødvad.

### § 2.2 Delområder

Lokalplanområdet opdeles i delområderne I, II, III, IV, V, VI, VII, VIII og IX som vist på kortbilag 1.

### § 2.3 Zonestatus

Lokalplanområdet ligger i landzone og overføres ved denne lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse til byzone.

## § 3 Områdets anvendelse

---

### § 3.1 Generel anvendelse

Lokalplanområdet må kun anvendes til følgende:

- boligformål til helårsbeboelse
- vej- og trafik anlæg såsom veje, cykelstier, parkering og lignende
- rekreative formål
- tekniske anlæg som eksempelvis regnvandsbassiner og støjvold, energiforsyningsanlæg, affaldshåndteringsanlæg, kloakpumpestation mv.

### § 3.2 Boliger

Det enkelte delområde skal anvendes til nedenstående boligtyper:

#### Delområde I:

Området som helhed kan anvendes til etageboligbebyggelse med vandret lejlighedsskel

#### Delområde II:

Åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse på små grunde

#### Delområde III:

Etageboligbebyggelse med vandret lejlighedsskel

#### Delområde IV:

Åben-lav boligbebyggelse i form af fritliggende enfamiliehuse

#### Delområde VI:

Tæt-lav boligbebyggelse i form af rækkehuse/kædehuse/klyngehuse/dobbelthuse med lodret boligskelet

### § 3.3 Vejanlæg

*Stk. 1.* Delområderne VII og IX må kun anvendes til tekniske anlæg i form af vejanlæg med tilhørende grøfter til regnvandshåndtering.

*Stk. 2.* Delområde VIII må kun anvendes til tekniske anlæg i form af cykelsti med skråningsanlæg og tilhørende grøfter til regnvandshåndtering.

### **§ 3.4 Fælles opholdsarealer**

De arealer, der på kortbilag 3 er udlagt til fælles opholdsareal, må kun anvendes til rekreative formål. Arealerne må ikke bebygges, men der kan opstilles legeredskaber, bænke, pavilloner og lignende, som understøtter anvendelse til leg og ophold. Der må etableres anlæg til regnvandshåndtering indenfor fælles opholdsarealer, hvis anlæggene bidrager til den rekreative værdi.

### **§ 3.5 Anlæg til regnvandshåndtering**

Delområde V må kun anvendes til tekniske anlæg i form af anlæg til håndtering af regnvand.

## § 4 Vej-, sti- og parkeringsforhold

### § 4.1 Vejbetjening

*Stk. 1.* Der udlægges arealer til trafikveje, fordelingsveje, stamveje og boligveje, cykel- og rekreative stier i princippet som vist på kortbilag 4. Herudover skal der udlægges arealer til serviceveje i forbindelse med anlæg til håndtering af regnvand.

*Stk. 2.* Lokalplanområdet må kun vejbetjenes fra Nebelgårdsvej og fra den eksisterende del af Eriksborg Allé som vist på kortbilag 4.

*Stk. 3.* Adgang til boliger indenfor delområderne skal ske fra boligveje.

*Stk. 4.* Fra boligvejene må kun etableres én overkørsel i en bredde af maksimalt 6 m til hver bolig.

*Stk. 5.* Der skal etableres vendepladser for enden af de veje, som ender blindt, samt ved fælles parkeringsarealer, som har karakter af boligvej. Vendepladserne skal anlægges, så det er muligt at vende med en lastvogn på 12 m.

### § 4.2 Vejes tværprofil, indretning og belægning

*Stk. 1.* Trafikvej

Nørreskov Bakke skal indrettes som trafikvej jf. nedenstående illustration.

Kørebanen og fællessti skal anlægges med fast belægning.

Regnvand skal håndteres i grøft/trug, hvor det ikke må nedsive, krydse vejvandet under vejen i rør og ledes til bassin. Vejen må ikke anvendes til afledning af skybrudsregn

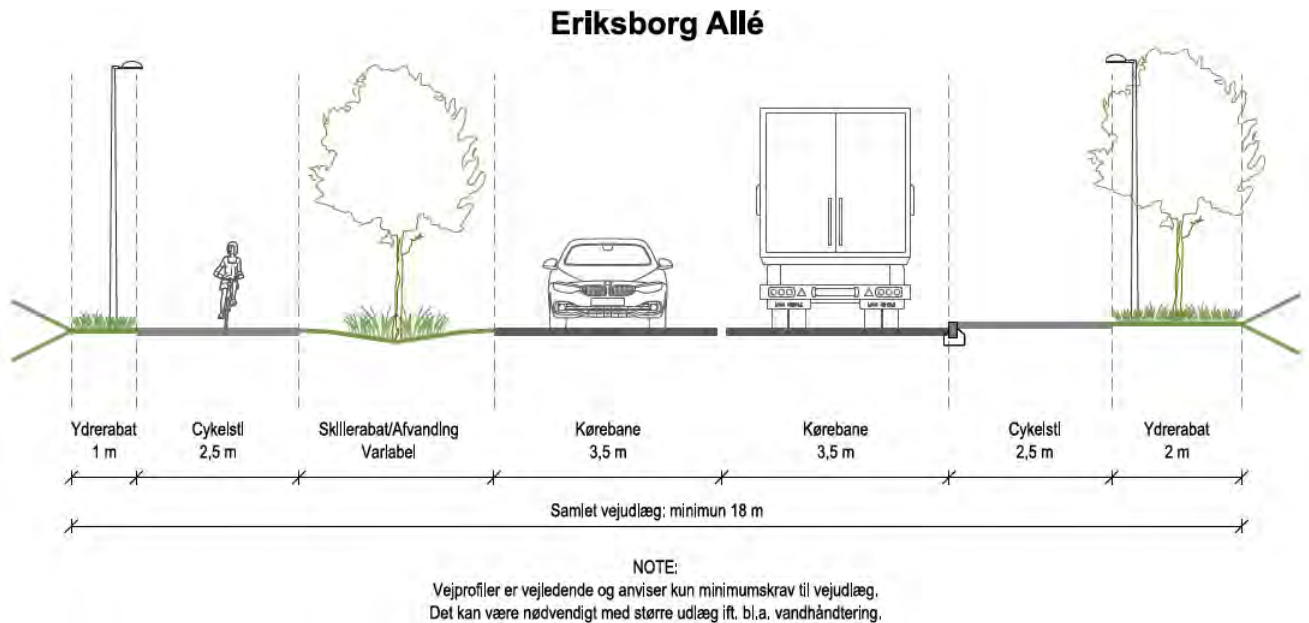


*Stk. 2.* Fordelingsvej

Eriksborg Allé skal indrettes som fordelingsvej jf. nedenstående illustration.

Kørebane og fællessti skal anlægges med fast belægning. Regnvand skal krydse under vejen i rør. Vejen må ikke anvendes til afledning af skybrudsregn eller til opstuvningsareal af skybrudsregn.

Langs fordelingsvejen (Eriksborg Allé) skal der plantes træer jf. § 9.4. Træerne skal placeres med respekt for oversigtsforholdene ved udkørsel fra de tilstødende stamveje og ved udkørsel til Nebelgårdsvej. Der skal plantes træer på begge sider af fordelingsvejen. Træer skal plantes med en afstand på 15-20 m, dog under hensyntagen til trafikale oversigtsforhold.

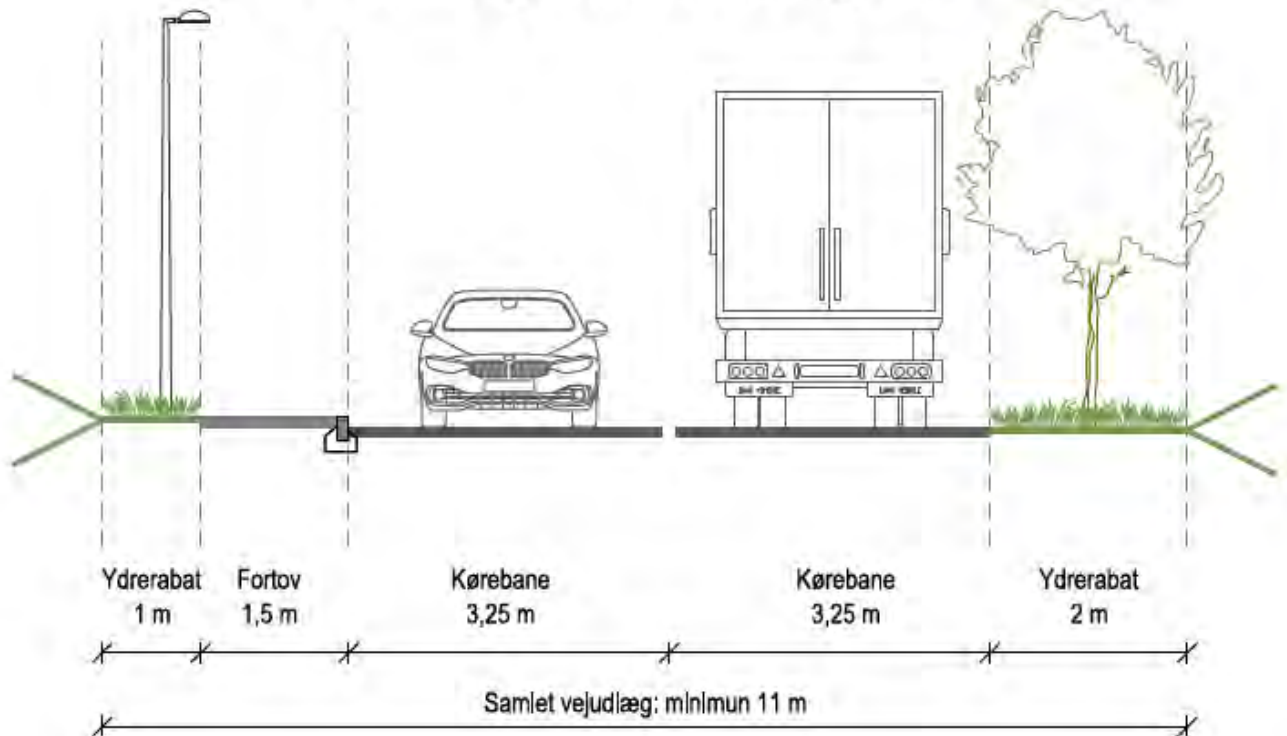


### Stk. 3. Stamveje

Veje som anvist på kortbilag 4 skal indrettes som stamveje jf. nedenstående illustration.

Kørebane og fortov skal anlægges med fast belægning. Regnvand skal krydse under vejen i rør. Stamveje må ikke anvendes til opstuvningsareal af skybrudsregn.

## Stamvej ved Eriksborg Allé



### NOTE:

Vejprofiler er vejledende og anviser kun minimumskrav til vejudlæg. Det kan være nødvendigt med større udlæg ift. bl.a. vandhåndtering.

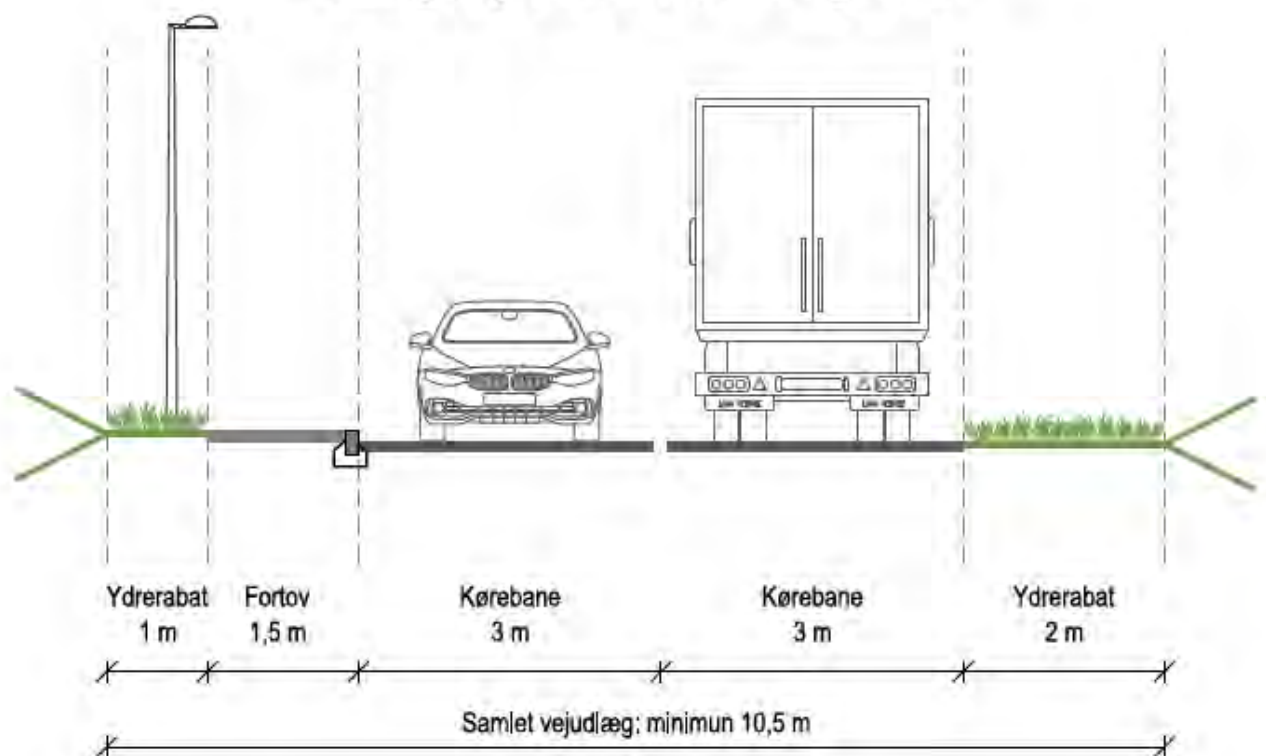
### Stk. 4. Boligveje

Veje som anvist på kortbilag 4 skal indrettes som boligveje jf. nedenstående illustration.

Boligveje kan anvendes til afledning af skybrudsregn, og der kan etableres regnbede og trafikdæmpende foranstaltninger, der snæver kørebanen ind til mindre end de 5,5 m dog mindst 3 meter.

Boligveje og fortov skal anlægges med fast belægning. Boligveje skal indrettes, så de indbyder til ophold og mødesteder.

## Boligvej ved Eriksborg Allé



### NOTE:

Vejprofiler er vejledende og anviser kun minimumskrav til vejudlæg. Det kan være nødvendigt med større udlæg iff. bl.a. vandhåndtering.

### Stk. 5. Serviceveje

Der skal etableres serviceveje til regnvandsbassiner og andre tekniske anlæg til håndtering af regnvand. Serviceveje skal anlægges med en vejbredde på minimum 3 meter. Serviceveje skal anlægges i stabilgrus, asfalt eller lignende belægning.

Serviceveje kan indgå i stisystem.

### Stk. 6. Overgange fra stamvej til boligvej

Ved direkte overgang mellem stamvej og boligvej - skal der ske et tydeligt og letafslæseligt skifte i belægning og beplantning, så der sker et tydeligt skifte i vejens karakter.

### Stk. 7. Manøvreareal til parkering

Vejarealer må ikke anvendes som manøvreareal i forbindelse med parkering. Dog kan en boligvej indrettes med parkering, hvis oversigtsforholdene og gældende vejregler tillader det.

### Stk. 8. Hastighedsdæpende foranstaltninger

Der skal etableres hastighedsdæmpende foranstaltninger ved overgang fra stamvej G-H til boligvej I-J i princippet som vist på kortbilag 3.2. De hastighedsdæmpende foranstaltninger skal udformes jf. nedenstående illustration og iht. gældende vejregler.



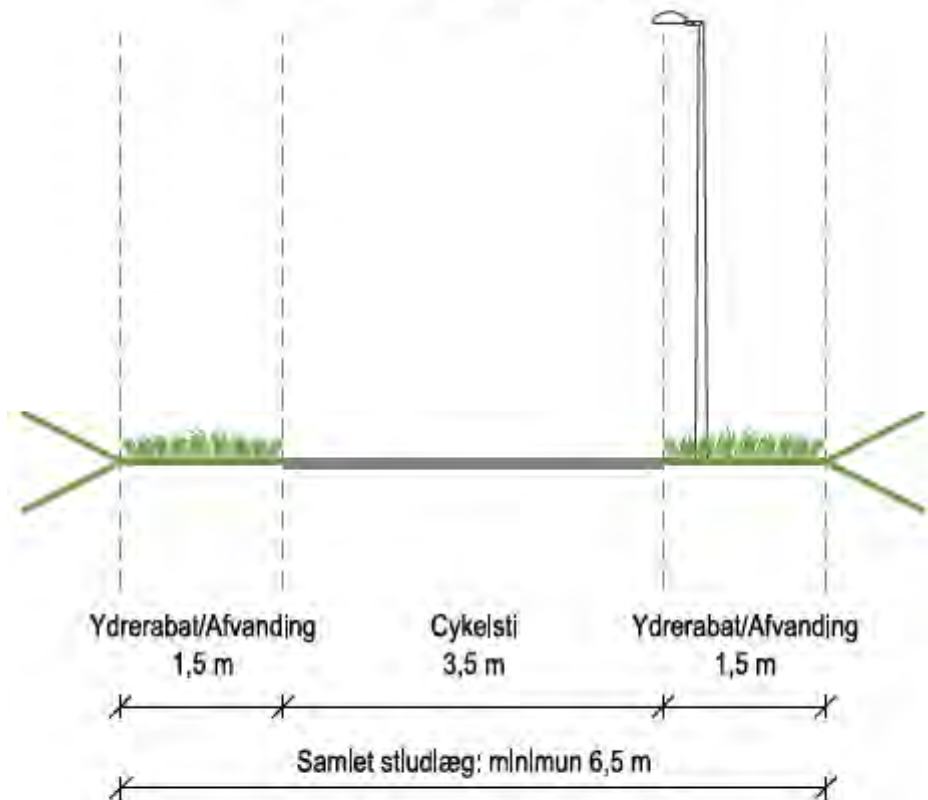
#### *Stk. 9.* Busholdeplads

Langs med fordelingsvejen (Eriksborg Allé) skal der være mulighed for at etablere busholdeplads/buslommer i begge retninger i princippet som vist på kortbilag 4. Busholdepladserne/buslommerne skal anlægges iht. gældende vejregler.

### **§ 4.3 Supercykelsti**

Supercykelstien (Grauballeruten) skal anlægges i en bredde af mindst 6,5 meter og anlægges med en befæstet kørebane på 3,5 meters bredde jf. nedenstående illustration.

## Supercykelsti



### NOTE:

Vejprofiler er vejledende og anviser kun minimumskrav til stuldlæg. Det kan være nødvendigt med større udlæg ift. bl.a. vandhåndtering.

## § 4.4 Parkering

*Stk. 1.* Der skal etableres følgende antal parkeringspladser:

- Åben-lav boligbebyggelse: Minimum 2 p-pladser pr. bolig
- Tæt-lav boligbebyggelse: Minimum 1,5 p-pladser pr. bolig
- Etageboligbebyggelse: Minimum 1,5 p-pladser pr. bolig

*Stk. 2.* Parkeringspladser i forbindelse med åben-lav skal etableres på egen grund og/eller på fælles parkeringspladser indenfor det enkelte delområde.

*Stk. 3.* Ved tæt-lav boligbebyggelse må der maksimalt etableres 2 parkeringsplads ved den enkelte bolig. Parkeringspladser herudover skal etableres som fælles parkeringspladser indenfor det enkelte delområde.

*Stk. 4.* Ved etageboligbebyggelse skal parkering etableres som fælles parkeringspladser indenfor det enkelte delområde.

*Stk. 5.* På fælles parkeringsarealer skal der minimum for hver 10. plads etableres et vejbed med en bredde på minimum 2,5 meter. og en længde som de øvrige parkeringspladser. Beddet skal beplantes med minimum 2 træer i en underbeplantning af græsser, vilde blomster eller buske.

#### **§ 4.5 Cykelparkering**

Der skal ved etageboliger etableres cykelparkeringspladser svarende til minimum 2 p-pladser pr. bolig.

#### **§ 4.6 Belysning**

*Stk. 1.* Der skal etableres belysning af veje, supercykelsti og fælles parkeringsarealer.

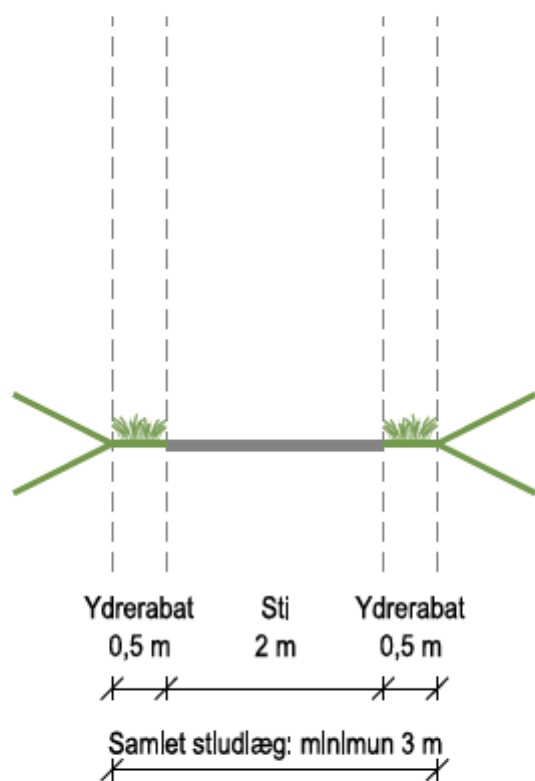
*Stk. 2.* Belysning af veje, supercykelsti, stier og fælles parkeringspladser skal ske med armaturer, der er afskærmede, og som retter lyset nedad mod færdsels- og parkeringsarealerne.

*Stk. 3.* Lyskilden ved stiarealer må placeres i en højde på maksimalt 3,5 m over terræn.

#### **§ 4.7 Stier**

*Stk. 1.* Rekreative stier udlægges i en bredde af min. 2 m og skal indrettes som vist på nedenstående illustration.

## Rekreative stier



### NOTE:

Vejprofiler er vejledende og anviser kun minimumskrav til stuldlæg.  
Det kan være nødvendigt med større udlæg ift. bl.a. vandhåndtering.

Stk. 2. Rekreative stier kan belægges med grus, stenmel eller anden lignende belægning.

## § 5 Udstykning

---

### § 5.1 Grundstørrelser

*Stk. 1.* Grunde må kun udstykkes i overensstemmelse med princippet, som er vist på kortbilagene 3.1, 3.2 og 3.3. Herudover må der udstykkes storparceller med flere boligenheder pr. matrikel.

*Stk. 2.* Grunde skal udstykkes i en størrelse på:

Delområde II:

Åben-lav bebyggelse: 450 m<sup>2</sup> - 699 m<sup>2</sup>

Delområde IV:

Åben-lav bebyggelse: 700 m<sup>2</sup> - 1000 m<sup>2</sup>

Delområde VI:

Tæt-lav bebyggelse: minimum 250m<sup>2</sup>

*Stk. 3.* Indenfor delområde II og IV må der kun etableres én bolig pr. åben-lav boliggrund.

### § 5.2 Tekniske anlæg samt grønne områder

Uanset § 5.1 kan arealer til fælles tekniske anlæg, jf. § 6, udstykkes under hensyn til, hvad der er nødvendigt for anlæggets drift.

## § 6 Tekniske anlæg

---

### § 6.1 Anlæg og regnvandshåndtering

*Stk. 1.* Regnvand skal håndteres på terræn, hvor det er teknisk muligt. Der skal udlægges arealer til håndtering af regnvand i form af

1. regnvandsbassin
2. regnvandsgrøfter,
3. åbne arealer til opstuvning af ekstremregn,
4. passager til ekstremregn.

*Stk. 2.* Anlæggene som nævnt i stk. 1 skal etableres i princippet med en placering som angivet på kortbilag 5 og skal integreres som et naturligt element i de ubebyggede områder.

### § 6.2 Regnvandsbassin

*Stk. 1.* Bassiners brinker skal anlægges med et skråningsanlæg med en hældning på 1:5 eller fladere. Dog kan skråningsanlæg under permanent vandspejl anlægges med en hældning på 1:3. Brinkerne skal udformes uden skarpt markerede overgange til det omgivende terræn.

*Stk. 2.* Bassiner må ikke indhegnes.

### § 6.3 Regnvandsgrøfter

*Stk. 1.* Regnvandsgrøfter skal etableres med beplantning i form af vilde græsser, store sten og/eller træstammer eller lignende, så grøfterne fremtræder varieret og bidrager til områdets grønne karakter.

*Stk. 2.* Regnvandsgrøfter skal udformes med et skråningsanlæg til det omgivende terræn med en hældning på 1:2 eller fladere og uden skarpt markerede overgange til omgivende terræn.

*Stk. 3.* På arealer udlagt til fælles grønne områder skal regnvandsgrøfters forløb udformes i bløde, asymmetriske former.

### § 6.4 Opstuvningsarealer og ekstremregn

*Stk. 1.* Opstuvningsarealer til ekstremregn skal anlægges med et skråningsanlæg til det omgivende terræn med en hældning på 1:5 eller fladere og uden skarpt markerede overgange til omgivende terræn.

*Stk. 2.* Opstuvningsarealer skal indgå i de fælles opholdsarealer og beplantes jf. § 9.4.

## § 6.5 Passager for ekstremregn

*Stk. 1.* Passager til ekstremregn, der strømmer til og fra lokalplanområdet, skal opretholdes som angivet i kortbilag 5.

*Stk. 2.* Ekstremregn skal kunne strømme på terræn inden for lokalplanområdet i princippet som angivet i kortbilag 5.

## § 6.6 Forsyningsledninger

Alle forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.

## § 6.7 Støjafskærmning

*Stk. 1.* Der skal etableres støjafskærmning i form af støjvolde og støjskærm med placering som angivet på kortbilag 3.

*Stk. 2.* Støjvolde skal etableres med de topkoter, som fremgår af kortbilag 3.

*Stk. 3.* Støjskærm skal etableres med en højde på maksimalt 3 meter, og skal etableres oven på støjvold.

*Stk. 4.* Støjvoldene skal fremstå med en varieret hældning imellem 1:3 - 1:5 som vist på kortbilag 3.

*Stk. 5.* Støjvoldene og støjskærm skal i hele sin udstrækning tilplantes med forskellige buske og træer, som i udvokset tilstand får en højde på 0,5-2,5 m for buske og 2-8 m for træer. Beplantningen skal fremstå varieret. Der skal beplantes omkring støjskærmen i et sådan omfang, at den ikke fremstår synlig.

## § 6.8 Solenergianlæg

*Stk. 1.* Der må etableres solenergianlæg på tage. Anlæggene skal opfylde følgende krav:

- De må kun etableres på tage af bygninger, som er minimum 50 m<sup>2</sup>. De må ikke placeres på kviste, frontispice eller lignende bygningsdele.
- De skal placeres parallelt med tagfladen og må være hævet maksimalt 15 cm fra tagfladen. Ved taghældninger under 10 grader kan de dog opsættes på stativer med hældning op til 35 grader, når de placeres minimum 1 m fra tagets kant. Hvis bygningerne udføres med en murkrone, der er højere end 30 cm, må anlægget dog føres ud til murkronen.
- Opsættes panelerne på et stativ, skal siderne lukkes, så stativet ikke er synligt.
- Skinner og beslag, som anlæggene fæstnes med til taget, må ikke være længere end panelernes udstrækning.

- Rammerne skal have samme farve som selve panelerne.
- Solceller/solpaneler skal være anti-refleksbehandlede.
- Hvis anlæggene placeres på et tag med hældning, skal de udgøre et eller flere samlede rektangler og placeres symmetrisk på tagfladen og/eller tagryggen.

*Stk. 2.* Der må etableres solenergianlæg på bebyggelsens facader. Anlæggene skal opfylde følgende krav:

- De skal enten indgå som en integreret del af facaden, eller også skal de placeres parallelt med facaden, og ydersiden må være placeret maksimalt 15 cm fra facaden.
- Placeres anlæggene uden på facaden, må skinner og beslag, som anlæggene fæstnes med til facaden, ikke være længere end panelernes udstrækning.
- Rammerne skal have samme farve som selve panelerne.
- Solceller/solpaneler skal være anti-refleksbehandlede.
- Placeres anlæggene uden på facaden, skal de udgøre et eller flere samlede rektangler og placeres symmetrisk.

*Stk. 3.* Der må ikke opsættes solenergianlæg (solfangere og solceller) på terræn.

## § 6.9 Andre anlæg til tekniske forsyninger

*stk. 1.* Der kan inden for området etableres andre tekniske anlæg til området forsyning. Teknikskabe og lignende mindre anlæg skal placeres langs vej- eller naboskel. Der kan ikke etableres tekniske anlæg på fælles opholdsarealer.

*Stk. 2.* Andre tekniske anlæg, som ikke er integreret i bebyggelse, skal afskærmes med tæt hegn eller beplantning.

*Stk. 3.* Varmepumper til den enkelte bolig, som ikke er integrerede i bebyggelsen, skal placeres minimum 2 m fra andre tilstødende boliger.

## § 6.10 Affaldshåndtering

*Stk. 1.* Der skal til tæt-lav bebyggelse og etagebebyggelse etableres fælles affaldshåndtering indenfor hvert enkelt byggefelt. Fælles affaldshåndteringsanlæg skal placeres inden for det areal, som er vist på kortbilag 3.1, 3.2 og 3.3.

## § 7 Bebyggelsens omfang og placering

---

### § 7.1 Bebyggelsens placering

Bebyggelsen skal placeres indenfor byggefelterne vist på kortbilagene 3.1, 3.2 og 3.3.

### § 7.2 Delområde I

Inden for delområde I kan der som helhed etableres maksimalt 5500m<sup>2</sup> bebyggelse.

Bebyggelsen skal disponeres som mindre enklaver placeret omkring et fælles område, der skal variere i bredde fra ca. 15 meter til ca. 25 meter.

Bygningsfacade mod fællesområdet skal fremstå med forskydning på minimum 1,5 meter og maksimalt 2,5 meter for hver boligenhed.

Boligerne skal have primær indgang fra fællesområdet.

Bebyggelsen skal fremstå i 1-2 etager som vist på kortbilag 3.1.

Parkering skal fremstå som en fælles parkeringsplads på bagsiden af bebyggelsen. Der kan ikke etableres parkering på fællesområderne.

### § 7.3 Delområde II

Inden for delområde II kan der etableres maksimalt 24 åben-lav boliger.

Bebyggelsen kan opføres i maksimalt 2 etager/8,5 meters højde og med en bebyggelsesprocent på maksimalt 40% af den enkelte ejendom.

### § 7.4 Delområde III

Indenfor delområde III kan der opføres maksimalt 6000 m<sup>2</sup> til etageboliger.

Bebyggelsen skal fremstå i maksimalt 2 etager/8,5 meters højde.

Bebyggelse skal disponeres som op til 6 punkthuse med et maksimalt samlet areal for det enkelte punkt hus på 1000 m<sup>2</sup>. De 6 punkthuse disponeres fordelt på to enklaver, som hver især er grupperet omkring et fælles ankomstareal.

Der kan opføres mindre bygninger og anlæg, som f.eks. drivhuse, der bidrager til områdets rekreative værdi. Disse bygninger må maksimalt opføres i 1 etage og en højde af maksimalt 4 meter.

### **§ 7.5 Delområde IV**

Inden for delområde IV kan der etableres maksimalt 16 åben-lav boliger.

Bebyggelsen skal placeres med gavl eller facade mod boligvejen.

Bebyggelsen kan opføres i maksimalt 2 etager/8,5 meters højde og med en bebyggelsesprocent på maksimalt 30% af den enkelte ejendom.

### **§ 7.6 Delområde VI**

Indenfor delområde VI kan der opføres maksimalt 71 tæt-lav boliger.

Bebyggelsen kan opføres i maksimalt 2 etager/8,5 meters højde og med en bebyggelsesprocent på maksimalt 40 % af den enkelte ejendom.

Boligerne skal fordeles på fire enklaver.

De tre sydlige enklaver skal adskilles af grønne kiler med en minimumsbredde på 20 meter.

Hver enklave skal opdeles i mindre enheder bestående af maksimalt 6 sammenbyggede boliger.

Indenfor hver af de mindre enheder skal der være minimum en forskydning i facaden på 0,75 meter til 1,25 meter. Dog kan der undlades forskydning ved dobbelthuse.

### **§ 7.7 Bebyggelse på fælles opholdsarealer**

På fælles opholdsarealer må der maksimalt opføres 5 mindre bygninger med et maksimalt areal på 35 m<sup>2</sup> pr. bygning.

## § 8 Bebyggelsens udformning og fremtræden

### § 8.1 Generelt

*Stk. 1.* Generelt gælder, at der indenfor lokalplanen ikke må anvendes zink eller kobber.

*Stk. 2.* Tage må ikke fremstå som højglaserede tegltage. På udvendige bygningsider må blanke og reflekterende materialer kun anvendes til vinduer, solfangere og solceller. Der kan på drivhuse, udestuer og lign. anvendes glasmaterialer.

*Stk. 3.* Facadematerialer må ikke være kraftigt lysreflekterende eller blændende.

*Stk. 4.* Tekniske bygningsdele til den enkelte bygning som f.eks. elevatorer, ventilation, klimaanlæg, varmepumper og lignende skal fremstå som en integreret del af bygningernes arkitektur.

### § 8.2 Facader

#### Delområde I

*Stk. 1.* Tage skal fremstå som sadeltage med tegl, alu- og stålplader eller tagpap og med en hældning på 35-45 grader.

*Stk. 2.* Facader skal fremstå i tegl.

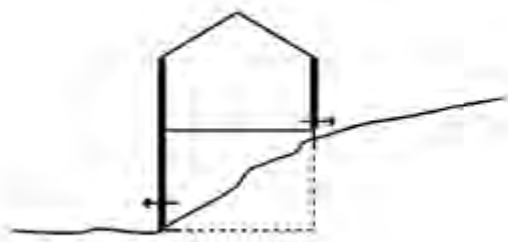
*Stk. 3.* Ved bygninger på to etager skal tagmateriale trækkes ned på facaden af øverste etage for derved at bryde skalaen ned, i princippet som vist på nedenstående skitse



Delområde II og IV

*Stk. 4.* Facader skal fremstå enten i træ eller i tegl som blank mur eller pudset/vandskuret overflade. Mindre bygningsdele som f.eks. kviste, karnapper, vinduesfelter, indgangspartier må udføres i andre materialer.

*Stk. 5.* Ydervægge på kældre, som fritlægges, skal betragtes som facade og skal fremstå som en del heraf.



*Stk. 6.* Bebyggelse i træ må ikke opføres som bjælkehuse eller udføres med krydsende, udvendige hjørnesamlinger - såkaldt laftebygget.

Delområde III

*Stk. 7.* Tage skal udføres som flade tage, der kan fremstå med sedum eller lignende beplantning.

*Stk. 8.* Facader skal udføres i træ.

*Stk. 9.* Bygninger, som er mindre end 35 m<sup>2</sup>, kan udføres i andre materialer.

*Stk. 10.* Altaner og tekniske bygningsdele som f.eks. elevatorer, ventilation, solfangere, klimaanlæg, med videre skal fremstå som en integreret del af bygningens arkitektur.

Delområde VI

Nord for stamvejen gælder følgende:

*Stk. 11.* Tage kan udføres, så de fremstår med sedum eller lignende beplantning.

*Stk. 12.* Facader skal udføres i træ.

Syd for stamvejen gælder følgende:

*Stk. 13.* Tage skal udformes som sadeltage, der er bygget sammen, så det fremstår som en samlet enhed, der takker op og ned, som vist på skitsen herunder.



*Stk. 14.* Facader skal fremstå i tegl i varierende farver. Bebyggelsen skal have minimum et farveskifte indenfor hver bygningskrop.

## § 9 Ubebyggede arealer

---

### § 9.1 Befæstelsesgrad

Befæstelsesgraden beregnes for hver enkelt grund. For grunde med de nedenfor angivne primære anvendelser må befæstelsesgraden ikke overstige følgende:

- Åben/lav boligbebyggelse: 40 %
- Åben/lav boligbebyggelse - kompaktgrunde: 55 %
- Tæt/lav boligbebyggelse: 55 %
- Etageboliger: 55 %

### § 9.2 Fælles opholdsarealer

*Stk. 1.* Der skal etableres fælles udendørs opholdsarealer svarende til minimum:

- 25% af etagearealet til etageboligerne
- 15 % af byggefeltets areal ved tæt/lav bebyggelse
- 10 % af byggefeltets areal ved åben/lav bebyggelse

*Stk. 2.* Områder udlagt til til fælles opholdsareal kan indgå som en del af opstuvningsarealerne til ekstremregn, jf. § 6.4.

*Stk. 3.* Fælles opholdsarealer og grønne områder må ikke anvendes til oplag eller parkering.

### § 9.3 Ubebyggede arealer og grunde

*Stk. 1.* Byggemodnede grunde skal tilsås med græs og/eller vildgræsser/enggræsser eller lignende, så de bidrager til områdets biodiversitet, hvis de forventes at stå ubebyggede i mere end 6 måneder.

*Stk. 2.* Byggemodnede grunde må ikke anvendes til oplag eller parkering.

### § 9.4 Beplantning

*Stk.1.* Fælles opholdsarealer og grønne områder skal beplantes som angivet på kortbilag 6.

*Stk. 2.* Langs fordelingsvejen (Eriksborgs Allé) skal der etableres allébeplantning jf. § 4.2.

*Stk. 3.* Støjvolde jf. § 6.7 skal i hele sin udstrækning tilplantes med forskellige buske og træer, som i udvokset tilstand får en højde på 0,5-2,5 m for buske og 2-8 m for træer. Beplantningen skal fremstå varieret.

*Stk. 4.* Der skal beplantes omkring støjskærm jf. § 6.7 i hele skærmens udstrækning og højde. Beplantningen skal være af et sådan omfang, at støjskærmen ikke fremstår synlig.

*Stk. 5.* Regnvandsgrøfter skal beplantes med en varieret beplantning bestående af minimum 5 forskellige arter.

*Stk. 6.* Kantzoner skal fremtræde med en varieret beplantning af græs og/eller vildgræsser/enggræsser eller lignende, eventuelt suppleret med buske og/eller træer, som i udvokset tilstand får en højde på 0,5-1,5 m for buske og 2-3 meter for træer.

*Stk. 7.* Beplantningen skal bestå af hjemmehørende arter f.eks. som arter angivet på bilag 7. Dog er der mulighed for at beplantning i private haver kan bestå af andre arter end hjemmehørende.

## **§ 9.5 Belysning**

Belysning af ubebyggede arealer, som ikke er vej-, sti-, eller parkeringsarealer, skal ske med armaturer, der er afskærmede, og som retter lyset nedad. Lyskilden må placeres i en højde på maksimalt 3,5 m over terræn.

## § 10 Terrænregulering

---

### § 10.1 Terrænkoter

*Stk. 1.* Der må ikke foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til de koter, som findes på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse. Disse koter fremgår af kortbilag 2. Dog kan terrænreguleres mere end +/- 0,5 m de steder, som er vist på kortbilag 8.

*Stk. 2.* Uanset stk. 1 må der i forbindelse med etablering af veje og stier foretages terrænregulering i nødvendigt omfang i forhold til de koter, som findes på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse, jf. kortbilag 2

*Stk. 3.* Uanset stk. 1 må der foretages terrænregulering, i det omfang det er nødvendigt for at etablere vejadgang og en indkørsel de første 4 m ind på egen grund med en hældning på 75 promille.

*Stk. 4.* Uanset stk. 1 må overskudsjord fra byggemodning benyttes til at etablere støjvolde og udsigtshøje med en placering som vist på kortbilag 6. Jorden skal udlægges, så terrænet fremstår i bløde og varierede former med en højde på maksimalt 5 m over naturligt terræn og en hældning svarende til maksimalt 1:3.

### § 10.2 Terrænregulering mod skel

Terrænregulering skal ske med minimum følgende afstande:

- 1) 1 m til naboskel
- 2) 1 m til skel mod fælles opholdsarealer

### § 10.3 Udjævning af terræn og skrånninger

Skrånninger mod skel skal udføres med en hældning på 1:2 eller fladere.

### § 10.4 Støttemure

Der må ikke etableres støttemur i skel. Støttemure skal etableres minimum 0,5 m fra skel.

## § 11 Ibrugtagningsbestemmelser

---

### § 11.1 Ibrugtagningsbestemmelser

Ny bebyggelse må ikke tages i brug før:

- De i § 4.1 nævnte veje er etableret
- Den i § 4.3 nævnte supercykelsti er etableret
- De i § 4.4 og 4.5 nævnte parkeringsarealer er etableret
- De i 4.6 nævnte belysningsanlæg er etableret
- De i § 6.1 nævnte anlæg til håndtering af overfladevand er etableret.
- Den i § 6.7 nævnte støjafskærmning er etableret.
- De i § 6.10 nævnte fælles anlæg til affaldshåndtering er etableret.
- De i § 9.2 nævnte fælles opholdsarealer er etableret.
- Den i § 9.4 nævnte beplantning er etableret.
- Bebyggelsen er tilsluttet fælles vand-, spildevands- og elforsyning, i det omfang bebyggelsen skal forsynes.

## § 12 Grundejerforening

---

### § 12.1 Krav om grundejerforening

Stk. 1. Der skal oprettes en grundejerforening med medlemspligt for samtlige ejere af ejendomme inden for delområde II, IV og VI. Alternativt kan samtlige ejere lade sig optage i en grundejerforening i et tilgrænsende område, såfremt denne også er oprettet efter krav i en lokalplan, og såfremt denne påtager sig alle grundejerforeningsopgaver efter nærværende lokalplan.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal senest oprettes, når Silkeborg Kommune forlanger det.

### § 12.2 Udvidelse og opdeling

Grundejerforeningen har pligt til at optage medlemmer fra tilgrænsende områder, sammenslutte sig med en eller flere grundejerforeninger fra tilgrænsende områder eller lade sig opdele i to eller flere selvstændige grundejerforeninger efter Silkeborg Kommunes nærmere anvisning.

### § 12.3 Overtagelse af arealer

Grundejerforeningen har pligt til at overtage de fælles opholdsarealer og grønne områder, som er udlagt på kortbilag 3, og de veje og stier, som er udlagt efter § 4.1.

### § 12.4 Opgaver

Stk. 1. Grundejerforeningen skal forestå drift og vedligeholdelse de fælles opholdsarealer og grønne arealer, som er udlagt på kortbilag 3, samt de veje og stier, som er udlagt efter § 4.1, anlæg til håndtering af regnvand, som er udlagt efter § 6.3 og § 6.4 og § 6.5, samt støjvoldene udlagt efter § 6.7.

Stk. 2. Grundejerforeningen skal i øvrigt udføre de opgaver, som i medfør af lovgivningen henlægges til foreningen. Grundejerforeningen kan i øvrigt varetage medlemmernes fælles interesser af enhver art i forbindelse med de ejendomme, der hører under foreningens område.

Stk. 3. Grundejerforeningen er berettiget til ved opkrævning hos medlemmerne og/eller ved optagelse af lån at fremskaffe de økonomiske midler, der er nødvendige for udførelsen og administrationen af foreningens opgaver, samt til at kræve fornøden sikkerhed herfor.

### § 12.5 Vedtægter

Grundejerforeningens vedtægter og ændringer heri skal godkendes af Silkeborg Kommune.

## § 13 Servitutter

---

### § 13.1 Servitutter

Der er ingen bestemmelser om ophævelse af servitutter.

## § 14 Ophævelse af lokalplan(er)

---

### § 14.1 Ophævelse af lokalplan

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

- 13-024 Boligområde ved Eriksborg, vedtaget den 27. september 2021

for den del, som er omfattet af lokalplanområdet for nærværende lokalplan.

# Redegørelse

---

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

1. Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning.
2. Lokalplanens formål og baggrund.
3. Lokalplanens retsvirkninger.
4. Eksisterende forhold.
5. Fremtidige forhold.
6. Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning.
7. Lokalplanens forhold til miljøet.
8. Tilladelser efter anden lovgivning.
9. Servitutter.

# 1. Lokalplanområdets beliggenhed og afgrænsning

---

## Områdets beliggenhed, afgrænsning og størrelse

Lokalplanen omfatter et areal på cirka 17 ha.

Lokalplanområdet er beliggende i Eriksborg lige nord for Gødvad.

Området strækker sig fra området Nørreskov Bakke i vest mod supercykelstien Grauballeruten i øst. Mod nord grænser lokalplanområdet op mod Nebelgårdsvej, og det fremtidige bydelscenter. Mod syd afgrænses området af Hundredemeterskoven og eksisterende boligbebyggelser.

Lokalplanområdet vejbetjenes fra Eriksborg Alle, som videreføres op til Nebelgårdsvej.

## Områdets zonestatus

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

Lokalplanområdet kan ses på oversigtskortet.

## 2. Lokalplanens formål og baggrund

---

### Formål

Formålet med denne lokalplan er at sikre rammerne for et varieret boligområde med rekreative områder til ophold, leg og bevægelse i den nye bydel Eriksborg

Derudover er formålet med lokalplanen at skabe mulighed for at bevare og benytte områdets landskabelige kvaliteter til at etablere regnvandshåndtering, som vil bidrage til områdets grønne karakter og skabe muligheder for forskellige former af aktiviteter.

### Baggrund

Silkeborg vokser – både i indbyggertal og arbejdspladser. Derfor vedtog Silkeborg Byråd i oktober 2018 en udviklingsplan for en ny bydel mellem Gødvad og Grauballe kaldet Eriksborg med plads til ca. 3.800 nye boliger og et nyt bydelscenter med plads til skole, dagtilbud, plejecenter, sundhedstilbud, aktivitetsarealer, og hvad en ny bydel ellers har behov for fremadrettet for at skabe identitet og et samlingspunkt.

Efterfølgende er der udarbejdet strukturplan, infrastrukturplan og landskabsstrategi for området, som danner baggrund for lokalplanlægningen for området. Der er udarbejdet en rammelokalplan (Lokalplan 13-024), som sætter de overordnede rammer for udviklingen af området.

På baggrund af disse analyser er denne lokalplan udarbejdet med henblik på at præcisere mulighederne for et boligområde med tilhørende rekreative områder.

### 3. Lokalplanens retsvirkninger

---

#### Retsvirkninger af endeligt vedtaget lokalplan

##### De generelle retsvirkninger af lokalplaner

Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, gælder følgende:

- 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. Dog kan der være pligt til at etablere fællesanlæg inden ibrugtagning, hvis det fremgår af ibrugtningsbestemmelsen i § 11.
- Ejendomme, der er omfattet af planen, må kun udstykkes, bebygges eller anvendes i overensstemmelse med bestemmelserne i planen.
- Redegørelsen og lokalplanbilag er ikke bindende, medmindre bestemmelserne henviser til dem.
- Kommunen kan give dispensationer fra bestemmelserne, hvis det ikke er i strid med planens principper. I nogle tilfælde skal der ske orientering af naboer eller andre i området, før dispensationen kan gives.
- Kommunen kan ikke give dispensationer fra planens principper. Planens principper er:
  - lokalplanens formålsbestemmelser, hvis de er præcise nok til at kunne håndhæves,
  - lokalplanens § 2, og
  - lokalplanens anvendelsesbestemmelser i § 3, stk. 1 og 2, samt den planlagte struktur, fordeling mellem friarealer og bebyggede arealer. Efter de almindelige planretlige principper kan der dog dispenseres fra anvendelsesbestemmelser eller strukturen, hvis den ønskede anvendelse ligger meget tæt på den tilladte anvendelse, hvis der kun er tale om små overskridelser, eller hvis der sker en mindre omflytning af udlagte fri- og opholdsarealer, så længe planens struktur opretholdes.

##### Overtagelsespligt, ekspropriation m.v.

En lokalplan udløser generelt ikke et krav om overtagelse eller erstatning. Dog gælder følgende:

- **Nedrivningsforbud:** Hvis en lokalplan bestemmer, at en bebyggelse ikke må nedrives uden Silkeborg Kommunes tilladelse, og tilladelse til nedrivning efter lokalplanens vedtagelse 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 (planlovens § 49).
- **Offentlige formål:** 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 (planlovens § 48).
- **Overførsel til byzone eller sommerhusområde:** Hvis en lokalplan overfører ejendom, der er i anvendelse til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, fra landzone til byzone eller til sommerhusområde, kan ejeren under visse forudsætninger forlange ejendommen eller dele heraf overtaget af Silkeborg Kommune mod erstatning (planlovens § 47 a).
- **Ekspropriation:** Lokalplanen vil efter planlovens § 47, stk. 1, kunne danne grundlag for ekspropriation af fast ejendom, der tilhører private, eller af private rettigheder over fast ejendom. Ekspropriation efter planloven kan ske under opfyldelse af en række betingelser. Heraf kan følgende særligt fremhæves:
  - Der skal foreligge en vedtaget og offentligt bekendtgjort lokalplan (eller byplanvedtægt) på det tidspunkt, hvor der træffes beslutning om ekspropriation.
  - Lokalplanen skal indeholde præcise og detaljerede bestemmelser om det projekt, der ønskes gennemført.
  - Ekspropriation kan kun ske inden for det område, som omfattes af lokalplanen.
  - Nødvendige tilladelser og dispensationer til realisering af ekspropriationsformålet skal være meddelt på ekspropriationstidspunktet.
  - Ekspropriation i planloven kan ske til offentlige formål. Ekspropriation til fordel for en privat aktør er heller ikke udelukket, hvis ekspropriationen i øvrigt tjener almene samfundsinteresser. Der gælder imidlertid et skærpet nødvendighedskrav, hvis ekspropriation skal ske til fordel for private.
  - Ekspropriationens formål må ikke kunne opnås med mindre indgribende midler, for eksempel ved en frivillig aftale med den berørte lodsejer. Ekspropriationen må ikke omfatte et større areal end nødvendigt. Hvis lodsejeren eller nogen, ejeren har indgået aftale med, selv vil og kan forestå virkeliggørelsen, kan der heller ikke eksproprieres. Det er desuden en betingelse, at der skal være et aktuelt behov for virkeliggørelse af de foranstaltninger, som lokalplanen giver de planmæssige rammer for.
  - Ekspropriation skal være nødvendig og tidsmæssig aktuel for realisering af ekspropriationsformålet, ligesom indgrebet og betydningen heraf for den ejer af ejendom, som vil skulle eksproprieres, skal stå i et rimeligt forhold til de almene samfundsinteresser, som forfølges med ekspropriationen. Kravet om rimelighed og forholdsmæssighed må således vurderes konkret med hensyn til indgrebets karakter og betydning for de involverede.

Det er kommunalbestyrelsen, der kan beslutte at ekspropriere i medfør af en lokalplan. Ved ekspropriationssagens gennemførelse skal kommunalbestyrelsen følge de processuelle regler for ekspropriation i vejlovens §§ 99-102. Det indebærer bl.a.:

- At kommunen har ansvaret for at tilvejebringe grundlaget for ekspropriation inklusive arealfortegnelse og ekspropriationsplan,
- At kommunen skal offentliggøre et tidspunkt mv. for en såkaldt åstedsforretning og indvarsle ejere m.fl. hertil med mindst fire ugers varsel,
- At kommunen skal afholde åstedsforretning, hvor ejere m.fl. er indkaldt, og hvor grundlaget for ekspropriationen gennemgås,
- At kommunen under åstedsforretningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl., og at ejere m.fl. kan acceptere erstatningsforslag med forbehold for ekspropriationens fremme,
- At ejere m.fl. inden for en frist på fire uger efter åstedsforretningen kan komme med bemærkninger til den planlagte ekspropriation,
- At kommunalbestyrelsen som hovedregel først efter udløbet af fristen på fire uger efter åstedsforretningen kan træffe beslutning om ekspropriation, og at kommunalbestyrelsen i forbindelse med ekspropriationsbeslutningen kan fremsætte erstatningsforslag over for ejere m.fl.,
- At ejere m.fl. kan klage til Planklagenævnet over lovligheden af ekspropriationsbeslutningen, og
- At kommunen har pligt til at sørge for, at erstatningen fastsættes ved taksation, hvis der ikke kan opnås aftale om erstatning. Sagen skal indbringes til taksationsmyndigheden senest otte uger efter, at ekspropriationsbeslutningen er meddelt og – i tilfælde af klage over ekspropriationsbeslutningen – senest fire uger efter endelig afgørelse af klagesagen.

En mere detaljeret gennemgang af betingelserne for ekspropriation og processen herfor kan bl.a. findes i Erhvervsstyrelsens vejledning om reglerne for ekspropriation efter planloven, som kan læses via [dette link i Retsinformation](#).

## Servitutter

### Privatretlige servitutter

Ved udarbejdelsen af lokalplanen er der ikke konstateret private tilstandsservitutter, hvis opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål. Der aflyses derfor ikke servitutbestemmelser efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 24.

Der kan herudover findes andre private tilstands- eller rådighedsservitutter, som ikke ophæves med lokalplanen. Disse er fortsat er gældende. Det betyder ikke nødvendigvis, at kommunen vil håndhæve dem.

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

### Offentligretlige servitutter

Lokalplanen berører ikke gyldigheden af offentligretlige servitutter.

## 4. Eksisterende forhold

---

Lokalplanområdet består primært af dyrket landbrugsjord uden bebyggelse. Mod syd grænser området op til eksisterende boligområder med tæt-lav og åben-lav bebyggelse.

Området er karakteriseret ved det småbakkede, åbne agerlandskab. Inden for lokalplanen ligger et eksisterende regnvandsbassin, som er omkranset af beplantning.

Syd for lokalplanens afgrænsning ligger en gasledning. Området for gasledningen skal friholdes for byggeri og arealet bliver omdannet til skovområde kaldet Hundredmeterskoven.

De vestlige og nordvestlige arealer af lokalplanområdet langs Nørreskov bakke er påvirket af trafikstøj. Området mod nordvest er omfattet af en udpegning til drikkevandsinteresser.

## 5. Fremtidige forhold

Lokalplanen giver mulighed for forskellige boligtyper, så der skabes en varieret beboersammensætning. Boligområdet er inddelt i mindre enklaver, der placerer sig i bakkelandskabet, og adskilles af grønne kiler. Derved vil alle boliger opleve en nærhed til rekreative områder. Hele området bindes sammen af en natursti, der kobles sammen med et overordnet netværk af stier og som dermed er med til at sikre let adgang til natur og rekreative områder.



Kortet viser den illustrative bebyggelsesplan.

En af hjørnestenene i udviklingen af Eriksborg handler om fællesskaber. Dette har også været styrende i forhold til disponeringen af området. Generelt for alle typer af bebyggelse, styrkes fællesskabet af gode fælles adgangsforhold og af "det tilfældige møde", hvor man møder og hilser på sin nabo ved indgangen til boligen eller på boligvejen. Dette kommer til udtryk i den måde indgangene er disponeret i forhold til hinanden, da de ofte er samlet i mindre enheder. Fællesskaber kan også styrkes ved at have let adgang til rekreative områder. Her er der arbejdet med boligområder, der er placeret tæt på grønne kiler, for derved at få skabt en aktiv grøn struktur, som nemt leder borgerne ud til outdoor aktiviteter og motiverer til at komme længere ud i naturen.

For at bryde overgangen ned imellem offentligt og privat er der arbejdet med kantzoner. Kantzonerne afspejler det semiprivate miljø, som de er en del af, og de giver beboerne mulighed for at mødes i en semi-privat zone, når man træder ud af sin hoveddør. Langs med boligvejene består færdslen primært af kvarterets egne beboere, og kantzonerne skal sikre en mulighed for visuel kontakt samtidig med at muligheden for privatliv sikres. Derudover giver kantzonen en mulighed for regnvandshåndtering, samt mere bynatur i gadebilledet, hvilket er med til at sikre variation og afveksling.

Området vejbetjenes af Eriksborg Alle, der fortsættes op til Nebelgårdsvej og det fremtidige bydelscenter. Eriksborg Alle tilplantes med allé træer. Fra Eriksborg Alle er der adgang til boligområderne.

Der etableres støjvolde og støjskærm mod større veje, så området skærmes. Støjforanstaltninger skal beplantes, og især skal der være fokus på at der etableres beplantning omkring støjskærmen, så den ikke fremstår synlig, da den er et fremmed element i området.

Mod nordvest ligger en bebyggelse, der består af etageboliger og kompaktgrunde. Etageboligerne er organiseret i tre klynger, som hver især er adskilt af parkeringspladser. Fra parkeringspladserne er der adgang til et centralt torv, der fungerer som mødested og fælles samlingspunkt. Torvene er udstyret med forskellige faciliteter som legepladser, petanquebaner, multibaner og orangerier. Hver bolig har adgang via torvet. Gåturen fra parkeringspladsen til de fælles adgangsarealer er med til at understøtte "det tilfældige møde" og dermed en daglig kontakt imellem beboerne. Boligerne har private haver eller altaner mod to sider, hvilket giver mulighed for at trække sig tilbage til en mere privat ramme, når der er behov for det.

Bebyggelsen trapper ned i enderne for at overholde støjkraft, og fremstår derfor enkelte steder i et plan. Samlet set betragtes bebyggelsen dog fortsat som etageboliger.





*Illustrationer, som viser hvordan delområde I kan udformes*

Syd for etageboligerne ligger et område med kompaktgrunde, dvs. parcelhuse på små grunde. Grundene varierer i grundstørrelse fra 450-900 m<sup>2</sup>. Kompaktgrundene er omgivet af grønne fællesarealer, der fremstår med en varieret beplantning, samt stiforbindelser og regnvandsgrøfter. Boligerne vejbetjenes af en boligvej.

Den sydvestlige enklave grænser op til Hundredemeterskoven mod syd. Her ligger et kuperet område, som består af punkthuse og åben lav boliger. Punkthusene er placeret længst mod øst og er disponerede som seks bikuber med hver især 10 lejligheder. Punkthusene er samlet i to klynger med hver især tre punkthuse, som alle har indgangspartier mod et fælles område. Det fælles ankomstareal er med til at styrke fællesskabet i bebyggelsen. Mod Nørreskov Bakke ligger en støjvold. Volden er anlagt med et varieret længdeprofil, og den er beplantet med træer for derved at sløre det tekniske anlæg. Selve foden på volden er trukket ind imellem punkthusene, og der er anlagt rekreative stier på volden så den bidrager til den rekreative værdi. Punkthusene kan potentielt danne ramme om bofællesskab eller lignende, og imellem husene er der planlagt mindre bygninger, der kan fungere som mødesteder og værksteder til områdets beboere.



*Illustrationer, som viser hvordan delområde III kan udformes*

Mod Eriksborg Alle ligger et område med åben-lav boliger. Området er delt i to mindre boligenheder med hver især 8 boliger centreret omkring en boligvej. Indenfor området ligger et centralt rekreativt område med en udsigtshøj. Udsigtshøjen fremstår som en del af Hundredemeterskoven og beplantes, så skoven trækkes ind i boligområdet.

Øst for Eriksborg Alle ligger et område med tæt-lav boliger. Området afgrænses af supercykelstien Grauballeruten mod øst, af Nebelgårdsvej mod nord og af en grøn kile mod syd. Mod nord ligger et område med gårdhavehuse og rækkehuse. Rækkehusene ligger på en skråning og boligen er indrettet med forskudte planer, så den optager terrænet. Ned mod regnvandsbassinet ligger gårdhavehusene med



*Illustrationer, som viser hvordan delområde VI kan udformes*

Mod syd ligger et område med tæt-lave boliger. Området er disponeret med tre klynger, som er adskilt af grønne kiler. De grønne kiler fremstår med regnbede og beplantning og stiforbindelser, der binder området sammen med det omkringliggende landskab. Boligerne er disponeret omkring en boligvej med en grøn kantzone. Boliger er bygget sammen, så de fremstår af klynger på 5-6 enheder. Indenfor hver enhed er taget bygget sammen, så det fremstår som en samlet tagflade. Boligerne er opført i tegl, som varierer i farven indenfor hver boligklynge.



*Illustrationer, som viser hvordan delområde VI kan udformes*

Der kan ikke etableres støttemure i skel indenfor lokalplanområdet. Hensigten med bestemmelsen er at sikre, at områdets landskabelige karakter fastholdes, og at hver enkelt grund ikke planes i hvert sit niveau vha. støttemure, så området ikke fremstår som terrasseret.

## **Veje, stier og parkering**

Indenfor lokalplanen arbejdes der med følgende vejklasser:

- Trafikveje
- Fordelingsveje
- Stamveje
- Boligveje

Fordelingsveje omfatter blandt andet forlængelsen af Eriksborg Allé mod nord. Her forventes en ÅDT på 2.000 – 2.500 biler/døgn. Hastighedsbegrænsningen forventes at være på 40 km/t, da der er tale om tæt bebyggede områder, og da vejen som den eneste vil krydse af

Hundredemeterskoven (syd for lokalplanområdet), hvor der færdes bløde trafikanter. Vejudlæg for fordelingsvejen vil være ca. 18 m, hvoraf der er 7 m er kørebane samt 2,5 m fællessti langs begge sider af vejen. Eriksborg Alle vil blive busbetjent og hvor der er planlagt busstoppesteder, kan tværsnittet lokalt udvides, således der er plads til buslommer.

Stamvejene er de veje, der fører ind i boligområderne og nogle steder helt ud til de enkelte boliger. Stamvejene forventes udlagt med 6 m kørebane, samt fortov langs den ene vejside og åbne grøfter langs vejene.

Boligvejene er de veje, hvorfra der er direkte adgang til boligerne. Vejene er indrettede med fortov i den ene side og en grøn kantzone i den anden side. Kantzonen indrettes med grøfter til transport af regnvand, og beplantes med vandtålede stauder og græsser, som bidrager med øget biodiversitet til området. Den grønne kantzone skal være med til at sikre indbydende boligveje, som indbyder til kortvarige ophold og tilfældige møder i forbindelse med daglige gøremål til og fra sin bolig.

### Forlægning af Eriksborgvej

I forbindelse med udviklingen af bydelscenteret (området nord for denne lokalplan) vil Nørreskov Bakke/ Eriksborgvej forlægges, så Høje Kejlstrupvejs forlængelse får direkte forbindelse til motorvejen via Høje Kejlstrupvej og tilslutningsanlæg 29 (Høje Kejlstrup). I samme omgang skal Nebelgårdsvej forlænges, så den rammer Nørreskov Bakke i et nyt kryds. Lokalplanens afgrænsning indeholder den forlagte Nørreskov Bakke, så vejforlægningen kan rummes i den nye lokalplan.



### Supercykelsti

Den bærende akse i stistrukturen er supercykelstien, Grauballeruten, der forløber fra nord mod syd. Supercykelstien er en transportkorridor, der på sigt skal forbinde Grauballe med Silkeborg, og ruten løber tværs igennem Eriksborg. Supercykelstien udlægges som en fællessti med en bredde på 3,5 m og et minimumsudlæg på 6,5 m. Derudover skal der udlægges areal til synlig vandhåndtering og skråningsanlæg. Hensigten med supercykelstien er at sikre fremkommeligheden, hvilket betyder, at hældninger mere end 50 promille og skarpe sving så vidt muligt skal undgås. Supercykelstien krydser Nebelgårdsvej i en stitunnel.

## Rekreative stier

Langs fordelings- og stamveje i Eriksborg anlægges der fællesstier for cyklister og fodgængere, undtaget er dog boligvejene, hvor cyklisterne kører blandet med biltrafikken. Der etableres et rekreativt stisystem af fællesstier med en bredde på minimum 2 m, der sammenbinder de enkelte boligenklaver, og skaber den mest direkte vej til bydelscentret nord for området samt til de rekreative oplevelser i nærområdet.

## Miljø

Bebyggelsen er omfattet af sorteringskravet om sortering i affaldstyperne mad-, rest-, glas-, metal-, hård plast-, papir- og papaffald. Affaldstyperne skal indsamles i 5 forskellige affaldsrum, da papir og pap indsamles sammen og da metal og hård plast indsamles sammen.

Ved tæt-lav bebyggelse og etageboliger skal der etableres fælles affaldsløsninger. Der må højst være 70-75 meter fra hoveddør til den fælles affaldsløsning. Alle 5 affaldstyper skal være ved hver affaldsstation, da dette sikrer korrekt sortering.

Ved åben-lav boligbebyggelse skal der etablere individuelle affaldsløsninger ved hver enkelte husstand.

Placering og indretning af eventuelle affaldsstationer skal godkendes af Silkeborg Forsyning med hensyn til at sikre god adgang til tømning. Der skal i forbindelse med affaldshåndteringen etableres en vendeplads til en 12 m lastvogn for at sikre mulighed for tømning.

## Klima og bæredygtighed

I Eriksborg er der arbejde målrettet med vandhåndtering på terræn, så den bidrager til den landskabelige profil. Skråninger og skrænter beplantes og vandet skal i videst mulige omfang løbe og håndteres i dalstrøgene. Her er det med til at forstærke den landskabelige, æstetiske, biologiske og rekreative værdi. Samtidig skal placering af vand i dalstrøgene fungere som praktisk løsning på håndtering af regnvandet. Herudover vil vandet være med til at forstærke landskabstrækkene, da det løber der, hvor det naturligt samles, og vandet er synligt på overfladen der, hvor det ikke kan nedsive.

Det er grundejerforeningen, som skal forestå drift og vedligeholdelse af åbne anlæg til håndtering af regnvand i form af grøn pleje, fjernelse af affald, løvfald mv. Omfang beskrives nærmere i drift- og vedligeholdelsesplan i forbindelse med stiftelse af grundejerforening.

De specifikke opgaver skal aftales mellem de involverede parter, og Silkeborg Kommune anbefaler, at aftalen tinglyses på de berørte ejendomme.



*Eksempler på forskellige udformninger af regnvandshåndtering, så den bidrager til den rekreative værdi*

## 6. Lokalplanens forhold til anden planlægning og lovgivning

### Lokalplanens forhold til kommuneplanen

Lokalplanområdet er omfattet af Silkeborg Kommuneplan 2020-2032. Det fremtidige lokalplanområde omfatter arealer, der ligger indenfor kommuneplanramme 13-B-34, som udlægger området til boligområde.

Lokalplanen er i overensstemmelse med kommuneplanens rammer og retningslinjer.

### Masterplan/strukturplan og lignende

For området er der udarbejdet en masterplan/strukturplan. Denne plan er ikke retligt bindende, men lokalplanen tager udgangspunkt i planen. Strukturplanen er indarbejdet i kommuneplan 2020-2032, som kommuneplanrammer og retningslinjer. Strukturplanens principper er ligeledes videreført i rammelokalplan 13.024.

### Bolig- og befolkningsprognose

Eriksborg Etape 1 ligger inden for Silkeborg, som er udpeget som hovedby. Området er udpeget til byfortætning, hvilket betyder, at udviklingen skal sikre størst mulig udnyttelse af eksisterende infrastruktur, kollektiv trafikbetjening, samt offentlige og private servicetilbud.

Udviklingsarbejdet med Eriksborg står på skuldrene af Udviklingsplanen for Eriksborg (vedtaget december 2018) og Planstrategi 2040 (vedtaget april 2019), samt strukturplan for Etape 1 (2020) og rammelokalplan 13-024 (2021). Strukturplanen for etape 1 er indarbejdet i Kommuneplan 2020-2032.

Eriksborg vil, når området er fuldt udbygget, rumme ca. 3.800 nye boliger, erhvervsområder samt bydelscenter med mulighed for en række offentlige og bylivsskabende funktioner som skole, dagtilbud, plejecenter, indkøb mv.

Udvikling af Eriksborg er en mangeårig proces. Derfor er projektet opdelt i fire etaper. Etapeplanlægningen sikrer, at der er sammenhæng i bydelen, så der bygges videre på den eksisterende bystruktur og "indefra og ud". Etaperne er opdelt som følgende:

- Etape 1: Bydelscenter og et boligområde på ca. 700 nye boliger nord for Gødvad.
- Etape 2: Et boligområde på ca. 700 boliger nord for etape 1 og syd for Grauballe.
- Etape 3: Ca. 1.000 boliger øst for etape 2 og syd for Grauballe samt ca. 650 boliger vest for etape 1.
- Etape 4: Udvikling af et boligområde med ca. 800 boliger vest for etape 3.

Indenfor lokalplanen er der mulighed for opførelse af ca 225 boliger i form af 114 etageboliger, 71 rækkehuse, 40 åben lav boliger.

## Kollektiv trafik

I forbindelse med udviklingen af Eriksborg omlægges den eksisterende kollektive trafik, så en rute udvides til at køre ad Nebelgårdsvej og Eriksborg Allé. Der etableres busholdepladser ved Nørreskov Bakke, Nebelgårdsvej og langs med Eriksborg Allé placeres en række stoppesteder, der betjener boligområderne.

## 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 blandt andet omfatte plan, længdeprofil samt tværsnit, der viser opbygning af vejen/stien. Der skal oplyses om afvandings- og belyningsforhold samt udførelse af vejens tilslutning til overordnet vej.

Eriksborg Allé planlægges ud fra en hastighed på 40 km/t. Den endelige hastighed vil bero på politiets godkendelse.

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 overkørsel fra Eriksborg Allé til Nebelgårdsvej, før Silkeborg Kommune har givet adgangstilladelse hertil jf. vejloven. I denne forbindelse vil Silkeborg Kommune stille betingelse om etablering af kanaliseringssanlæg på Nebelgårdsvej af hensyn til fremkommeligheden og trafikikkerheden. Herudover skal Nebelgårdsvej udvides i henhold til den overordnede vejstruktur.

## Privat og offentlig service

### Skole og daginstitutioner

Lokalplanområdet ligger ved planens udarbejdelse i Eriksborg skoledistrikt. Indtil Eriksborg Skole er etableret, vil eleverne gå på Gødvadskolen. Det forventes, at den nye skole er indflytningsklar i 2030. Herefter vil skolen løbende blive udbygget i forskellige etaper, og forventes at være færdigbygget midt i 2030'erne.

Lokalplanområdet betjenes af daginstitutionerne Tumlehøjen, Skovbuen og Grauballe Børnegård i Grauballe. Lokalplanen giver mulighed for opførelse af endnu en daginstitution.

### Andre services

Eriksborg bliver en selvstændig bydel med alle dagligdagsfunktioner som for eksempel sport- og fritidsaktiviteter og butikker indenfor umiddelbart nærhed.

## Klima og bæredygtighed

Inden for lokalplanområdet skal regnvand håndteres på terræn, hvor det er teknisk muligt. Vandet samles i bassiner, hvor det renses og forsinkes inden det ledes til nedsivningsbassiner længere mod øst.

Lokalplanen giver mulighed for udbygning af et område, der med strukturplanen for Eriksborg er planlagt til fremtidig byudvikling som boligområde og bydelscenter. Området ligger i tilknytning til eksisterende byområder, og dermed også i nærheden af skoler, infrastruktur osv. Området ligger i direkte tilknytning til Supercykelstien, Grauballeruten, der forbinder Eriksborg med Silkeborg, og gør det let at vælge cyklen som transportmiddel.

Der er mulighed for at opføre boliger med grønne tage og etablering af solenergianlæg på tage i lokalplanområdet.

## **Teknisk forsyning**

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

### **Vandforsyningsplanen**

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

### **Spildevandsplanen**

Silkeborg Forsyning har forsyningspligt inden for lokalplanens område.

Området er omfattet af Spildevandsplan 2022 - 2032 for Silkeborg Kommune, og er udlagt til separatkloak, hvor husspildevand afledes vha. pumpestationer og spildevandledninger til eksisterende system og videre til Søholt renseanlæg, mens dele af området som udgangspunkt skal aflede tag- og overfladevand via åbne grøfter og render til regnvandsbassiner og derefter til nedsivning. Regnvand og spildevand håndteres af Silkeborg Forsyning.

I regnvandsbassinerne sker der en rensning og forsinkelse af regnvandet, inden vandet ledes videre til nedsivningsbassin.

Åben regnvandshåndtering er klimarobust, da kapaciteten i systemet forholdsvis nemt kan tilpasses ændrede nedbørsmønstre. Samtidig bidrager det til at skabe mere natur og biodiversitet i området. Det åbne regnvandssystem etableres, tinglyses og ejes af Silkeborg Forsyning. Fordeling af driftsopgaver mellem

Silkeborg Forsyning og grundejerforening fremgår af tinglyste drifts- og vedligeholdelsesplaner.

Ejendommens spildevandskloak kobles på den enkelte ejendoms spildevandsstik til spildevandssystem. Ejendommens overfladevand skal tilsluttes det åbne regnvandssystem i området i et fast udledningspunkt, alternativt til regnvandsstikket, hvis det er et område, som skal kloakeres traditionel med en regnvandsledning.

Eksisterende vandløbs- og landbrugsdræn skal som udgangspunkt, jf. vandløbsloven, bevares og evt. omlægges, såfremt der er kollisioner med den fremtidige bebyggelse mv. Dræn må ikke kobles på de fremtidige regn- og spildevandssystemer og er Silkeborg Forsyning uvedkommende.

### **Varmeforsyningsplanen**

Lokalplanens område er forsynet i henhold til varmeplanen og forsynes af Silkeborg Varme A/S.

Ny bebyggelse skal tilsluttes kollektiv varmforsyning.

### **Affaldsregulativer**

Sortering, opbevaring og håndtering af affald skal ske i henhold til Silkeborg Kommunes gældende affaldsregulativer.

### **Elektricitet**

Norlys har forsyningspligt inden for lokalplanens område.

Elektriciteten kan indkøbes på det fri el-marked.

## **Eksisterende lokalplan eller byplanvedtægt**

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende lokalplan nr. 13-024 for Boligområde ved Eriksborg.

Ved nærværende lokalplans endelige vedtagelse og offentliggørelse ophæves eksisterende lokalplan 13-024 helt indenfor lokalplanens afgrænsning.

## **Lokalplanens forhold til kulturarv**

### **Kulturhistoriske interesser**

Der er inden for lokalplanområdet indikationer på arkæologiske interesser. Det kan derfor være hensigtsmæssigt forud for anlægsarbejde at lade Silkeborg Museum udføre forundersøgelser af arealet for at forebygge en eventuel standsning af bygge- og anlægsarbejde ved fund af fortidsminder jf. Museumslovens §25, §26 og §27.

### **Fortidsminder**

Der er ingen fredede fortidsminder indenfor lokalplanområdet.

## **Naturbeskyttelse**

### **International naturbeskyttelse**

#### **Natura 2000**

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.

Gudenå og Gjærn Bakker (område nr. 45) er det Natura 2000-område, som ligger tættest på afgrænsningen af Tillæg nr. 39. Der er en afstand på 2,5 km i luftlinje.

Det vurderes, at lokalplanen ikke påvirker Natura 2000-området i sig selv eller områdets udpegningsgrundlag.

### **Bilag IV-arter**

Planområdet er for nuværende dyrkede marker, som Silkeborg Kommune vurderer, ikke er egnede som levesteder for særligt beskyttede arter. Det vurderes derfor, at lokalplanen ikke vil påvirke bilag IV arter.

## **National naturbeskyttelse**

Der findes ingen beskyttede naturtyper indenfor lokalplanens afgrænsning.

## **Arkitekturpolitik**

Arkitekturpolitikken tager udgangspunkt i fire fokusområder, der er særligt vigtige at indtænke i fremtidens arkitektur i Silkeborg Kommune. Det gælder Outdoor og Natur, Arkitektur til Fællesskab, Kulturfortællinger og Bæredygtig udvikling. Samlet set vurderes det at lokalplanen sikrer og understøtter væsentlige dele af Arkitekturpolitikken. I særlig grad er der indtænkt elementer, der understøtter fællesskaber, naturen og bæredygtighed.

### **Arkitektur til fællesskab**

Det vurderes, at lokalplanen i høj grad understøtter ønsket om, at byrum faciliterer og styrker fællesskaber. Dette afspejler sig eksempelvis i den måde bebyggelsen er disponeret, hvor især tæt-lav boliger og etageboliger orienterer sig mod et fælles ankomstareal, der fungerer som mødesteder for beboere i semi-offentlige og offentlige uderum.

### **Natur og Outdoor**

Det vurderes ydermere, at lokalplanen understøtter visionen om grønne områder med kvalitet inden for lokalplanområdet samt let adgang til rekreative arealer i nærområdet. Med stiforbindelser til de store rekreative kvaliteter ved Gudenådal og det kommende 250 ha store skovområde sydvest fra Grauballe sikres let adgang til den rekreative natur i nærhed til lokalplanområdet.

Herudover skaber det kuperede landskab særlige rammer for nogle karakteristiske boligområder med fri- og opholdsarealer, der bringer de rekreative værdier tæt på hverdagen. Her bidrager visionen om regnvand på terræn ligeledes med en merværdi til rekreative oplevelser.

### **Bæredygtig udvikling**

Det vurderes, at lokalplanen i nogen grad sikrer bæredygtig udvikling. Dette skyldes til dels supercykelstien, som gør det nemt at bevæge sig fra Grauballe til Gødvad og videre ind til Silkeborg på cykel. Herudover betyder bydelscenteret, at mange offentlige faciliteter og mulighed for dagligvarer på sigt ligger lige indenfor rækkevidde.

### **Kulturfortællinger**

Det vurderes, at lokalplanen i mindre grad indeholder tiltag, der understøtter ønsket om at sikre de lokale kulturfortællinger. Området har været anvendt til landbrug og jorden er hovedsageligt udstykket fra gården Eriksborg, som er noteret med en bevaringsværdi i kommuneplanen.

## 7. Lokalplanens forhold til miljøet

---

### Miljøvurdering af planen

#### Vurdering efter miljøvurderingsloven

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.

Bebyggelsesplanen for bydelscenter og boliger i Eriksborg har været screenet med henblik på at afklare om der skal udarbejdes miljøvurdering af lokalplanen. Formålet med lokalplanen er at give mulighed for boliger og offentlige formål som skole, daginstitution, plejecenter, samt centerfunktioner som udvalgs- og dagligvarebutikker, lægehus mm. Lokalplanen er samlet set 17 ha og består primært af en boligdel med tilhørende rekreative områder.

Lokalplanen muliggør omdannelsen af et område, som primært består af dyrket landbrugsjord uden bebyggelse. Den nye bydel ligger i umiddelbar forlængelse af boligområderne ved Gødvad.

Planen vurderes ikke at udløse krav om miljøvurdering. Lokalplanen er omfattet af rammelokalplan 13-024 som udlægger området til boligområde. Området fremstår i dag primært som landbrugsjord. Realisering af lokalplanen vil medføre en fortsættelse af den eksisterende bebyggelse fra syd. Der er undersøgt for nedsivning i lokalplanområdet, så Nebel Bæk ikke belastes yderligere. Der har undervejs i lokalplanprocessen vist sig udfordringer med støj. Der har løbende været projektilpasninger i området for at imødekomme udfordringer med støj.

### Støj og vibrationer

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

#### Trafikstøj

Der er udarbejdet redegørelse for trafikstøj fra Nørreskov Bakke, forlængelsen af Høje Kejlstrupvej/ Eriksborgvej og Nebelgårdsvej. Redegørelsen viser, at der er behov for at anlægge støjvold mod Nørreskov Bakke og mod Nebelgårdsvej for at overholde Miljøstyrelsens vejledende støjkrav. Støjvoldene er indarbejdet i lokalplanen.

#### Virksomhedsstøj

Nærmeste virksomhed er en levnedsmiddelfabrik Swedish Match Denmark (produktionsvirksomhed), Georg Jensens vej 7, som ligger ca. 220 m fra det ønskede boligområde. De producerer snustobak.

Kingo, FL Smiths vej 17, som er en produktionsvirksomhed ligger ca. 400 m fra det ønskede boligområde, og har støjende aktiviteter så som nedknusning.

I forbindelse med godkendelse af nedknusning aktivitet er der lavet et støjnotat (BPStøjmåling, 13. september 2017). Denne er opdateret med henblik på etablering af boliger indenfor Eriksborg. Støjnotatet viser, at boligområderne ikke vil begrænse produktionsvirksomheden, da Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser er overholdt indenfor det nye boligområde.

## Jordforurening

Der er ikke registreret jordforurening inden for lokalplanområdet.

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

Region Midtjylland er myndighed for kortlægning af forurenede arealer. Orientering om jordforurenede arealer kan ses på [Region Midtjyllands hjemmeside](#).

## Vandmiljø

### Grundvand

Lokalplanområdet ligger delvist i et område med særlige drikkevandsinteresser (OSD) og et følsomt indvindingsområde.

I grundvandsredegørelsen, som knytter sig til kommuneplan 2020-2032, fremgår det, at området er beliggende opstrøms Grauballe Vandværks indvindingsboringer og relativt langt fra det grundvandsdannende opland til vandværket og ikke er beliggende indenfor indvindings- eller grundvandsdannede opland, og det vurderes derfor at aktiviteter indenfor området ikke vil udgøre en større risiko for forurening af grundvandsressourcen til Grauballe Vandværk. Der er i kommuneplanrammen for lokalplanområdet stillet særlige krav til lokalplanlægningen. Det fremgår i grundvandsredegørelsen, at der skal stilles krav om tæt belægning på veje, parkeringspladser og oplagsarealer indenfor det følsomme område, så det sikres, at der ikke sker nedsivning fra arealer, hvor der håndteres eller oplagres stoffer, som kan forurene grundvandet. Oplagsarealer og tankgårde skal have kant og mulighed for opsamling. Forurenede regnvand skal afledes via kloak eller regnvandsbassiner (og lignende) med tæt bund. Rent regnvand kan nedsive.

Lokalplanen stiller krav om, at der ikke må benyttes zink og kobber i den nye bebyggelse. Det skyldes at metallerne udvaskes til regnvand, hvilket betyder at der er risiko for at stofferne ender i recipienten eller i grundvandet.

Den planlagte anvendelse omfatter ikke virksomheder eller anlæg, som er omfattet af bekendtgørelse om krav til kommuneplanlægning inden for OSD og indvindingsoplande til almene vandforsyninger uden for OSD.

### Overfladevand og oversvømmelse

Området ligger i oplandet til Nebel Bæk. Bækken opfylder for nuværende ikke sin målsætning om god økologisk tilstand, forventeligt på baggrund af fraværet af fisk.

Lokalplanen stiller krav om at regnvand opsamles og ledes på terræn frem til bassiner, hvor det renses og forsinkes inden det ledes videre til nedsivningsbassin tæt på Nebel Bæk. Undersøgelser viser, at jorden er meget fragmenteret i forhold til nedsivningsevne. Dog er det nemmere at finde egnede steder til nedsivning tættere på Nebel Bæk. Det er vigtigt at nedsive regnvand for at sikre, at der stadig er en tilførsel af vand til Nebel Bæk.

Der er udarbejdet en vandhåndteringsplan for lokalplanområdet, som ligger til grund for lokalplanens krav til belægninger på vej- og parkeringsanlæg og håndtering af regnvand under vej- og parkeringsarealer (§ 4), etablering af regnvandshåndteringsanlæg som nævnt i § 6.1, placering af andre tekniske anlæg (§ 6), placering af bebyggelser, herunder gulvkoter (§ 7), grønne tage (§ 8), befæstelsesgrad (§ 9.4) samt terrænregulering (§ 10).

I ibrugtagningsbestemmelsen i § 11 stilles krav om, at bebyggelser skal være tilsluttet spildevandsforsyning inden ibrugtagning. Efter byggelovens § 4 må en bebyggelse heller ikke tages i brug, før der er afledning for spildevand, regnvand og overfladevand, som er i overensstemmelse med miljøbeskyttelseslovgivningen, dvs. tilslutning til spildevandsforsyningsanlæg.

Efter etableringen af spildevandsanlæg i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser kan kommunen som miljømyndighed evt. kræve forbedring af anlægget efter miljøbeskyttelseslovens § 30, hvis de ikke fungerer forsvarligt.

## 8. Tilladelser efter anden lovgivning

---

### Naturbeskyttelsesloven

Der må ikke ske ændring af tilstanden af beskyttet natur, medmindre der forinden indhentes en tilladelse fra kommunen, jf. Naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 2, jf. § 3. Dette gælder uanset lokalplanens bestemmelser, herunder også hvis byggeri er umiddelbart tilladt efter lokalplanen.

### Vejloven

Uanset lokalplanens bestemmelser kræves en række tilladelser m.v. efter vejlovgivningen.

#### Nye veje

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 blandt andet omfatte plan, længde- og tværprofil, der viser opbygning af vejen/stien. Der skal oplyses om afvandings- og belysningsforhold samt udførelse af vejens tilslutning til overordnet vej.

Nye veje må ikke tilsluttes til Nebelgårdsvej, som er en kommunevej, før Silkeborg Kommune har givet tilladelse hertil, jf. vejloven.

Eriksborg Allé planlægges ud fra en hastighed på 40 km/t. Den endelige hastighed vil bero på politiets godkendelse.

#### Ændring af eksisterende veje

Realiseringen af lokalplanen forudsætter udvidelse af Eriksborg Allé, som er en eksisterende privat fællesvej. Dette forudsættes gennemført efter privatvejslovens regler herom.

Realiseringen af lokalplanen forudsætter udvidelse af Nebelgårdsvej, som er en eksisterende kommunevej. Dette forudsættes gennemført efter vejlovens regler herom.

#### Vejadgang

Eksisterende private vejadgange, der ikke er forenelige med realiseringen af lokalplanen, forudsættes nedlagt/flyttet i henhold til vejlovgivningens regler herom.

Der må ikke etableres nye vejadgange til vejene i lokalplanområdet, før Silkeborg Kommune har givet adgangstilladelse hertil, jf. vejlovgivningen. I denne forbindelse vil Silkeborg Kommune evt. stille betingelse om etablering af kanaliseringsanlæg og svingbaner på Nebelgårdsvej af hensyn til fremkommeligheden og trafiksikkerheden.

### Museumsloven

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

Museum Silkeborg skal desuden 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 derfor straks standes, 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 Nebel Bæk, etableres broer, ske rørlægning, ændres beplantninger eller 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 færdselens sikkerhed og afvikling, jf. færdselsloven.

## **Landbrugsloven**

Der er landbrugspligt på følgende ejendomme:

- matr.nr. 2c Nebel, Svostrup
- matr.nr. 3b Nebel, Svostrup
- matr.nr. 3n Nebel, Svostrup
- matr.nr. 3c Nørreskov, Gødvad
- matr.nr. 3e Nørreskov, Gødvad
- matr.nr. 5a Nørreskov, Gødvad
- matr.nr. 5c Nørreskov, Gødvad
- matr.nr. 5d Nørreskov, Gødvad
- matr.nr. 6a Nørreskov, Gødvad
- matr.nr. 12v Grauballe By, Svostrup
- matr.nr. 13b Grauballe By, Svostrup
- matr.nr. 13f Grauballe By, Svostrup
- matr.nr. 13g Grauballe By, Svostrup
- matr.nr. 13h Grauballe By, Svostrup

Der må - uanset lokalplanens bestemmelser - ikke opføres bebyggelse m.v. inden for de arealer, der ikke længere skal anvendes til landbrug, før landbrugspligten er ophævet ved en særskilt ansøgning til Landbrugs- og Fiskeristyrelsen jf. landbrugsloven.

## Miljøbeskyttelsesloven

Etablering af regnvandshåndteringsanlæg, som kan nedsive (dvs. uden fast bund eller membran), kræver en nedsivningstilladelse, jf. spildevandsbekendtgørelsens §§ 36 og 38.

Udledning fra regnvandshåndteringsanlæg til vandløb eller sø kræver en udledningstilladelse, jf. spildevandsbekendtgørelsens § 16.

Tilslutning af et regnvandshåndteringsanlæg til et spildevandsanlæg kræver en tilslutningstilladelse, jf. miljøbeskyttelseslovens § 28, stk. 3.

Hvis der skal etableres dyrehold i lokalplanområdet, vil det efter omstændighederne forudsætte dispensation fra miljøaktivitetsbekendtgørelsen og/eller husdyrgødningsbekendtgørelsen.

# 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 kortbilagenes indhold, er du velkommen til at kontakte Plan og Byg på telefon 8970 0000.

## Bilag til lokalplanen

[Kortbilag 1- Lokalplanens afgrænsning](#)

[Kortbilag 2 - Eksisterende forhold](#)

[Kortbilag 3 - Lokalplankort](#)

[Kortbilag 3.1 - Delområde I & II](#)

[Kortbilag 3.2 - Delområde III & IV](#)

[Kortbilag 3.3 - Delområde V & VI](#)

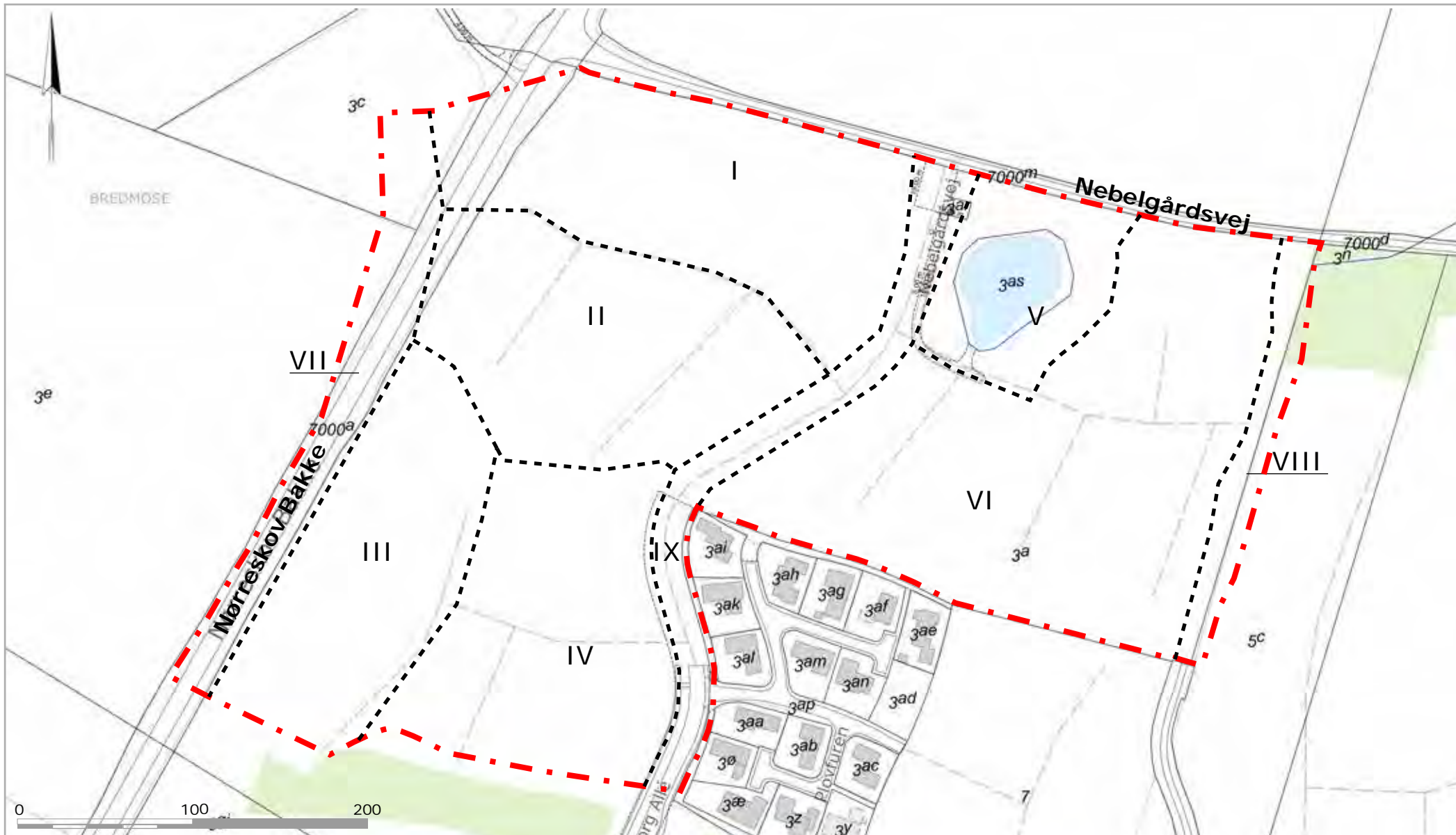
[Kortbilag 4 - Veje og Stier](#)

[Kortbilag 5 - Regnvandshåndtering](#)

[Kortbilag 6 - Ubebyggede arealer](#)

[Bilag 7 - Beplantning](#)

[Kortbilag 8 - Terrænregulering](#)



Lokalplanens afgrænsning



Matrikel



Delområder



Silkeborg Kommune

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

Mål

Sagsbh. 13545

Tegn. 10445z

Dato 03.12.2025

Rev.dato

Sag nr. 24/22782

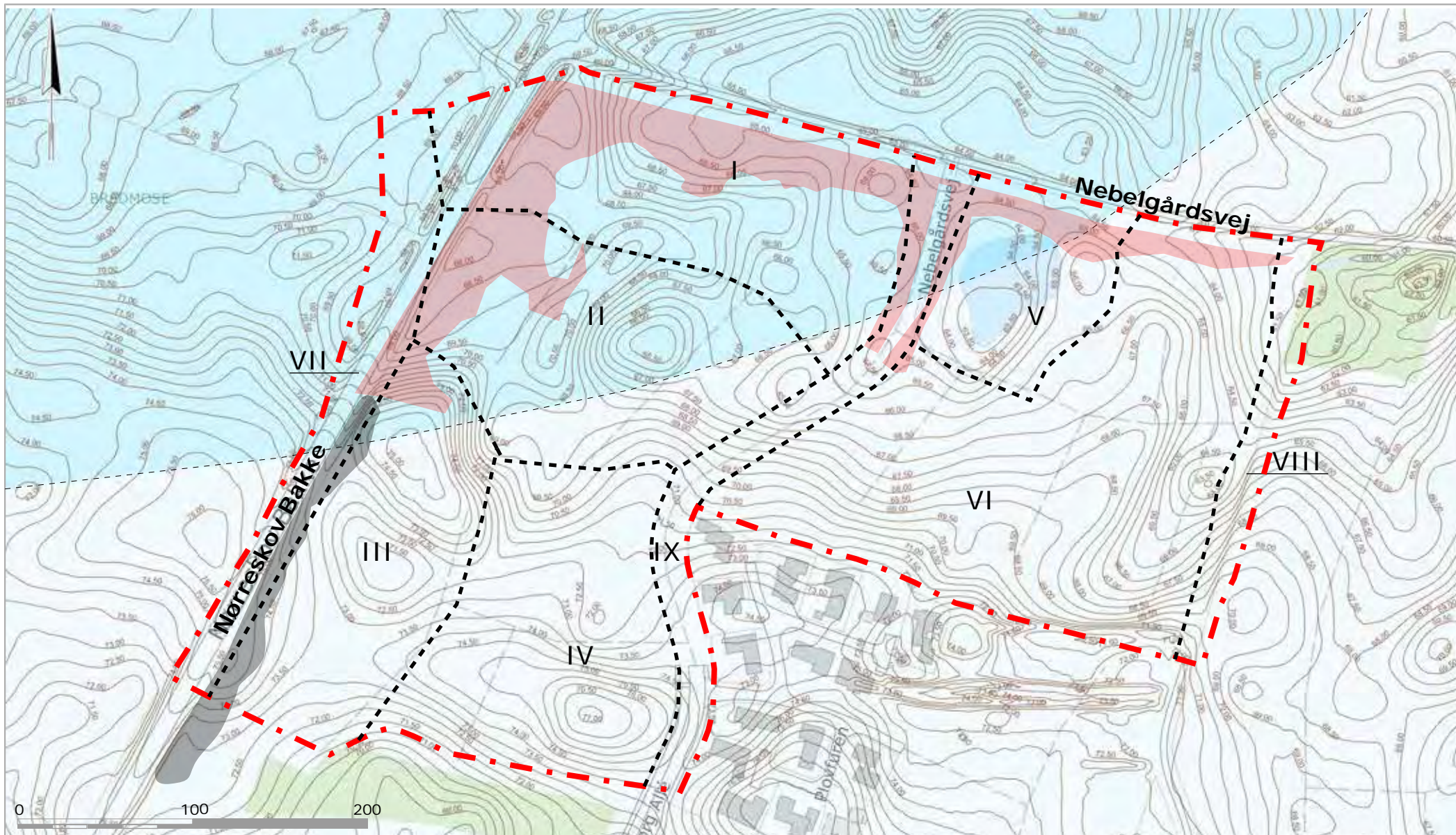
Tg.nr.

Kortbilag 1

Lokalplan 13-031  
Lokalplanens afgrænsning

Bygninger er vist ved tagudhæng. Enkelte bygninger kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR80

Copyright Silkeborg Kommune



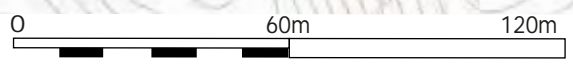
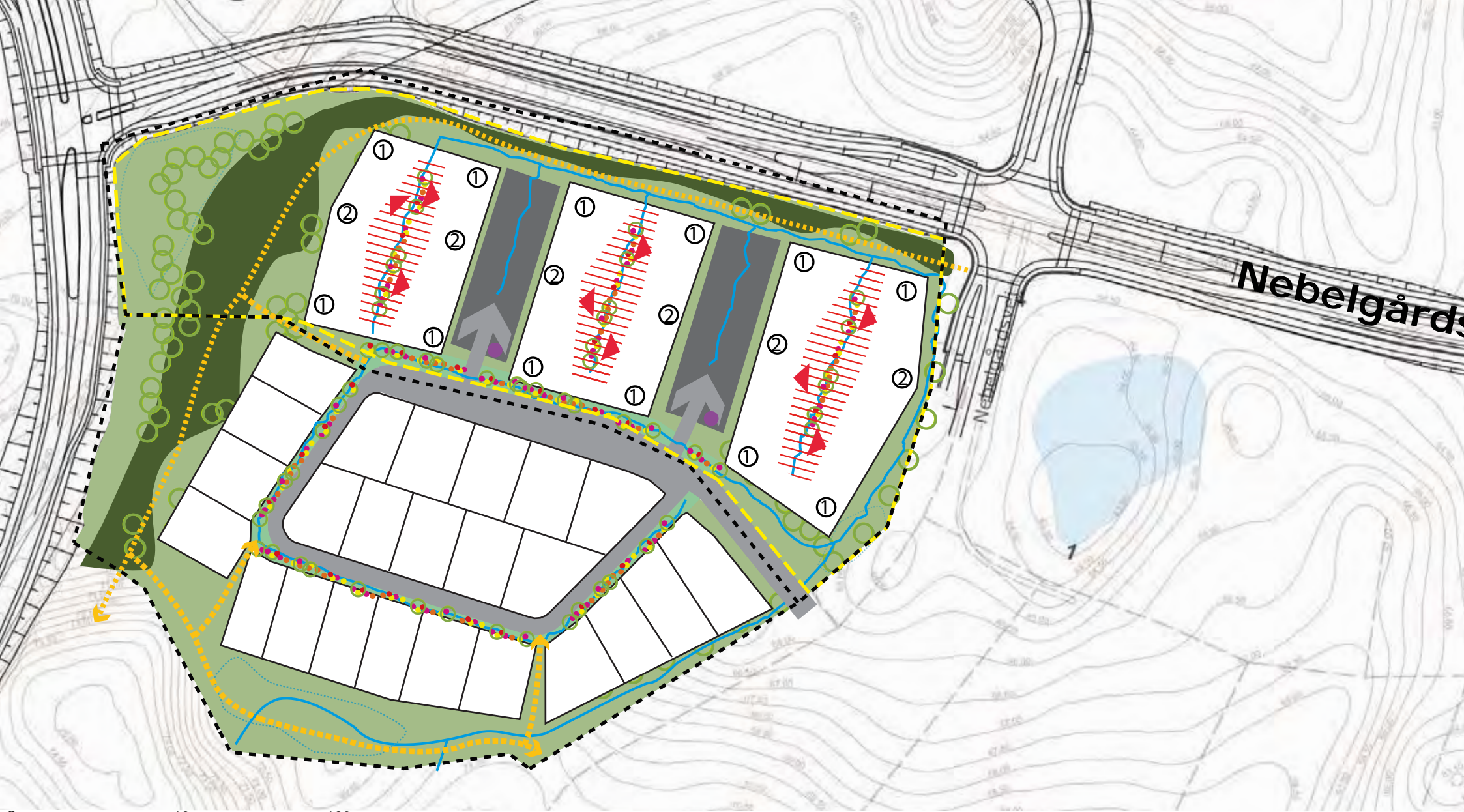
	Lokalplanens afgrænsning		Eksisterende støjvold
	½ meter højdekurver, eksisterende terræn		Trafikstøj mere end 58 db målt i 1,5 ms højde
	Område med særlige drikkevandsinteresser		Eksisterende regnvandsbassin
	Delområder		

 <b>Silkeborg Kommune</b> Teknik- og Miljøafdelingen Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00	Mål	Dato	03.12.2025
	Sagsbh. 13545	Rev.dato	
	Tegn. 10445z	Sag nr.	24/22782
Lokalplan 13-031 Eksisterende forhold		Tg.nr.	Kortbilag 2
<small>Bygninger er vist ved tagudhæng. For detaljer kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR80</small>		<small>Copyright Silkeborg Kommune</small>	



	Lokalplanens afgrænsning		Regnvandsbassin		Fælles opholdsareal
	Delområder		Vej		Grønt område
	Etagebolig		Boligvej		Supercykelsti
	Tæt-lav bolig		Støjvold m topkoter		Rekreativ sti
	Åben-lav bolig		Støjskærm		Servicevej















<p>Silkeborg Kommune Teknik- og Miljøafdelingen Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00</p>	Mål	Dato	03.12.2025
	Sagsbh. 13545	Rev.dato	
<p>Lokalplan 13-031 Lokalplankort</p> <p><small>Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR80</small></p>	Tegn. 10445z	Sag nr.	24/22782
		Tg.nr.	
Kortbilag 3			Copyright Silkeborg Kommune



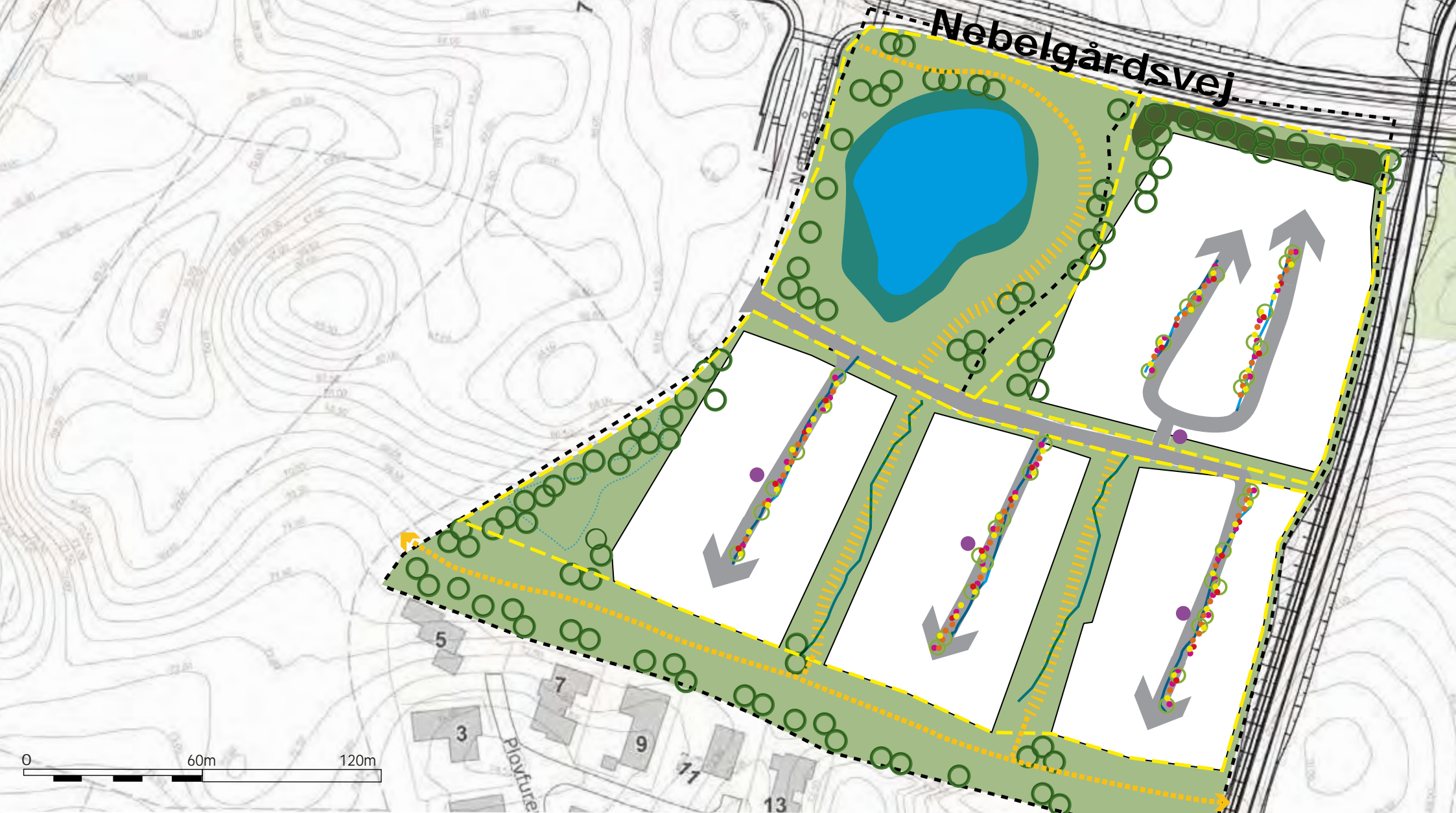
- Mulig storparcel
- Parkering
- Fælles opholdsareal
- Byggefelt m etage
- Vej med fortov
- Gårdhaver
- Indgang
- Sti
- Kantzone
- Regnvandshåndtering på terræn
- Støjvold
- Opstuvningsareal
- Træer
- Fælles affaldshåndtering

<p><b>Silkeborg Kommune</b> Teknik- og Miljøafdelingen Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00</p>	Mål	Dato 03.12.2025
	Sagsbh. 13545	Rev.dato
Tegn. 10445z	Sag nr. 24/22782	Tg.nr. Kortbilag 3.1
<b>Lokalplan 13-031</b> Delområde I & II		<b>Side 62</b>
Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR80		
Copyright Silkeborg Kommune		



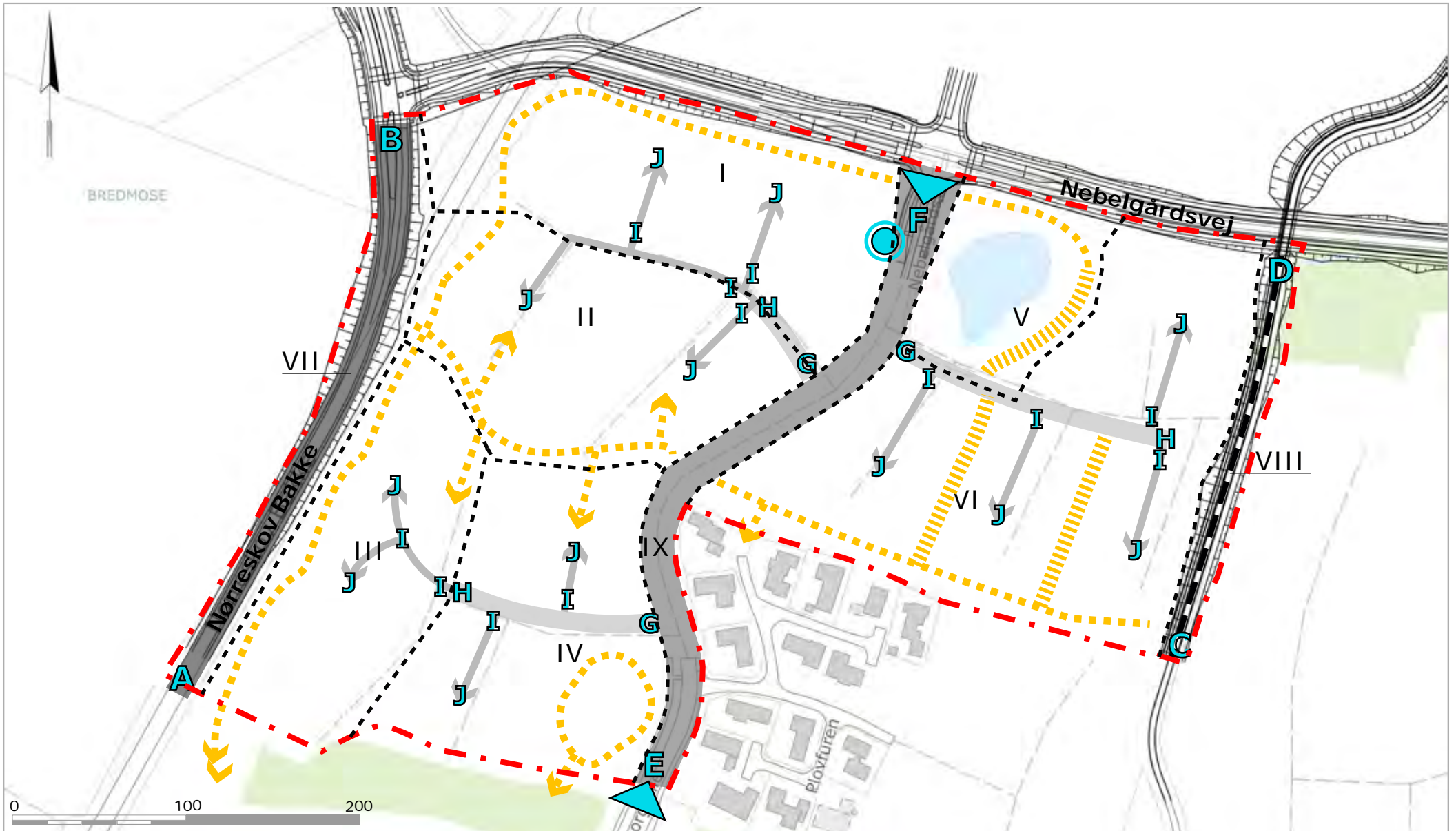
-  Mulig storparcel
-  Parkering
-  Fælles opholdsareal
-  Byggfelt
-  Vej med fortov
-  Hastighedsdæmpende foranstaltninger
-  Støjskærm
-  Sti
-  Indgang
-  Regnvandshåndtering på terræn
-  Støjvold
-  Kantzone
-  Træer
-  Fælles affaldshåndtering

	<b>Silkeborg Kommune</b> Teknik- og Miljøafdelingen Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00	Mål Sagsbh. 13545 Tegn. 10445z	Dato 03.12.2025 Rev.dato Sag nr. 24/22782
	<b>Lokalplan 13-031</b> Delområde III & IV	<b>Side 63</b>	Tg.nr. Kortbilag 3.2
Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR80			
Copyright Silkeborg Kommune			



- Mulig storparcel
- Regnvandsbassin
- Fælles opholdsareal
- Byggefelt
- Vej med fortov
- Servicevej
- Sti
- Kantzone
- Regnvandshåndtering på terræn
- Støjvold
- Træer
- Fælles affaldshåndtering

 <p><b>Silkeborg Kommune</b> Teknik- og Miljøafdelingen Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00</p>	Mål	Dato
	Sagsbh. 13545	03.12.2025
Tegn. 10445z	Sag nr. 24/22782	Rev.dato
Lokalplan 13-031 Delområde V & VI	Tg.nr.	Kortbilag 3.3
Side 64	Copyright Silkeborg Kommune	
Bygninger er vist ved tagudhæng / Evt. skel er kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR90		



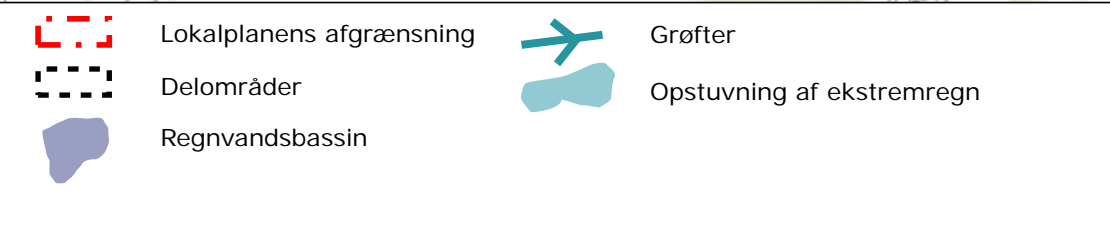
	Lokalplanens afgrænsning		Delområder		Busholdeplads
	Vejadgang		Stamvej		Boligvej
	Trafikvej		Rekreativ sti		Servicevej
	Fordelingsvej				
	Supercykelsti				


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

Lokalplan 13-031  
**Veje & stier**

Bygninger er vist ved tagudsnit. For detaljer kun til overigtsbrug / Koter er angivet i DVR80

Mål	Dato	03.12.2025
Sagsbh. 13545	Rev.dato	
Tegn. 10445z	Sag nr.	24/22782
	Tg.nr.	Kortbilag 4
Copyright Silkeborg Kommune		



 <p><b>Silkeborg Kommune</b> Teknik- og Miljøafdelingen Søvej 3, 8600 Silkeborg. Tlf. 89 70 10 00</p>	Mål	Dato	03.12.2025
	Sagsbh. 13545	Rev.dato	
	Tegn. 10445z	Sag nr.	24/22782
Lokalplan 13-031 <b>Regnvandshåndtering</b>		Tg.nr.	Kortbilag 5
<small>Bygninger er vist ved tagudhæng. For detaljer kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR80</small>			<small>Copyright Silkeborg Kommune</small>



	Lokalplanens afgrænsning		Rekreativ sti		Engbeplantning
	Delområder		Servicevej		Træer
	Fælles opholdsareal		Kantzone		Supercykelsti
	Grønt område		Regnvandsbassin		Støjskærm
	Støjvold				


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

Lokalplan 13-031  
**Ubebyggede arealer**  
Bygninger er vist ved tagudhæng. Endeligt udvalgte kun til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR80

Mål	
Sagsbh.	13545
Tegn.	10445z

Dato	03.12.2025
Rev.dato	
Sag nr.	24/22782
Tg.nr.	Kortbilag 6
Copyright	Silkeborg Kommune

# HJEMMEHØRENDE PLANTER

## BLOMSTER, GRÆS & URTER

Blomster, græs og urter  
Aften-pragtstjerne  
Almindelig agermåne  
Almindelig brandbæger  
Almindelig brunelle  
Almindelig gyldenris  
Almindelig hejrenæb  
Almindelig hvene  
Almindelig hønsetarm  
Almindelig kamgræs  
Almindelig katost  
Almindelig knopurt  
Almindelig kongepen  
Almindelig kællingetand  
Almindelig pimpinelle  
Almindelig rundbælg  
Almindelig røllike  
Almindelig sct. hansurt  
Almindelig  
stedmoderblomst  
Almindelig syre  
Almindelig torskemund  
Bakke-svingel

Bidende ranunkel  
Bidende stenurt  
Bitter bakkestjerne  
Blæresmælde  
Blåhat  
Blåmunke  
Dag-pragtstjerne  
Dusk-syre  
Døvnælde  
Eng-nellikerod  
Farve-gåseurt  
Filtet kongelys  
Fin kløver  
Følfod  
Fåre-svingel  
Græsbladet fladstjerne  
Gul fladbælg  
Gul kløver  
Gul okseøje  
Gul snerre  
Hare-kløver  
Hjertegræs  
Hulkravet kodriver  
Humble-sneglebælg  
Hvid okseøje

Hvid snerre  
Høst-borst  
Håret frytle  
Håret høgeurt  
Kantet perikon  
Knold-rottehale  
Korn-valmue  
Korsknap  
Krat-vial  
Krybende potentil  
Liden klokke  
Liden skjaller  
Liden storkenæb  
Læge-oksetunge  
Løgekarse  
Mangeblomstret frytle  
Mark-frytle  
Mark-krageklo  
Merian  
Muse-vikke  
Mælkebøtte  
Mørk kongelys  
Nyse-røllike  
Prikbladet perikon  
Rejnfan  
Rundbælg  
Rødkløver  
Rød tvetand  
Rødknæ  
Rød svingel

Skov-jordbær  
Slangehoved  
Smalbladet timian  
Smalbladet vikke  
Stor knopurt  
Stor skjaller  
Strand-engelskgræs  
Sød astragal  
Tjærenellike  
Tveskægget ærenpris  
Udspærret annelgræs  
Udspærret vinterkarse  
Vellugtende gulaks  
Vellugtende kamille  
Vild gulerod

## BUSKE

Ene  
Havtorn  
Ribs  
Blågrøn rose  
Hunderose  
Æblerose  
Blød filtrose  
Tørst  
Hindbær  
Solbær  
Blåbær  
Tyttebær  
Hassel  
Femhannet pil

Gråpil  
Bened  
Almindelig hyld  
Kvalkved  
Slåen  
Dunet gedebblad  
Navr

## TRÆER

Vrietorn  
Selje-pil  
Almindelig hvidtjørn  
Engriflet hvidtjørn  
Almindelig røn  
Almindelig hæg  
Vild skovæble  
Småbladet lind  
Bøg  
Eg  
Storbladet elm  
Skovfyr  
Vortebirk  
Dunbirk  
Bævreasp  
Rødel  
Ask  
Avnbøg  
Rød kornel



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

Mål 1:xx

Dato 02.04.2025

Sagsbh. 13545

Rev.dato

Tegn. 10445z

Sag nr. 24/22782

Lokalplan 13-031

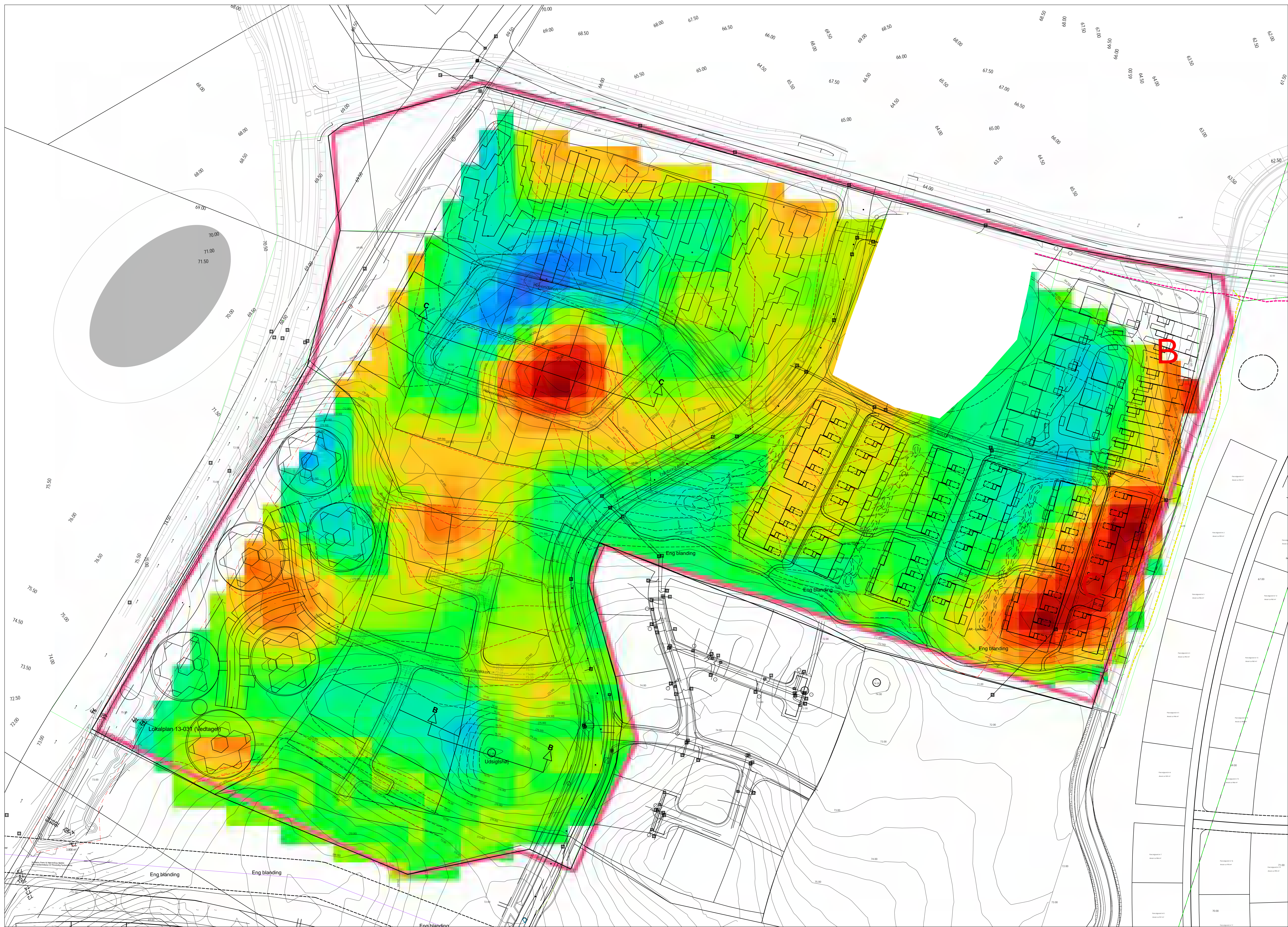
Beplantning

Tg.nr.

Bilag 7

Bygninger er vist ved tagudhæng. Et stort område kan til oversigtsbrug / Koter er angivet i DVR80

Copyright Silkeborg Kommune



<p><b>SIGNATURFORKLARING</b></p>	<p>Påfyldning: 3,5m</p>	<p>Mål: 1:750</p>	<p>Dato: 20.11.2025</p>
	<p>Påfyldning/Afgravning: 0,0-0,5m</p>	<p>Afgravning: 3,5m</p>	<p>Sagsh. 13545</p>
<p>Silkeborg Kommune Teknik- og Miljøafdelingen Bovvej 3, 8600 Silkeborg, Tlf. 89 70 10 00</p>	<p>Lokalplan 13-031 Terrænplan</p>	<p>Tegn. ARK/plan</p>	<p>Sag nr. 2428678</p>
<p>Bygninger er vist ved tegning / Evt. skel er kun til orientering / Kote er angivet i DVR90</p>	<p>Copyright Silkeborg Kommune</p>	<p>Tegn. ARK/plan</p>	<p>Kortbilag 8</p>

# Klagevejledning

---

## Klagevejledning

Efter planlovens § 58, stk.1, pkt. 3 og miljøvurderingslovens § 48, stk. 1 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 over manglende opfyldelse af lovens krav om 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.

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.